

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 23.01.2017

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjan tarkastaminen	4
3 § Kokouksessa saadut selostukset	5
4 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset	6
5 § Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi	8
6 § Kaupunginvaltuuston puheenjohtajien vaali nykyisen toimikauden loppuun 31.5.2017 saakka	9
7 § Valtuustovaliokunnan vaali kaupunginvaltuuston nykyisen toimikauden loppuun 31.5.2017 saakka	10
8 § Riikka Åstrandin luottamustehtävien päättyminen, Sini Alénin siirtyminen kaupunginvaltuutetun tehtävään ja täydennysvaalien toimittaminen	11
9 § Eron myöntäminen Juha Simoselle teknisen lautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen	13
10 § Kaupunginhallituksen 8.2.2016 nimeämän johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunnan työn päättyminen	14
- : Johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunnan loppuraportti	16
11 § Osallistuminen Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen (USO) -verkostoon kaudella 2017-2018	21
12 § Yleishallinnon ja kaupunginjohtajan- sekä konserni- ja asukaspalvelujen toimialan käyttösuunnitelmien hyväksyminen ja muiden toimielimien käyttösuunnitelmien tiedoksi merkitseminen	23
- : Kaupunginjohtajan toimialan ja yleishallinnon käyttösuunnitelma 2017	26
- : Konserni- ja asukaspalvelujen toimialan käyttösuunnitelma 2017	51
13 § Tiedekeskussäätiön vuoden 2017 avustuksen maksaminen	69
14 § Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 2/2017	71
15 § Korkeimman hallinto-oikeuden päätös koskien putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle myönnettyä omavelkaista takausta	73
- : Korkeimman hallinto-oikeuden 13.12.2016 antama päätös (taltionumero 5261)	75
16 § Työllisyyspalvelujohtajan viran vastaanottaminen	94
17 § Terveyspalvelujen johtajan viran täyttäminen	95
- : Terveyspalvelujen johtajan hakijayhteenveto	96
18 § Vastaus Antero Eerolan ja 25 muun valtuutetun aloitteeseen selvityksestä maksuttomaan oppimateriaaliin siirtymisestä toisen asteen koulutuksessa	97
19 § Maa-alueen vuokraaminen Kiinteistö Oy Myyrmäen Liikuntakeskukselle liikuntakeskuksen rakentamista ja ylläpitoa varten, Myyrmäki	99
- : Maanvuokrasopimusluonnos	101
- : Maanvuokrauksen kohteen sijainti	106
20 § Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017	107
- : Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017	109
21 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen	164

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 23.01.2017

- : Liite: erillispientalotonttien luovutusehdot	166
22 § Asunto- ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen	168
- : Liite: asuntotonttien luovutusehdot	170
23 § Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt	172
- : Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt	175
24 § Osto-option jatkaminen Luhtaanmäessä / Semaster Oy	176
- : Liite 1 Ilmakuva osto-option kohteista ja korttelista 31001	179
- : Liite 2 Osto-option alue	180
25 § Vastaus nuorisovaltuuston aloitteeseen nuorille lisää ulko-olohuoneita!	181
26 § Korkeimman hallinto-oikeuden päätös kaupunginhallituksen etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta valituksesta / tiedoksi	183
- : Korkeimman hallinto-oikeuden päätös valitukseen Helsingin hallinto-oikeuden 21.6.2016 nro 16/0577/5 tekemästä päätöksestä// Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Kulmala Mikko Juhani / Vekko Oy	184
27 § Selityksen antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle lunastuslupa-asiassa	186
- : Lähete nro 40330/16/Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö Ulla Sari-Seppänen, Tom Pehkosen ja Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivan valituksiin ympäristöministeriön 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015 tekemästä päätöksestä/ Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastaminen Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras –nimisestä kiinteistöstä (92-406-3-245)	187
- : Liite: Valitus liitteineen Graham Birgit ja Sullivan Marie-Charlotte/Lähete nro 40330/16/ Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö Ulla Sari-Seppänen, Tom Pehkosen ja Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivan valituksiin ympäristöministeriön 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015 tekemästä päätöksestä/ Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastaminen Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras –nimisestä kiinteistöstä (92-406-3-245)	188
- : Liite: Valitus liitteineen Pehkonen Tom/Lähete nro 40330/16/Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö Ulla Sari-Seppänen, Tom Pehkosen ja Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivan valituksiin ympäristöministeriön 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015 tekemästä päätöksestä/ Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastaminen Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras –nimisestä kiinteistöstä (92-406-3-245)	241
- : Valitus Sari-Seppänen Ulla/Lähete nro 40330/16/Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö	245
- : Selitys	258
- : Liite: Ympäristöministeriön lausunto 7.12.2016/Lähete nro 40330/16/Helsingin hallinto-oikeuden selityspyyntö Ulla Sari-Seppänen, Tom Pehkosen ja Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivan valituksiin ympäristöministeriön 18.8.2016 Dnro YM1/541/2015 tekemästä päätöksestä/ Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastaminen Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras –nimisestä kiinteistöstä (92-406-3-245)	259
28 § Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Klaukkalan ohikulkutie, Nurmijärvi ja Vantaa, tiesuunnitelma	268
- : Liite Yleiskartta suunnitelma-alueesta	270
29 § Etuosto-oikeuden käyttäminen 24.10.2016 tehdyssä kiinteistökaupassa: 92-418-8-2, Kiila	271
- : Kartta kaupan kohteesta 92-418-8-2, Kiila	273

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 23.01.2017

30 § Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla	274
- : Asemakaavamuutosselostus 16.1.2017 / Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla	276
31 § Maankäyttösopimus / Bernt Weck / Asemakaavan muutos nro 002262	310
- : Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta /	312
- : Liite A1, kartta sopimusalueesta	317
- : Liite B1, kartta luovutettavasta määräalasta	318
32 § Asemakaavamuutos 002285 ja tonttijako, 51 Pakkala / Johdinpuiisto	319
- : Asemakaavamuutosselostus 23.1.2017 / Asemakaavamuutos 002285, 51 Pakkala / Johdinpuiisto	321
33 § Toimikunnan asettaminen valtuustokauden strategiaan sisällytettävän talousohjelman laatimista ja maakuntauudistuksen Vantaan valmistelua varten	346
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	349
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	350
Muutoksenhakuohje 3. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	351
Muutoksenhakuohje 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämisestä koskevassa asiassa	352
Muutoksenhakuohje 5. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	353
Muutoksenhakuohje 6. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	354
Muutoksenhakuohje 7. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	357



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 23.1.2017 klo 14.00–16.40
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	14.00–15.55 (§:t 1–22)	Nieminen Johannes	
Bruun Susanna	x	Salminen Helvi	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Karlsson Patrik	x	Rehnström Kristian	
Kokko Hannu	-	Juurikkala Timo	x
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	
Näätäsaari Sinikka	x	Hämäläinen Anu	
Orpana Anitta	x	Puha Seija	
Ryhänen Riitta	-	Kuokkanen Jasi	x
Suensalmi Jouko	x	Oksa Petteri	
Åstrand Riikka	-	Pajunen Sirpa	x
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			15.00–15.55
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			14.00–16.30
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			14.00–16.20
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Marjamaa Patrik, talousjohtaja			x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies			x
Varpanen Lea, kehittämisspäälikkö, kaupunkisuunnittelujohtaja vs.			14.00–14.50
Kimpimäki Päivi, hallintosihteeri			x
Björksten Jenni, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Tapani Mäkinen (§:t 1–12, 14–33)	Pirkko Letto (§ 13)
---------------	-------------------------------------	------------------------

Pöytäkirjanpitäjä	Jenni Björkstén
-------------------	-----------------

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	6.2.2017, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)
----------------	---

Pykälät 6, 7, 13, 16, 27 ja 29 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	8.2.2017 klo 8.15–16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)
----------------	---



1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



2 §

Pöytäkirjan tarkastaminen

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 9.1.2017 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 1/2017.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



3 § Kokouksessa saadut selostukset

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 3

Käsittely:

Kehittämispäällikkö, kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen selosti esityslistan asiaa 20 / Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017.

Talousjohtaja Patrik Marjamaa antoi talouskatsauksen tammi–joulukuulta 2016.

Kaupunginjohtaja Kari Nenonen selosti pääkaupunkiseudun kasvupalveluiden järjestämistä koskevan erillISRatkaisun valmistelutilannetta.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi saadut selostukset ja käydyt keskustelut.



4 § 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 1/16.1.2017

Tarkastuslautakunnan pöytäkirja nro 12/15.12.2016

Sosiaali- ja terveyslautakunta nro 1/16.1.2017

Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunta nro 1/18.1.2017

Opetuslautakunnan pöytäkirja nro 1/16.1.2017

Vapaa-ajanlautakunnan pöytäkirja nro 1/17.1.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 1/16.1.2017

Ympäristölautakunnan pöytäkirja nro 1/18.1.2017

Teknisen lautakunnan pöytäkirja nro 1/17.1.2017

Kaupunginjohtajan päätös

§ 2 Rakennushankkeiden säästömahdollisuuksien selvittäminen ja työryhmän nimeäminen

Rahoitusjohtajan päätös

§ 2 VAV Asunnot Oy:lle Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta myönnetyn lainan viitekoron ja marginaalin muuttaminen

Hankintajohtajan päätökset

§ 4 Option käyttöönotto henkilönsuoja-vaatteiden hankinnassa teknisen työn henkilöstölle (177 000 euroa alv 0%)

§ 5 Päätös hankintaoikaisuvaatimuksiin suurtalouskeittolaitteiden ja rst-kalusteiden, sekä niiden huolto- ja korjauspalvelujen hankintaan

§ 6 Option käyttöönotto teollisten elintarvikkeiden ja tuoretuotteiden tukkutoimitusten hankinnassa (200 000 euroa, alv 0 %)

Tietohallintojohtajan päätökset

§ 4 Bentley Select -ohjelmistosopimuksen laajentaminen (42 665,42 euroa)

§ 5 Varhaiskasvatuslain mukaisten maksumuutoksien hankinta VATJ:n (48 300 euroa)

§ 6 Päätös sitoutumisesta tai kiinnostuneeksi listautumisesta KLKH 107 palvelimet, verkon laitteet ja tallennusjärjestelmät puitesopimuksen yhteishankintaan

§ 7 Measure-mittaustyökalun hankinta (211 400 euroa)

§ 8 IMS toimintajärjestelmän hallintaohjelmiston hankinta (59 520 euroa)

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 4

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:

Kaupunginjohtajan päätös

§ 3 Vantaan kaupungin jätehuollon kehittämistyöryhmän nimeäminen

Hallintojohtajan päätös

§ 1 Kaupunginkanslian tulosalueen tilausoikeuksien myöntäminen

Elinkeinojohtajan päätös

§ 2 Asiantuntijapalvelun hankinta Aviapolis kasvun skenaariot

Hankintajohtajan päätös

§ 8 Koulujen oppikirjojen ja oheismateriaalien hankinta (17 600 000 □/alv 0 %)



Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



5 § Vantaan nuorisovaltuuston pöytäkirja/tiedoksi

KN/PV/BI

Kaupunginhallitukselle on saapunut **Vantaan nuorisovaltuuston** pöytäkirja 17.1.2017

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



6 § Kaupunginvaltuuston puheenjohtajien vaali nykyisen toimikauden loppuun 31.5.2017 saakka

VD/670/00.00.01.00/2017
KN/HY-L

Kuntalain 12 §:n mukaan valtuusto valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja tarpeellisen määrän varapuheenjohtajia toimikaudekseen, jollei valtuusto ole päättänyt lyhyemmästä toimikaudesta. Puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat valitaan samassa vaalitoimituksessa.

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 1 §:n mukaan kaupunginvaltuusto valitsee kunkin vuoden ensimmäisessä kokouksessa keskuudestaan puheenjohtajan sekä ensimmäisen ja toisen varapuheenjohtajan.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle toimitettavaksi kaupunginvaltuuston puheenjohtajien vaali nykyisen toimikauden loppuun 31.5.2017 saakka.

Päätetään tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



7 § **Valtuustovaliokunnan vaali kaupunginvaltuuston nykyisen toimikauden loppuun 31.5.2017 saakka**

VD/654/00.00.01.00/2017
KN/JB

Valtuuston työjärjestyksen 33 §:n mukaan valtuusto asettaa vuosittain pysyvän valtuustovaliokunnan käsittelemään valmistelevasti valtuustossa vireillä olevia asioita sekä muutoinkin valtuuston työskentelyyn liittyviä kysymyksiä.

Valtuustovaliokunnan jäseninä ovat valtuuston puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat sekä valtuuston kulloinkin päättämä määrä valtuuston valitsemia jäseniä ja heidän henkilökohtaisia varajäseniään.

Valtuustovaliokunnan puheenjohtajana toimii valtuuston puheenjohtaja ja hänen estyneenä ollessaan valtuuston I varapuheenjohtaja ja hänenkin estyneenä ollessaan valtuuston II varapuheenjohtaja.

Valtuustovaliokunnan kokouksiin osallistuvat asiantuntijoina kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtajat.

Tässä määräyksessä mainitulla valtuustovaliokunnalla ei tarkoiteta kuntalain 22 §:ssä säädettyä valiokuntaa.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) määrättäväksi valtuustovaliokunnan jäsenten ja heidän henkilökohtaisten varajäsentensä lukumäärä valtuuston nykyisen toimikauden loppuun 31.5.2017 saakka, ja
- b) toimitettavaksi valtuustovaliokunnan vaali valtuuston nykyisen toimikauden loppuun 31.5.2017 saakka.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



8 § Riikka Åstrandin luottamustehtävien päättyminen, Sini Alénin siirtyminen kaupunginvaltuutetun tehtävään ja täydennysvaalien toimittaminen

VD/11136/00.00.01.00/2014
KN/JB

Riikka Åstrand on 10.1.2017 päivätyllä kirjeellään pyytänyt eroa luottamustehtävistään Vantaan kaupungilla 1.2.2017 alkaen, jolloin hän aloittaa nuorisopalveluiden johtajan virassa. Åstrand on kaupunginvaltuutettu, kaupunginhallituksen jäsen ja kaupunginhallituksen yleisjaoston jäsen. Lisäksi Åstrand toimii kaupunginhallituksen edustajana vapaa-ajanlautakunnassa.

Kuntalain 11 §:n mukaan "Jos valtuutetun on todettu menettäneen vaalikelpoisuutensa, hänet on vapautettu toimestaan tai hän on kuollut, valtuuston puheenjohtaja kutsuu hänen sijaansa jäljellä olevaksi toimikaudeksi asianomaisen vaaliliiton, puolueen tai yhteislistan järjestyksessä ensimmäisen varavaltuutetun".

Kunnallisvaalien tuloksen mukaan Vihreä liitto r.p. – Gröna förbundet r.p.:n listalla ensimmäinen varavaltuutettu on Sini Alén. Uuden varavaltuutetun nimeä keskusvaalilautakunta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 26.1.2015 § 11 kaupunginhallitukseen toimikaudeksi 2015–2016 seuraavat henkilöt:

Jäsenet:

Tapani Mäkinen, puheenjohtaja
Pirkko Letto, I varapuheenjohtaja
Pietari Jääskeläinen, II varapuheenjohtaja (kv 20.4.2015 § 3)
Susanna Bruun
Taisto Mäntynen
Sinikka Näätsaari
Jouko Suvensalmi
Lauri Kaira
Anitta Orpana
Paula Lehmuskallio
Patrik Karlsson
Niilo Kärki (kv 20.4.2015 § 3)
Arja Niemelä
Riikka Åstrand
Hannu Kokko
Pirkko Kotila
Riitta Ryhänen

Henkilökohtaiset varajäsenet:

Sakari Rokkanen
Viola Marjanen
Ulla Sajaniemi
Helvi Salminen
Jukka-Pekka Loppukaarre
Anu Hämäläinen
Petteri Oksa
Markku Weckman
Seija Puha
Sari Multala
Kristian Rehnström (kv 21.9.2015 § 3)
Johannes Nieminen
Teijo Kakko
Sirpa Pajunen
Timo Juurikkala
Matti Holopainen
Jasi Kuokkanen

Kuntalain 35 §:n mukaan vaalikelpoinen kunnanhallitukseen on henkilö, joka on vaalikelpoinen valtuustoon, ei kuitenkaan:

- 1) kunnan keskushallinnossa kunnanhallituksen alaisena toimiva kunnan palveluksessa oleva henkilö;
- 2) kunnan palveluksessa oleva henkilö, joka lautakunnan esittelijänä tai muuten vastaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi tulevien asioiden valmistelusta; eikä
- 3) henkilö, joka on hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka johtavassa ja vastuullisessa tehtävässä tai siihen rinnastettavassa asemassa liiketoimintaa harjoittavassa yhteisössä, jos kysymyksessä on sellainen yhteisö, jolle kunnanhallituksessa tavanomaisesti käsiteltävien asioiden ratkaisu on omiaan tuottamaan olennaista hyötyä tai vahinkoa.

Henkilöstön edunvalvonnasta asianomaisessa kunnassa huolehtivan yhteisön hallituksen tai siihen rinnastettavan toimielimen puheenjohtaja ei ole vaalikelpoinen kunnanhallitukseen. Vaalikelpoinen ei myöskään ole henkilö, joka yhteisön neuvottelijana tai muussa vastaavassa ominaisuudessa vastaa edunvalvonnasta.

Enemmistön kunnanhallituksen jäsenistä on oltava muita kuin kunnan tai kunnan määräämisvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa olevia henkilöitä.

Kaupunginvaltuusto valitsi 26.1.2015 § 11 kaupunginhallituksen yleisjaostoon seuraavat henkilöt:

Jäsenet:

Henkilökohtaiset varajäsenet:



Pirkko Letto, puheenjohtaja
Tapani Mäkinen, varapuheenjohtaja
Susanna Bruun
Jouko Suvensalmi
Petteri Oksa
Anitta Orpana
Paula Lehmuskallio
Markku Weckman
Arja Niemelä (kv 20.4.2015 § 3)
Pietari Jääskeläinen
Riikka Åstrand
Hannu Kokko
Matti Holopainen
Jasi Kuokkanen

Viola Marjanen
Patrik Karlsson
Sinikka Näätsaari
Taisto Mäntynen
Jukka-Pekka Loppukaarre
Seija Puha
Sari Multala
Lauri Kaira
Johannes Nieminen
Teijo Kakko (kv 20.4.2015 § 3)
Sirpa Pajunen
Timo Juurikkala
Pirkko Kotila
Riitta Ryhänen

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 3 §:n mukaan yleisjaostoon valittavan tulee olla kaupunginhallituksen jäsen tai varajäsen.

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

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.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- myönnettäväksi Riikka Åstrandille ero kaupunginvaltuutetun, kaupunginhallituksen jäsenen ja kaupunginhallituksen yleisjaoston jäsenen tehtävistä 1.2.2017 alkaen,
- todettavaksi, että kaupunginvaltuutetuksi Riikka Åstrandin tilalle siirtyy kunnallisvaalien tuloksen mukaisesti Sini Alén,
- toimitettavaksi kaupunginhallituksen jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta, ja
- toimitettavaksi kaupunginhallituksen yleisjaoston jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



9 § Eron myöntäminen Juha Simoselle teknisen lautakunnan jäsenen tehtävästä ja täydennysvaalin toimittaminen

160/00.00.01.00/2013
KN/JB

Juha Simonen on 17.1.2017 päivätyllä kirjeellään pyytänyt eroa teknisen lautakunnan jäsenen tehtävästä henkilökohtaisen syyn vuoksi.

Kaupunginvaltuusto on 28.1.2013 § 16 valinnut tekniseen lautakuntaan toimikaudeksi 2013–2016 seuraavat henkilöt:

Jäsenet

Jari Porthén, puheenjohtaja
Tapio Päivinen, varapuheenjohtaja
Ulla Kaukola
Olavi Lehtonen
Virpi Mäkinen
Carita Orlando
Timo Karén (kv 11.5.2015 § 4)
Mia Salminvuo
Juha Simonen
Ritva Eskelinen
Silvo Kaasalainen (kv 7.10.2013 § 5)
Jukka Jormola
Tuula Saastamoinen
Juha Hirvonen

Henkilökohtaiset varajäsenet

Risto Linnankoski
Kari Lopperi
Sari Snygg
Jyrki Riikonen
Tiina Nurmi-Kokko
Nina Merjola-Repo
Kenny Fahlström
Teija Hakulinen
Jussi Suoverinaho
Eva Pesonen
Minna Kuusela
Jukka-Pekka Rannisto
Mikko Mielonen
Ilmari Kekkonen

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

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.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle

- a) myönnettäväksi Juha Simoselle ero teknisen lautakunnan jäsenen tehtävästä, ja
- b) toimitettavaksi teknisen lautakunnan jäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



10 § **Kaupunginhallituksen 8.2.2016 nimeämän johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunnan työn päättyminen**

VD/1179/00.00.01.01/2016
KN/JM/PH/HY-L

Kaupunginhallitus asetti 8.2.2016 § 17 luottamushenkilötoimikunnan, jonka tehtävänä oli

1. tarkastella kaupungin poliittista päätöksenteko- ja johtamismallia,
2. arvioida kaupungin viranhaltijaorganisaation johtamisjärjestelmän muutostarpeita,
3. arvioida valmisteilla olevan maakuntahallinnon vaikutukset kunnan päätöksenteko- ja johtamisjärjestelmään sekä talouteen.

Toimikunnan tuli esittää työnsä tulokset kaupunginhallitukselle 30.6.2017 mennessä.

Luottamushenkilötoimikunnan asettamisen taustalla oli uusi, vuoden 2015 kuntalaki, valtuustokauden vaihtuminen keväällä 2017 sekä meneillään oleva sosiaali- ja terveydenhuollon sekä maakuntahallinnon rakenneuudistus.

Toimikunta tiukensi omaa aikatauluaan heti työskentelyn aluksi, jotta toimikunnan tekemät linjaukset ehditään huomioida vuonna 2016 meneillään olleessa hallintosäätöuudistuksessa. Uusi hallintosäätö viedään valtuustolle hyväksyttäväksi kevään 2017 aikana ja se tulee voimaan 1.6.2017.

Uudet maakunnat aloittavat toimintansa Sipilän hallituksen linjausten mukaan 1.1.2019. Keskeiset lakiesitykset annetaan eduskunnalle keväätuntokaudella 2017 siten, että maakunnat perustetaan 1.7.2017. Toimikunnalla ei vielä ollut mahdollisuuksia arvioida maakuntauudistuksen vaikutuksia riittävällä tavalla.

Toimikunta piti vuoden 2016 aikana 11 kokousta. Lisäksi toimikunnan jäsenet osallistuivat Kuntaliiton organisoiman Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen (USO) -projektin Vantaalla järjestettyihin työpajoihin.

Toimikunnan loppuraporttiin on kirjattu toimikunnassa tehdyt linjaukset. Toimikunnassa ei äänestetty eikä siten kirjattu myöskään eriäviä mielipiteitä. Loppuraportissa olevat linjaukset ovat toimikunnan enemmistön linjauksia, ja kaikki niistä eivät ole olleet yksimielisiä. Valtuuston koko ja palkkiosäätöuudistus on jo hyväksytty valtuustossa vuoden 2016 aikana. Muut linjaukset on huomioitu uuden hallintosäätöuudistuksen valmistelussa.

Keskeisimmät valmistelussa olevat ehdotukset:

- Valtuutettujen roolia lautakunnissa korostetaan esimerkiksi määräämällä valtuutettujen vähimmäismäärästä lautakunnassa.
- Valtuuston puheenjohtajalla, hallituksen puheenjohtajalla ja hallituksen varapuheenjohtajilla on mahdollisuus hoitaa tehtävää osa-aikaisena luottamushenkilönä.
- Aluetoimikuntamalli korvataan uudella lähidemokratiamallilla.

Hallintosäätö tulee suunnitellun aikataulun mukaan hallituksen käsiteltäväksi helmikuun lopussa ja etenee valtuuston hyväksyttäväksi maaliskuussa.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi liitteen mukainen kaupunginhallituksen 8.2.2016 asettaman johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunnan loppuraportti ja
- b) todeta toimikunnan työ päättyneeksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunnan loppuraportti



Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 043 826 6957, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Loppuraportti

Johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunta

Taustaa

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2016 § 17 asettaa luottamushenkilötoimikunnan, jonka tehtävänä on

1. tarkastella kaupungin poliittista päätöksenteko- ja johtamismallia,
2. arvioida kaupungin viranhaltijaorganisaation johtamisjärjestelmän muutostarpeita ja
3. arvioida valmisteilla olevan maakuntahallinnon vaikutukset kunnan päätöksenteko- ja johtamisjärjestelmään sekä talouteen.

Toimikunnan jäseniksi nimettiin kaupunginhallituksen jäsenistä tai valtuustoryhmien puheenjohtajista seuraavat henkilöt:

Jukka Hako, puheenjohtaja
Tapani Mäkinen, varapuheenjohtaja
Johannes Hirvaskoski
Maija Hurri
Lauri Kaira
Patrik Karlsson
Pirkko Kotila
Pirkko Letto
Johannes Nieminen
Riikka Åstrand

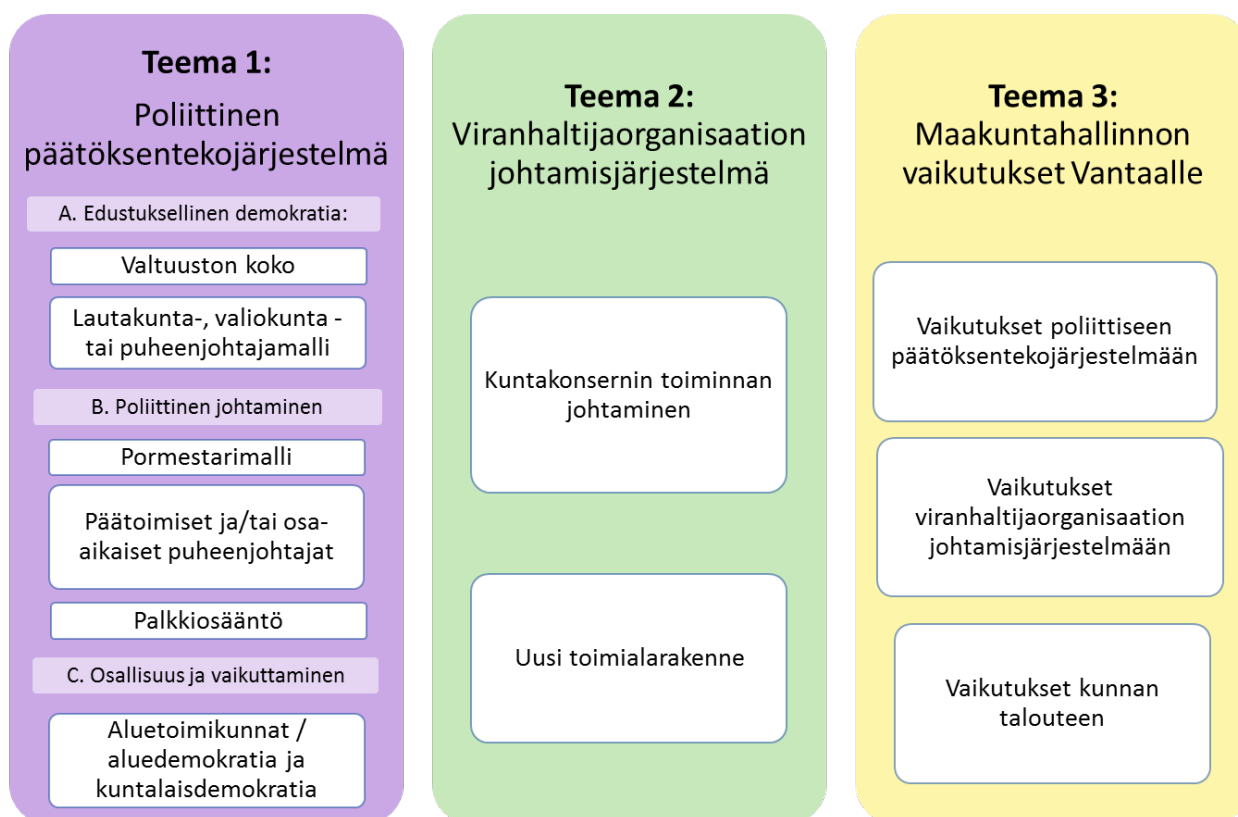
Lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen puheenjohtajistolle annettiin läsnäolo- ja puheoikeus toimikunnan kokouksiin.

Kaupungin hallinnosta toimikunnan työskentelyyn nimettiin esittelijänä kaupunginjohtaja Kari Nenonen, pääsihteerinä kaupunginlakimies Juha Myllymäki ja sihteerinä hallinnon erityisasiantuntija Paula Harju.

Kaupunginhallituksen toimeksiannon mukaan toimikunnan tuli esittää työnsä tulokset kaupunginhallitukselle 30.6.2017 mennessä ja tehdä ehdotuksensa valtuuston koosta siten, että kaupunginvaltuusto voi päättää valtuuston koosta kuntalain 16 §:n mukaisesti vuoden 2016 aikana.

Toimikunnan kokoukset ja työohjelma

Ensimmäisessä kokouksessaan toimikunta jäsenteli saamansa toimeksiannon seuraavanlaisiksi käsiteltäviksi aiheiksi:



Toimikunta piti vuoden 2016 aikana 11 kokousta. Lisäksi toimikunnan jäsenet osallistuivat Kuntaliiton organisoiman Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen (USO) -projektin Vantaalla järjestettyihin työpajoihin. Toimikunnan työohjelman edellä esitetyt teemat jaettiin käsiteltäväksi sitten, että kevään aikana oli käsiteltävänä poliittinen päätöksentekojärjestelmä ja syksyllä viranhaltijaorganisaation johtamisjärjestelmä. Tarkoituksena oli, että maakuntahallinnon vaikutuksia Vantaalle peilataan työn kuluessa sillä tahdilla, kun valtakunnallisesti tulee lisää tietoa.

Toimikunnan kokouksissa kuultiin seuraavia toimikunnan ulkopuolisia asiantuntijoita:

- Palkkiosääntö: hallintojohtaja Hanna Ormio ja lakimies Mikko Näreaho

- Uusi lähidemokratiamalli: kuntalaispalveluiden johtaja Iiris Lehtonen, apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö, aluekoordinaattori Ella Tanskanen ja aluepalvelupäällikkö Katja Syvärinen

USO-työpajoissa kuultiin seuraavia toimikunnan ulkopuolisia asiantuntijoita:

Kevään 2016 työpajassa kuultiin erilaisia poliittisen johtamisen ja päätöksenteon esimerkkejä muista kunnista:

- Valtakunnalliset uudistukset ja tulevaisuuden kunta - Kuntaliiton puheenvuoro: toimitusjohtaja Jari Koskinen, Suomen Kuntaliitto
- Uuden kuntalain mahdollistavat poliittisen johtamisen eri mallit ja vaihtoehdot: toimialajohtaja Jarmo Asikainen, FCG Konsultointi
- Kokemukset päätoimisesta puheenjohtajasta ja Lahden organisaatiouudistus: hallituksen puheenjohtaja Juha Rostedt, Lahden kaupunki
- Kokemukset pormestarimallista ja Tampereen organisaatiouudistus: pormestari Anna-Kaisa Ikonen, Tampereen kaupunki
- Helsingin johtamisjärjestelmän uudistaminen - pormestarimallin valmistelutilanne: johtamisen jaoston puheenjohtaja Lasse Männistö, Helsingin kaupunki
- Kokemukset valiokuntamallista: hallituksen varapuheenjohtaja Kaj Lindqvist, Sipoon kunta
- ARTTU2 -päättäjäkyselyn poliittisen johtamisen keskeisiä tuloksia ja huomioita: johtava konsultti Anssi Hietaharju, FCG Konsultointi

Syksyn 2016 USO-työpajassa kuultiin esimerkkejä erilaisista johtamisen malleista ja organisaatiouudistuksista:

- Kuntakentän organisaatiomalleja ja ratkaisut: johtava konsultti Anssi Hietaharju, FCG Konsultointi
- Tampereen viranhaltijaorganisaation uudistus: konsernijohtaja Juha Yli-Rajala
- Oulun kaupungin organisaatiouudistus: talousjohtaja Jukka Weisell
- Case OP - Johtaminen murroksessa: OP Ryhmän pääjohtaja Reijo Karhinen
- Kokemuksia asiantuntijaorganisaation johtamisesta: Tampereen yliopiston rehtori Liisa Laakso

Toimikunnan linjauksia

Toimikunnassa ei äänestetty eikä siten kirjattu myöskään eriäviä mielipiteitä. Alla esitetyt linjaukset ovat toimikunnan enemmistön linjauksia. Kaikki niistä eivät ole olleet yksimielisiä.

Edustuksellinen demokratia

Valtuutettujen lukumäärä on jatkossakin 67.

Kaupunginvaltuusto päätti toimikunnan linjausten mukaisesti, että valtuutettujen määrä säilyy ennallaan (kv 29.8.2016 § 3).

Jatketaan lautakuntamallilla, jota kehitetään seuraavasti:

- Lautakunnissa tulee olla valtuutettuja 40 prosenttia kunkin lautakunnan varsinaisista jäsenistä. Linjaus ei koske keskusvaalilautakuntaa ja tarkastuslautakuntaa, kaupunginhallitusta eikä jaostoja.
- Lautakuntien puheenjohtajien ja varapuheenjohtajien tulee olla valtuutettuja. (ei koske keskusvaalilautakuntaa)
- Kaupunginhallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajien tulee olla valtuutettuja.

Hallintosäännössä määritellään jatkossakin toimielinten jäsenten vähimmäismäärä. Toimikunta toteaa kuitenkin, että tulevalla valtuustokaudella pitäisi pyrkiä siihen, että toimielinten jäsenmäärä on nykyistä pienempi.

Poliittinen johtaminen

Vantaalla ei siirrytä pormestarimalliin, vaan jatketaan kaupunginjohtajamallilla.

Hallintosäännön valmistelua jatketaan siten, että se mahdollistaa valtuuston puheenjohtajalle sekä kaupunginhallituksen puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajille mahdollisuuden toimia osaaikaisina luottamushenkilöinä.

Palkkiosääntöä tarkastetaan.

- Luottamushenkilöiden palkkioita korotetaan.
- Kaupungin varoista korvattavan ansionmenetyksen korvaamisen ylärajaa sekä hoitokustannusten korvausten ylärajaa korotetaan.

Kaupunginvaltuusto päätti palkkiosäännön tarkistamisesta toimikunnan enemmistön hyväksymien linjausten mukaisesti (Kv 12.12.2016 § 6).

Konserniyhtiöiden hallituksissa noudatetaan jatkossakin palkkiosäännön palkkiotasoa yleisjaoston linjausten mukaisesti.

Hallintosäännössä määritellään kaupunginhallituksen puheenjohtajan tehtävät seuraavasti:

- ”Kaupunginhallituksen puheenjohtajan tehtävänä on, sen lisäksi mitä kuntalaissa säädetään
- johtaa kuntastrategian toteuttamisen edellyttämää poliittista yhteistyötä

- seurata kunnan toimielinten päätösten tarkoituksenmukaisuutta ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin asian ottamiseksi kaupunginhallituksen käsiteltäväksi
- johtaa asioiden käsittelyä kaupunginhallituksen kokouksissa
- hyväksyä kaupunginjohtajan lomat, koulutukset, virkamatkat ja muut kaupunginjohtajan tehtävistä aiheutuvat menot ja
- käydä kaupunginjohtajan kanssa vuosittain tulos- ja kehityskeskustelut.

Muiden luottamushenkilöiden tehtäviä ei ole tarpeen erikseen määritellä hallintosäännössä.

Osallisuus ja vaikuttaminen

Nykyisellä aluetoimikuntamallilla ei jatketa enää tulevalla valtuustokaudella. Uusi lähidemokratiamalli valmistellaan kokouksessa esitellyn Osallistuva Vantaa -mallin mukaisesti. Toimintatapa tulee soveltuvien osin kuvata hallintosääntöön.

Svenska kommittén on jatkossa kaupunginhallituksen nimeämä vaikuttamistoimielin, johon sovelletaan toimikuntaa koskevia kuntalain säännöksiä.

Hallintosäännössä lisätään kaupunginhallituksen tehtäviin mahdollisuus asettaa tarpeen mukaan alueellisia toimielimiä. Kuntalain mukaan kaupunginhallituksella on tämä mahdollisuus ilman erillistä kirjaustakin.

Kuntalaisaloitteiden käsittelystä laaditaan toimintamalli, joka sisällytetään tarpeellisin osin hallintosääntöön.

Viranhaltijaorganisaation johtamisjärjestelmä

Toimikunta ei esitä muutoksia viranhaltija- ja luottamushenkilöorganisaatioon.

Maakuntahallinnon vaikutukset Vantaalle

Toimikunnassa ei tehdä erikseen arviota sote- ja maakuntauudistuksen vaikutuksista Vantaan kaupungin organisaatioon. Valtakunnallisen uudistuksen aikataulujen vuoksi vaikutusten arviointia ei ole mahdollista tehdä tämän toimikunnan aikataulujen puitteissa.

Loppuraportin hyväksyminen

Toimikunta on käsitellyt ja hyväksynyt loppuraportin 19.12.2016 kokouksessaan.



11 § Osallistuminen Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen (USO) -verkostoon kaudella 2017-2018

VD/1192/00.04.02/2015
KN/HO/PH/HY-L

Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n organisoima Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen (USO) -verkosto saa jatkoa vuosille 2017–2018. Vantaa on ollut mukana verkostossa kaksi edellistä kaksivuotiskautta. Verkosto mahdollistaa kuntien vertaisoppimisen ja vertaistuen organisaatioiden ja johtamisen kehittämisessä. Sen kautta saadaan myös tuoreinta tietoa meneillään olevista valtakunnallisista uudistuksista ja tutkimushankkeista.

Verkostoon on mahdollista osallistua kahdella tavalla; joko pelkästään Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n organisoimien seminaarien kautta tai näiden seminaarien ja kuntakohtaisen konsultoinnin kautta. Ensimmäisellä kaudella 2013–2014 Vantaa oli mukana pelkästään seminaareissa, joihin osallistui keskimäärin 3–4 viranhaltijaa. Kaudelle 2015–2016 osallistumista päätettiin laajentaa. Kaupunginhallitus nimesi USO-seminaareihin edustajat myös jokaisesta valtuustoryhmästä (kh 2.3.2015 § 8), jotta seminaareissa saatu tieto saataisiin mahdollisimman laajaan käyttöön. Lisäksi Vantaalle järjestettiin omaa, kuntakohtaista konsultointia.

USO -verkoston kautta järjestettiin vuosina 2015–2016 yhteensä 10 seminaaria, joissa kuultiin erilaisia esityksiä muun muassa tulevaisuuden kunnan rakentamisesta ja sen johtamisesta, hallitusohjelmasta ja valtion kunta politiikasta sekä maakuntauudistuksesta erilaisista näkökulmista. Seminaarit ovat olleet tasokkaita ja niissä on saanut tuoreinta tietoa. USO:n kautta käytiin myös tutustumassa Tukholman seudulla maakuntahallintoon, työnjakoon eri hallinnon tasojen välillä sekä valinnanvapauteen. Opintomatka järjestettiin huhtikuussa 2016 ja siihen osallistui sekä luottamushenkilöitä että viranhaltijoita.

Kuntakohtaisen konsultoinnin kautta Vantaalla järjestettiin yhteensä neljä työpajaa. Ensimmäisen osallistumisvuoden työpajoissa teemana oli kaupunginhallituksen strategisen roolin kehittäminen. Työpajoissa muun muassa kartoitettiin kaupunkiin kohdistuvat muutosvoimat ja analysoitiin kaupunginhallituksen roolia ja esityslistoilla olevia aihekokonaisuuksia. Työpajoissa tunnistettuja muutosvoimia hyödynnetään kaupungin strategisessa suunnittelussa ja esityslistojen asioiden analyysin perusteella on muun muassa järkevöitetty ottomenettelyyn tulevien asioiden käsittelyä ja delegoitu asioita kaupunginhallitukselta lautakunnille ja viranhaltijoille.

Vuonna 2016 työpajojen teemoina olivat poliittisen päätöksentekojärjestelmän ja viranhaltijaorganisaation johtamisjärjestelmän kehittäminen. Työpajoissa kuultiin muun muassa seuraavia puhujia ja puheenvuoroja:

- Kokemukset päätoimisesta puheenjohtajasta ja Lahden organisaatiouudistus: hallituksen puheenjohtaja Juha Rostedt, Lahden kaupunki
- Kokemukset pormestarimallista ja Tampereen organisaatiouudistus: pormestari Anna-Kaisa Ikonen, Tampereen kaupunki
- Helsingin johtamisjärjestelmän uudistaminen - pormestarimallin valmistelutilanne: johtamisen jaoston puheenjohtaja Lasse Männistö, Helsingin kaupunki
- Tampereen viranhaltijaorganisaation uudistus: konsernijohtaja Juha Yli-Rajala
- Oulun kaupungin organisaatiouudistus: talousjohtaja Jukka Weisell ja
- Case OP - Johtaminen murroksessa: OP Ryhmän pääjohtaja Reijo Karhinen

Työpajat toimivat myös kaupunginhallituksen nimeämän johtamisen ja demokratian kehittämistoimikunnan työn tukena. Työpajoihin osallistuneilta saatu palaute on ollut hyvin positiivista.

USO-verkostoon osallistuminen on ollut hyödyllistä ja antoisaa. Sen vuoksi nyt esitetään, että siinä jatketaan myös tulevilla kaudella 2017–2018. Kauden teemoina ovat

- Tulevaisuuden kunnan toiminta, verkostot ja kumppanuudet
- Muutoksessa johtaminen ja osaamisen kehittäminen
- Kuntakonsernin strategiset tavoitteet, mahdollisuudet ja riskit

Tässä vaiheessa katsotaan olevan eniten hyötyä tuoreimman tiedon saamisesta sekä muiden kuntien kokemusten kuulemisesta. Siksi esitetään, että osallistutaan USO:n organisoimiin valtakunnallisiin seminaareihin, mutta ei tällä kertaa tilata omaa kuntakohtaista konsultointia.



Luottamushenkilöedustajat voidaan nyt nimetä kaupunginhallituksen toimikauden loppuun saakka. Uudet edustajat nimetään uuden kaupunginhallituksen aloitettua toimintansa. Kevään aikana pidetään ainakin USO-kauden avausseminaari, joka on 14.3.2017 Kuntatalolla. Kaupunginhallituksen nimeämien edustajien on mahdollista saada seminaaripäiviltä ansionmenetyskorvausta palkkiosäännön mukaisesti, mutta ei kokouspalkkioita. USO-verkoston seminaareihin osallistuu tälläkin kaudella myös viranhaltijoita.

Kaupunginhallitukselle esitetään tässä kokouksessa erillisenä asiana luottamushenkilötoimikunnan nimeämistä. Tiedon välittymisen kannalta olisi hyödyllistä, että osa USO-seminaareihin nimetyistä luottamushenkilöistä olisi tuohon toimikuntaan nimettyjä luottamushenkilöitä.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että Vantaan kaupunki osallistuu Suomen Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n järjestämään Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen -verkoston toimintaan vuosina 2017–2018,
- b) nimetä kaupunginhallituksen jäsenistä kuusi luottamushenkilöedustajaa osallistumaan verkoston seminaareihin 31.5.2017 saakka,
- c) maksaa verkoston osallistumismaksu 8 000 euroa + alv 24 % / vuosi sekä mahdolliset muut sopimuksesta koituvat kustannukset kaupunginhallituksen käyttövarauksista 10 40 50 000 ja valtuuttaa kaupunginjohtaja hyväksymään ja allekirjoittamaan osallistumisesta sopimus Suomen Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n kanssa.
- d)

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja muutti esityksensä b)-kohdan kuulumaan seuraavasti: ”nimetä kahdeksan luottamushenkilöedustajaa osallistumaan verkoston seminaareihin 31.5.2017 saakka siten, että kaikki valtuustossa olevat poliittiset ryhmät ovat edustettuina,”

Päätös:

Päätettiin

- a) että Vantaan kaupunki osallistuu Suomen Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n järjestämään Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen -verkoston toimintaan vuosina 2017–2018,
- b) nimetä Maija Hurri, Patrik Karlsson, Hannu Kokko, Pirkko Kotila, Jasi Kuokkanen, Pirkko Letto, Tapani Mäkinen ja Arja Niemelä osallistumaan verkoston seminaareihin 31.5.2017 saakka,
- c) maksaa verkoston osallistumismaksu 8 000 euroa + alv 24 % / vuosi sekä mahdolliset muut sopimuksesta koituvat kustannukset kaupunginhallituksen käyttövarauksista 10 40 50 000 ja valtuuttaa kaupunginjohtaja hyväksymään ja allekirjoittamaan osallistumisesta sopimus Suomen Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n kanssa.
- d)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

hallinnon erityisasiantuntija Paula Harju, puh. 050 312 4842, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



12 § Yleishallinnon ja kaupunginjohtajan- sekä konserni- ja asukaspalvelujen toimialan käyttösuunnitelmien hyväksyminen ja muiden toimielimien käyttösuunnitelmien tiedoksi merkitseminen

VD/604/02.01.00.00/2017
KN/PM/MR/HY-L

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.11.2016 talousarvion vuodelle 2017 ja taloussuunnitelman vuosille 2018–2020 sekä talousarvion täytäntöönpanomääräykset.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä talousarvio on muita kaupungin toimielimiä sitova toimintaohje. Kaupunginvaltuuston päättämät tehtävät, sitovat tavoitteet ja niiden toteuttamiseen myönnetty määrärahat ovat muutettavissa sitovuustasoltaan vain kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Käyttösuunnitelmassa tarkennetaan määrärahat ja tuloarviot tulosalueille ja -yksiköille tavoitteiden toteuttamista ja toteutumisen seuranta varten. Käyttösuunnitelma sisältää tarkistetun toimintasuunnitelman ja määräraha- ja tehtäväalueille, tulosalueille ja yksiköille. Käyttösuunnitelmat esitetään lautakunnissa / johtokunnissa tulosyksiöittäin ja tiliryhmittäin. Niiden tehtäväalueiden, jotka eivät kuulu minkään lautakunnan alaisuuteen, käyttösuunnitelman hyväksyy kaupunginhallitus. Voimassa olevan toimialaorganisaation mukaan kaupunginjohtajan sekä konserni- ja asukaspalvelujen toimialojen käyttösuunnitelmat hyväksyy kaupunginhallitus. Käyttösuunnitelmien laadinnassa on otettava erityisesti huomioon kaupunginvaltuuston päättämät strategiset päämäärät ja sitovien tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavat resurssit.

Toimialojen on raportoitava lautakunnille talousarvion ja sitovien tavoitteiden toteutumisesta asetettujen arviointikriteerien mukaisesti lautakuntien päättäminä ajankohtina. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle katsaus talousarvion ja sitovien tavoitteiden toteutumisesta. Vuoden 2017 talousarviota ja sitovia tavoitteita koskeva raportointi tapahtuu kaupunginhallituksessa touko- ja syyskuussa sekä vuoden 2018 maaliskuussa.

1. Yleishallinnon ja kaupunginjohtajan toimialan käyttösuunnitelma (lautakuntakäsittely)

Kaupunginhallitus hyväksyy seuraavien yleishallinnon talousarviokohtien käyttösuunnitelman:

- Kaupunginvaltuusto
- Kaupunginhallitus
- Yhteistoimintaosuudet ja avustukset

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunginjohtajan toimialan käyttösuunnitelman. Kaupunginjohtajan toimialan talousarviokohtaan sisältyvät päätöksentekoa palvelevat seuraavat tulosalueet/tulosyksiköt:

- Yleisjohto
- Kaupungin kanslia
- Sisäinen tarkastus
- Taloussuunnittelu
- Henkilöstökeskus
- Elinkeinopalvelut
- Viestintä

Kaupunginjohtajan toimiala valmistelee ja panee täytäntöön kaupunginvaltuustolle ja kaupunginhallitukselle kuuluvat asiat sekä ohjaa ja avustaa kaupungin muita toimielimiä. Kaupunginjohtajan toimiala vastaa keskitetystä suunnittelusta ja kaupungin toiminnan tuloksellisuudesta.

Kaupunginvaltuusto on myöntänyt määrärahaa yleishallinnon ja kaupunginjohtajan toimialan käyttömenoihin seuraavasti:

1000 eur	Tulot	Menot	Toimintakate
1020 Kaupunginvaltuusto		-1 012	-1 012
1040 Kaupunginhallitus	1 930	-12 174	-10 244
1050 Yhteistoimintaosuudet ja avustukset		-14 230	-14 230
11 Kaupunginjohtajan toimiala	2 535	-20 153	-17 618



Yleishallinnon ja kaupunginjohtajan toimialan käyttösuunnitelma 2017 sekä kaupunginjohtajan toimialan tulosalueiden tulokortit ovat esityslistan liitteenä.

2. Konserni- ja asukaspalveluiden toimialan käyttösuunnitelma (lautakuntakäsittely)

Konserni- ja asukaspalveluiden toimialan johtosäännön mukaan toimiala mm. valmistelee ja panee täytäntöön kaupunginhallituksen yleisjaostolle kuuluvat tehtäväalueensa asiat, huolehtii konserni- ja omistajaohjauksen kehittämisestä, sisäisestä ja ulkoisesta laskentatoimesta ja niihin liittyvien tietojärjestelmien kehittämisestä, kaupungin hankintatoimen kehittämisestä, kaupungin tietohallinnon, tietotekniikan, teletekniikan ja tietohallinnon ohjelmistojen kehittämisestä, kaupungin järjestämisvastuulle kuuluvista työterveyshuollon palveluista, pelastuslaissa ja Keski-Uudenmaan alueen pelastustoimen yhteistoimintasopimuksessa mainittujen palveluiden järjestämisestä sekä kaupungille kuuluvista työllisyysasioista ja kuntouttavasta työtoiminnasta.

Konserni- ja asukaspalveluiden toimialan lautakuntana toimii kaupunginhallitus.

Konserni- ja asukaspalveluiden toimialalla on seuraavat tulosalueet:

- Talous- ja hallintopalvelut
- Rahoitus
- Talouspalvelukeskus
- Tietohallinnon palvelukeskus
- Hankintakeskus
- Kuntalaispalvelut
- Työllisyyspalvelut

Toimialan vastuulle kuuluvat myös

- Vantaan Työterveys liikelaitos
- Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos

Käyttösuunnitelmassa tarkennetaan määrärahat ja tuloarviot tulosalueille ja -yksiköille tavoitteiden toteuttamista ja toteutumisen seurantaan varten. Konserni- ja asukaspalvelujen käyttösuunnitelman hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunginvaltuusto on myöntänyt määrärahaa konserni- ja asukaspalvelujen toimialan käyttömenoihin seuraavasti:

1000 eur	Tulot	Menot	Toimintakate
Konserni- ja asukaspalvelujen bruttoyksiköt yhteensä	5 069	-46 191	-40 565
Konserni- ja asukaspalvelujen nettoyksiköt: Työllisyyspalvelut	4 617	-35 802	-31 186

Konserni- ja asukaspalvelujen toimialan käyttösuunnitelma ja tulokortit ovat esityslistan liitteenä.

3. Muiden toimielinten hyväksymät käyttösuunnitelmat

Muut toimielimet ovat käsitelleet ja hyväksyneet käyttösuunnitelmansa seuraavasti:

1. Tarkastuslautakunta 30.11.2016 § 6
2. Keskusvaalilautakunta 30.11.2016 § 5
3. Sosiaali- ja terveystoimen lautakunta 13.12.2016 § 12
4. Opetuslautakunta 13.12.2016 § 8
5. Vapaa-ajan lautakunta 14.12.2016 § 7
6. Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 7
7. Tekninen lautakunta 13.12.2016 § 5
8. Ympäristölautakunta 14.12.2016 § 4
9. Suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunta 14.12.2016 § 6
10. Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen johtokunta 29.11.2016 § 7
11. Vantaan Työterveysliikelaitoksen johtokunta 23.11.2016 § 6

Talousjohtaja toteaa, että muiden toimielimien vuoden 2017 käyttösuunnitelmat on laadittu noudattaen valtuustokauden strategiaa sekä talousarvion täytäntöönpanosta ja käyttösuunnitelmien laatimisesta annettuja ohjeita.



Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva yleishallinnon ja kaupunginjohtajan toimialan talousarvion käyttösuunnitelma,
- b) hyväksyä liitteenä oleva konserni- ja asukaspalvelujen toimialan talousarvion käyttösuunnitelma, ja
- c) merkitä tiedoksi tarkastus-, keskusvaali-, sosiaali- ja terveys-, opetus-, vapaa-ajan, kaupunkisuunnittelu-, teknisen- sekä ympäristölautakunnan, Vantaan suunterveydenhuollon-, Keski-Uudenmaan pelastustoimen sekä Vantaan työterveysliikelaitosten talousarvion käyttösuunnitelmat.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- yleishallinnon ja kaupunginjohtajan toimialan käyttösuunnitelma
- konserni- ja asukaspalvelujen toimialan käyttösuunnitelma

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu, toimialat

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talousjohtaja Patrik Marjamaa, puh. 050 310 6906, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

talousarviopäällikkö Matti Ruusula, puh. 043 824 9254, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YLEISHALLINTO JA KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALA KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODELLE 2017

SISÄLLYSLUETTELO

Perustelut
Määrärahat toimielintasolla
Määrärahat tehtäväalue- ja tulosyksikötasolla
Määrärahat tulosalue- ja tulosyksikötasolla
Investointiosa
Tuloskortit

KÄYTTÖSUUNNITELMAN PERUSTELUOSA 2017

1020

KAUPUNGINVALTUUSTO

Määrärahavaraus perustuu kaupunginvaltuuston kymmeneen kokoukseen, yhteentoista valtuustoinfoon ja kolmeen seminaaripäivään. Talousarviokohdalla on varattu määrärahaa uusien luottamushenkilöiden koulutukseen ja tietotekniikan käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

10 40

KAUPUNGINHALLITUS

Toiminnan kuvaus

Talousarviokohtaan sisältyvät kaupunginhallituksen, yleisjaoston, nuorisovaltuuston, toimikuntien, käyttöva-
rausten ja muun yleishallinnon määrärahat.

Kaupunginhallitus

Talousarviokohdalle on varattu määräraha kaupunginhallituksen 21 ja yleisjaoston yhdeksää kokousta var-
ten. Kaupunginhallituksen iltakouluja suunnitellaan olevan seitsemän kertaa vuoden 2017 aikana. Myös kau-
punginhallituksen asettamien toimikuntien ja neuvottelukuntien toimintaan sekä pääkaupunkiseudun yhteis-
työhön liittyviä kokouksia varten on varattu määrärahaa.

Nuorisovaltuuston tärkein tehtävä on vantaalaisten lasten ja nuorten edunvalvonta. Nuorisovaltuusto seuraa
kaupungissa tapahtuvaa nuoria koskevaa päätöksentekoa ja pyrkii jo valmisteluvaiheessa vaikuttamaan niin,
että tehdyt päätökset ovat nuorien kannalta hyviä ja toimivia. Yhteistyötä koulujen ja oppilaitosten oppilas-
kuntien kanssa jatketaan mm. osallistumalla Vaikuttaja-päivän toteuttamiseen. Nuorisovaltuusto näkyy entis-
tä paremmin nuorille suunnatuissa sekä alueellisissa tapahtumissa ja mediassa aktivoiden nuoria vaikutta-
maan nuoria koskeviin asioihin. Vuoropuhelua ja yhteistyötä erilaisten toimintaryhmien, päättäjien ja nuorten
parissa työskentelevien kanssa lisätään. Vuonna 2017 järjestettäviin nuorisovaltuustovaaleihin panostetaan
entistä enemmän, jotta ehdokaiden määrä ja äänestysaktiivisuus saadaan kohoamaan.

Valtuustoryhmien toiminnan tukemiseen on varattu 134 000 euroa. Lisäksi keskitettyyn koulutustoimintaan
kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käyttöön on varattu 13 000 € ja käräjäoikeuden lautamiesten
koulutustoimintaan 5 500 €.

Käyttövarauksissa toiminnallisen varauksen määräraha on yhteensä 422 000 euroa. Määrärahasta voidaan
maksaa edunvalvonnan ja kaupungin markkinoinnin kustannuksia, joista on suora hyöty kaupungille ja kau-
pungissa harjoitettavalle elinkeinotoiminnalle. Määrärahaa voidaan käyttää odottamattomien ja Vantaalle
strategisesti merkittävien kansainvälisten, kansallisten tai seudullisten kehittämishankkeiden osallistumisen
valmisteluun sekä lisäksi aluetoimikuntien alueellisiin projekteihin erillisen suunnitelman mukaan. Talousarvio
sisältää myös varauksen Suomi 100 -juhlavuoden valmisteluun Vantaalla. Lisäksi 50 000 euroa varataan
kaupunginhallituksen menokohdalle Vantaan tapahtumakaupungin näkyvyyden lisäämiseen.

Opiskelijoiden ja koululaisten kesätyöpaikkoihin on varattu 765 000 euroa. Määräraha on tarpeen, koska tar-
ve nuorten ja alan opiskelijoiden kesätyöllistämiseen on ilmeinen. Opiskelijoiden palkkaaminen vaikuttaa
myös työvoiman saatavuuteen ja se tukee oppilaitosyhteistyötä. Määräraha mahdollistaa noin 400 kesätyön-
tekijän palkkaamisen. Työkokeiluihin varattu 120 000 euroa mahdollistaa noin 20 henkilön terveystestei-
seen uravaihtoon liittyvän uuden tehtävän kokeilun tukemisen. Lisäksi on varattu oppisopimuskoulutukseen
100 000 euroa liittyen terveystesteiseen tehtävävaihtoon. Talousarvioon on varattu 130 000 euron määrä-
raha vantaalaisille nuorille annettaviin kesätyöseteleihin vantaalaisiin yrityksiin ja yhdistyksiin työllistymiseksi.

Talousarviokohdan määrärahaan sisältyvät kuntien keskusjärjestöjen maksuosuudet sekä jäsenmaksut niille yhteisöille, joissa Vantaan kaupunki on jäsenenä sekä osuudet Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle (HSY) ja Uudenmaan liitolle.

Talousarviokohdassa on varaus loppiaisvastaanoton järjestämiseen.

Vantaan Veden HSY:lle siirtyneen henkilöstön eläke- ja varhemaksuvelvoitteisiin on budjetoitu 335 037 euroa. EVTEK-kuntayhtymän purkamisesta johtuviin eläke- ja varhemaksuvelvoitteisiin on budjetoitu 116 626 euroa.

Kaupungin osuus verotuskustannusten kattamisessa on 5 525 000 euroa.

Vuonna 2017 Historiatoimikunta aloittaa Vantaan kaupungin 50-vuotisen historian tutkimus- ja kirjoitustyön valmistelun. Teos julkaistaan kaupungin juhlavuonna 2024. Teoksen sisällön suunnittelua ja vantaalaisten päättäjien haastatteluja varten varataan tutkijoiden palkkaukseen 36 000 euron määräraha. Lisäksi toimikunta julkaisee vuonna 2016 kerätyn Håkansbölen kartanosta tehtyjen selvitysten ja tutkimusten yhteenvedon sekä kokoaa vuoden 1918 sisällissodan tapahtumapaikoista sähköisen karttasovelluksen, joka on yleisön käytössä heti vuoden 2018 alussa. Karttasovelluksen toteuttamiseen voidaan hakea Suomi 100 -hankeavustusta. Vuoden 2017 kokonaiskulut ovat 96 000 euroa. Vuosien 2018–2020 aikana toimikunta keskittyy Vantaan 50-vuotisjuhlakirjan taustatietojen keräämiseen, tutkimukseen ja kirjoittamiseen. Lisäksi julkaistaan Vantaa vanhoista rakennuksista tehty inventointi painettuna teoksena. Kyseessä on noin 3 000:n ennen vuotta 1930 valmistuneen vantaalaisen rakennuksen inventointiyhteenveto. Kartanotutkimuksia jatketaan tekemällä tutkimuskaivauksia Hämeenkyön kartanon alkuperäisellä sijaintipaikalla ja julkaisemalla Håkansbölen kartanon kokonaishistoriaa laajasti käsittelevä teos.

10 50

YHTEISTOIMINTAOSUUDET JA –AVUSTUKSET

Tiedekeskussäätiön avustusta varten on varattu 3 500 000 euroa. Suomen Kansallisoopperan vuotuisen käyttöavustukseen on varattu sopimuksen mukaisesti 471 782 euroa. Yhteistyösopimus sisältää koulujen kanssa tehtävän yhteistyön. Katumetro-tutkimusohjelmaan on varattu 88 500 euron määräraha. Vantaan osuus aluepelastuslaitoksen menoihin on 10 157 028 euroa. HRI-hankkeelle (avoin data, pks-yhteistyö) on varattu 13 140 euroa.

11 10

KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALA

Toiminnan kuvaus

Kaupunginjohtajan toimiala valmistelee ja panee täytäntöön kaupunginvaltuustolle ja kaupunginhallitukselle kuuluvat asiat sekä ohjaa ja avustaa kaupungin muita toimielimiä. Kaupunginjohtajan toimiala vastaa keskitetysti suunnittelusta ja kaupungin toiminnan tuloksellisuudesta.

Talousarviokohtaan sisältyvät päätöksentekoa palvelevat kaupunginjohtajan toimialan tulosalueet / tulosityksiköt:

Yleisjohto: kaupunginjohtajan toimiala yhteiset, kehitysprojektit

Kaupunginkanslia: yhteiset menot (sisältäen pääkaupunkiseudun yhteistyötä ja kunta- ja palvelurakennuudistusta koskevat asiat ja kaupungin valmius- ja turvallisuusasiat), hallintopalvelut, lakiasiat ja sihteeristö

Sisäinen tarkastus

Taloussuunnittelu: taloussuunnittelu ja strategia, tietopalvelu

Henkilöstökeskus: työnantajapalvelut, henkilöstöedut, henkilöstön hyvinvointi, henkilöstön yhteistoimintaryhmä, henkilöstön kehittäminen, henkilöstöpalvelut, luottamusmies- ja työsuojelutoiminta, henkilöstön työterveyshuolto

Elinkeinopalvelut: elinkeinopalvelujen hankkeet, yritysneuvonta ja matkailu, elinkeinopalvelujen yhteiset palvelut

Viestintä: viestintä ja markkinointi

Yleisjohto

Yleisjohdon talousarviokohta sisältää kaupunginjohtajan käyttövarat, toimialan yhteiset menot, aiesopimuksen toteuttamisen sekä varaukset strategisten projektien omarahoitusosuuksiin. Kaupunginjohtajan käyttövaroissa on varauduttu Arttu 2 – arviointitutkimusohjelman rahoitusosuuteen 12 000 euroa. Strategisten projektien omarahoitusosuuksissa on varattu vuosille 2017–2019 maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisverkoston (MAL) yhteistyön kustannuksiin 15 000 euroa vuodessa sekä lentoliikennestrategian toteuttamiselle 80 000 euroa vuodelle 2017.

Kaupunginkanslia

Kaupunginkanslian tulosalue vastaa hallintojohtajan johdolla kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen esityslistojen valmistelusta ja pöytäkirjojen laatisesta, päätösten täytäntöönpanosta sekä kaupungin yhteisistä ja kaupunginjohtajan toimialan lakiasioista. Lisäksi tulosalue huolehtii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tarvitsemista hallintopalveluista, yleisten vaalien järjestelyistä, PKS- ja seutuyhteistyön valmistelusta, kaupunkitason turvallisuus- ja valmiusasioista sekä kansainvälisten asioiden hoidosta.

Vuoden 2017 aikana kaupunginkansliassa valmistellaan valtuustokauden vaihdosta ja jatketaan uuden kuntalain implementointia, mm. hallintosäännön valmistelua.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus avustaa kaupunginhallitusta ja kaupunginjohtajaa hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan toimivuuden arvioinnissa ja kehittämisessä suorittamalla kaupungin organisaation hallinnon, talouden ja toimintojen tarkastusta sekä tarjoamalla konsultointipalveluja.

Taloussuunnittelu

Taloussuunnittelun tulosalue koostuu kahdesta yksiköstä, jotka ovat taloussuunnittelu- ja strategiayksikkö sekä tietopalveluyksikkö. Taloussuunnittelun tulosalue vastaa kaupungin talousarvion ja -suunnitelman sekä strategian valmistelusta ja raportoinnista. Lisäksi taloussuunnittelu vastaa kaupunkitasolla keskitetyistä tilasto- ja tutkimuspalveluista sekä palveluverkkosuunnittelun kehittämisestä ja koordinoimisesta kaupunkitasolla. Tulosalue vastaa myös projektisalkku- ja prosessienkuvausjärjestelmien käytön koordinoimisesta ja kehittämisestä.

Vuoden 2017 keskeisiä tavoitteita tulosalueella ovat mm. keskitetyn tietovaraston ja siihen liittyvän visuaalisen raportoinnin laajentaminen ja jatkokehittäminen, seuraavan valtuustokauden strategian valmistelun suunnittelu sekä tietopalveluyksikön tietotuotannon ja julkaisutapojen uudistaminen tehtyjen selvitysten perusteella. Tärkeässä roolissa ovat edelleen kaupungin talouden tasapainottamiseen perustuva talousarviovalmistelu sekä ajantasainen ja laadukas talousraportointi. Tutkimustoiminnassa keskitytään mm. muuttoliikkeen vaikutusten tarkasteluun sekä korkeakoulu yhteistyön kehittämiseen. Valtuustokauden vaihtuessa keväällä 2017 valmistellaan alkuvuodesta uudistettu, laajempi toimintaympäristöraportti.

Henkilöstökeskus

Henkilöstökeskus on jaettu kahteen tulosyksikköön: työnantaja- ja henkilöstöpalveluihin. Työnantajapalveluiden visiona on, että ”olemme arvostettu, aktiivinen uudistaja sekä rohkea esimiesten ja johdon sparraaja”. Henkilöstöpalveluiden visiona on, että ”olemme luotettava ja asiakkaan tarpeet tunteva kokonaisvaltaisten palvelusuhdepalveluiden tuottaja, jolla on käytössään modernit tuotantovälineet ja tehokkaasti toimivat tuotantoprosessit”. Koko tulosalueen toiminnan tavoitteena on tukea yhtenäisiä esimiestyön käytäntöjä koko kaupungissa. Muuttuvassa toimintaympäristössä henkilöstöammattilaisten rooli esimiesten tukijana ja sparraajana vaativissa muutostilanteissa korostuu. Kaikki henkilöstökeskuksen esimiesvalmennukset ja konsultatiot tukevat systemaattisesti muutoksen johtamista ja niissä korostuvia esimiestaitoja.

Resursseja on taloussuunnitelmassa suunnattu erityisesti:

- Kaupungin henkilöstön työterveyspalveluihin,
- työsuhdematkalippueteeseen,
- johtamisen valmiuksien kehittämiseen: ylimmän johdon valmennus, Johtamisen erikoisammattitutkinnon ja Lähiesimiehen ammattitutkinnon suorittamiseen sekä uusien ja nykyisten lähiesimiesten valmennuksiin (Esimiehenä Vantaalla ja Tomuta- toimintakulttuurin muutosta johtamassa -valmennukset),
- esimiestyön ja työyhteisöjen kehittämisen ja muutoksen tukeen (mm. konsultointi ja valmennukset),
- palkitsemisjärjestelmän elementteihin: Tulokellinen työyhteisö - palkintorahat ja pitkään palvelleiden palkitseminen,
- hyvinvoinnin edistämiseen ja tukemiseen (henkilöstöliikunta, muu hyvinvointi ja Mun Elämä -hanke),
- työpaikkaruokailun subventio-osuuteen sekä
- hr-järjestelmien käyttö- ja kehittämiskustannuksiin (painotus nykyjärjestelmän teknologian uusimisessa, mutta edelleen myös prosesseja sähköistämällä esimerkiksi koulutustenhallintaprosessiin liittyen).

Palvelussuhde- ja palkkapalveluja sekä rekrytoinnin tukipalveluja tuotetaan henkilöstöpalveluista keskitetysti kaikille toimialoille. Keskeinen osa palvelutuotannossa on esimiehille annettava tuki palvelussuhdeasioiden hoidossa. Tavoitteena on, että palveluprosessien tehokkuus paranee, ja että henkilöstöpalveluissa manuaalisesti hoidettavan prosessin osuus vähenee ja yksikön palvelutehtävien vaatimassa osaamisessa korostuu tiedon, asiakkuuksien ja palvelussuhdeprosessien kokonaishallinta.

Elinkeinopalvelut

Elinkeinopalvelujen tulosalue vastaa kaupungin elinvoimaisuuden ja elinkeino ja kansainvälistymispolitiikan strategisesta suunnittelusta ja toteutuksesta sekä elinkeinopoliittisen seutuyhteistyön kehittämisestä.

Elinkeinopalvelut kehittää yhdessä tietopalvelujen kanssa kattavan tilasto- ja mittaristopakettin kaupungin elinvoiman mittaamiseksi ja sen kehityksen analysoimiseksi. Työ jatkuu vuonna 2017 uusien aineistojen ja tietolähteiden kartoituksella sekä raportoinnin laadullisten ja määrällisten mittareiden kehittämisellä. Lisäksi elinvoimaohjelman raportointia kehitetään nostamalla sen fokukseen entistä laajemmat kehittämiskokonaisuudet ja harvemmat kehittämisalueet toiminnan vaikuttavuuden nostamiseksi.

Tulosalueelle kuuluu myös yhteistyö metropolialueen kilpailukykystrategian toteutuksessa, jonka lisäksi tulosalue hakee Vantaalle aktiivisesti uutta yritystoimintaa sekä tarjoaa niille tieto-, kehitys- ja neuvontapalveluita. Elinkeinopalvelut on Vantaan osalta vastuussa myös mm. Suomen suurimpien kaupunkien yhteisen EU-hankkeen, 6Aikastrategian, ohjauksesta ja koordinoinnista. Elinkeinopalvelujen alle on koottu kaikkien 6Aika strategialaajuuksien toteuttavien hankkeiden talouden seuranta. Hankkeisiin tarvittava hankerahoitus tulee kultakin osallistuvilta toimi- ja tulosalueelta itseltään.

Vantaan kaupunki hyödyntää kaupungin kansainvälistä osaamispohjaa ja verkostoja sekä kehittämistyössään että niiden rahoituksessa. Vuoden 2017 aikana jatketaan yritysten yhteistyötila Kiitoradan toimintaa sekä yrityskiihdyttämö Turbiinin toimintaa. Lisäksi toimintavuoden aikana toteutetaan vahvasti lentoasema-alueen liiketoimintatointaympäristön kehittämiseen tähtäävää AviapolisCity-hankekokonaisuutta sekä PKS-tasoista ja kaupunginhallituksen vahvistamaa Smart&Clean-hankekokonaisuutta.

Taloussuunnitelmavuosina elinkeinopalveluiden tavoitteena on edelleen toimintojen tehostaminen ja säästöjen hakeminen tarkalla taloudenpidolla, hankerahoituksen harkitulla käytöllä sekä ostopalvelujen hallitulla hyödyntämisellä. Tulosalue toteuttaa keskeisesti elinvoimaohjelmaa erikseen vahvistettavan toimenpidesuunnitelman pohjalta vielä vuoden 2017 alkuvuoden ja valmistautuu osaltaan sen uudistamiseen kaupungin strategiatyön yhteydessä. Hankerahoituksessa merkittävimmät muutokset kohdentuvat PKS-yhteistyön ja verkostokumppanuuksien tasolle, joita hyödynnetään osana elinvoimaohjelman toteuttamista. Elinvoimaohjelmaa 2014–2016 toteutetaan vuoden 2016 osalta.

Elinkeinopalvelujen projektit:

- Kansainväliset verkostot ja jäsenyydet – toimintakulut 10 000 euroa
- PKS-yhteistyö – toimintakulut 717 260 euroa
- Verkostopartnerit – toimintakulut 172 000 euroa
- Elinvoimaohjelma (2014–2016) – toimintakulut 358 503 euroa
- EU- ja kansainv. rahoitteiset hankkeet – toimintakulut 899 980 euroa (rahasta palautuu takaisin Vantaalle 67 %)
- 6Aika (2014–2020) – toimintakulut 551 230 euroa

- Aviapolis City (2015–2017) – toimintakulut 267 906 euroa
- POLKU-hanke, Yrityskiihdyttämö Turbiini (2015–2016) – toimintakulut 40 844 euroa
- FINEST smart mobility 40 000 euroa
- Kansallisen ja muun rahoituksen hankkeet, lyhytaikaiset hankkeet – toimintakulut 100 000 euroa

Projektien edistymistä raportoidaan kaupunginhallitukselle vuosittain.

Viestintä

Viestintä tukee kaupungin perustehtävien ja strategian toteutumista varmistaen, että kuntalaiset saavat tarvitsemansa tiedon oikea-aikaisesti ja ymmärrettävästi. Viestintä vastaa kaupungin yhteisten medioiden kuten vantaa.fi:n, asukas- ja henkilöstölehtien sekä sosiaalisen median toimituksesta ja kehittämisestä. Vantaalaisien tavoittaminen digitaalisten välineiden avulla on viestinnän lähivuosien keskeinen tavoite. Kaupunkimarkkinoinnin tavoitteena on vantaalaisten ylpeys kotikaupungistaan sekä uusien asukkaiden ja yritysten houkuttelu. Tapahtumamarkkinointi kytketään entistä tiiviimmin viestintään. Aviapolis on kansainvälisen markkinoinnin kärki.

MÄÄRÄRAHAT TOIMIELINTASOLLA

10-11	Yhteensä
10	Yleishallinto
11	Kaupunginjohtajan toimiala

**Määrärahat toimielintasolla
10-11 Yhteensä**
KS 2017

	€
MYYNITUOTOT	1 932 356,00
TUET JA AVUSTUKSET	2 527 202
MUUT TOIMINTATUOTOT	6 030
TOIMINTATUOTOT	4 465 588
HENKILÖSTÖKULUT	-12 010 750
PALVELUJEN OSTOT	-27 639 882
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-674 862
AVUSTUKSET	-4 395 282
VUOKRAT	-1 413 144
MUUT TOIMINTAKULUT	-2 378 922
TOIMINTAKULUT	-48 512 842
TOIMINTAKATE	-44 047 254
VUOSIKATE	-44 047 254
TILIKAUDEN TULOS	-44 047 254
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-44 047 254
LASKENNALLISET ERÄT	9 292 611
Tuloslaskelma (sis.erät mukana)	-34 754 643

*sisältää tarkastuslautakunnan ja keskusvaalilautakunnan

KS 2017

€

10 Yleishallinto

MYYNITUOTOT	1 930 356
TOIMINTATUOTOT	1 930 356
HENKILÖSTÖKULUT	-3 482 436
PALVELUJEN OSTOT	-18 635 126
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-328 014
AVUSTUKSET	-4 250 282
VUOKRAT	-209 710
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 454 047
TOIMINTAKULUT	-28 359 615
TOIMINTAKATE	-26 429 259
VUOSIKATE	-26 429 259
TILIKAUDEN TULOS	-26 429 259
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ(ALIJÄÄMÄ)	-26 429 259

*sisältää tarkastuslautakunnan ja keskusvaalilautakunnan

11 Kaupunginjohtajan toimiala

MYYNITUOTOT	2 000
TUET JA AVUSTUKSET	2 527 202
MUUT TOIMINTATUOTOT	6 030
TOIMINTATUOTOT	2 535 232
HENKILÖSTÖKULUT	-8 528 314
PALVELUJEN OSTOT	-9 004 756
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-346 848
AVUSTUKSET	-145 000
VUOKRAT	-1 203 434
MUUT TOIMINTAKULUT	-924 875
TOIMINTAKULUT	-20 153 227
TOIMINTAKATE	-17 617 995
VUOSIKATE	-17 617 995
TILIKAUDEN TULOS	-17 617 995
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ(ALIJÄÄMÄ)	-17 617 995
LASKENNALLISET ERÄT	9 292 611
Tuloslaskelma (sis.erät mukana)	-8 325 384

MÄÄRÄRAHAT TEHTÄVÄALUETASOLLA

1020	Kaupunginvaltuusto
1040	Kaupunginhallitus
1050	Yhteistoimintaosuudet ja -avustukset
1110	Kaupunginjohtajan toimiala

Määrärahat tehtäväalueella	KS 2017 €
1020 Kaupunginvaltuusto	
HENKILÖSTÖKULUT	-574 902
PALVELUJEN OSTOT	-157 186
AINEET, TARVIKKEET, TAVARAT	-132 200
VUOKRAT	-148 131
TOIMINTAKULUT	-1 012 419
TOIMINTAKATE	-1 012 419
VUOSIKATE	-1 012 419
TILIKAUDEN TULOS	-1 012 419
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ(ALIJÄÄMÄ)	-1 012 419
 1040 Kaupunginhallitus	
MYYNITUOTOT	1 930 356
TOIMINTATUOTOT	1 930 356
HENKILÖSTÖKULUT	-2 210 432
PALVELUJEN OSTOT	-8 095 517
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-186 904
AVUSTUKSET	-190 000
VUOKRAT	-37 482
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 453 632
TOIMINTAKULUT	-12 173 967
TOIMINTAKATE	-10 243 611
VUOSIKATE	-10 243 611
TILIKAUDEN TULOS	-10 243 611
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ(ALIJÄÄMÄ)	-10 243 611
 1050 Yhteistoimintaosuudet ja avustukset	
PALVELUJEN OSTOT	-10 170 168
AVUSTUKSET	-4 060 282
TOIMINTAKULUT	-14 230 450
TOIMINTAKATE	-14 230 450
VUOSIKATE	-14 230 450
TILIKAUDEN TULOS	-14 230 450
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ(ALIJÄÄMÄ)	-14 230 450
 1110 Kaupunginjohtajan toimiala	
MYYNITUOTOT	2 000
TUET JA AVUSTUKSET	2 527 202
MUUT TOIMINTATUOTOT	6 030
TOIMINTATUOTOT	2 535 232
HENKILÖSTÖKULUT	-8 528 314
PALVELUJEN OSTOT	-9 004 756
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-346 848
AVUSTUKSET	-145 000
VUOKRAT	-1 203 434
MUUT TOIMINTAKULUT	-924 875
TOIMINTAKULUT	-20 153 227
TOIMINTAKATE	-17 617 995
VUOSIKATE	-17 617 995
TILIKAUDEN TULOS	-17 617 995
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ(ALIJÄÄMÄ)	-17 617 995
LASKENNALLISET ERÄT	9 292 611
Tuloslaskelma (sis.erät mukana)	-8 325 384

TULOSALUE- JA TULOSUKSIKKÖTASO SEURAAVILTA
TEHTÄVÄALUEILTA:

1020	Kaupunginvaltuusto
1040	Kaupunginhallitus
1050	Yhteistoimintaosuudet ja -avustukset
1110	Kaupunginjohtajan toimiala

Keskushallinto/käyttösuunnitelma 2017/tulosalue- ja tulosityksikkötaso**10 Yleishallinto****KS 2017**

€

Kaupunginvaltuusto**102010000 Kaupunginvaltuusto**

TOIMINTAKULUT

-1 012 419

TOIMINTAKATE

-1 012 419

Kaupunginhallitus**104010000 Kaupunginhallitus**

TOIMINTAKULUT

-471 181

TOIMINTAKATE

-471 181

104020000 Yleisjaosto

TOIMINTAKULUT

-35 622

TOIMINTAKATE

-35 622

104030000 Nuorisovaltuusto

TOIMINTAKULUT

-60 771

TOIMINTAKATE

-60 771

104040000 Toimikunnat

TOIMINTAKULUT

-48 747

TOIMINTAKATE

-48 747

Kh:n käyttövaraukset**104050000 Käyttövaraukset**

TOIMINTATUOTOT

17 000

TOIMINTAKULUT

-1 862 726

TOIMINTAKATE

-1 845 726

Muu yleishallinto**104060100 Kunnallisverotus**

TOIMINTAKULUT

-5 525 000

TOIMINTAKATE

-5 525 000

104060300 Jäsenmaksut

TOIMINTAKULUT

-934 912

TOIMINTAKATE

-934 912

104060500 Historia

TOIMINTAKULUT

-96 000

TOIMINTAKATE

-96 000

104060600 Muu kaupunginhallituksen alainen toiminta

TOIMINTATUOTOT

1 913 356

TOIMINTAKULUT

-3 139 008

TOIMINTAKATE

-1 225 652

105010100 Tiedekeskus

TOIMINTAKULUT

-3 500 000

TOIMINTAKATE

-3 500 000

105010200 Kansallisooppera

TOIMINTAKULUT -471 782

TOIMINTAKATE -471 872

105010350 Katumetro-tutkimusohjelma

TOIMINTAKULUT -88 500

TOIMINTAKATE -88 500

105010400 Aluepelastus/Vantaa

TOIMINTAKULUT -10 157 028

TOIMINTAKATE -10 157 028

105010700 HRI-hanke

TOIMINTAKULUT -13 140

TOIMINTAKATE -13 140

11 kaupunginjohtajan toimiala**Yleisjohto****Kaupunginjohtajan toimiala yhteiset****111010100 Kaupunginjohtajat**

TOIMINTAKULUT -318 834

TOIMINTAKATE -318 834

111010110 Kaupunginjohtajan käyttövarat

TOIMINTAKULUT -50 000

TOIMINTAKATE -50 000

111080100 Kajo yhteiset

TOIMINTAKULUT -377 839

TOIMINTAKATE -377 839

Kehityshankkeet**111010216 Aiesopimuksen toteuttaminen**

TOIMINTAKULUT -80 000

TOIMINTAKATE -80 000

111010218 Strategisten projektien omarah.osuudet

TOIMINTAKULUT -300 000

TOIMINTAKATE -300 000

Kaupunginkanslia**111020000 Kaupunginkanslian yhteiset menot**

TOIMINTAKULUT -553 070

TOIMINTAKATE -553 070

111020001 Turvallisuuden edistäminen

TOIMINTAKULUT -30 880

TOIMINTAKATE -30 880

111020100 Hallintopalvelut

TOIMINTATUOTOT 4 000

TOIMINTAKULUT -614 417

TOIMINTAKATE -610 417

111020200 Lakiasiat ja sihteeristö

TOIMINTAKULUT -616 137

TOIMINTAKATE -616 137

Verkostot**104060200 Ystävyysskaupunkitoiminta**

TOIMINTAKULUT	-55 000
TOIMINTAKATE	-55 000

111020505 Airport Regions Conference ARC

TOIMINTAKULUT	-9 700
TOIMINTAKATE	-9 700

111020508 Eurocities

TOIMINTAKULUT	-19 200
TOIMINTAKATE	-19 200

Sisäinen tarkastus**111030000 Sisäinen tarkastus**

TOIMINTAKULUT	-428 527
TOIMINTAKATE	-428 527

Taloussuunnittelu**111040200 Tietopalvelu**

TOIMINTAKULUT	-438 569
TOIMINTAKATE	-438 569

111040300 Taloussuunnittelu

TOIMINTATUOTOT	2 000
TOIMINTAKULUT	-1 051 337
TOIMINTAKATE	-1 049 337

Henkilöstökeskus**111050000 Työnantajapalvelut**

TOIMINTAKULUT	-1 506 595
TOIMINTAKATE	-1 506 595

111050800 Henkilöstöedut

TOIMINTAKULUT	-1 046 000
TOIMINTAKATE	-1 046 000

Henkilöstön hyvinvointi**111050200 Henkilöstön hyvinvointi**

TOIMINTATUOTOT	2 030
TOIMINTAKULUT	-79 940
TOIMINTAKATE	-77 910

111050240 Varhaiskuntoutus

TOIMINTAKULUT	-97 000
TOIMINTAKATE	-97 000

Hytti (henkilöstön yhteistoimintaryhmä)**111050300 Hyvinvoinnin edistämisen tuki**

TOIMINTAKULUT	-27 000
TOIMINTAKATE	-27 000

Henkilöstön kehittäminen**111050400 Johtamisen ja työyhteisöjen kehittäminen**

TOIMINTAKULUT	-308 629
TOIMINTAKATE	-308 629

111050450 Omaehtoinen koulutus

TOIMINTAKULUT	-40 000
TOIMINTAKATE	-40 000

Henkilöstöpalvelut**111050500 Henkilöstöpalvelut**

TOIMINTAKULUT	-4 087 852
TOIMINTAKATE	-4 087 852

Luottamusmies- ja työsuojelutoiminta**111050600 Luottamusmies- ja työsuojelutoiminta**

TOIMINTAKULUT	-127 047
TOIMINTAKATE	-127 047

Henkilöstön työterveyshuolto**111050700 Henkilöstön työterveyshuolto**

TOIMINTATUOTOT	1 945 000
TOIMINTAKULUT	-17 500
TOIMINTAKATE	1 927 500

111050701 Työterveyshuolto, liikelaitos

TOIMINTAKULUT	-2 480 000
TOIMINTAKATE	-2 480 000

111050702 Työterveyshuolto, ulkoinen

TOIMINTAKULUT	-1 029 000
TOIMINTAKATE	-1 029 000

111050703 Työturv.huolto, pelastuslaitos

TOIMINTAKULUT	-244 602
TOIMINTAKATE	-244 602

111050711 Pelastussukeltajien hammashuolto

TOIMINTAKULUT	-1 500
TOIMINTAKATE	-1 500

Elinkeinopalvelut**Elinkeinopalvelujen hankkeet****Kansainväliset verkostot****111010224 KV-liiketoiminnan edistäminen**

TOIMINTAKULUT	-10 000
TOIMINTAKATE	-10 000

PKS-yhteistyö**105010500 Helsinki Business Hub**

TOIMINTAKULUT	-558 000
TOIMINTAKATE	-558 000

105010800 Haltia luontokeskus

TOIMINTAKULUT	-55 000
TOIMINTAKATE	-55 000

111010201 Matkailun kehittäminen

TOIMINTAKULUT	-93 600
TOIMINTAKATE	-93 600

111010202 Ympäristöalan kehittäminen

TOIMINTAKULUT	-10 660
TOIMINTAKATE	-10 660

Verkostopartnerit**111010207 YritysVantaa**

TOIMINTAKULUT -135 000

TOIMINTAKATE -135 000

111010214 Yrityspalvelut ja -rekisterit

TOIMINTAKULUT -37 000

TOIMINTAKATE -37 000

Elinvoimaohjelman toteuttaminen**111010217 Elinvoimaohjelma**

TOIMINTAKULUT -358 504

TOIMINTAKATE -358 504

EU- ja kansainv. rahoitteiset hankkeet**111010215 Elinkeinkehittämiprojektit (VII)**

TOIMINTATUOTOT 189 702

TOIMINTAKULUT -267 906

TOIMINTAKATE -78 204

111010219 Polku- liikeideasta kasvuyritykseksi

TOIMINTATUOTOT 24 000

TOIMINTAKULUT -40 844

TOIMINTAKATE -16 844

111010220 6Aika koordinaatiohanke

TOIMINTATUOTOT 12 500

TOIMINTAKULUT -18 518

TOIMINTAKATE -6 018

111010221 6Aika, Avoimet innovaatioalustat

TOIMINTATUOTOT 337 000

TOIMINTAKULUT -499 918

TOIMINTAKATE -162 918

111010223 6Aika Datasta bisnestä

TOIMINTATUOTOT 19 000

TOIMINTAKULUT -32 795

TOIMINTAKATE -13 795

111010225 FINEST smart mobility

TOIMINTAKULUT -40 000

TOIMINTAKATE -40 000

Kansallisen ja muun rahoituksen hankkeet**111010222 Lyhytaikaiset projektit**

TOIMINTAKULUT -100 000

TOIMINTAKATE -100 000

Yritysneuvonta ja matkailu**111061000 Yritysneuvonta ja matkailu**

TOIMINTAKULUT -343 089

TOIMINTAKATE -343 089

Elinkeinopalvelujen yhteiset palvelut
111060400 Elinkeinopalvelujen yhteiset

TOIMINTAKULUT

-344 037

TOIMINTAKATE

-344 037

Viestintä

111060000 Viestinnän ryhmä

TOIMINTAKULUT

-1 172 181

TOIMINTAKATE

-1 172 181

Kaupunginjohtajan toimiala
/käyttöomaisuusinvestoinnit 2017

Irtain omaisuus

Ei investointeja

TULOSKORTIT

Tuloskortin tiivistelmä

KAJO/Kaupunginkanslia 2016_11_30

ARVOT

Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys



KAJOn toimialan roolin kehittäminen kaupunginjohtajan johtamisen tukena

Tulosalueen roolia kehitetään kaupunkitasoiseen ohjausrooliin

- Onnistunut valtuustokauden vaihdos
- Maakuntauudistuksen valmistelu
- Kuntien välinen yhteistyö
- Suunnitelmallisen edustustoiminnan vakiinnuttaminen
- Kaupungin kansainvälinen toiminta tukee kaupungin kehittämistä

Sähköiset palvelut ja viestintä

- Sähköisten palveluiden lisääminen
- Kaupunginkanslian sisäisen ja ulkoisen viestinnän kehittäminen

Työhyvinvoinnin lisääminen

- Työhyvinvointipäivät
- Koulutus- ja kehittämispäivät
- Sairauspoissaolojen ennaltaehkäisy
- Työtilojen kehittäminen

Hyvin järjestetyt kuntavaalit

- Sujuvat vaalijärjestelyt
- Vaalien äänestysluetteloiden ja tulosten tallentamisen sähköistäminen menestyksellä

Sujuvat juristipalvelut

- Uuden kunnan roolin mukaisten lakiasioden koordinointi

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

KAJO / Sisäinen tarkastus

ARVOT

Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys



Kaupungin talous tasapainossa

Kaupunkirakenne eheytyy

Kaupungin elinvoima vahvistuu

Palvelut uudistuvat

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

- Osallistutaan kehitys-hankkeisiin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan asiantuntijana

- Henkilöstön ammattitaidon kehittämiseen ja ylläpitoon panostetaan (osaamisen kehittäminen)
- Hyödynnetään erillisprojektien tuloksia

- tarkastustyö toteutuu vuosisuunnitelman mukaisesti
- koko toiminnan vaikuttavuus asiakaspalautteella mitattuna pysyy nykyisellä tasolla
- tarkastusten vaikuttavuus pysyy 80 % tasolla

Tuloskortin tiivistelmä 2017

Toimiala / tulosalue: Taloussuunnittelu

ARVOT

Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys



Kaupungin talous tasapainossa

- Talousohjelman valmistelu osana valtuustokauden strategiaa (kv:n toimeksianto)
- Talousraportoinnin kehittäminen osana tiedolla johtamisen hanketta
- SAP BI:n jatkokehittämisen selvittäminen / valmistelu
- Väestörakenteen ja verotulopohjan analysointi

Kaupunkirakenne eheytyy

- Sote- / maakuntauudistuksen vaikutukset palveluverkkoon
- Uuden valtuustoraportoinnin lanseeraaminen
- Väestöennusteen menetelmien kehittäminen

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Korkeakouluyhteistyön laajentaminen
- Elinvoiman kehittymistä koskevan tietopohjan kehittäminen

Palvelut uudistuvat

- Seuraavan valtuustokauden strategian valmistelu
- Tiedolla johtamisen jalkauttaminen ja jatkokehittäminen (mm. strategiatyöväline ja tietopalvelut)
- Tietotuotannon uudistamisen jatkaminen
- Tietoaineistojen julkaisutapojen ja sähköisten julkaisujen kehittäminen

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Riittävien henkilöstöressurssien varmistaminen ja onnistuneet rekrytoinnit
- Henkilöstön kehittäminen ja kouluttaminen tehtävien muuttuessa
- Aktiivinen vuorovaikutus, nopea ja avoin viestintä
- Sairauspoissaolojen vähentäminen kaupunkitason tavoitteen mukaisesti

Tuloskortin tiivistelmä

Henkilöstökeskus 11.10.2016 ja päivitys 19.12.2016

ARVOT

Innovatiivisuus

Kestävä kehitys

Yhteisöllisyys



Talous

- Johdon työpöytä 1. vaihe valmis, 2. vaihe määritelty
- Työturvallisuusjärjestelmä käyttöön
- Maakuntamuutoksen aktiivinen valmistelu
- Vantaan "palkka-aps" käyttöön

Asiakas

- Osuman täydellinen käyttö
- "Mun elämä"- hankkeen vaikuttavuus ja tuunaus
- Terveys- ja turvallisuusjohtamisen prosessit toimivat saumattomasti
- Tomuta tuotteistettu
- Kehittäjäpooli "kotoutettu"

Prosessit

- Uudistettu rekrytointiprosessi ja –työvälineet konseptoitu
- Työterveyshuollon uudistaminen vaikuttavamaksi
- Työsuojeluryhmän toiminnan uudistaminen
- Hijat 2.0 raportointi ammattilaisille

Henkilöstö

- Toimintakulttuuri tukee itsensä johtamista
- Kunta 10:sta nouseva haaste:
 - Tuket ja hyödyllisyys(tap)
 - Yksilökehityskeskustelun hyödyllisyys (hepa)
- Hr-analyysiosaaminen
- Markkinointiviestintä osaaminen osana hr-työtapaa

Tuloskortin tiivistelmä 2017-Elinkeinopalvelut



Kaupungin talous tasapainossa

Tulosalueen talousarviossa pysyminen
Resurssien tehokas kohdentaminen
Kansallisen ja EU-rahoituksen
hyödyntäminen kehitystyöhön

Kaupunkirakenne eheytyy

Kaupungin yritysalueiden profilointi ja
markkinointiin osallistuminen
Asemanseutujen ja Kehäradan
hyödyntäminen kaupungin elinvoiman
vahvistamisessa

Kaupungin elinvoima vahvistuu

Kaupungin elinvoimaohjelman
toimeenpanosuunnitelman
toteuttaminen
Aktiivinen yrityshankinta, toimivat
sijoittumispalvelut ja aluemarkkinointiin
osallistuminen
Uuden yritystoiminnan edellytysten
luominen

Palvelut uudistuvat

Matkailupalvelujen kehittäminen (mm.
kokousmatkailu ja StopOver)
Yhden luukun yrityspalvelujen
käyttöönotto (mm. BusinessVantaa, Leija
ja puhelinpalvelut)

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Tulosalueen ohjaus- ja koordinoitiroolin
vahvistaminen kaupungin sisällä
Vantaan tavoitteiden toteuttaminen
seudullisten partnereiden avulla
PKS-tasoiseen kasvupalvelumalliin
varautuminen

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

Kaupungin vetovoimaisuuden
lisääminen
Projektityön ja pilotoinnin tehokkaampi
hyödyntäminen kehittämistyössä
Elinkeino- ja työllisyyspalveluiden
yhteistyön vahvistaminen

Viestinnän tulokortti 2017

Kaupungin talous tasapainossa

Yksikön budjetti alittuu

Vastuullisen taloudenhoidon
viestintä sisäisesti ja ulkoisesti

Kulttuurin ja liikunnan tilojen
markkinointi

Kaupunkirakenne eheytyy

Alueidentiteettien vahvistaminen

Aktiiviset asukaslähettiläät

Kaupungin elinvoima vahvistuu

Tapahtumaviestintä ja Suomi 100 yhdessä
vantaalaisten kanssa

Yritykset markkinoinnin kumppaneina

Palvelut uudistuvat

Sisäisen viestinnän sähköiset kanavat
kuntoon

Kansainvälisyys ja kieliversiot
huomioidaan eri kanavissa

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Osaamisen vahvistaminen
(kielenhuolto, uudet työvälineet,
kuvallinen viestintä)

Sairauspoissaolojen vähentäminen

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

Valtuustokauden strategiatyön tukeminen
ja viestinnän koko kauden mittaisten
tavoitteiden asettaminen

Maakuntauudistuksen muutosviestintä

KONSERNI- JA ASUKASPALVELUJEN TOIMIALA KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODELLE 2017

SISÄLLYSLUETTELO

Perustelut
Määrärahat tulosalue- ja tulosyksikötasolla
Investointiosa
Tuloskortit

KÄYTTÖSUUNNITELMAN PERUSTELUT 2017

17 KONSERNI- JA ASUKASPALVELUJEN TOIMIALA

Toiminnan kuvaus

Konserni- ja asukaspalveluiden toimialan organisaatio käsittää konsernipalveluiden neljä tulosaluetta (rahoitus, talouspalvelukeskus, hankintakeskus, tietohallinto) ja kaksi liikelaitosta (Vantaan Työterveys liikelaitos, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitos) sekä asukaspalveluiden kaksi tulosaluetta (kuntalaispalvelut, työllisyyspalvelut). Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan suorassa alaisuudessa toimii kehittämissyksikkö, joka vastaa konsernihallinnosta. Tämän lisäksi toimialan taloutta ja hallintoa koordinoivat talous- ja hallintopalvelut –tulosalue sekä asukaspalveluiden yhteiset toiminnot -yksikkö.

Talousarviokohtaan sisältyvät päätöksentekoa palvelevat konserni- ja asukaspalvelujen toimialan tulosalueet/tulosityksiköt:

Talous- ja hallintopalvelut: talous, hallinto, kehittäminen, lainopilliset palvelut, omistaja-ohjaus sekä konserniraportointi.

Rahoitus: rahoitus, korkoriskien hallinta, riskienhallinta

Talouspalvelukeskus: kaupungin kirjanpito- ja tilinpäätöstehtävät, konsernitilinpäätös, ostolaskujen käsittely ja -reskontra, myyntilaskutus ja perintätehtävät, ulkoinen ja sisäinen laskentatoimi

Tietohallinnon palvelukeskus: tietotekniikka, teletekniikka, ohjelmistot

Hankintakeskus: hankintatoimen kehittäminen, materiaalihankinnat, palveluhankintojen koordinointi, kilpailuttamisprosessit sekä kiinteistöjen käyttäjäpalvelut

Kuntalaispalvelut: alueellinen toiminta, asukasdemokratia, aluetoimikunnat, yhteisö- ja vapaaehtoistoiminta, järjestötilojen hallinnointi

Työllisyyspalvelut: työllisyyden edistäminen ja kehittäminen, työpajatoiminta

17 10 TALOUS- JA HALLINTOPALVELUT

Vuosien 2015-2017 aikana toteutetaan uuden kiinteistöhallintajärjestelmän käyttöönotto yhdessä tilakeskuksen kanssa. Järjestelmällä tullaan hoitamaan kiinteistöjen käyttäjäpalveluiden ohjaus niiden hankinnasta laadunvalvontaan ja aina laskutuksen seurantaan asti. Toimialat ja tulosalueet saavat myös käyttöoikeuksia järjestelmään ja palveluntuottajat veloitetaan käyttämään samaa kokonaisuutta. Tällä tavalla saadaan aikaiseksi tietopankki, jolla toimitilojen hallintaa saadaan järkeistettyä. Konserniohjuksessa toteutetaan aktiivisesti toimenpiteitä entistä tehokkaamman konsernirakenteen toteuttamiseksi.

17 20 RAHOITUS

Rahoituksen keskeisiä tavoitteita ovat lainasalkun optimaalinen hallinnointi, onnistunut varainhankinta ja riskienhallinnan kehittäminen ja jalkauttaminen kaupunkikonsernissa.

17 30 TALOUSPALVELUKESKUS

Konserniyhtiöiden ja kaupungin toimialojen taloustoimintojen keskittämistä talouspalvelukeskukseen tullaan jatkamaan yhteisesti käytyihin neuvotteluihin ja sopimuksiin pohjautuen. Jatkossa pureudutaan kokonaisprosessien tehokkuuden parantamiseen ja sisäisen laskennan kehittämiseen yhteistyössä asiakasorganisaatioiden kanssa. Tulevina vuosina painopistealueina ovat ostolaskujen tiliöintitehtävien keskittäminen ja automaatioasteen kasvattaminen.

17 40 TIETOHALLINNON PALVELUKESKUS

Tietohallinto jatkaa palveluiden modernisointia ja toimii substanssitoiminnan mahdollistajana. Vuoden 2017 keskeiset tavoitteet ovat:

- Pilviagenttitoimintaan panostaminen
- Apotti -hankkeen kehittäminen ja toteuttaminen
- Kiinteistöhallinnan digitaalisointi kaupunkitasoisesti
- IT -palvelujen käytettävyyden kehittäminen ja tehostaminen. Palvelutason vakiinnuttaminen ns. Palvelunhallintatoimiston avulla.

17 50 HANKINTAKESKUS

Hankintakeskuksen tavoitteina on tehdä hankinnat mahdollisimman taloudellisesti, laadukkaasti ja suunnitelmallisesti olemassa olevat kilpailuolosuhteet hyväksi käyttäen. Kestävää kehitystä edistetään ottamalla ympäristö- ja sosiaaliset näkökohdat huomioon hankinnoissa.

Vantaa on aktiivisesti mukana valtioneuvoston työllisyys- ja kilpailukyky – kärkihankkeessa. Kaupunkitasoinen materiaali- ja kustannustehokas kalustamismalli otetaan käyttöön vuoden 2017 aikana.

17 60 KUNTALAISPALVELUT

Keskitetyn monikanavaisen asiointipalvelumallin kehittämistyön toteutuminen on yksi keskeisistä tavoitteista taloussuunnitelmakaudella. Uuden asiointipalvelun rakentaminen kytkeytyy osaksi Vantaan kaupungin tietohallintopalveluiden johtamaa sähköisen asioinnin hanketta (Oma Vantaa). Tavoitteena on lisätä sähköistä asiointia ja itsepalvelumahdollisuuksia sekä kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia palveluiden kehittämiseen.

Asiakirjahallinnon kehittämistyötä jatketaan. Tavoitteena on luoda kaupunkitasoinen malli, jolla tuetaan asian ja tiedonhallinnan elinkaarta.

Alue- ja yhteisöpalvelujen valmisteleva uusi kaupunkitasoinen osallistumisen toimintatapa - Osallistuva Vantaa otetaan käyttöön uuden valtuustokauden alkaessa. Lisäksi kehitetään keinoja tukea omaehtoista kansalaistoimintaa. Turvapaikanhakijatilanteen jatkues- sa akuuttina jatketaan vapaaehtoistoiminnan koordinaatiota vastaanottokeskuksissa sekä kotoutumisen tukena Vantaa-mallin mukaisesti.

Lisäksi kuntalaispalveluissa käynnistetään yhteistyö sosiaali- ja terveystoimen ja työllisyyspalveluiden kanssa mm. työllisyyspolkujen luomiseksi asukastiloissa ja Yhteisessä pöydässä.

17 70 TYÖLLISYYSPALVELUT

Tavoitteena on lisätä kunnan mahdollisuuksia vaikuttaa työttömyyteen entistä varhaisemmassa vaiheessa, ja siten edistää työllistymistä ja vähentää työttömyyden tuomia kustannuksia.

Asiakaskeskeisen palvelukonseptin avulla tuotetaan palveluja kasvavalle ja moninaistuv- alle asiakaskunnalle. Toiminnan kehittämisessä huomioidaan nopeasti muuttuvan työ- elämän vaatimukset. Opinnollistamista integroidaan palveluihin entistä tehokkaammin.

Yritysyhteistyöhön vakiinnutetaan selkeät toimintamallit, mikä tiivistää ja selkeyttää yh- teistyötä ja mahdollistaa asiakkaille uusia jatkopolkuja avoimille työmarkkinoille. Työllis- tymiseen liittyvät sosiaaliset kriteerit huomioidaan kaupungin hankinnoissa.

Tulosalueella toteutetaan koko henkilöstöä koskeva ammatillisen kehittymisen koulutus- ohjelma. Lainsäädännöllisiin ja hallinnollisiin muutoksiin reagoidaan nopeasti.

MÄÄRÄRAHAT TULOSALUE- JA TULOSYSIKKÖTASOLLA

17

Konserni- ja asukaspalvelut

1710	Talous- ja hallintopalvelut
1720	Rahoitus
1730	Talousspalvelukeskus
1740	Tietohallinnon palvelukeskus
1750	Hankintakeskus
171220	Asukaspalvelut hallinto
1760	Kuntalaispalvelut
1770	Työllisyyspalvelut

17 Konserni- ja asukaspalvelut KS 2017***1.000 EUR**

MYYNSTITUOTOT	4 271
MAKSUTUOTOT	137
TUET JA AVUSTUKSET	4 738
MUUT TOIMINTATUOTOT	540
TOIMINTATUOTOT	9 686
Valmistus omaan käyttöön, henkilöstökulut	456
Valmistus omaan käyttöön, palvelujen ostot	101
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	557
HENKILÖSTÖKULUT	- 23 635
PALVELUJEN OSTOT	- 28 035
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 720
AVUSTUKSET	-22 824
MUUT TOIMINTAKULUT	- 6 778
TOIMINTAKULUT	-81 993
TOIMINTAKATE	-71 751

1710 Talous- ja hallintopalvelut KS 2017***1.000 EUR**

MYYNSTITUOTOT	14
TOIMINTATUOTOT	14
HENKILÖSTÖKULUT	- 794
PALVELUJEN OSTOT	- 155
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 21
MUUT TOIMINTAKULUT	- 192
TOIMINTAKULUT	- 1 162
TOIMINTAKATE	- 1 147

1720 Rahoitus KS 2017***1.000 EUR**

MYYNSTITUOTOT	54
TOIMINTATUOTOT	54
HENKILÖSTÖKULUT	- 417
PALVELUJEN OSTOT	- 119
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 4
MUUT TOIMINTAKULUT	- 84
TOIMINTAKULUT	- 624
TOIMINTAKATE	- 570

1730 Talouspalvelukeskus KS 2017***1.000 EUR**

MYYNSTITUOTOT	728
MUUT MYYNSTITUOTOT	206
TOIMINTATUOTOT	934
HENKILÖSTÖKULUT	- 2 697
PALVELUJEN OSTOT	- 790
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 12
MUUT TOIMINTAKULUT	- 224
TOIMINTAKULUT	- 3 724
TOIMINTAKATE	- 2 790

1740 Tietohallinnon palvelukeskus KS 2017***1.000 EUR**

MYYNITUOTOT	1 327
TUET JA AVUSTUKSET	150
TOIMINTATUOTOT	1 477
Valmistus omaan käyttöön, henkilöstökulut	456
Valmistus omaan käyttöön, palvelujen ostot	101
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	557
HENKILÖSTÖKULUT	- 3 173
PALVELUJEN OSTOT	- 22 620
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 83
MUUT TOIMINTAKULUT	- 2 956
TOIMINTAKULUT	-28 832
TOIMINTAKATE	-26 798

1750 Hankintakeskus KS 2017***1.000 EUR**

MYYNITUOTOT	1 237
TUET JA AVUSTUKSET	213
TOIMINTATUOTOT	1 449
HENKILÖSTÖKULUT	- 1 573
PALVELUJEN OSTOT	- 2 504
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 237
MUUT TOIMINTAKULUT	- 78
TOIMINTAKULUT	- 4 391
TOIMINTAKATE	- 2 942

171220 Asukaspalvelut hallinto KS 2017***1.000 EUR**

TUET JA AVUSTUKSET	161
TOIMINTATUOTOT	161
HENKILÖSTÖKULUT	- 764
PALVELUJEN OSTOT	- 147
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 12
AVUSTUKSET	- 21
MUUT TOIMINTAKULUT	- 13
TOIMINTAKULUT	- 957
TOIMINTAKATE	- 796

1760 Kuntalaispalvelut KS 2017***1.000 EUR**

MYYNITUOTOT	239
MAKSUTUOTOT	86
TUET JA AVUSTUKSET	374
MUUT TOIMINTATUOTOT	281
TOIMINTATUOTOT	980
HENKILÖSTÖKULUT	- 3 687
PALVELUJEN OSTOT	- 300
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 86
AVUSTUKSET	- 735
MUUT TOIMINTAKULUT	- 1 693
TOIMINTAKULUT	- 6 501
TOIMINTAKATE	- 5 521

1770 Työllisyyspalvelut KS 2017

*1.000 EUR

MYYNITUOT	726
MAKSUTUOTOT	51
TUET JA AVUSTUKSET	3 840
TOIMINTATUOTOT	4 617
HENKILÖSTÖKULUT	- 10 528
PALVELUJEN OSTOT	- 1 400
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	- 264
AVUSTUKSET	- 22 068
MUUT TOIMINTAKULUT	- 1 541
TOIMINTAKULUT	- 35 802
TOIMINTAKATE	- 31 186

Konserni- ja asukaspalvelujen toimiala käyttöomaisuusinves- toinnit 2017

Irtain omaisuus

		Työohjelma 2017
		* 1.000 EUR
Tietohallinnon irtain	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-305
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Työllisyyspalvelut kalustami- nen	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-120
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Vantaa info, irtain	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-90
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Asemakeskuksen kalustami- nen	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-30
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Yhteinen pöytä, irtain	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-10
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Katrineberg kalustaminen	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-40
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Kuntalaispalvelut hallinnon kalusteet	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-10
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Leinikkitie 22, kalustaminen	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-10
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Kokonaistulos	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-615
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	

Aineeton omaisuus

		Työohjelma 2017
		* 1.000 EUR
Keskitetyt hankkeet tietotekniikka	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-4 938
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Keskitetyt hankkeet, valmistus omaan käyttöön	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-400
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Sosiaali- ja terveystoimen valmistus omaan käyttöön (apotti)	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-169
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Sosiaali- ja terveystoimen hankkeet	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-1 351
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Sivistystoimen hankkeet	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-442
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Maankäytön hankkeet	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-2 400
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	
Kokonaistulos	Käyttöomaisuusinvestoinnit	-9 700
	Rahoitusosuudet	
	Myyntituottojen jäännösarvot	

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Konsernipalvelut

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Lainasalkun optimaalinen hallinnointi
- Kaupunkikonsernin tukeminen sille asetettujen päämäärien saavuttamisessa riskienhallinnan keinoin

Palvelut uudistuvat

- Sähköisten palveluiden kehittäminen organisoidaan pysyväluonteiseksi Digitoimistoksi
- Tilaamisen kehittäminen
- Tuodaan robotiikka taloushallinnon prosesseihin

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Ennaltaehkäistään sairauspoissaoloja

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Tukipalvelut ja THP

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Pysytään talousarviossa
- Hankerahoitus

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Äänestysaktiivisuuden nostaminen viime kuntavaaleista
- Kuntalaiset tuntevat Vantaan uuden Osallistuva Vantaa lähidemokratiamallin ja hyödyntävät osallistumisen mahdollisuuksia.

Palvelut uudistuvat

- Pilvipalveluiden käyttö vakiintuu asukaspalveluissa
- Kuntalaiset saavat enemmän tietoa kaupungin tarjoamista työllisyyspalveluista
- Monikulttuurisuusohjelman uusiminen
- Kiinteistöhallintajärjestelmän käyttäjäpalveluiden hallinnan osion käyttöönotto

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Talous- ja strategiaprosessin kirkastaminen asukaspalveluissa
- CAF itsearvioinnit tehdään tulosyksiköittäin asukaspalveluissa
- Asukkaille suunnatun viestinnän vaikuttavuutta analysoidaan uudistetun toimintatavan mukaan

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

- Asukaspalveluissa kiinnitetään enemmän huomiota ympäristöasioihin
- Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuusohjelman jalkauttaminen

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Rahoitus

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Onnistunut pitkäaikainen varainhankinta
- Harkittu korkoriski
- Korkomenot korkeintaan 6,1 milj. euroa
- Toimintakatteen kasvu 0%

Palvelut uudistuvat

- Kaupunkikonsernin tukeminen sille asetettujen päämäärien saavuttamisessa riskienhallinnan avulla
- Kaupunkikonsernin varautumista ja valmiussuunnittelua toteutetaan määritetyn työsuunnitelman mukaisesti
- Riskienhallinnan ohjeistuksen ja työvälineiden toimivuuden varmistaminen

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Uudistetut tehtäväkuvaukset
- Ajantasainen koulutussuunnitelma
- Etätyömahdollisuus.
- Tuunattu työ ja sairauspoissaolot hallinnassa

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut/ Talouspalvelukeskus

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Toimintatuottojen ja -kulujen kasvu talous- ja velka-ohjelman mukaisesti
- Palveluiden kustannus-
tehokkuus €/ kpl on
kilpailukykyinen
- Tarjotaan laajemmin tukea toimialan talousasioissa johdon päätöksenteon tueksi

Palvelut uudistuvat

- Talouspalveluita
jatkokeskitetään tuottavuuden parantamiseksi
- SAP-jatkokehityksellä luodaan pohja taloushallinnon prosessien tehostamiseen
- Tuodaan robotiikka taloushallinnon prosesseihin

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Osaamisen kasvattaminen koulutuksien ja rekrytointien kautta strategian toteuttamiseksi
- Pyritään vähentämään sairaspoissaoloja, tuunattu duuni yhtenä keinona

Muut tavoitteet

- Sote-uudistukseen varautuminen
- Asiakkaiden saaman lisäarvon mittaaminen

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Tietohallinnon palvelukeskus

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Toimialojen tuottavuuden lisääminen IT-investointiohjelman avulla
- IT- kustannusten seurannan ja analysoinnin tehostaminen

Palvelut uudistuvat

- Sähköisten palveluiden kehittäminen organisoitu pysyväluonteiseksi Digitoimistoksi
- Kokeellinen toiminta organisoitu pysyvä-luonteiseksi SmartLab – toimistoksi
- Työn tuottavuutta lisätään pilviagentti – ja palveluhallintatoiminnan avulla

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Henkilökunnan osaamisen ja motivaation kasvattaminen
- Sisäisen kehittämisen – toimintamallin käyttöönotto

Muut tavoitteet

- Asiakastyytyväisyyden kasvattaminen
- Apottihanke
- Uusiin mahdollisuuksien hyödyntäminen (koneoppiminen, robotisaatio)

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Hankintakeskus

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Tulosalue pysyy budjetissa
- Tilaamisen kehittäminen

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Cleantec-
innovaatiokumppanuuksien
hyödyntäminen

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Sairauspoissaolot, kaupungin
tavoitteen mukaisesti

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

- Hankinta-asiakirjojen päivitys ja
yhdenmukaistaminen

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Asukaspalvelut

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Toteutetaan talous- ja velkaohjelmaa

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Toteutetaan työvoima- ja yrityspalveluiden alueellinen kokeilu
- Työllisyysaste kehittyy parhaiten pääkaupunkiseudulla
- Lähidemokratian vahvistaminen
- Tuetaan yhteisöllisyyttä ja vapaaehtoistoimintaa

Palvelut uudistuvat

- Toimintoja kehitetään hankkeiden kautta
- Toteutetaan monikanavainen keskitetty asiakaspalvelu
- Onnistutaan kotouttamisessa
- Otetaan sähköiset työvälineet käyttöön

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Vakiinnutetaan osaamisen kehittämisen toimintamalli
- Hyödynnetään CAF - arviointien tuloksia
- Vähennetään sairauspoissaoloja

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

- Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuusohjelman jalkauttaminen

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Kuntalaispalvelut

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Pyritään löytämään hankerahoitusta toiminnan kehittämisen tueksi

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Uusi lähidemokratiamalli
Osallistuva Vantaa otetaan käyttöön
- Tehdään aktiivista yhteisötyötä ja tuetaan kansalaistoimintaa

Palvelut uudistuvat

- Kehitetään monikanavainen asiointi- ja asiakaspalvelumalli
- Tuetaan kuntalaisia sähköisten palveluiden käytössä
- Kehitetään asiakirjahallintomalli

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Arjen työhyvinvointia tuetaan, henkilöstö on motivoitunutta
- Henkilöstön osaaminen kasvaa

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

- Vahvistetaan turvapaikanhakijoiden parissa tehtävää vapaaehtoistoimintaa ja sen koordinaatiota (Vantaa-malli II:n toteuttaminen)

Tuloskortin 2017 tiivistelmä

Konserni- ja asukaspalvelut / Työllisyyspalvelut

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Tehostetaan edunvalvontaa – valmistaudutaan työvoima- ja yrityspalveluiden valtakunnalliseen uudistukseen
- Työmarkkinatuen kuntaosuus ei kasva

Kaupunkirakenne eheytyy

- Kasvava maahanmuuttajien määrä huomioidaan palveluja suunniteltaessa
- Alueellisen eriytymisen ehkäisy

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Lisätään työtilaisuuksia ja aktivointia työttömille
- Vahvistetaan yritysysteistyötä

Palvelut uudistuvat

- Uudenlaista palvelua työttömille
- Nuoren palvelut Ohjaamo – toimintamalli osaksi kaupungin palveluita

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Osaamisen kehittäminen ja uusi ammatillisuus
- Verkostoituneet toimintatavat
- Toiminnan vaikuttavuuden parantaminen

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

- Toteutetaan työllisyyspalveluiden viestintäsuunnitelmaa



13 § Tiedekeskussäätiön vuoden 2017 avustuksen maksaminen

VD/455/02.01.00.00/2017
ML/PM/EP/HY-L

Kaupunginhallitus päätti 7.6.2010 hyväksyä Vantaan kaupungin, opetus- ja kulttuuriministeriön sekä Tiedekeskussäätiön välisen aiesopimuksen Tiedekeskussäätiön ylläpitämän Tiedekeskus Heurekan toimintaedellytysten turvaamiseksi (*aiesopimus*). Aiesopimuksessa ja sen 2.12.2011 allekirjoitetussa lisäpöytäkirjassa määritellään kaupungin ja valtion säätiölle suorittaman avustuksen taso sekä kehitys. Aiesopimuksen mukaan Vantaan kaupungin avustuksen määrää tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutosten mukaisesti.

Vantaan kaupungin ja Tiedekeskussäätiön välillä allekirjoitettiin 10.4.2012 sopimus Vantaan kaupungin Tiedekeskussäätiölle myöntämän avustuksen ehdoista ja yhteistyöstä säätiön hallinnossa. Sopimukseen allekirjoitettiin 23.1.2013 liitepöytäkirja, jolla muutettiin vuotuisen avustuksen maksuaikataulua.

Kaupungin Tiedekeskussäätiölle maksamaa avustuksen määrää korotetaan (aiesopimuksen lisäpöytäkirjan 2.12.2011 mukaisesti) siitä lukien, kun säätiön vuokranmaksu tiedekeskusrakennuksen laajennuksen osalta alkaa. Lisäpöytäkirjan mukainen avustuksen määrä (780 000 euroa) jaetaan opetus- ja kulttuuriministeriön sekä Vantaan kaupungin kesken tasan.

Tiedekeskus Heurekan laajennuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 15.12.2014. Hanke on ajoitettu toteutettavaksi vuosina 2015–2017. Hankkeen toteuttamisesta vastaa tiedekeskusrakennuksen omistava Kiinteistö Oy Tiedepuisto. Vuokrasopimuksen mukaan laajennuksen investointikustannukset lisätään pääomavuokran määrään, kun vuokralainen ottaa laajennusosan käyttöönsä. Kiinteistö Oy Tiedepuiston toimitusjohtajan mukaan lisäosa on luovutettu käyttäjälle 9.12.2016 ja vuokranmaksu laajennusosasta on alkanut 1.1.2017.

Vuonna 2016 kaupungin Tiedekeskussäätiölle maksama avustus oli 3 103 035 euroa. Aiesopimuksen mukaisesti vuokraa korjataan kuluttajahintaindeksin muutoksella vuosittain. Kuluttajahintojen muutos oli vuonna 2016 positiivinen, joten vuoden 2017 avustus nousee indeksikorotuksen myötä 3 113 617,55 euroon. Tämän lisäksi maksetaan aiesopimuksen lisäpöytäkirjan mukainen Vantaan osuus 390 000 euroa. Vuoden 2017 avustus on näin ollen yhteensä 3 503 617,55 euroa.

Vantaan kaupungin vuoden 2017 talousarvion menokohdalle ”10 50 Yhteistoimintaosuudet ja avustukset” on varattu 3 500 000 euroa Tiedekeskussäätiön avustukseen, varausta tehtäessä indeksimuutos ei ollut vielä tiedossa.

Aiesopimuksen ja sovitun maksuaikataulun mukaiset avustussuoritukset vuodelle 2017 määräytyvät seuraavasti:

5.2.2017	875 904,39 euroa
5.5.2017	875 904,39 euroa
5.8.2017	875 904,39 euroa
5.11.2017	875 904,39 euroa

Talousjohtajalla ei ole huomautettavaa esitykseen.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 13

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään oikeuttaa talouspalvelukeskus maksamaan edellä esitystekstissä mainituissa erissä Tiedekeskussäätiölle avustusta vuonna 2017 yhteensä 3 503 617,55 euroa.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tapani Mäkinen ja apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Pirkko Letto johti puhetta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajan.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: talouspalvelukeskus

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

controller Elina Pesonen, puh. 050 318 1461, etunimi.sukunimi@vantaa.fi



14 § **Oikaisuvaatimuksen vastine vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston
asiamiehen päätökseen § 2/2017**

VD/10470/03.01.02.00/2016
ML/HN/HY-L

Vahinkorahaston asiamies on 4.1.2017 tekemällään päätöksellä 2/2017 hylännyt V.T.:n vahingonkorvausvaatimuksen, jolla V.T. vaatii kaupunkia korvaamaan kadonneiden hammasproteesien tilalle hankitun uuden hammasproteesin kustannukset, 730,00 euroa.

V.T. on tehnyt yllämainitusta päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jolla hän vaatii edelleen kaupunkia korvaamaan uudesta hammasproteesista aiheutuneet kustannukset.

V.T. on oikaisuvaatimuksessaan todennut, että I.T. käy kahden viikon lyhytaikaishoidon jaksoilla Simonkylän hoivakodissa. Hän tarvitsee päivittäisessä toiminnoissa toisen henkilön apua, joten on täysin riippuvainen Simonkylän hoitohenkilökunnan avusta.

2.11.2016 iltatoimien yhteydessä hoitaja oli auttanut suun hoidossa ja ottanut I.T.:n hampaat suusta ja jättänyt hampaat wc-tilaan. I.T.:lle kuuluu antaa hammasproteesit myös yöksi suuhun, eikä jättää wc:hen.

V.T. katsoo, että hoitotilanteessa on ollut laiminlyöntiä tai huolimattomuutta, koska hoitotilannetta ei ole toteutettu suunnitelman mukaisesti. Simonkylän hoivakodin henkilökunta on myös myöntänyt tehneensä virheen.

Lisäksi V.T. toivoo, että oikaisuvaatimuksessa huomioidaan seikka, ettei uusien hammasproteesien hankintakustannukset voi olla meidän vastuulla, koska I.T. ei ole voinut hammasproteesia itse viedä pois liikunta- ja toimintakyvyn heikkoudesta johtuen.

Oikaisuvaatimuksessa tulisi huomioida myös viranhaltijapäätöksessä ilmenneeseen asiaan, että hoivakodissa on "vaeltavia" kuntoutujia, joiden kohdalla katson että henkilökunta on laiminlyönyt tehtävänsä, että kuntoutujat pystyvät liikkumaan toisen huoneisiin. V.T. katsoo, että henkilökunnan vastuulla on muiden kuntoutujien seuranta.

Osastonhoitajan antaman selvityksen mukaan;

"Simonkylän vanhustenkeskuksen Hoivakoti 1 on lyhytaikaishoidon yksikkö. Kuntoutujat tuodaan lyhyille hoito- ja kuntoutusjaksoille (3 vrk–3 vko) yksikköön. Yksikössä on 22 huonetta. Jokainen kuntoutuja saa oman huoneen jaksonsa ajaksi. Huoneissa on ovet ja ovia pidetään kiinni, mutta ei lukossa muun muassa perustelluista paloturvallisuussyistä. Yksikköön johtavat ovet pidetään lukossa, jolla varmistetaan kuntoutujien (22 paikkaa) pysyminen yksikössä, sillä osalla kuntoutujista on muun muassa edennyt muistisairaus.

Asiakkaamme I.T. on kuntoutuja, joka käy lyhytaikaishoidon jaksoilla kahden viikon intervalleissa (kaksi viikkoa yksikössä ja kaksi kotona). Kuntoutujaa autetaan päivittäisissä toiminnoissa kuten hygieniassa, ruokahuollossa ja lääkehuollossa. I.T. tuodaan yksikköön pyörätuolilla. Häntä nostetaan yksikössä nosturilla sänkyyn ja sängystä tuoliin.

Osastonhoitajan tilannekuvauksen mukaan;

2.11.2016 Kuntoutujaa on autettu suun hoidossa iltatoimien yhteydessä. Proteesi on otettu yöksi pois ja jätetty vessaan. 3.11.2016 aamulla I.T.:n ylähammasproteeseja ei ole löytynyt. Niitä on etsitty joka puolelta huonetta ja myös joka puolelta yksikköä tuloksetta. V.T.:lle on ilmoitettu kadonneista ylähammasproteeseista.

Osastonhoitajan antaman lausunnon mukaan;

"Asiakasohjausyksikkö päättää ja sopii kunkin kuntoutujan kanssa hoitojaksosta. Käytämme lyhytaikaishoidon yksiköissä LAH-listaa, jonne asiakasohjausyksikkö kirjaa kuntoutujien hoitojaksojen päivämäärät ja kestot.

Teemme jokaisesta kuntoutujasta yksilöllisen kuntoutus- ja hoitosuunnitelman. Kun läheinen tuo kuntoutujan osastolle, toteutamme pienimuotoisen hoitoneuvottelun, jolloin kirjaamme muun muassa läheisten toiveet. Päivitämme myös hoitosuunnitelmaa aina tarpeen vaatiessa, myös kesken hoitojakson. Hammashuolto on yksilöllistä, joten ohjeissamme ei ole yksiselitteistä hoito-ohjetta esimerkiksi proteesien käsittelyyn. Jos



kuntoutujalla on proteesit, kirjataan se hoitosuunnitelmaan. Hoitosuunnitelmaan kirjataan myös proteesin käsittelyyn liittyvät hoitotoimenpiteet (hoidon tarve, hoidon tavoitteet ja suunnitellut toiminnot).

I.T.:n kohdalla on päivittäisten toimintojen, peseytymiseen ja hygieniaan liittyvän avun tarpeen kohdalle suunniteltuina toimintoina kirjattu alla olevat, joista jälkimmäinen on muutettu hoitojakson aikana, kun yläproteesit ovat hävinneet.

- Hoitojakso 3.-17.10.2016
Suun tai hampaiden avustaminen: I.T. pesee omat alahampaat itsenäisesti, hoitaja avustaa yläproteesien pesussa jos I.T. ei niitä saa pestyä.
- Hoitojakso 31.10–14.11.2016 (viimeisin päiväys 6.11.2016 / lisäys hoitojakson aikana)
Suun tai hampaiden hoidossa avustaminen: I.T. pesee omat alahampaat itsenäisesti, hoitaja avustaa yläproteesien pesussa jos I.T. ei saa niitä pestyä.
Suun limakalvojen hoitoon liittyvä ohjaus: I.T. pitää yläproteesin yölläkin suussa.”

Hoitohenkilökunta on toiminut tässä tapauksessa hoitosuunnitelman mukaisesti, joten ei voida katsoa, että hoitohenkilökunta olisi toiminut huolimattomasti.

Vahingonkorvauslain mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Esitän, että V.T.:n oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 14

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä V.T.:n oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 2/2017.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallitus päätti hyväksyä V.T.:n oikaisuvaatimuksen vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 2/2017.

Päätös:

Päätetään edellä esitetyin perustein hyväksyä V.T.:n oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 2/2017.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, puh. 09 8392 2025, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



15 § Korkeimman hallinto-oikeuden päätös koskien putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle myönnettyä omavelkaista takausta

VD/3793/02.03.07/2013

ML/SB/HY-L

Kaupunginvaltuusto päätti 14.11.2013 § 5

- a) myöntää enintään 10 milj. euron määräisen Vantaan kaupungin omavelkaisen takauslimiitin perustettavalle Kivistön Putkijäte Oy:lle vakuudeksi nostettaville rahalaitoslainoille,
- b) että takauslimiitistä myönnettävälle yksittäiselle omavelkaiselle takaukselle ei vaadita vastavakuutta,
- c) edellyttää perustettavalta yhtiöltä panttauskieltositoumusta,
- d) että takauksista peritään kaupunginhallituksen päättämä takausprovisio, ja
- e) että muutoin takauslimiitistä myönnettävä yksittäinen omavelkainen takaus myönnetään kaupunginhallituksen erikseen hyväksymän ehdoin.

Rajakylän pientaloyhdistys ry, Kari Saloranta ja Antero Kortema valittivat kaupunginvaltuuston takauspäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Vallittajat katsoivat muun ohessa päätöksen antavan perustettavalle yhtiölle EU:n perustamissopimuksen vastaista taloudellista etua ja vääristävän kilpailua jätehuoltomarkkinoilla. **Helsingin hallinto-oikeus** antoi asiassa 22.8.2014 ratkaisunsa, jolla se kumosi kaupunginvaltuuston takauspäätöksen.

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 § 15 mm. toimittaa päätöksen liitteenä olleen valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Kaupungin valituksessa Helsingin hallinto-oikeuden päätös vaadittiin kumottavaksi siltä osin kuin hallinto-oikeus oli kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2013 § 5. Kaupunki vaati, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan ensisijaisesti sillä perusteella, ettei alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän omistaminen, toteuttaminen, hallinnointi ja ylläpitäminen osakkeenomistajille omakustannusperusteella ole taloudellista toimintaa, johon valtioneuvoston päätös sovellettaisiin. Kaupunki totesi, että mikäli korkein hallinto-oikeus kuitenkin katsoisi toiminnan olevan taloudellista, eivät EU:n toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklassa mainitut kaikki neljä tukea koskevaa kriteeriä täyty, mistä seuraa se, ettei toimenpidettä tule pitää valtiontukea. Hallinto-oikeus ei kaupungin käsityksen mukaan päätöksessään ottanut huomioon toiminnan luonnetta, joka ei mahdollista kilpailun vääristymistä tai vaikutuksia jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. **Kaupunginhallitus** päätti 11.1.2016 § 16 muun muassa toimittaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle päätöksen liitteenä olleen vastaselityksen Rajakylän pientaloyhdistys ry:n antamaan selitykseen.

Korkein hallinto-oikeus antoi 13.12.2016 päätöksensä. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaupungin Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä tekemän valituksen. Oikeusasteiden mukaan on todettavissa, että osakeyhtiö harjoittaa sellaista taloudellista toimintaa ja toimii sellaisilla jäsenvaltioiden välisillä markkinoilla, että muiden tukiedellytysten täyttyessä tuella voidaan katsoa olevan EU:n toiminnasta tehdyssä sopimuksessa tarkoitettua vaikutusta kilpailuun ja jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kaupunginvaltuuston takauspäätöstä tehtäessä ei ole selvitetty kysymyksessä olevan takauslimiitin markkinaehtoisuutta eikä valtioneuvoston määräysten ja -säännösten soveltuvuutta. Näin ollen ja kun kaupunginvaltuuston on valtioneuvoston viranomaisena huolehdittava valtiontukea koskevien määräysten ja säännösten noudattamisesta, valtuuston päätös on syntynyt kuntalain 90 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä. Tämän vuoksi päätös on kumottava.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 15

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi liitteenä oleva korkeimman hallinto-oikeuden 13.12.2016 antama päätös (taltionumero 5261).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

– Korkeimman hallinto-oikeuden 13.12.2016 antama päätös (taltionumero 5261)

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus ja valituskielto



Lisätiedot:

Rahoitusjohtaja Pirjo van Nues, puh. 09 839 22014, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi,
konsernilakimies Susanne Boström, puh. 09 839 28466, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (19)
13.12.2016
Taltionumero
5261
Diaarinumerot
3075/3/14
3076/3/14

Asia Kunnallisia koskevat valitukset

Valittajat 1) Vantaan kaupunki
2) Kivistön Putkijäte Oy, Vantaa

Päätös, jota valitukset koskevat

Helsingin hallinto-oikeus 22.8.2014 nro 14/0626/2

Asian aikaisempi käsittely

Vantaan kaupunginvaltuusto on 14.11.2013 tekemällään päätöksellä (§ 5) päättänyt

- a) myöntää enintään 10 miljoonan euron määräisen Vantaan kaupungin omavelkaisen takauslimiitin perustettavalle Kivistön Putkijäte Oy:lle vakuudeksi nostettaville rahalaitoslainoille,
- b) että takauslimiitistä myönnettävälle yksittäiselle omavelkaiselle takaukselle ei vaadita vastavakuutta,
- c) edellyttää perustettavalta yhtiöltä panttauskieltosopimusta (negative pledge),
- d) että takauksista peritään kaupunginhallituksen päättämä takausprovisio, ja että muutoin takauslimiitistä myönnettävä yksittäinen omavelkainen takaus myönnetään kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin ehdoin.

Rajakylän pientaloyhdistys ry, Antero Kortema ja Kari Saloranta ovat Helsingin hallinto-oikeudelle toimittamassaan yhteisessä valituksessa vaatineet muun ohella, että kaupunginvaltuuston päätös kumotaan. Kaupunginvaltuuston päätös on lainvastainen, koska päätös sisältää kiellettyä valtiontukea.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Helsingin hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään, siltä osin kuin korkeimmassa hallinto-oikeudessa on kysymys, kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen.

Hallinto-oikeus on lausunut päätöksensä perusteluina seuraavan.
(---)

3. Valitus tutkituilta osin

Valtiontuki

3.1 Sovellettavat oikeusohjeet

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdan (aiempi Euroopan yhteisön perustamissopimus (EY) 87 artikla 1 kohta) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Artiklan 2 ja 3 kohdassa määrätään yhteismarkkinoille soveltuvista tuista.

SEUT 108 artiklan 3 kohdan (aiempi EY 88 artiklan 3 kohta) mukaan komissiolle on annettava tieto tuen myöntämistä tai muuttamista koskevasta suunnitelmasta niin ajoissa, että se voi esittää huomautuksensa. Jos komissio katsoo, että tällainen suunnitelma ei 107 artiklan mukaan sovellu yhteismarkkinoille, se aloittaa artiklan 2 kohdassa tarkoitetun menettelyn viipymättä. Jäsenvaltio, jota asia koskee, ei saa toteuttaa ehdottamiaan toimenpiteitä, ennen kuin menettelyssä on annettu lopullinen päätös.

SEUT 109 artiklan (aiempi EY 89 artikla) mukaan neuvosto voi artiklasta ilmenevin tavoin antaa aiheelliset asetukset 107 ja 108 artiklan soveltamisesta ja etenkin vahvistaa ne edellytykset, joilla 108 artiklan 3 kohdassa sovelletaan, sekä ne tukimuodot, joihin tätä menettelyä ei sovelleta.

Neuvoston asetuksella (EY) N:o 994/98 komissiolle on annettu valtuus säätää asetuksella kynnyksestä, jonka alittaviin tukitoimenpiteisiin ei sovelleta perustamissopimuksen 88 artiklan 3 kohdassa (tuolloin EY 93 artiklan 3 kohta) tarkoitettua ilmoitusmenettelyä.

Komissio on antanut asetuksen (EY) N:o 1998/2006 niin sanotusta vähämerkityksisestä tuesta. Asetuksessa on määritelty ne edellytykset, joiden täyttyessä tukitoimenpidettä on pidettävä vähämerkityksisenä tukena. Asetuksen mukaan tuen, joka ei ylitä 200 000 euron enimmäismäärää kolmen vuoden jakson aikana, ei katsota täyttävän kaikkia Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 87 artiklan 1 kohdan perusteita eikä siihen näin ollen sovelleta Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 88 artiklan 3 kohdan mukaista ilmoitusvelvollisuutta.

Asetuksissa on lisäksi säädetty tietyistä menettelytavoista, joita on noudatettava kyseisten tukitoimenpiteiden osalta.

Komissio on antanut tiedonannon EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan (sittemmin SEUT 107 ja 108 artikla) soveltamisesta valtiontukiin takauksina (2008/C 155/02). Tiedonannon kohdassa 3.2 on todettu komission kantana, että kaikkien kohdassa mainittujen edellytysten tähtyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus ole valtiontukea. Tiedonannossa on todettu edelleen kohdassa 3.6, että jos jokin edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita, että yksittäinen takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi. Jos on epäselvää, katsotaanko suunniteltu takaus tai takausjärjestelmä valtiontueksi, siitä olisi kohdan mukaan ilmoitettava komissiolle.

Tiedonannon kohdan 3.2 mukaan kaikkien seuraavien edellytysten tähtyminen kohdassa tarkemmin määritellyin edellytyksin riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus ole valtiontukea:

- a) lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa,
- b) takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti,
- c) takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä ja
- d) takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Tiedonannossa todetaan edelleen, että takauksesta maksettavan markkinaperusteisen hinnan määrittämiseksi on otettava huomioon takauksen ja siihen liittyvän lainan ominaispiirteet. Näihin kuuluvat rahoitustoimen määrä ja kesto, lainanottajan antama vakuus ja muut tiedot, jotka vaikuttavat takaisinperintäasteen arviointiin, maksulaiminlyöntien todennäköisyys lainanottajan taloudellisen tilanteen vuoksi, sen toimiala ja näkymät sekä muut taloudelliset olosuhteet. Tämän analyysin olisi erityisesti mahdollistettava lainanottajan luokittelu riskiluokituksen pohjalta. Tämän luokittelun voi suorittaa kansainvälisesti tunnustettu luokituslaitos tai, jos mahdollista, lainan myöntävän pankin käyttämä sisäinen luokituselin. Sen arvioimiseksi, onko takausmaksu markkinahintojen mukainen, jäsenvaltio voi suorittaa vertailun hinnoista, joita saman luokituksen saaneet yritykset markkinoilla ovat maksaneet.

3.2 SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen kilpailuvaikutus- ja kauppavaikutusedellytysten täyttyminen

Valittajat ovat katsoneet, että valituksenalaisella kaupunginvaltuuston päätöksellä putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle Kivistön Putkijäte Oy:lle myönnetty takauslimiitti on kiellettyä valtiontukea. Valitusta on perusteltu muun ohella sillä, että myönnetty takauslimiitti ei täytä kaikkia komission tiedonannossa 2008/C 155/02 esitettyjä edellytyksiä sille, että yksittäistä valtiontakausta ei pidettäisi valtiontukena. Vantaan kaupunki on puolestaan lausunnossaan katsonut ensisijaisesti, ettei Kivistön Putkijäte Oy:n toiminnan tarkoitus ole taloudellinen eikä se toimi jätehuoltomarkkinoilla siten, että sen toimintaa voisi pitää taloudellisena. Toissijaisesti Vantaan kaupunki on katsonut, ettei yhtiön toiminnalla ole kilpailuvaikutusta ja yli rajojen ulottuvia kauppavaikutuksia. Kaupunki on keskeisesti perustellut esittämänsä sillä, että Kivistön Putkijäte Oy on voittoa tavoittelematon yhtiö, joka tarjoaa jätteen putkikeräyspalveluja vain osakkeenomistajilleen tietyllä maantieteellisesti rajatulla alueella ja että kyse on kunnan lakisääteiseen jätehuollon järjestämiseen liittyvästä tehtävästä.

Hallinto-oikeus toteaa, että unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kansallisilla tuomioistuimilla ja komissiolla on toisiaan täydentävät ja erilliset tehtävät valvoa sitä, noudattavatko jäsenvaltiot niille SEUT:n valtiontukiartikloissa asetettuja velvoitteita. Kansallisen tuomioistuimen velvollisuutena on muun ohella varmistaa, ettei velvoitetta ilmoittaa valtiontuista etukäteen komissiolle ole rikottu. Tässä tehtävässään kansallinen tuomioistuin voi joutua tulkitsemaan SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua tuen käsitettä.

Unionin valtiontukisääntöjä sovelletaan toimenpiteisiin, jotka täyttävät kaikki SEUT 107 artiklan 1 kohdassa määrätyt kumulatiiviset edellytykset. Valtiontukisäännöt koskevat vain toimenpiteitä, joissa muodossa tai toisessa on kysymys valtion varojen luovuttamisesta. Toiseksi tuen olemassaolon arvioinnissa on määritettävä, onko edunsaaja saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut normaaleissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Tuen on myös oltava valikoivaa ja vaikutettava siten tiettyjen yritysten ja niiden kilpailijoiden väliseen tasapainoon. Lopulta, jotta tukea pidettäisiin sanotussa artiklassa tarkoitettuna valtiontukena, on tuella oltava ainakin potentiaalinen vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kilpailuun ja kauppaan. Tältä osin asiassa on arvioitava sitä, harjoittaako tuensaaja taloudellista toimintaa ja toimiiko se markkinoilla, joilla käydään jäsenvaltioiden välistä kauppaa.

Asiakirjoista saadun selvityksen perusteella kysymyksessä oleva osakeyhtiö tarjoaa osakkeenomistajilleen määritellyllä alueella jätteen putkikeräyspalveluja ja rahoittaa toimintaansa osakkeenomistajiltaan kerätyillä maksuilla. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Putkikeräysjärjestelmään liittyminen määritellyllä alueella on eräin poikkeuksin pakollista.

Hallinto-oikeus toteaa, että taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan tietyillä markkinoilla yleensä maksua vastaan. Yhtiön kuuluminen kuntakonserniin tai yhtiön toiminnan luokittelu voittoon tavoittelemattomaksi ei ole esteenä sille, että sen toimintaa voidaan pitää taloudellisena. Myöskään se, että toimintaa toteutetaan yleishyödyllisessä tarkoituksessa ei sellaisenaan sulje pois sitä, etteikö toiminta olisi luonteeltaan taloudellista. Sillä seikalla, luonnehditaanko yrityksen toimintaa jätehuolloksi vai jätteenkeräykseksi ei ole vaikutusta siihen, pidetäänkö toimintaa markkinoilla tapahtuvana. SEUT 107 artiklaa sovelletaan riippumatta siitä, ovatko tuotetut palvelut alueellisia. Ainoastaan erittäin harvoissa tilanteissa komissio on katsonut, ettei tuki vaikuta jäsenvaltioiden kauppaan tuen korostuneen paikallisen luonteen vuoksi.

Asiakirjoista ilmenevän selvityksen perusteella on todettavissa, että osakeyhtiö harjoittaa sellaista taloudellista toimintaa ja toimii sellaisilla jäsenvaltioiden välisillä markkinoilla, että muiden SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen tukiedellytysten täyttyessä tuella voidaan katsoa olevan artiklassa tarkoitettua vaikutusta kilpailuun ja jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

3.3 Takauslimiitin markkinaehtoisuus ja asian muu arviointi

Vantaan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 14.11.2013 (§ 5) päättänyt myöntää perustettavalle Kivistön Putkijäte Oy:lle enintään 10 miljoonan euron määräisen Vantaan kaupungin omavelkaisen takauslimiitin nostettavien rahalaitoslainojen vakuudeksi. Takauslimiitistä myönnettävälle yksittäiselle omavelkaiselle takaukselle ei vaadita vastavakuutta. Yhtiöltä edellytetään panttauskieltosopimusta (negative pledge). Takauksista peritään kaupunginhallituksen päättämä takausprovisio. Muutoin takauslimiitistä myönnettävä yksittäinen omavelkainen takaus myönnetään kaupunginhallituksen erikseen hyväksymin ehdoin.

Valtuuston päätöstä koskevasta pöytäkirjanotteesta ilmenee, että rahoitusjohtaja on tuonut esiin seuraavaa: Omavelkainen takauslimiitti on välttämätön edellytys yhtiön rahoituksen turvaamiseksi. Perustettavalla yhtiöllä ei ole lainojen vakuudeksi käypää omaisuutta. Pitkäaikaisen lainan tarpeeksi on arvioitu noin 9 miljoonaa euroa.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnan tulee takaussitoumuksia antaessaan ottaa muun ohella huomioon Euroopan unionin valtioneuvoston ja -säännösten vaikutus. Mikäli näin ei tapahdu, asiaan voidaan hallintotuomioistuimessa puuttua kunnallisvalituksesta kuntalain 90 §:stä ilmenevät valitusperusteet huomioon ottaen. Myös kansallinen tuomioistuin on toimivaltainen arvioimaan SEUT 108 artiklan 3 kohdassa määrätyn ilmoitusvelvollisuuden noudattamisen.

Jos kunta myöntää yritykselle takauksen edullisemmin ehdoin kuin millä yritys olisi saanut vastaavan takauksen rahoitusmarkkinoilta, niin takaukseen sisältyy julkista tukea. Kunnan myöntämästä takauksesta saatava hyöty on se, että kunta vastaa takaukseen liittyvästä riskistä.

Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevasta pöytäkirjanotteesta ilmenee, että valtiontuen käsitettä on arvioitu päätöstä tehtäessä ja tultu siihen tulokseen, etteivät valtiontuen käsitteen neljästä edellytyksestä täyty kilpailu- ja kauppavaikutusedellytykset (kolmas ja neljäs kriteeri). Hallinto-oikeus toteaa, että kuten edellä sovellettavat oikeusohjeet -osiossa selostetusta komission tiedonannosta ilmenee, takauslimiitin markkinahinnan määrittämiseksi on otettava huomioon takauksen ja siihen liittyvien lainojen ominaispiirteet. Asiakirjoista ei ilmene takauslimiitin voimassaoloaika, lainojen lyhennystapaa, lainoista perittävän koron suuruutta ja korkosidonnaisuutta eikä eräitä muitakaan olennaisia lainaehtoja. Valtuuston päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää takauksista perittävästä takausprovisiosta ja takauksen myöntämisestä sen erikseen hyväksymisin ehdoin. Hallinto-oikeus on varatessaan kaupunginhallitukselle tilaisuuden lausua valituksen johdosta pyytänyt liittämään asiakirjoihin valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Hallinto-oikeus katsoo tapauksen olosuhteissa, että se voi ratkaista asian sille osaltaan tämän pohjalta toimitettujen asiakirjojen pohjalta. Asiakirjoista ei ole, myös siihen nähden että merkittävä osa takauksen ehdoista on jätetty avoimiksi kaupunginhallituksen päätösvallan käyttämistä varten, saatavissa sellaista selvitystä, jonka perusteella kysymyksessä olevan takauslimiitin markkinaehtoisuus olisi arvioitavissa. Tämän johdosta myöskään unionin valtioneuvoston ja -säännösten soveltuvuutta ei voida sulkea pois.

Mikäli takauslimiitin myöntäminen sisältää valtiontukea, on tuesta ennen sen täytäntöönpanoa ilmoitettava komissiolle. Asiakirjoista on pääteltävissä, että tällaista ilmoitusta ei ole tehty.

Komissio on edellä selostetussa vähämerkityksellistä tukea koskevassa asetuksessa ja tiedonannossaan EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta valtiontukiin takauksina yksilöinyt tilanteet ja menettelyt, joita noudattaen ilmoittamisvelvollisuutta ei ole. Asiakirjojen

perusteella sanottuja menettelyjä ei ole noudatettu, eikä mahdollisen tuen ilmoittamisvelvollisuutta näin ollen voida sulkea pois näillä perusteilla.

Kaupunginvaltuuston valituksenalaista päätöstä tehtäessä ei ole selvitetty kysymyksessä olevan takauslimiitin markkinaehtoisuutta eikä valtioneuvoston määräysten ja -säännösten soveltuvuutta. Näin ollen ja kun kaupunginvaltuuston on valtioneuvoston viranomaisena huolehdittava valtiontukea koskevien määräysten ja säännösten noudattamisesta, valtuuston päätös on syntynyt kuntalain 90 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä. Tämän vuoksi päätös on kumottava.

(---)

Hallinto-oikeuden soveltamat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Kuntalaki (365/1995) 90, 93, 98 ja 100 §

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Valitukset

1) Vantaan kaupunki on valituksessaan vaatinut, että korkein hallinto-oikeus kumoaa hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin kuin hallinto-oikeus on kumonnut Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2013 (§ 5).

Vantaan kaupunki on esittänyt vaatimuksensa perusteluina muun ohella seuraavaa:

Kaupunginvaltuuston tekemä päätös omavelkaisen takauksen myöntämisestä putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Kysymyksessä ei ole sellainen taloudellinen toiminta, johon valtioneuvoston määräyksiä sovellettaisiin. Joka tapauksessa Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut tukea koskevat kriteerit eivät ole täyttyneet. Kauppa- ja kilpailuvaikutuskriteerien täyttymättä jääminen on nimenomaisesti todettu kaupunginvaltuuston takauspäätöksessä. Takauspäätöstä tehtäessä on selvitetty valtioneuvoston määräysten ja -säännösten soveltuvuus.

Komission takaustiedonannon (2008/C 155/02) periaatteita ei myöskään sovelleta toimenpiteeseen, joka ei täytä SEUT 107 artiklan 1 kohdan kriteereitä. Kaupunginvaltuuston takauspääöstä tehtäessä tai takauspääöksen lainmukaisuutta arvioitaessa merkitystä ei siten ole sillä, ettei kysymyksessä olevan takauslimiitin markkinaehtoisuutta ole selvitetty.

Hallinto-oikeus ei ole perustellut päätöstään hallintolainkäyttölain 53 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Putkijäteyhtiön perustaminen ja jätehuollon järjestäminen

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös myöntää kaupungin omavelkainen takauslimiitti putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle on sellainen kunnallisen itsehallinnon piiriin kuuluva yleisesti hyväksyttäviä etuja ja kunnan lakisääteistä jätehuoltotehtävää edistävä toimenpide, joka kuuluu Vantaan kaupungin yleiseen toimivaltaan.

Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt 7.10.2013 (§ 22) muun ohella, että Kivistön uudelle asunto- ja toimitila-alueelle toteutetaan jätteen putkikeräysjärjestelmä ja että alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään, jollei kaupunkisuunnittelulautakunta yksittäistapauksessa perustellusta syystä toisin päättä. Edelleen kaupunginhallitus on päättänyt, että kaupunki perustaa Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön, jonka toimialana on omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Vantaan kaupungin Kivistön ja Lapinkylän uusilla asunto- ja toimitila-alueilla alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää jätekeräysasemineen, runkoverkkoineen ja syöttöasemineen sekä tuottaa omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluja osakkeenomistajilleen. Lisäksi yhtiö voi järjestää alueella osakkeenomistajilleen sellaisia keskitettyjä jätekeräyspalveluja, joita ei voida toteuttaa putkikeräysjärjestelmällä. Kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen. Jätteen putkikeräysjärjestelmän omistamiseen, hallintaan ja ylläpitoon perustettu Kivistön Putkijäte Oy on kaupungin määräysvallassa oleva konserniyhtiö, jonka talouteen ja päätöksentekoon kaupunki voi omistajaohjauksellisin keinoin vaikuttaa siten, että takaukseen liittyvä riski minimoidaan.

Yhtiön osakaspiiri rajoittuu kaavapäätösten määrittämällä alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajiin tai haltijoihin. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen. Yhtiöjärjestykseen kirjatun omakustannus- ja voittoa tuottamattomuusperiaatteen suojaamiseksi yhtiöjärjestykseen on otettu määräys siitä, että mainittujen periaatteiden muuttaminen vaatisi määräenemmistön sekä

A- että B-osakkeiden omistajien osakkeista ja määristä. Varoja vapaan oman pääoman rahastosta jaettaessa, osakepääomaa alennettaessa, omia osakkeita hankittaessa ja lunastettaessa varat käytetään yhtiön toimialan mukaiseen tai sitä vastaavaan käyttöön.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä palvelee omakustannusperiaatteella osaltaan Vantaan kaupungin lakisääteistä jätelain 32 §:ssä tarkoitettua jätehuollon järjestämiseen liittyvää tehtävää siten kuin kaupunginvaltuuston päätöksessä on todettu. Putkikeräysjärjestelmän rakentamisessa ja ylläpitämisessä on kysymys kiinteistöllä tapahtuvasta jätteen keräyksestä eli kokoamisesta ja tilapäisestä varastoinnista eikä jätehuollon järjestämisestä. Järjestelmän piirissä olevien kiinteistöjen jätehuolto muilta osin (kuljetus, hyödyntäminen ja loppukäsittely, toiminnan tarkkailu ja seuranta sekä loppukäsittelypaikkojen jälkihoito) annetaan erikseen tehtäville sopimuksilla Vantaalla alueellisena jätehuoltoviranomaisena toimivan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) tehtäväksi. Päätös myöntää omavelkainen takauslimiitti putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle ei merkitse kunnan tukeman toimijan perustamista jätehuoltomarkkinoille.

Vastoin hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa esitettyä, toiminnan luonteella on huomattava merkitys sen arvioinnissa, täytyvätkö toimenpiteen yhteydessä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut kauppa- ja kilpailuvaikutuskriteerit. Jätehuollossa harjoitetaan jäsenvaltioiden välistä kauppaa. Sen sijaan rajatun alueen kattavan kiinteän keräysjärjestelmän ylläpitoa ei voida rinnastaa jätehuollon hoitamiseen eikä kyse ole markkinoista, joilla käytäisiin jäsenvaltioiden välistä kauppaa.

Kivistön alueen rakennuttajat sitoutetaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamiseen yhteistoimintasopimuksin. Alueen asuinkiinteistöjen luovutuksensaajat puolestaan velvoitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä yhtiön B-sarjan osakkeita. Yhtiön osakkaiksi tulevat kiinteistöjen omistajat tai haltijat merkitsevät omistamansa tai hallinnoimansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän yhtiön B-sarjan osakkeita (1 osake/k-m²).

Yhtiö käyttää osakemerkintämaksuina osakkailta keräämänsä varat putkikeräysjärjestelmän edellyttämien investointien rahoittamiseen. Muutoin yhtiö rahoittaa koko toimintansa yhtiöjärjestyksen mukaisilla osakkeenomistajilta perittävillä maksuilla. Perusmaksulla katetaan putkikeräysjärjestelmän ylläpito- ja korjausinvestoinnit sekä yhtiön hallinnon kustannukset. Lisäksi osakkeenomistajat ovat velvollisia suorittamaan yhtiölle käyttömaksua, jolla katetaan muun muassa yhtiön putkikeräysjärjestelmän hoidon ja operoinnin kustannukset.

Taloudellinen toiminta

Valtiontukisäännöt tulevat sovellettaviksi ainoastaan, jos tuensaaja harjoittaa taloudellista toimintaa eli tarjoaa tavaroita tai palveluja markkinoilla. Kivistön Putkijäte Oy:n toiminta ei ole taloudellista. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella eikä tulouta voittoa omistajilleen. Sen toiminta liittyy yksinomaan ympäristöön, alueen viihtyvyyteen ja kaupunkikuvallisiin tekijöihin siten, että se toteuttaa ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävästä kehitystä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla ilman liiketaloudellisia tarkoituksia. Kaupungin määräysvaltaan kuuluva jätteen putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen ja operointiin perustettu yhtiö ei tarjoa palveluitaan markkinaympäristössä. Tämän vuoksi valtiontukisäännöt eivät sovellu sen toimintaan.

Kuntalakia (365/1995) on muutettu syyskuussa 2013 valtiontukisäännösten huomioon ottamiseksi. Kilpailutilanteessa markkinoilla toimiminen on kuntalain muuttamista koskevista lain esitöissä rinnastettu taloudelliseen toimintaan. Valtiontukisäännöksiä sovelletaan vain taloudelliseen toimintaan, jota on lain esitöissä pyritty määrittelemään käyttämällä käsitettä ”kilpailutilanteessa markkinoilla”.

Kuntalain 2 a §:n mukaan kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ainakaan silloin, kun se ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä ja toiminta liittyy kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettuun alueiden käytön suunnittelutehtävän hoitoon. Säännöksen tarkoituksena on lain yksityiskohtaisten perustelujen mukaan turvata kunnan mahdollisuus harjoittaa maankäyttöpolitiikkaa.

Puheena olevassa tapauksessa Vantaan kaupunki voisi rakennuttaa putkikeräysjärjestelmän kaavapäätöksissä osoitetulle alueelle omistukseensa siten, että sen ei katsottaisi toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla eikä lainvalmistelussa todetun rinnastuksen mukaan harjoittavan taloudellista toimintaa.

Kotimaisessa oikeuskäytännössä (KHO 2011:106) korkein hallinto-oikeus on katsonut, että osuuskunnan puheena olevaa tapausta vastaavissa olosuhteissa harjoittama toiminta, joka oli käsittänyt paitsi viemäriverkoston rakennuttamisen myös sen ylläpidon ja huollon jäsentensä yhteisiä tarpeita varten, ei ollut ollut luonteeltaan liiketoiminnan muodossa harjoitettua. Viemäriverkoston rakennuttamisesta, ylläpidosta ja hoidosta aiheutuneet maksut eivät olleet vastiketta osuuskunnan palvelusta yksittäiselle osuuskunnan jäsenelle. Viemäriverkon rakennuttaminen ja ylläpitäminen osuuskunnan jäsenten yhteisiä tarpeita varten rinnastuu nyt arvioitavaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisen, operoinnin ja ylläpidon muodostamaan toimintaan.

Kilpailuvaikutus

Kilpailuvaikutusten arvioimiseksi on määriteltävä relevantit markkinat, joilla tarkoitetaan sekä tuotekohtaisia että maantieteellisiä markkinoita. Tässä asiassa relevantteina markkinoina ei voida pitää jätehuoltoalaa laajassa merkityksessä.

Putkikeräysjärjestelmän piiriin on suunniteltu liitettäväksi kaikki uudet asuntokorttelit, jotka sijaitsevat Kivistön keskustassa ja Lapinkylässä ai-
van Kivistön lähialueella. Alueeseen sisältyisivät siten kaupunginhallituksen 11.4.2011 hyväksymän ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen lisäksi Kivistön koulun suurkortteli sekä ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen ja Riipiläntien välinen rakentamaton metsäalue. Maantieteellisesti yhtiön toimintaa rajoittaa sen toimialan mukainen päätöksissä määriteltä toimialue eikä sen toiminta jätteenkeräyksessä voi edes potentiaalisesti ulottua laajemmalle alueelle kuin mihin kiinteä järjestelmä toteutetaan. Operatiivinen toiminta rajoittuu yhtiöjärjestyksessä määrätyn toimialan mukaisesti alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän omistamiseen, toteuttamiseen, hallinnointiin ja ylläpitoon sekä omakustannusperusteisten jätteen putkikeräyspalveluiden tuottamiseen yhtiön osakkeenomistajille. Yhtiön toimialan mukainen toimintapiiri muodostaa siten kilpailuvaikutusten arvioimiseksi määriteltävät relevantit markkinat.

Myönnetty takauslimiitti järjestelmän investointikustannusten kattamiseksi nostettaville lainoille ei mahdollista yhtiön siirtymistä muiden palveluiden tuottamiseen tai toiminnan laajentamista määritellyltä maantieteelliseltä alueelta. Investoinnit liittyvät kiinteään jätteen putkikeräysjärjestelmään, joka rakennetaan ja joka tulee sijoittumaan fyysisesti ja maantieteellisesti rajatulle alueelle.

Kaupunginvaltuuston päätöksellä ei tuoda uutta toimijaa jätehuoltoalalle. HSY alueellisena jätehuoltoviranomaisena vastaa jätehuollosta muilta osin. Alueellisen ”roskasäiliön” tyhjentäminen ja jätteiden kuljettaminen ovat siten HSY:n vastuulla eikä nyt puheena oleva toimenpide vääristä tai uhkaa vääristää kilpailua jätehuoltoalalla. Niillä relevanteilla markkinoilla, joilla yhtiö toimii, ei ole siihen verrattavissa olevassa juridisessa ja tosiasiallisessa asemassa olevia kilpailevia toimijoita. Toimenpide ei näin ollen voi vahvistaa yhtiön asemaa näihin kilpaileviin yrityksiin verrattuna.

Toimenpiteen seurauksena yhtiö ei saa sellaista taloudellista etua, joka asettaisi sen markkinoilla muihin verrattuna parempaan asemaan. Rakennettava keräysjärjestelmä muodostaa luonnollisen monopolin siten, ettei

alueelle voida uskottavasti ajatella toteutettavan kilpailevaa järjestelmää. Kunnan kaavoitukseen ja rakennuslupien myöntämiseen liittyvä toimivalta alueellaan johtaa lisäksi siihen, ettei kaupunginvaltuuston takauspäätöksen markkinaehtoisuudesta seuraisi mahdollisuutta muille toiminnanharjoittajille tarjota vastaavia palveluja nyt relevanteilla markkinoilla.

Yhtiön ei voida myöskään katsoa vastaavan markkinoilla olevaan kysyntään, koska jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen on pakollista ja perustuu kaupungin maankäyttöön, asumiseen ja ympäristöön liittyviin tavoitteisiin. Tämä omalta osaltaan osoittaa, ettei väitettyä kilpailun vääristymistä tapahdu. Toimenpiteellä ei siten ole valtioneuvostonkäsittelyssä tarkoitettuja vaikutuksia kilpailuun.

Kauppavaikutus

Kaupunginvaltuuston päätös myöntää omavelkainen takauslimiitti putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle ei estä uusien toimijoiden tuloa Suomen markkinoille tai edes keräysjärjestelmän piirissä olevalle Kivistön alueelle jätehuoltotoimintaan. Yhtiö ei osta tai myy jätettä, vaan vastaa osakkeenomistajiensa jätteen kokoamisesta ja maksaa jätehuollon toteuttamisesta HSY:lle.

Yhtiön toiminnalla ei ole kaupunginvaltuuston takauspäätöksessä mainitun tavoin vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Toimenpiteellä ei ole määrä myötävaikuttaa yrityksen tuotantokapasiteetin lisäämiseen ja kauppavirtojen kasvattamiseen kotimaassa eikä jäsenvaltioiden välillä. Toimenpiteen seurauksena yhtiön kotimaan tarjonta ei liioin vahvistu siten, että sen voisi katsoa pienentävän muihin jäsenvaltioihin sijoittautuneiden yritysten mahdollisuuksia tarjota jätteenkeräykseen liittyviä palveluita Suomessa.

Komissio on useissa päätöksissään todennut, että luonteeltaan puhtaasti paikalliset toiminnot eivät vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tällaisia toimintoja ovat olleet esimerkiksi pääasiassa paikallisen väestön käyttöön tarkoitetut uimalat, yksityissairaalat, joiden asiakkaat tulevat lähiseudulta, paikalliset museot, jotka eivät todennäköisesti houkuttele kävijöitä ulkomailta, paikalliset kulttuuritapahtumat, joiden yleisön odotetaan olevan ainoastaan paikallista, ja kiipeilykeskukset, jotka eivät houkuttele kiipeilijöitä muista jäsenvaltioista.

Vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kauppaan ja siten valtiontuen olemassaolo on katsottu mahdolliseksi poissulkea muun muassa sellaisten pienempien urheiluareenoiden tapauksissa, joiden toiminta ei perustu ammattiuurheiluseurojen liiketoimintaan ja joiden asiakashankinta-alue ei ylitä toisen jäsenvaltion rajaa.

Komission päätösten ja komission merkityksellisten markkinoiden määritelmästä yhteisön kilpailuoikeuden kannalta antaman tiedonannon (97/C 372/03) sisältämien periaatteiden perusteella voidaan todeta, että yhtiön toimialan mukainen tehtävä omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Vantaan kaupungin Kivistön ja Lapinkylän uusilla asunto- ja toimitala-alueilla alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää jätekeräysasemineen, runkoverkkoineen ja syöttöasemineen sekä tuottaa omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluja osakkeenomistajilleen on puhtaasti paikallista eikä keräystoiminnalla vääristetä kilpailua tai kilpailla jäsenvaltioiden välisillä jätehuoltomarkkinoilla. Putkikeräysjärjestelmän kohdalla markkinoiden paikallisuus on huomattavasti selvempi kuin edellä mainituissa tapauksissa, joissa rajat ylittävää kauppaa ei ole pidetty todennäköisenä. Rajat ylittävä kauppa ei ole edes mahdollista yhtiön osalta.

Päätöksen perusteleminen

Hallintolainkäyttölain 53 §:ssä on säädetty vaatimus päätöksen perustelemisesta ja siitä, että perusteluista on ilmevä, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun ja millä oikeudellisella perusteella siihen on päädytty. Perusteluissa tulisi osoittaa myös ne asiakirjoihin sisällyneet seikat, joihin hallinto-oikeus ratkaisunsa tueksi on viitannut. Hallinto-oikeus ei ole päätöksessään perustellut taloudellista toimintaa eikä kilpailu- ja kauppavaikutusta.

2) Kivistön Putkijäte Oy on valituksessaan vaatinut, että korkein hallinto-oikeus kumoaa hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin kuin hallinto-oikeus on kumonnut Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2013 (§ 5).

Vaatimuksensa tueksi Kivistön Putkijäte Oy on viitannut Vantaan kaupungin valituksessa esitettyihin perusteluihin.

Selitykset

Kivistön Putkijäte Oy on Vantaan kaupungin valituksen johdosta antamassaan selityksessä viitannut Vantaan kaupungin valitukseen ja siinä esitettyihin perusteluihin.

Vantaan kaupunki ei ole käyttänyt sille varattua tilaisuutta antaa selitys Kivistön Putkijäte Oy:n valituksesta.

Rajakylän pientaloyhdistys ry:n nimissä sen puheenjohtajana Vantaan kaupungin ja Kivistön Putkijäte Oy:n valitusten johdosta antamassaan selityksessä Saloranta on yhdistyksen puolesta vaatinut, että korkein hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Rajakylän pientaloyhdistys ry on viitannut asiassa aiemmin esittämänsä ja lisäksi lausunut vaatimuksensa perusteluina muun ohella seuraavaa:

Kielletyn valtiontukipäätöksen jälkeen Vantaan kaupunki on myynyt Kivistön Putkijäte Oy:n osakekannan VTK Kiinteistöt Oy:lle. Osakekauppa on tehty keinottelutarkoituksessa. Tällä osakekaupalla ja 10 miljoonan euron takauksella Kivistön Putkijäte Oy on saatettu eri asemaan kuin muut alan toimijat. Tuki vääristää kilpailua ja rajoittaa vapaata kilpailua.

Vantaan kaupungin muovailema konstruktio ei ole miltään osin lakiin perustuva. Esimerkiksi Kivistöön sijoittuvilla asunto-osakeyhtiöillä ei ole mahdollisuutta jättäytyä pois putkijätejärjestelmästä.

Kivistön Putkijäte Oy:n perustamisessa on ollut kysymys yrityksestä kiertää valtiontukisääntelyä. Perustamalla yhtiön ja antamalla tälle monopolin Kivistön alueella ja vielä sementtoimalla monopolin rakennuttamalla alueelle putkijätekeräysjärjestelmän Vantaan kaupunki on puuttunut valtioiden väliseen kauppaan rajoittavasti, kun muiden toimijoiden ei ole mahdollista enää putkikeräysjärjestelmän rakentamisen jälkeen osallistua kilpailutuksiin alueen jätehuollon järjestämisestä. Kaupunki on antamassa yhtiölle kiellettyä valtionapua, jotta toiminta näyttää kilpailukykyiseltä muihin ratkaisuihin verrattuna.

Kaupungin omistajaohjaus ei poista sitä seikkaa, että takauslimiitin on oltava markkinaehtoinen, jottei se markkinaehtoisuuden puuttumisen vuoksi ole katsottavissa kielletyksi valtiontueksi.

Kivistön Putkijäte Oy harjoittaa taloudellista toimintaa. Se seikka, että yhtiö on voittoa tavoittelematon, ei tee yhtiötä sellaiseksi, joka ei harjoita taloudellista toimintaa, eikä tee tuesta hyväksyttävää valtiontukea. Yhtiön taloudellisen toiminnan tavoitteena on saavuttaa nollatulokseksi. Jos yhtiö pääsee nollatulokseen kielletyn valtiontuen auttamana, syntyy jätemarkkinoille epäsymmetrinen tilanne, jossa yksi toimija voi saavuttaa

nollatuloksen ilman, että sen muodostumisessa olisivat vain todelliset kulut ja todelliset menot.

Kivistön Putkijäte Oy on jätteenkeräisyhtiö, jonka perustamisella tämä toiminta rajautuu muilta jätealan yrittäjiltä pois. Vantaan kaupunki voi kuntalain mukaan suunnitella alueelle jäteputkijärjestelmän, mutta tilanne muuttuu ongelmalliseksi, kun sen avulla tapahtuva jätteenkeräyksen liiketoiminta annetaan sen omalle yhtiölle hoidettavaksi, ja erityisesti ongelmaa kasvattaa, kun yritystä tuetaan merkittävästi kunnan varoista.

Toimintamalli jo sinällään voi synnyttää tilanteen, jossa putkikeräysjärjestelmä alkaa näyttää kustannustehokkaalta, vaikka ilman kunnan antamaa rahoitustukea se ei sitä olisi. Näin syntyvä väärä käsitys voi jatkossa edelleen supistaa kilpailua jätemarkkinoilla.

Jos yhtiö rahoittaisi toimintansa samalla tavoin kuin jätealalla toimivat yritykset joutuvat tekemään, riitaa ei edes olisi. Vantaan kaupunki on kuitenkin päättänyt helpottaa yhtiön kilpailutilannetta.

Toiminta Kivistössä tapahtuu kysyntä–tarjonta-tilanteessa. Kunnan toiminta estää tehokkaasti Kivistön normaalin kysyntä–tarjonta-tilanteen. Kilpailua vääristävä vaikutus tulee myös siitä, että luomalla jäteputkijärjestelmän kunta omilla päätöksillään jo lähtökohtaisesti rajaa muut toimijat alueelta pois. Kilpailua rajoittava vaikutus tulee siis erityisesti sitä kautta, että rajoitetaan yksittäisten alueella olevien toimijoiden mahdollisuutta saada alueelle toimivaa kilpailua jätteen keräämiseen liittyvien kustannusten osalta.

Kauppavaikutus syntyy siten, että jäteputkijärjestelmän rakentaminen vie osan alueen jätehuoltoliiketoimintaan liittyvistä kassavirroista kilpailun ulkopuolelle, kun Kivistöön suunniteltu yritys ottaa alueen sisällä tapahtuvista jätteiden siirroista syntyvät kassavirrat itselleen. Toiminnasta täytyy syntyä taloudellista tuottoa, jotta sen perustamiseen ja liiketoiminnan pyörittämiseen liittyvät kulut saadaan katettua.

Jätehuolto liiketoimintana on kansainvälistä ja sen rajoittamiseen liittyvät toimet rajoittavat valtioiden välisen kaupankäynnin mahdollisuuksia, kun ne rajoittavat yritysten toimintaedellytyksiä tai niiden saavutettavissa olevan liikevaihdon määrää.

Kari Saloranta ei ole erikseen käyttänyt hänelle varattua tilaisuutta selityksen antamiseen.

Merkintä

Väestötietojärjestelmästä on käynyt ilmi, että valtuuston päätöksestä hallinto-oikeuteen valittanut Kortema on menehtynyt 18.4.2014.

Vastaselitykset

Vantaan kaupunki on vastaselityksessään esittänyt muun ohella, että arvioitavana on Vantaan kaupunginvaltuuston 14.11.2013 tekemä päätös (§ 5) kaupungin omavelkaisen takauslimiitin myöntämisestä putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle. Korkeimman hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tässä asiassa tutkia yhtiön perustamisen lainvastaisuuteen tai osakekauppaan liittyviä yksilöimättömiä väitteitä.

Vantaan kaupunginvaltuuston 14.11.2013 tekemää päätöstä (§ 5) kaupungin omavelkaisen takauslimiitin myöntämisestä putkikeräysjärjestelmän rakentamiseen perustettavalle yhtiölle ei ole pantu täytäntöön.

Väite siitä, ettei muiden toimijoiden ole mahdollista enää putkikeräysjärjestelmän rakentamisen jälkeen osallistua kilpailutuksiin alueen jätehuollon järjestämisestä, on väärä. Alueellisena jätehuoltoviranomaisena HSY järjestää omana työnään tai kilpailuttamalla tarpeelliset jätehuoltopalvelut alueelle normaalein tavoin tässäkin mallissa.

Yhtiön toimintaa tai toiminnan rahoitustapoja ei ole mielekäästä verrata muihin jätealalla toimiviin yrityksiin. Kunnallisiin määräyksiin perustuva pakollista liittymistä on edellytetty esimerkiksi tietyillä alueilla vesi-
osuuskuntiin.

Kilpailun vääristymistä ei nyt tutkittavassa tapauksessa voida pitää muuna kuin hypoteettisena. Puhtaasti paikallisilta hankkeilta puuttuu kaup-
pavaikutus. Komission päätösten mukaan kauppavaikutuskriteeriä ei voida olettaa, vaan se täytyy todentaa faktojen perusteella.

Kivistön Putkijäte Oy on vastaselityksessään esittänyt yhtyvänsä Vantaan kaupungin antamaan vastaselitykseen.

Lausuma

Rajakylän pientaloyhdistys ry:n nimissä sen puheenjohtajana Saloranta on yhdistyksen puolesta Vantaan kaupungin ja Kivistön Putkijäte Oy:n vastaselitysten johdosta antamassaan lausumassa esittänyt muun ohella, että kysymys on jätehuollon järjestämisestä. Kaupungin määräyksillä ja

pakottavilla sopimuksilla alueen kiinteistöt ja asukkaat on pakotettu alueelle synnytetyn monopolin asiakkaiksi. Vantaan kaupunki ei ole ilmoittanut, että rahoitustukea myönnettäisiin kaikille kaupungin alueen jätehuollossa toimiville yrityksille, joten kyse on toiminnasta, joka vääristää kilpailua. Vertaus vesiosuuskuntiin on väärä. Yhdelle alueelle ei ole mielekästä rakentaa rinnakkaisia vesijohtoverkostoja.

Kivistön Putkijäte Oy on saanut sellaista taloudellista etua, jota se ei olisi saanut tavanomaisissa kilpailuolosuhteissa tai tavanomaisilla markkinaehdoilla. Kilpailun vääristyminen ei ole vain hypoteettista. Pakottamalla alueen asukkaat sitovasti tämän yrityksen asiakkaiksi yrityksen liiketoiminnan taloudellinen kannattavuus on taattu, koska se saa kulunsa katettua asiakkailtaan, jotka eivät voi siirtyä pois yrityksen palvelujen piiristä. Tätä vastaavaa mahdollisuutta ei muilla jätealan yrityksillä Vantaalla ole.

Tuki ei ole marginaalista. Unionin oikeuskäytännössä tuen suhteellisen vähäinen merkitys tai tukea saavan yrityksen suhteellisen vaatimaton koko ei sulje pois sitä mahdollisuutta, että se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Jätehuolto liiketoiminta ei ole paikallista vaan se on valtioiden rajat ylittävää toimintaa. Toimijoina jätealalla on useita kansainvälisiä yrityksiä. Kivistön Putkijäte Oy rajaa näiden muiden toimijoiden mahdollisuudet osallistua tulevaisuudessa sen toiminta-alueen jätehuoltoon koskeviin kilpailutuksiin.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian. Valitus hylätään. Hallinto-oikeuden päätöstä ei muuteta.

Perustelut

Kun otetaan huomioon edellä ilmenevät hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja perusteluissa mainitut oikeusohjeet sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen ei ole perusteita.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Niilo Jääskinen
hallintoneuvos

Alice Guimaraes-Purokoski
hallintoneuvos

Outi Suviranta (t)
hallintoneuvos

Anne Nenonen
hallintoneuvos

Maarit Lindroos
hallintoneuvos

Riitta Hämäläinen
Asian esittelijä, esittelijäneuvos

Jakelu

Päätös Vantaan kaupunginhallitus, oikeudenkäyntimaksu 244 euroa
Kivistön Putkijäte Oy, oikeudenkäyntimaksu 244 euroa
Jäljennös Rajakylän Pientaloyhdistys ry
Kari Saloranta
Helsingin hallinto-oikeus



16 § Työllisyyspalvelujohtajan viran vastaanottaminen

VD/6991/01.01.01.01/2016
JN/K-ML/HY-L

Kaupunginhallitus on 12.12.2016 § 12 valinnut työllisyyspalvelujohtajan virkaan Timo Saaren, todennut, että viran tehtäväkohtainen palkka on 6 050 euroa ja puhelinetu, että virkaan valitun tulee toimittaa hyväksyttävän terveydenhuollon todistuksen terveydentilastaan ja että virkaan valitulla on kuuden kuukauden koeaika.

Kaupunginhallituksen valintapäätös on lainvoimainen ja Saari on toimittanut työterveyshuollon todistuksen.

Timo Saari on 17.1.2016 ilmoittanut ottavansa viran vastaan heti.

Hallintosäännön 23 §:n mukaan virantoimituksen alkamisajan määrää vaalin suorittanut viranomainen.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 16

Asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään että Timo Saaren työllisyyspalvelujohtajan vakituisen viran hoito alkaa 1.2.2017.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: henkilöstökeskus

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



17 § Terveyspalvelujen johtajan viran täyttäminen

VD/11053/01.01.01.01/2016
JTS/K-ML/HY-L

Terveyspalvelujen johtajan virka on ollut haettavana ajalla 16.–29.12.2016 (www.vantaa.fi, www.mol.fi). Viran kelpoisuusehtona on Suomessa laillistettu lääkäri ja erikoislääkärin oikeus, riittävä johtamistaito sekä suomen kielen hyvä kirjallinen ja suullinen taito ja ruotsin kielen tyydyttävä kirjallinen ja suullinen taito.

Terveyspalvelujenjohtajan tehtävänä on johtaa terveysasemia, kuntoutusta ja ennaltaehkäisevää terveydenhuoltoa. Vastuulla on myös terveystieteiden tutkimuksen ja suun terveydenhuollon tilaaminen Suun terveydenhuollon liikelaitokselta ja osallistuminen erikoissairaanhoidon sopimusohjaukseen. Terveyspalvelujen johtaja on jäsenenä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan johtoryhmässä ja vastaa terveyspalveluiden tulosalueen strategian mukaisesta toiminnan ja talouden suunnittelusta.

Viran menestyksellinen hoitaminen edellyttää laajaa suomalaisen terveyspalvelujen toimintaympäristön ja hallinnon tuntemusta, henkilöstöhallinnon osaamista sekä hyviä vuorovaikutus- ja neuvottelutaitoja. Lisäksi on edellytetty työkokemusta terveystieteiden tutkimuksen johtamisesta.

Virkaa haki määräaikaan mennessä kolme (3) henkilöä, joista kaksi (2) täytti viran kelpoisuusehdon. Virkaa on hakenut Jarmo Kanttonen, joka on hoitanut terveyspalvelujen johtajan viransijaisuutta 2.1.2016 alkaen. Lisäksi todetaan, että Jarmo Kanttonen täyttää viran kelpoisuusehdot ja muut viran edellyttämät vaatimukset erinomaisesti ja voidaan siten esittää valittavaksi virkaan.

Kaupunginhallituksen jäsenten käytössä kaupunginhallituksen kokouksessa on muut asiaan liittyvät asiakirjat.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 17

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita lääketieteen tohtori Jarmo Kanttonen terveyspalvelujen johtajan virkaan 1.3.2017 alkaen,
- b) todeta, että viran tehtäväkohtainen palkka on 7 200 euroa ja puhelinetu,
- c) ettei terveydenhuollon todistusta tarvitse toimittaa, koska valittu on esittänyt vaadittavan todistuksen, ja
- d) ettei virkaan valitulla ei ole koeaikaa, koska valittava on hoitanut ko. viransijaisuutta jo yli 6 kuukautta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Hakijayhteenveto

Täytäntöönpano: Henkilöstökeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

henkilöstöjohtaja Kirsi-Marja Lievonon puh. 040 570 5593, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI

Hakijoiden nimilista

Nro

VD/11053/2016

Sosiaali- ja terveydenhuolto/Terveyspalvelut

16.01.2017

Terveyspalvelujen johtaja 207412

TYÖAVAIN 2-561-16

1

Hakijat

Helander, Timo

Kantonen, Jarmo

Palosaari, Matti

Hakemuksen jättöpäivä

17.12.2016

16.12.2016

28.12.2016



18 §

Vastaus Antero Eerolan ja 25 muun valtuutetun aloitteeseen selvityksestä maksuttomaan oppimateriaaliin siirtymisestä toisen asteen koulutuksessa

VD/10945/00.02.00.03/2016
EL-H/MV/HK/NJ

Antero Eerola ja 25 muuta valtuutettua ovat jättäneet seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Selvitys maksuttomaan oppimateriaaliin siirtymisestä toisen asteen koulutuksessa

Suomalaisen yhteiskunnan menestys ja hyvinvointi on perustunut paljolti laadukkaaseen ja tasa-arvoiseen koulutukseen, joka antaa menestymisen mahdollisuudet riippumatta opiskelijan vanhempien varallisuudesta ja yhteiskunnallisesta asemasta.

Kokonaan maksuttoman peruskoulun jälkeen nuorilla on kuitenkin edessään toinen aste eli lukio tai ammatillinen opetus, jossa oppimateriaali on maksullista. Samalla opintojen kustannuksia kattava opintotuki on voimakkaiden säästöpainoiden kohteena. Lisäksi opintotukea voi saada vasta 17 ikävuodesta eteenpäin.

Perinteisten kirjojen ja kynien lisäksi digitaaliseen oppimisympäristöön siirtyminen vaatii erilaisten teknisten laitteiden sekä niihin tulevien ohjelmistojen ja niiden päivitysten hankkimista. Myös tämä tuo lisää kustannuksia opiskelijoille. Tämä asettaa erilaisista taloudellisista lähtökohdista tulevat opiskelijat keskenään eriarvoiseen asemaan.

Oppimateriaalia maksuttomuus toisella asteella olisi omiaan lisäämään opiskelijoiden tasa-arvoa, yhdenvertaisia mahdollisuuksia sekä nostamaan näin vantaalaisen koulutuksen tasoa.

Edellä olevan perusteella ja valtuuston työjärjestyksen kohtaan 19. viitaten me allekirjoittaneet valtuutetut teemme seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen:

*Vantaan kaupunki selvittää, millaisia kustannuksia yksittäiselle opiskelijalle lukiossa ja ammatillisessa koulutuksessa syntyy toisen asteen oppimateriaaleista

*sekä millaisia kustannuksia aiheutuisi kaupungille, mikäli kaikessa toisen asteen opetuksessa siirryttäisiin opiskelijalle maksuttomaan oppimateriaaliin.”

Kaupunginvaltuusto 12.12.2016 § 23

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Sivistystoimen toimiala toteaa vastauksenaan aloitteeseen seuraavaa:

Perusopetuslain (1998/628) 31 §:ssä säädetään opetuksen maksuttomuudesta. Lain mukaan *opetus ja sen edellyttämät oppikirjat ja muu oppimateriaali sekä työvälineet ja työaineet ovat oppilaalle maksuttomia*. Lukiolaissa (1998/629) ja laissa ammatillisesta peruskoulutuksesta ei vastaavaa kirjausta ole, laeissa on säädetty ainoastaan opetuksen maksuttomuudesta ja opiskelijoiden oikeudesta maksuttomaan ruokailuun. Lukion opetussuunnitelman perusteiden (2015) mukaan *Opiskelijat vastaavat itse henkilökohtaiseen opiskelukäyttöön tarkoitettujen työvälineiden, laitteiden ja materiaalien hankinnasta, ellei koulutuksen järjestäjä niitä tarjoa*.

Laki ei velvoita koulutuksen järjestäjiä tarjoamaan työvälineitä ja työaineita toisen asteen opiskelijoille, joten materiaalihankinnat ovat lukiokoulutuksessa ja ammatillisessa koulutuksessa yleensä opiskelijan omalla vastuulla.

Vantaalla on arvioitu, että lukio-opinnot tulevat maksamaan keskimäärin noin 2000 euroa/opiskelija. Tarkempien lukio-opiskelun aikaisten kustannusten kartoittamiseksi jokaisesta lukiosta on syksyllä 2016 valittu noin 5 opiskelijaa, jotka kirjaavat ylös koulukirjoista, e-oppimateriaaleista, koulumatkoista, materiaalimaksuista, tietokoneesta ja opintokäynneistä aiheutuvia kustannuksia.



Tietoja kootaan yhteen lukuvuosittain ja niiden pohjalta arvioidaan miten opiskelun aikaisia kustannuksia voidaan tarvittaessa vähentää.

Ammatillisessa koulutuksessa opiskelijan hankittavana on oppikirjojen lisäksi ammattialaan liittyviä henkilökohtaisia työvälineitä ja -materiaaleja. Periaate on, että opiskelija hankkii opiskelun aikana omaksi ne työvälineet ja materiaalit, jotka kyseessä olevalla alalla on työntekijän hankittavana. Lisäksi opiskelijalle voi koitua kustannuksia työpaikoilla tapahtuvaan oppimiseen liittyvistä matkakustannuksista. Vantaan ammattiopisto Variassa opiskelun kustannuksia kertyy opiskelijalle opetusalaan riippuen keskimäärin 400-500 euroa, poikkeuksena logistiikan ala, jossa kustannukset ovat noin 800 euroa opiskelijaa kohden. Tarkempia tietoja tutkintokohtaisista kustannuksista kootaan Variassa kevään 2017 aikana.

Mikäli Vantaa siirtyisi kaikissa toisen asteen oppilaitoksissa opiskelijalle maksuttomaan oppimateriaaliin, kustannukset olisivat tämänhetkisten kustannusarvioiden mukaan lukiokoulutuksen osalta noin 2,4 M euroa ja Vantaan ammattiopisto Varian osalta noin 0,5 M euroa vuodessa. Yhteensä tämä tarkoittaisi 2,9 M euroa lisäystä vuosibudjettiin.

Vantaan lukio-opiskelijoista 29 % ja Varian opiskelijoista 30 % on kotoisin muualta kuin Vantaalta. Maksuttomat oppimateriaalit eivät siis hyödyttäisi ainoastaan vantaalaisia, vaan myös muista lähikunnista tulevia opiskelijoita. Mikäli Vantaa päättäisi muista pääkaupunkiseudun kunnista poiketen siirtää maksuttomiin oppimateriaaleihin, päätös voisi houkutella entistä useampia opiskelijoita hakemaan Vantaalle opiskelemaan. Oppilaitosten vetovoimaisuuden lisääntyessä yleensä myös sisäänpääsykeskiarvot ja -pisteet nousevat. Tällöin yhä useammalla perusopetuksessa heikommin pärjänneellä nuorella olisi riski jäädä opintojen ulkopuolelle. Oppimateriaalien maksuttomuuden ei siis voida suoraan päätellä johtavan opiskelijoiden tasa-arvoon, yhdenvertaisuuden mahdollisuuksiin tai vantaalaisten koulutustason nousuun vaan sillä voi myös olla päinvastaisia seurauksia.

Opiskelijoiden menestymistä vanhempien varallisuudesta ja yhteiskunnallisesta asemasta riippumatta voidaan tukea huolehtimalla siitä, että opiskeluista aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina ja materiaaleja tai välineitä on mahdollista hankkia käytettynä. Näitä malleja pyritään kehittämään myös jatkossa ja tarvittaessa opiskelija voi saada opintotukea, koulumatkatukea ja toimeentulotukea Kelasta, jos tuen myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 18

Sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Antero Eerolalle ja 25 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Nuoriso- ja aikuiskoulutuksen johtaja va. Marja Viljamaa, puh. 050 312 1694,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



19 § Maa-alueen vuokraaminen Kiinteistö Oy Myyrmäen Liikuntakeskukselle liikuntakeskuksen rakentamista ja ylläpitoa varten, Myyrmäki

VD/183/10.00.02.02/2017
EL-H/V-MK/AJ/NJ

Sivistystoimen liikuntapalvelut on neuvotellut Arena Center Oy:n kanssa maa-alueen vuokraamisesta liikuntakeskuksen rakentamista ja ylläpitoa varten. Vuokrattava alue on karttaliitteen osoittama noin 5 790 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-414-2-106. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle saa sijoittaa liikuntahallin (uh). Alueen hallinta kuuluu liikuntapalveluille.

Arena Center Oy:n omistama Kiinteistö Oy Myyrmäen Liikuntakeskus toimii liikuntakeskuksen rakennuttajana. Alue vuokrataan Kiinteistö Oy Myyrmäen Liikuntakeskukselle 30 vuodeksi. Vuosivuokra on 17 370 euroa, mutta kuitenkin ensimmäiseltä vuodelta 8 685 euroa. Ensimmäisen vuoden vuokran määrän alentavana tekijänä on huomioitu liikuntakeskuksen arvioitu rakentamisaika.

Maanvuokrasopimusluonnos ja kartta vuokrattavasta alueesta ovat liitteenä.

Vapaa-ajan lautakunta 17.1.2017 § 16

Liikuntajohtajan vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle

- a) että kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Myyrmäen Liikuntakeskukselle karttaliitteen osoittaman noin 5 790 m²:n suuruisen maa-alueen Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-414-2-106 liikuntakeskuksen rakentamista ja ylläpitoa varten 30 vuodeksi liitteen mukaisella maanvuokrasopimusluonnoksella
- b) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2018 mennessä, tämä päätös raukeaa
- c) että se oikeuttaa liikuntapalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia
- d) että se valtuuttaa liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 19

Sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Myyrmäen Liikuntakeskukselle karttaliitteen osoittaman noin 5 790 m²:n suuruisen maa-alueen Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-414-2-106 liikuntakeskuksen rakentamista ja ylläpitoa varten 30 vuodeksi liitteen mukaisella maanvuokrasopimusluonnoksella
- b) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.6.2018 mennessä, tämä päätös raukeaa
- c) oikeuttaa liikuntapalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia
- d) valtuuttaa liikuntajohtaja allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: - Maanvuokrasopimusluonnos
- Maanvuokrauksen kohteen sijainti

Täytäntöönpano: Liikuntapalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:



Veli-Matti Kallistahti, 050 5118 636, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki / Sivistystoimi / Liikuntapalvelut, Kielotie 20 C, 01300 Vantaa
Yhteyshenkilöt:
sopimusneuvottelut, Anu Jokela, puh. 8392 4119
laskutus, Anne Nikola, puh. 8392 4265
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies

Kiinteistö Oy Myyrmäen Liikuntakeskus (2801772-8)
Alakiventie 2, 00920 Helsinki
Yhteyshenkilö: Petteri Bergman, puh. 040 7554 757, petteri.bergman@arenacenter.fi

Vuokra-alue

Karttaliitteen osoittama yhteensä noin 5 790 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-414-2-106.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan liikuntakeskuksen ja siihen liittyvien toimintojen rakentamista ja ylläpitoa varten.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on 30 vuotta xx.xx.xxxx alkaen.

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra on 17 370 euroa, mutta kuitenkin ensimmäiseltä vuodelta 8 685 euroa.
- 2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasopimuksen alkamisajankohdan (xx.xx.xxxx) indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2018 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra tulee maksaa kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuositain etukäteen tammikuun ja heinäkuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Käyttömaksut

- 4.1 Vuokramies vastaa kustannuksellaan kaikista liikuntakeskuksen toiminnasta aiheutuvista käyttömaksuista, kuten esimerkiksi lämpö-, sähkö-, valaistus-, vesi- ja jätehuoltomaksuista sekä solmii näitä koskevat sopimukset.

5. Kirjaaminen ja kiinnitykset

- 5.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 5.2 Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä 40 000 euroa.
- 5.3 Samalla Vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja on kirjaamisviranomaisen luovutettava Kaupungille.

6. Panttaussitoumus

- 6.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin vuokrasuhteesta johtuvien saatavien vakuudeksi.
- 6.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. Rakentaminen ja Rakentamisvelvollisuus

- 7.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 7.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle tämän vuokrasopimuksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 7.3 Vuokramies on velvollinen aloittamaan liikuntakeskuksen rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.
- 7.4 Vuokramies sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle liikuntakeskuksen valmiiksi siten, että se on hyväksytty loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.
- 7.5 Kaupunki voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua rakentamisaikaa.

8. Kunnallistekniikka

- 8.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

- 8.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 9.2 Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 9.3 Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 9.4 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 10.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 10.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 10.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

- 10.6 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 10.8 Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen. Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

11. Vuokrasuhteen päättyminen

- 11.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.
- 11.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 11.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 11.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 11.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 11.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

12. Sopimussakko

- 12.1 Mikäli Vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa kustakin rikkeestä enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän.

- 12.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen xx. päivänä xxxkuuta 201x pöytäkirjan § xx/201x kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 201x

Vantaan kaupunki

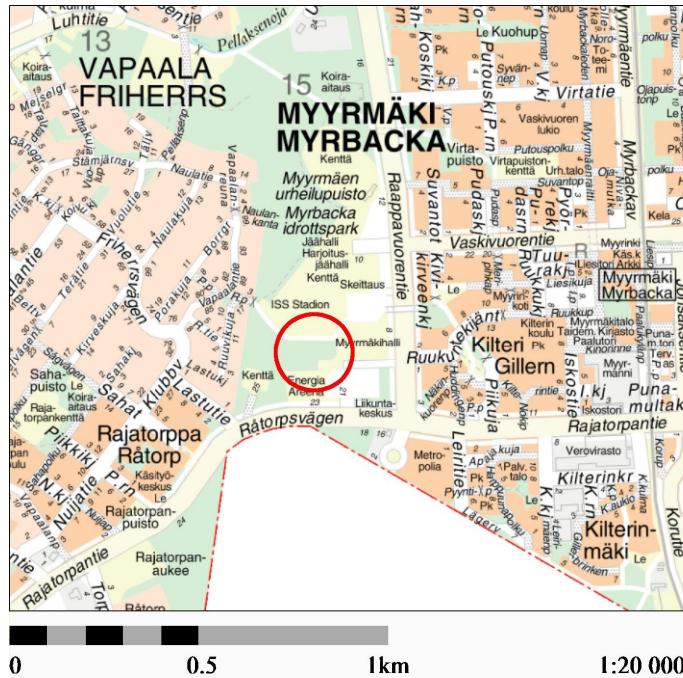
Vuokramiehenä hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 201x

Vuokramies

Vuokramies

KOHTEEN SIJAINTI

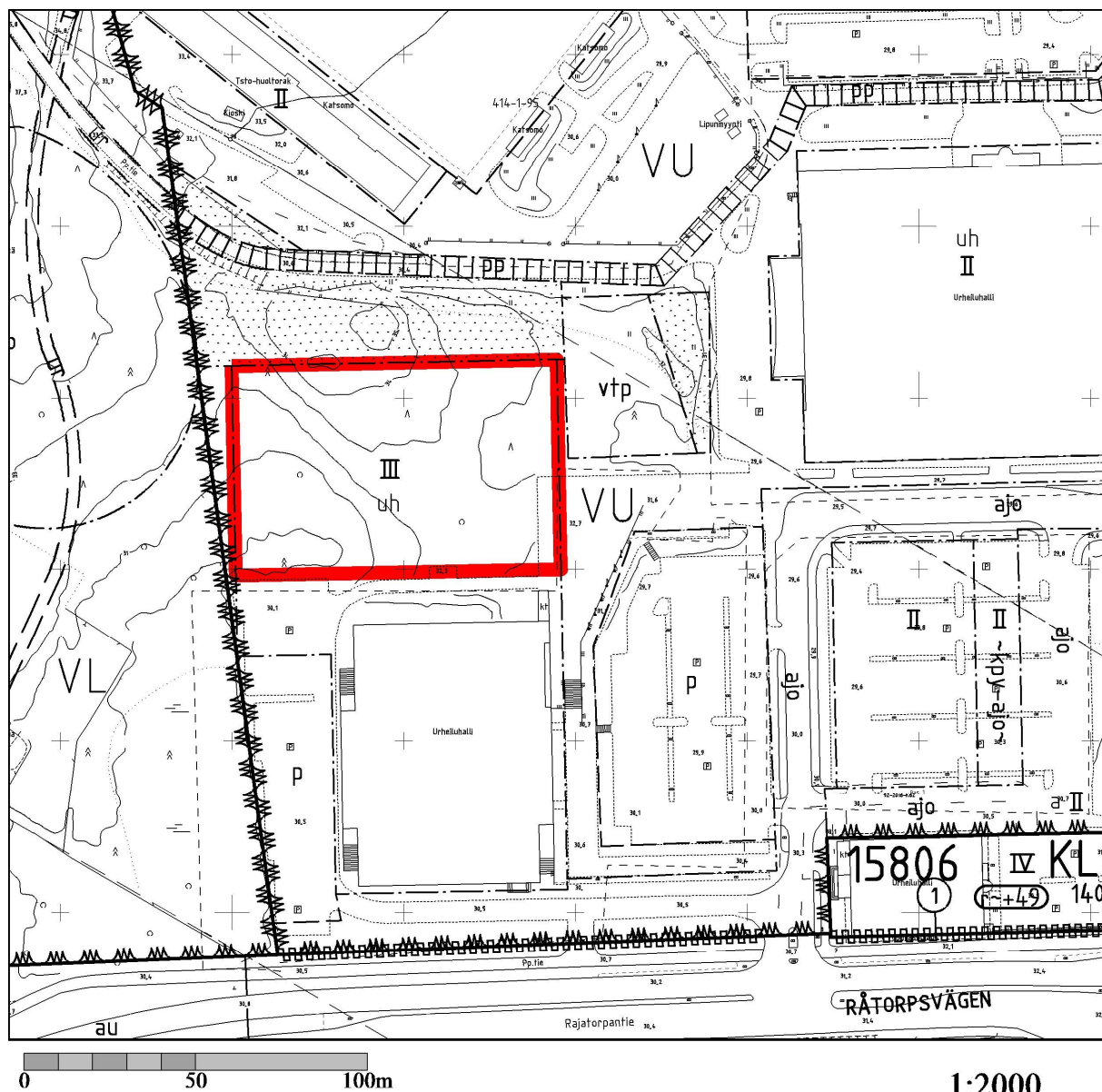


**MAANVUOKRAUS /
Kiinteistö Oy Myyrmäen
Liikuntakeskus**

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

Maa-alue tilasta: 92-414-2-106





20 § Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017

VD/217/00.01.02.00/2017

HP/LVA/PRO/TKA/VKA/APE/A-RK/ATI/MSI/SRU/JB

Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelma vuodelle 2017 sisältää keskeiset maankäytön suunnitelmat aikatauluineen ja mitoitusrarvioineen sekä henkilöstötietoineen. Ohjelmaan sisältyy myös ennuste 5–10 vuoden asemakaavoituksesta, joka tulee tarkentumaan seuraavina vuosina. Koska työohjelmaa on syytä vuoden kuluessa päivittää, se tuodaan hyväksyttäväksi ohjeellisena.

Kaupunkisuunnittelun työohjelma toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa ja eri ohjelmia sekä maankäytön, rakentamisen, ympäristön toimialan visiota. Kaupunkisuunnittelu on pitkäjänteistä työtä ja perustuu kestävän kaupunkirakenteen kehittämiseen yhdessä muiden toimialojen kanssa.

Kaupunkisuunnittelu keskittyy eri keskustojen vahvistamiseen tukemalla joukkoliikenneväyhykkeitä. Koko kaupungin yleiskaavan päivittäminen on alkavan vuoden keskeisimpiä maankäytön suunnittelutehtäviä, jolla linjataan tulevaisuuden täydennysrakentamisen suunnat. Asemakaavoituksen painopiste on keskustojen kehittämisessä, ja asemakaavoituksesta noin puolet sijoittuu mahdollisuuksien mukaan kaupungin omistamille maille.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman keskeisiä tavoitteita vuodelle 2017:

- Koko kaupungin yleiskaavan päivittäminen käynnistyy v. 2016 laaditun yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnin perusteella
- Asemakaavavaranto nostetaan vastaamaan 5 vuoden asuntotuotantoa
- Vuosittainen asumisen asemakaavoituksen tulostavoite on MAL-sopimuksen mukaisesti 265 000 ka-m2, jossa mittarina seurataan valtuuston hyväksymiä kaavoja
- Asemakaavatöiden lisäksi keskitytään suunnittelun ja toteutuksen laadun varmistamiseen koko prosessin osuudelta, myös eri keskusten profilointia edistetään
- Suomi100-juhlavuosi tuo mukanaan laajaa kuntalaisten kuulemistä sekä eri tapahtumia vuoden mittaan
- MATTI -järjestelmän käyttöönotto edellyttää koko kaupunkisuunnittelun organisaation panostusta

Työohjelman avulla seurataan työn tuloksellisuutta: ohjelmaan sisältyy lisäksi arvio viiden seuraavan vuoden asemakaavoituksesta, jolla seurataan erityisesti syntyvän asuntokerrosalan määriä. Ohjelmointi liittyy kaupungin palveluverkon kapasiteetin turvaamiseen. Vuoden 2017 työohjelman asemakaavat sisältävät yht. n. 500 000 ka-m2 asumista, joista töistä osa on alkanut vuoden 2016 puolella. Eri kaavatöihin sisältyy n. 42 000 ka-m2 pientaloja ja 248 000 ka-m2 työpaikkoja.

Vuonna 2016 valtuustossa hyväksyttiin eri asemakaavatoissa uutta asuntokerrosalaa noin 160 000 k-m2, jonka lisäksi asemakaavojen valmisteluun sisältyi noin 140 000 ka-m2 asumista, joiden valtuustokäsittely siirtyi eri syistä vuodelle 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä ohjeellisena kaupunkisuunnittelun työohjelma 2017,
- b) esittää kaupunginhallitukselle merkittäväksi työohjelma tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkisuunnittelun työohjelma vuodelle 2017.

Käsittely:

Merkittiin, että kehittämispäällikkö, kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen selosti asiaa kokouksen alussa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kaupunkisuunnittelun työohjelma vuodelle 2017

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kehittämispäällikkö, kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen, puh. 839 22247
tietohallintopäällikkö Päivi Rapo, puh. 839 22122
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Työohjelma 2017

Kaupunkisuunnittelu

Vantaa



Julkaisija**Tekstit****Kartat****Taulukot****Ulkoasu ja taitto****Kannen kuva**

Kaupunkisuunnittelu

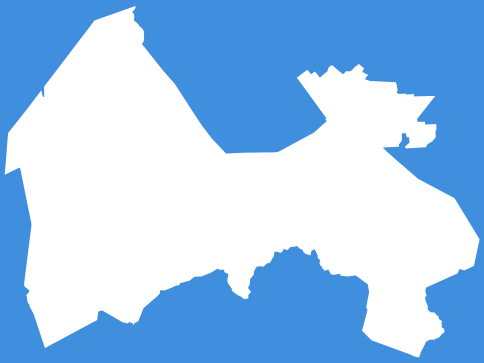
Tarja Laine, Ritva-Leena Kujala, Lea Varpanen, Ani Pentinmikko, Päivi Rapo, Mari Siivola, Paula Kankkunen, Anna-Mari Kangas, Maria Hyövälti, Laura Muukka, Johanna Rajala, Anna-Riitta Kujala, Asta Tirkkonen, Vesa Karisalo

Antti Kairus

Antti Kairus, Päivi Rapo

Kari Tervo

Sofia Saarela



KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaupunkisuunnittelu osallistuu maankäytön strategian kehittämiseen ja toteuttamiseen laatimalla yleiskaavoja, asemakaavoja ja muita maankäytön suunnitelmia sekä kaavojen hallinnoimisella, käsittelyllä ja seurannalla.

SISÄLLYSLUETTELO

Vantaan tulevaisuutta tehdään nyt	4
Yhteisten hetkien juhlavuosi	7
Laatua ja profilointia	8
Arkkitehtuurikilpailut ja kilpailuttaminen	9
Tietopalveluyksikkö	10
Yleiskaavayksikkö	12
Kestävästi kohti hiilineutraalia Vantaata	15
PIKE - Pientaloalueiden kehittäminen	16
Vihreä infrastruktuuri Vantaan kaupunkisuunnittelussa	18
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö	20
Kivistön asemakaavayksikkö	26
Aviapoliksen asemakaavayksikkö	32
Tikkurilan asemakaavayksikkö	38
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö	44
Asemakaavoituksen 5- ja 10-vuotissuunnitelma	51

Kaupunkisuunnittelu on liikkumista ajassa. Suunnittelun lähtökohtana on historian muovaama ympäristö ja kaupunkirakenne. Työ, jota juuri nyt teemme, on vastaus lähitulevaisuuden tarpeisiin. Työohjelmassa tiedämme tarkasti vain muutaman seuraavan vuoden tehtävät ja usein nekin korvautuvat uusilla, vielä ajankohtaisemmilla ja akuuteimmilla suunnitelmilla. Yleiskaa-
vassa katsomme muutaman vuosikymmenen eteenpäin ja perustelemme ajatuksemme nykyisillä kasvutrendeillä - projisoimme nykytilannetta tulevaisuuteen.

Itsenäisyyden juhluvuoden kunniaksi **tulevaisuus** on vuoden 2017 suuri teema. Keskeinen kysymys on, voimmeko ennakoida tulevaisuutta nykyistä paremmin. Tämä tuo mukanaan lukuisia uusia kysymyksiä: voimmeko rakentaa entistä paremmin ympäristöä, joka toimii viidenkymmenen tai sadan vuoden päästä yhtä hyvin kuin nyt? Miten Vantaa kasvaa tulevaisuudessa ja mihin kasvu sijoitetaan? Millaisella metropolialueella me elämme?

Tällä hetkellä tiiviit kaupunkikeskustat houkuttelevat monia. Joukkoliikenne vahvistaa kehitystä. Kun henkilöautojen teknologia kehittyy, vaikuttaako se liikkumiseen ja minne ihmiset liikkuvat? Onko yhteiskunnalla varaa tällaisiin muutoksiin? Minkälaista tilaa robotit vaativat? Tapahtuuko jotakin muuta, joka vaikuttaa tilavarauksiin? Nettikauppa tarkoittaa jo yksistään merkittäviä toiminnallisia ja tilavarauksiin liittyviä muutoksia.

Puhumme rakennusten elinkaaren pidentämisestä ja muuntojoustavuudesta, joka mahdollistaa erilaisia käyttötapoja myöhemmin. Puhumme kiertotaloudesta, jonka avulla materiaali säilyttää käyttökelpoisuutensa. Puhumme tehokkaasti hyödynnettävistä energioista, jotka eivät kuluta resursseja.

Ilmaston muutos tulee aiheuttamaan suuria muutoksia, joiden ennakoiminen on nykymaailmassa ongelmallista. Miten käy viheralueiden? Säilyykö talvi? Olemmeko edelleen kotonamme niin kaupunkien keskustoissa kuin nuotiotulien äärellä Sipoonkorvessa? Miten käytämme pientalojen piha-alueita?

Ennen kaikkea haluamme vuonna 2017 tietää, millaista tulevaisuuden kaupunkia vantaalaiset itse kokevat tarvitsevansa nyt ja tulevaisuudessa. Mitä haluamme säilyttää tulevaisuuteen? On aika todennäköistä, että me elämme tässä maailmassa tällaisina ihmisinä kuin nyt olemme, että tarvitsemme toisiamme ja haluamme että meillä on koti. Mutta moni asia muuttuu, ja tapahtuu paljon sellaista, mistä emme nyt tiedä. Meidän rakentamamme kaupunki on tämän muutoksen näyttäjä. Mitä meidän siis olisi nyt suunniteltava?

Näihin kysymyksiin tutkimme vastauksia Suomi100 -juhlavuoteen liittyvässä Vantaan tulevaisuuskuva -hankkeessa ja siihen liittyvässä kaupunkikeskusten profiloinnissa. Uuden yleiskaavan laadinta alkaa 2017. Säilyykö jokaisen asemakaavan tuottamasta ympäristöstä jotakin seuraavien sadan vuoden ajan? Lukuisten kysymysten vuoksi me kaupunkisuunnittelussa haluamme opetella suunnittelemaan entistä paremmin tulevaisuudessa kestäväää kaupunkia. Haluamme liikkua sulavasti eri aikajänteiden välillä. Yhdessä vantaalaisten kanssa.

TULOSKORTTI 2017 TIIVISTELMÄ

Mato/Kaupunkisuunnittelu 11.11.2016

ARVOT:
INNOVATIIVISUUS
KESTÄVÄ KEHITYS
YHTEISÖLLISYYS

Kaupungin talous tasapainossa

- Varmistetaan 265 000 k-m² asunto-kaavoitus ja 5 vuoden kaavavaranto.
- Kaavoista 50 % sijoittuu kaupungin omistamalle maalle.
- Kilpailuttamismenettelyjä parannetaan.

Kaupunkirakenne eheytyy

- Keskustoja ja joukkoliikennekaupunkia priorisoidaan.
- Yleiskaavatyö käynnistetään.
- Pientaloprojektia jatketaan.
- Ilmastovaikutusten arviointia jatketaan.
- Varmistetaan julkisen palvelun tonttien saatavuus.

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyä oleellisena osana metropolia.
- Arkkitehtuuri- ja liikennepoliittista ohjelmaa toteutetaan.
- Keskustojen ja työpaikka-alueiden profiloinnilla tuetaan toimialan markkinointi- viestintää.
- Suomi100- tulevaisuustyötä jatketaan.

Palvelut uudistuvat

- Osallistutaan aktiivisesti MATTI-hankkeeseen.
- Viestitään ja osallistetaan kuntalaisia monikanavaisesti Suomi 100 -hankkeessa ja yleiskaavatyössä.
- Hyödynnetään asiakastytytyväisyyskyselyn tuloksia.

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Tiedolla johtamisen strategiaa sovelletaan.
- Yhteisöllisyydellä tuetaan työhyvinvointia.
- Resurssit varmistetaan ja tehokas perehdyttämisohjelma otetaan käyttöön.
- Henkilökohtaiset kehittämissuunnitelmat valmistellaan osaamiskyselyn pohjalta.
- Osallistutaan toimitilahankkeeseen.

KAUPUNKISUUNNITTELUN TULOSUKSIKÖT JA HENKILÖKUNTA 1.1.2017

Tarja Laine

KIVISTÖN

asemakaavayksikkö

Anna-Riitta Kujala va

Veli-Pekka Ristimäki
(Riikka-Maija Pihlaja)
Sonja Sahlsten
Hertta Ahvenainen
Eija Hasu (sij)
Kai Zukale
Outi Colliander

LÄNSI-VANTAAN

asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto

Johanna Rajala
Anne Olkkola
(Hanna Tiira)
Mikko Järvi
Marko Hoffren
Joonas Arponen
(Eeva Juusela)

AVIAPOLIKSEN

asemakaavayksikkö

Anitta Penttimikko

Merja Häsänen
Carina Ölander
Lia Crupi (sij)
Vuokko Rova

TIKKURILAN

asemakaavayksikkö

Asta Tirkkonen

Ritva Kotilainen
Seppo Niva
Anna-Liisa Vanhala
Kimmo Kangas
Kaija Topra
Leena Kaunismäki

ITÄ-VANTAAN

asemakaavayksikkö

Vesa Karisalo

Lassi Tolkki
Noora Koskivaara
Mikel Aizpuru Ruiz
Jari Jokivuo
Merja Hokkanen
(Satu-Maaria Hanste)
(Mari Jaakonaho)

YLEISKAAVA

-yksikkö

Mari Siivola

Virpi Mamia, Anne Mäkyne, Laura Muukka, Joni Heikkola, Sakari Jäppinen, Paula Kankkunen, Elina Ekroos, Anna-Karin Kyrönviita, Anna-Mari Kangas, Helene Vierimaa, Maria Hyövälti, Jekaterina Masjagutova

TIETOPALVELU

-yksikkö

Päivi Rapo

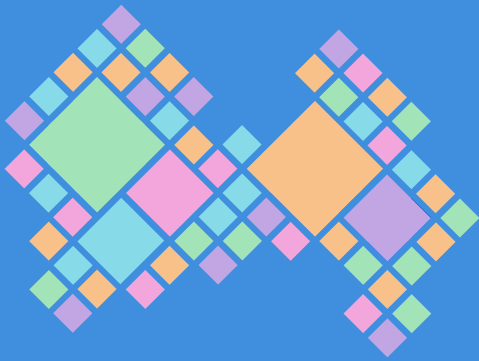
Arttu Pasanen, Merja Kuparinen, Juhani Nieminen, Tarja Itätalo, Raija Lehtola, Antti Kairus, Sari Simonen

HALLINTO

-yksikkö

Tarja Laine

Lea Varpanen, Tuija Halme, Susanna Rutqvist, Ritva-Leena Kujala, Pia Tasanko, Kari Tervo



HALLINTOYKSIKKÖ

Tarja Laine
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lea Varpanen
kehittämispäällikkö

Tuija Halme
johtajan sihteeri

Susanna Rutqvist
kaavoitussihteeri

Ritva-Leena Kujala
viestintäsuunnittelija

Pia Tasanko
vuorovaikutusasiantuntija

Kari Tervo
suunnitteluavustaja

YHTEISTEN HETKIE JUHLAVUOSI

viestintäsuunnittelija
Ritva-Leena Kujala

Suomen itsenäisyyttä juhlistetaan vuonna 2017 laajalla ja monipuolisella ohjelmalla. Kaupunkisuunnittelu lähti mukaan juhluvuoteen, tarkoituksena on suunnata katse tulevaisuuteen. Millainen on huomisen Vantaa? Miten ihmiset elävät 10, 50 ja 100 vuoden kuluttua?

Sata vuotta sitten Vantaalla oli noin 13 000 asukasta, joista suurin osa maanviljelijöitä, valtakieleksi tuli suomi ruotsin tilalle. Nyt Vantaa on Suomen neljänneksi suurin kaupunki ja maan kansainvälisin, jota lentokenttä ja 112 eri kieltä puhuvat kuntalaiset lisäävät. Vantaan maankäyttöä on kehitetty suunnitelmallisesti toisen maailmansodan jälkeen eli kaupunkisuunnittelua on tehty yli 60 vuotta. Kaupungin muuttuessa meillä on näköalaa katsoa taaksepäin ja eteenpäin sekä olla tässä ajassa.

Tavoitteemme Vantaan tulevaisuuskuva -hankkeessa on:

- Teemme tulevaisuuskuvia yhdessä, vähintään 10 % vantaalaisista osallistuu tekemiseen.
- Saamme kuntalaisten, virkamiesten, päättäjien ja yhteistyökumppaneiden välille aitoa vuorovaikutusta.
- Pyrimme tekemään osallistujien ajatukset näkyviksi. Kokoamme hankkeen tulokset yhteen.
- Hyödynnämme valmiita tulevaisuuskuvia tausta-aineistona seuraavan valtuustostrategian 2018–2021 valmistelussa.
- Käytämme tuloksia yleiskaavan päivityksen tukena ja keskustojen profilointityössä.
- Osallistumme Heureka näyttelyyn Seitsemän sisarusta 17.11.2017 alkaen.

Osallistamisessa käytämme erilaisia menetelmiä, kuten interaktiivista lehteä, verkkokyselyitä, katugalupia, kaupunkiympäristöön sijoitettavia herätteitä ja työpajoja. Vuoden avaa 12.1. iltapäiväluento valtuustosalissa.

Lisätietoja hankkeesta:

Riikka Äärelä, projektisuunnittelija
tulevaisuuskuvat@vantaa.fi
www.vantaa.fi/tulevaisuuskuvat

Suomi
Finland
100

Vantaan kaupunkisuunnittelun visiota kestävästä ja laadukkaasta kaupunkiympäristöstä on edistetty eri kaupunginosissa. Perusteet keskustojen ja joukkoliikennekaupungin kehittämiseksi löytyvät etenkin maankäytön suunnittelusta. Työvälineinä on yleistynyt suunnittelukilpailutusten järjestäminen etenkin keskustojen kehittämisessä, tästä esimerkkinä Myyrmäen, Korson, Tikkurilan ja järjesteillä olevat Avia-poliksen ja Kivistön kilpailut.

Tulevana Suomen juhluvuonna etsitään kilpalutusten lisäksi muita tapoja edistää laadun varmistamista kaupunkisuunnittelun sisältökysymyksissä: laatu syntyy arkisella, monialaisella yhteistyöllä, jonka pitkäaikaisen prosessin alku- ja pääteasemat ovat yhtä merkittäviä. Miten varmistetaan alkuideoiden kantavuus ja toteuttamiskelpoisuus? Mitkä tekijät turvaavat lopputuloksen kestävyys ja toiminnallisuuden? Onko laadittavissa ns. laatukriteerit vaikutuksiltaan merkittävimmille töille, joihin koko kaupunkiorganisaatio olisi valmis sitoutumaan koko prosessin ajaksi?

Laadun käsite puhuttaa myös eri tavalla eri osapuolia. Vantaa on tunnettu kohtuuhintaisesta asumisesta. Yhdistämällä laatu edullisiin kustannuksiin edistetään kuntalaisten arvokasta elämää. Terveellinen asuminen ja työnteko on osaltaan laadukkaan ympäristön keskeinen tavoite.

Vuoden 2017 tärkeä teema on myös eri keskustojen profilointi, jota tehdään laajalla yhteistyöllä kuntalaisten ja päättäjien kanssa. Lisäksi ensi vuoden keväällä keskustellaan eri malleista julkisen taiteen toteuttamiselle ja kunnossapidolle. Hyvien – Leinelän, Myyrmäen ja Kivistön – kokemusten saattelemana laaditaan yhteiset toimintamallit koko Vantaalle, tavoitteena yhdistää taide kiinteämmäksi osaksi kaupunkisuunnittelua.

Vantaan kaupunkisuunnittelulla ja koko kaupunkiorganisaatiolla laajemmin on laajaa osaamista laadukkaasti kaupunkiympäristön rakentamisessa. Olisiko nyt oikea aika muodostaa kaupungin yhteinen tahtotila mm. asumisen, pyöräilyn ja kestävästä kaupunkiympäristön laatutekijöille?



ARKKITEHTUURIKILPAILUT JA KILPAILUTTAMINEN

aluearkkitehti **Anitta Pentinmikko**
kehittämispäällikkö **Lea Varpanen**

Arkkitehtuurikilpailu on vakiintunut tapa etsiä uusia ja kokeilevia toimintamalleja ja ratkaisuja rakentamiseen ja kaupunkisuunnitteluun. Kilpailuttamisella haetaan hyvien ratkaisujen lisäksi myös uusia teknistaloudellisia ratkaisuja ja hankkeisiin sitoutuvia toteuttajia.

Vantaalla on hyvää kokemusta ja osaamista kilpailuttamisesta ja siihen liittyvästä kumppanuuskaavoituksesta. Kilpailun / kilpailuttamisen tapoja on monia ja oikea tapa etsitään tapauskohtaisesti yrityspalveluiden, tilakeskuksen ja kaupunkisuunnittelun yhteistyönä. Parhaiten toimiva malli luodaan aina kohteen ja vaatimusten mukaan.

AUB (Aviapolis Urban Blocks) on kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu, joka käydään Aviapolis-alueella kevään 2017 aikana. Kilpailulla haetaan uudelle kaupunkirakenteelle ehdotuksia, joissa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla olevista maanomistusrajoista vapaana. Tarkoituksena on tuottaa maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma. Sekoittuvat kaupunkitoiminnat tulee olla toteutettavissa vaiheittain. Kilpailun tuloksena voi syntyä alueelle identiteetti, kaupunkikuva ja -rakenne, jotka ilmentävät Aviapoliksen visiota.

Historiallisesti merkittävien ympäristöjen täydennysrakentaminen on oma taitolajinsa. Näitä kysymyksiä käsittelee **Hanabölen historiallisen** kyläalueen viereen sijoittuvan uuden asuinalueen kilpailutus ja **Kormuniityn** suunnittelu- ja toteutuskilpailu. Hanabölessä kulttuurihistoriallisesti merkittävä paikka ja vaativat rakentamisolosuhteet edellyttävät käytäväksi toteutamiskilpailua. Kormunniityssä korostuu Håkansbölen kartanon ja Hakunilan urheilupuiston maisema-arvot.

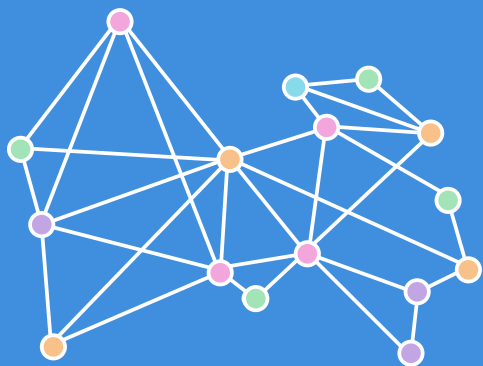
Kaupunkisuunnittelulautakunnassa käsitellään suunnittelukilpailujen periaatteet, joihin sisällytetään esim. rakentamisen laatutavoitteet sekä tavoitteet asuntojen koosta ja hallintamuodosta. Kilpailun voittajaehdotukset työstetään yleisimmin asemakaavaksi ja toteuttamisesta sovitaan samalla.

Kivistössä on valmistelussa kaksi uuden keskustan rakentamiseen liittyvää kilpailua: Kivistön koulun kaavan kaupungin tontit ja poikkeuksellisen mittavan puurakentamisen edistäminen (asemakaava työnimeltään PuuKivistö). Koulun ympäristössä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu käynnistyi loppuvuodesta 2016, ja tulokset ja siten myös tonttien rakentajat ratkaistaan syksyllä 2017. Kivistön koulun alueen kilpailu on edelläkävijä kilpailuna, jossa etsitään laadun ja hinnan tasapainoa.

Puurakentamisen edistämiseksi valmistellaan asemakaavaehdotusta, jonka korttelikokonaisuudesta (noin 50 000 ka-m²) esikilpailutetaan todennäköisesti osa (noin 5 000 - 10 000 asumisen k-m²). Kilpailutuksella voidaan arvioida tämän hetken todellinen kiinnostus kerrostalojen puurakentamista kohtaan.

Vantaan Arkkitehtuuriohjelma 2015:n kärkihanke nro 3 edellyttää, että kehitämme uusia arkkitehtikilpailun ja kilpailuttamisen malleja. Näin edistetään kaupunkirakentamisen laatua.

Vantaan kaupunkiorganisaatio on vuosien ajan kokeillut ja luonut uusia käytäntöjä suunnittelukilpailujen ja kilpailuttamisen yhdistämiseen. Vuonna 2017 tätä työtä jatketaan ainakin Aviapoliksessa, Itä-Vantaalla ja Kivistössä.



TIETOPALVELUYKSIKKÖ

Päivi Rapo
tietopalvelupäällikkö

Antti Kairus
paikkatietoasiantuntija

Arttu Pasanen
kaavoitusinsinööri

Merja Kuparinen
suunnitteluavustaja

Juhani Nieminen
suunnitteluavustaja

Tarja Itätalo
suunnitteluavustaja

Raija Lehtola
suunnitteluavustaja

Sari Simonen
suunnitteluavustaja

TIETOPALVELUYKSIKKÖ

tietopalvelupäällikkö
Päivi Rapo

YLEISTÄ

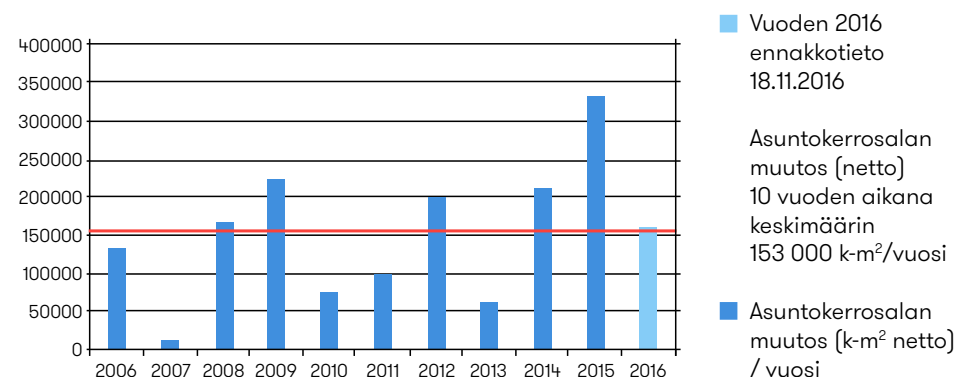
Kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikkö vastaa kaavojen hallinnollisesta käsittelystä, kaavarekisteristä, arkistoinnista sekä kaavoihin liittyvästä tietopalvelusta. Yksikön tehtäviin kuuluu myös kaupunkisuunnittelun paikkatieto- ja suunnittelujärjestelmien sekä aineistojen ylläpito ja kehittäminen.

KAAVOITUKSEN TILASTOINTI JA SEURANTA

Asemakaavoituksen tilastoinnista ja seurannasta sekä niihin liittyvistä tietopyynnöistä vastaa kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikkö. Kaupunkisuunnittelulle asetettujen tulostavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti kaavoituksen vuosi- ja osavuositilastoilla. Tilastoseurannassa avain lukuja ovat hyväksyttyjen kaavojen netto kerrosala, erityisesti niissä syntyvää asumiseen kaavoitetun rakennusoikeuden määrä.

Kaupunkisuunnittelussa on vireillä yli 150 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Tässä työohjelmassa on esitelty vain merkittävimmät ja aktiivisessa tilassa ovat asemakaavat.

Kaavoitetun asuntokerrosalan muutos (netto k-m²) vuosina 2006 – 2015, sekä ennakkotieto vuodelta 2016



YKSIKÖN PAINOPISTEET VUONNA 2017

Lähipuodet tulevat olemaan haastavia uusien työvälineiden ja toimintatapojen muuttuessa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla. Tietopalveluyksiköllä on merkittävä rooli näiden kehittämisessä ja käyttöönnotossa maankäytön suunnittelussa.

Matti-projektissa (maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä) kaupunkisuunnittelu osallistuu Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yhtenäisen Matti-kaupunkitietomalliratkaisun kehittämiseen ja käyttöönottoon. Matti-järjestelmä vastaa koko toimialan prosessien toiminnallisista tarpeista ja jolla hallitaan tietojen elinkaari (tietomallit, metatiedot, rekisterit ja tietovarastot). Järjestelmä tulee vaikuttamaan merkittävästi kaupunkisuunnittelun ydinprosesseihin, kuten kaavoitukseen jo lähitulevaisuudessa. (Päivi Rapo, Antti Kairus).

Kaupunkisuunnittelun tiedolla johtamisen strategian avulla ydinpalveluista ja niiden kehittämisestä sekä toiminnan ohjauksesta vastaava johto luo yleiskäsityksen mitä tiedolla johtaminen julkisissa palveluissa on ja miten tiedolla johtamisjärjestelmän käyttöönotto mahdollistaa palvelutoiminnan entistä paremman tuloksellisuuden sekä sen kehittämisen. Strategiassa tiedolla johtamisen malli pohjautuu kaupunkisuunnittelun toiminnan tuottavuuden ja vaikuttavuuden sekä asiakaslähtöisyyden olennaiseen kehittämiseen. Paikkatiedolla johtamisen tilannekuvaratkaisua kehitetään palvelemaan kaupunkisuunnittelun johtamista. (Päivi Rapo, Antti Kairus)

MATTI-HANKKEEN TAVOITTEET

Uusi suunnittelu-, kartantuotanto- ja rekisteriratkaisu **sujuvoittamaan maankäytön prosesseja**

Kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa **avoimuuden** ja eri sidosryhmien välisen **saumattoman yhteistyön**

Ratkaisu, jossa älykäs tiedonhallinta tuo käyttäjälle **ajantasaisen ja oikean tiedon**

Nykyistä merkittävästi hallittavampi kokonaisuus, josta **vastaa yksi kumppani**

Toimintatapojen **uudistaminen ja tehostaminen**



YLEISKAAVAYKSIKKÖ

Mari Siivola

yleiskaavapäällikkö

Joni Heikkola

yleiskaavasuunnittelija

Sakari Jäppinen

yleiskaavasuunnittelija

Virpi Mamia

yleiskaava-arkkitehti

Paula Kankkunen

suunnittelija

Anna-Mari Kangas

suunnittelija

Laura Muukka

maisema-arkkitehti

Elina Ekroos

maisema-arkkitehti

Anne Mäkynen

maisema-arkkitehti

Anna-Karin Kyrönviita

kaavoitusinsinööri

Maria Hyövälti

pientalokoordinaattori

Jekaterina Masjagutova

maisema-arkkitehti

Helene Vierimaa

suunnitteluavustaja

YLEISKAAVAYKSIKKÖ

yleiskaavapäällikkö
Mari Siivola

SEUDULLISET SUUNNITELMAT

Uudenmaan maakuntakaavat

Uudenmaanliitto laatii maakuntakaavoja, joiden valmisteluun yleiskaavayksikkö osallistuu tiiviisti. Nyt työn alla on kolme maakuntakaavaa, joista ”Uudenmaan 4. vaihekaava” hyväksytään vuoden 2017 aikana maakuntavaltuustossa. Aiemmin laadittuun ”Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan” tehdään vielä täydennystä Östersundomin alueen osalta. Tämän kaava etenee Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmistelun rinnalla siten, että maakuntakaava viedään edeltä hyväksyttäväksi.

Lisäksi Uudenmaanliitto on käynnistänyt vuoden 2016 lopussa uuden kokonaismaakuntakaavan laadinnan. Tavoitteena on, että kokonaismaakuntakaava sekä siihen liittyvät seuduittaiset vaihekaavat valmistuvat ennen suunniteltua aluehallinnon uudistusta 2019. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Anne Mäkynen, Sakari Jäppinen, Joni Heikkola)

MAL2019-suunnitelma

Helsingin seudun 14 kuntaa laativat yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-suunnitelmaa. Vuonna 2017 määritellään suunnitelman lähtökohdat ja tavoitteet sekä useita selvityksiä, joiden pohjalta päästään seuraavana vuonna työstämään suunnitelmaluonnosta. Suunnitelmaa laaditaan maankäytön ja asumisen osalta kuntien työpanoksella. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Sakari Jäppinen)

YLEISKAAVATASOISET SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

YK0035 Östersundomin yhteinen yleiskaava

Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteinen yleiskaava Östersundomin alueelle on ehdotusvaiheessa. Yleiskaava tulee toisen kerran ehdotuksena nähtäville ja lausunnoille vuoden 2017 aikana. Tämän jälkeen kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Vesa Karisalo)

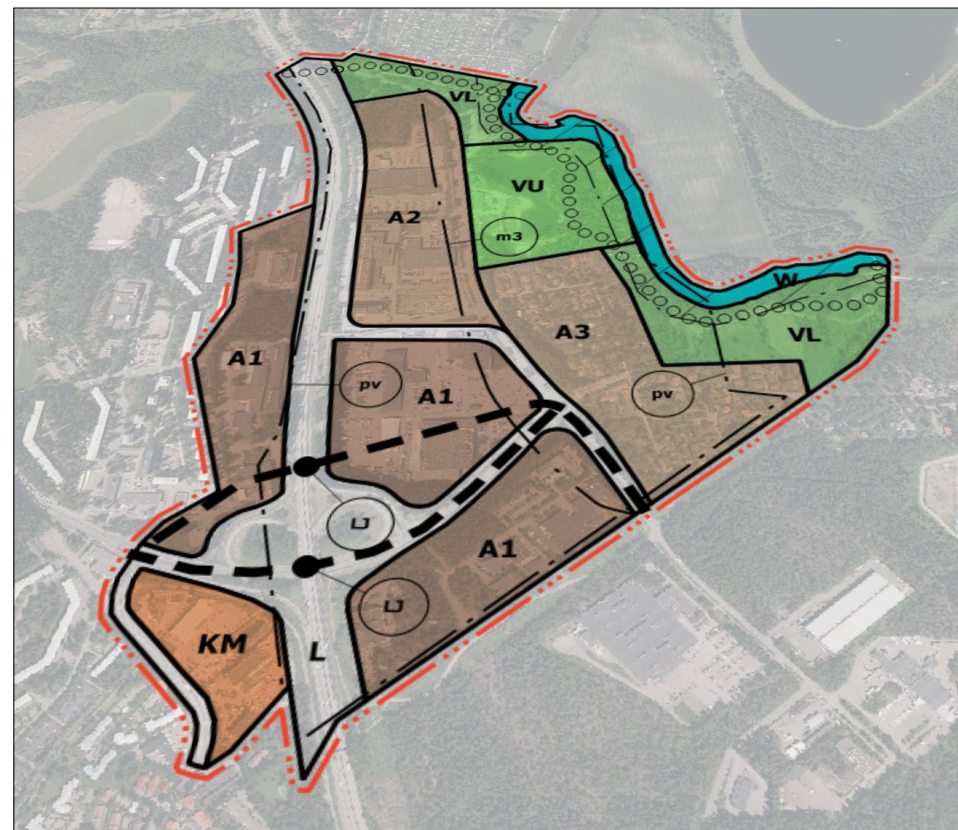
YK0045 Yleiskaavan muutos: Kaivoksela

Kaivoksen yleiskaavan muutoksen suunnittelu jatkuu. Nykyisellään työpaikkakäytössä olevaa aluetta Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen välissä suunnitellaan muutettavaksi pääosin asuinalueeksi. Vuoden 2017 alussa yleiskaavaluonnos on nähtävillä ja lausunnoilla, minkä jälkeen suunnitelma täydennetään yleiskaavaehdotukseksi. (Mari Siivola, Anne Mäkynen, Sakari Jäppinen; Johanna Rajala)

YK0048 Vantaan yleiskaava

Seuraavan koko kaupungin kattavan yleiskaavan laadinta käynnistyy vuoden 2017 aikana. Yleiskaavatyön pohjaksi on laadittu vuoden 2016 aikana voimassa olevien yleiskaavojen ajantasaisuudesta arviointia, joka esitellään heti alkuvuodesta kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Työssä on arvioitu yleiskaavojen ohjaavuutta ja niiden vaikutusaikana tapahtunutta kaupunkikehitystä sekä pohdittu mahdollisia muutostarpeita. Viimeistelyvaiheessa on myös viherrakenneselvitys, joka valmistuu myöhemmin keväällä. Nämä kaksi sekä aiemmin laaditut joukkoliikennekaupunkia ja kauppaa koskevat selvitykset toimivat seuraavan yleiskaavan taustamateriaalina. Lisäksi Vantaan vanhan rakennuskannan selvitys Vaari valmistuu sopivasti ennen suunnittelutyön käynnistymistä.

Yleiskaavan valmistelussa ensimmäinen työvaihe tulee sisältämään työohjelman, viestintäsuunnitelman ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnan. Lisäksi tavoitteena on käynnistää jo ensi vuoden aikana tarvittavia tutkimushankkeita mm. luontotietojen ajantasaistamiseksi. (Mari Siivola, Virpi Mamia, Joni Heikkola, Sakari Jäppinen, Paula Kankkunen, Anna-Mari Kangas)

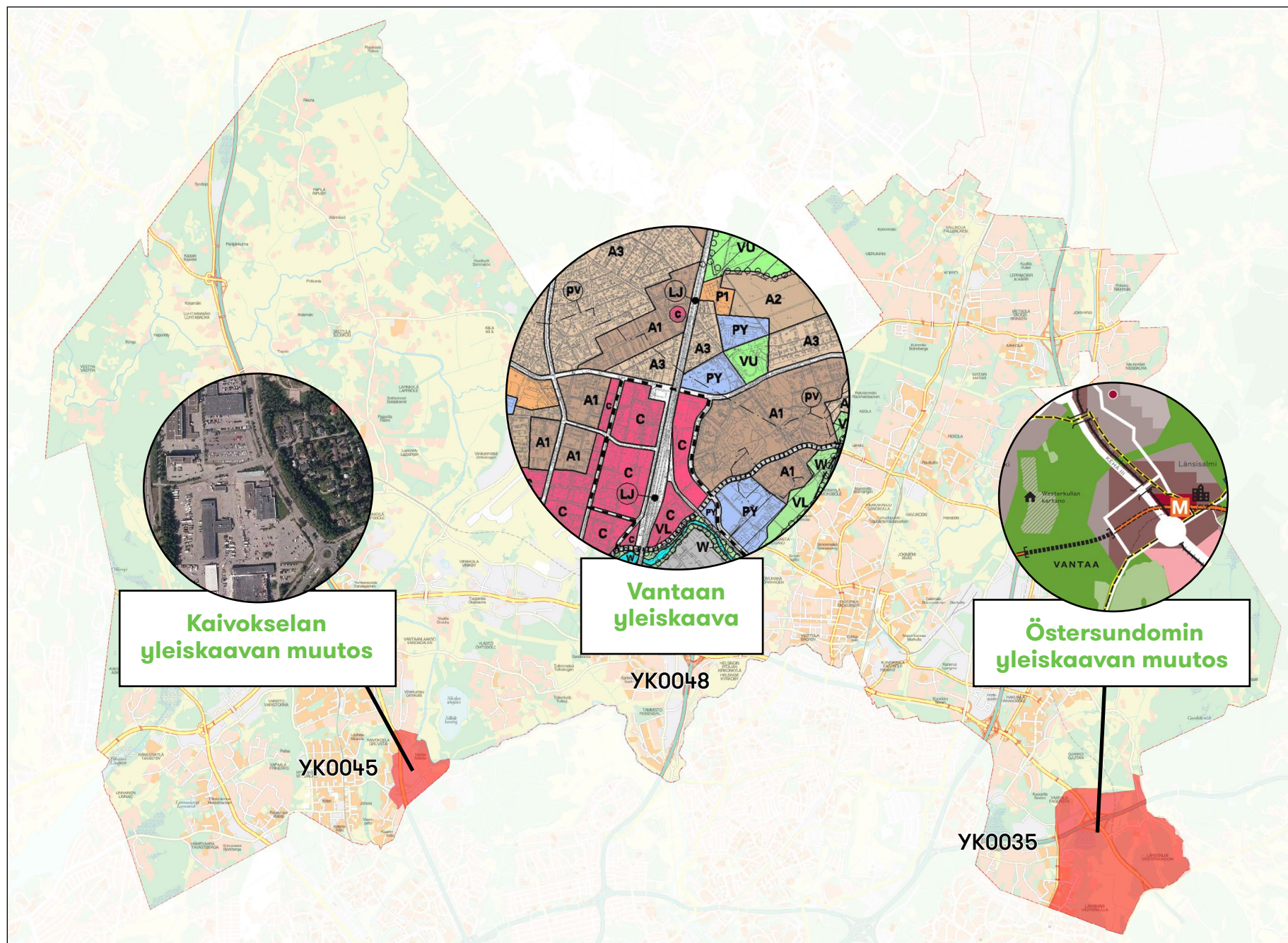


Kaivoksen yleiskaavan muutos.

YLEISKAAVA TYÖOHJELMA

2017-2021

Yleiskaavatyöt	2017	2018	2019	2020	2021
YK0048 Vantaan yleiskaava	käynnistäminen	tavoitteet	luonnos	ehdotus	
YK0045 Kaivoksen yleiskaavan muutos	luonnos	ehdotus			
YK0035 Östersundomin yhteinen yleiskaava	ehdotus				



KESTÄVÄSTI KOHTI HIILINEUTRAALIA VANTAATA

suunnittelija **Paula Kankkunen**
suunnittelija **Anna-Mari Kangas**
kehittämispäällikkö **Lea Varpanen**

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda kaupungin arvojen mukaisesti kestävästä kaupunkia. Kaupunkisuunnittelu vastaa osaltaan ympäristöhaasteisiin, kuten ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, luonnonvarojen kestävästä käyttöön, luonnon monimuotoisuuden säilymiseen sekä ympäristöhäiriöiden minimoimiseen. Vantaan tavoite olla hiilineutraali vuonna 2050 asettaa haasteet kaavoitukselle, sillä maankäytön ja alueidenkäytön ratkaisulla voidaan merkittävästi vaikuttaa tähän tavoitteeseen pääsemiseksi. Vantaan kaupunkisuunnittelun vuonna 2016 perustetun Kestävä kaupunki -työryhmän tehtävänä on edistää kaupunkisuunnittelun vastuulla olevia toimialan ympäristöohjelman tavoitteita, kuten kaavojen ilmastovaikutusten arviointia.

Toimintakaudella jatketaan kaavojen ilmastovaikutusten arviointia Kaupunkien ja kuntien alueellisella ekolaskuri KEKO:lla. Laskuri arvioi suunnitelmien vaikutuksia kasvihuonekaasupäästöihin, luonnonvarojen käyttöön sekä ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin. Tarkasteltavina ovat maankäytön muutokset, rakentaminen, energian tuotanto ja kulutus sekä liikenne ja yhdyskuntatekniset palvelut. Laskuri mallintaa päästöt 50 vuoden aikajaksolla ja huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.

Kaavojen ilmastovaikutusten laadullista arviointia kehitetään ja tavoitteena on arvioida myös niitä ekotehokkuuteen ja kasvihuonekaasupäästöihin vaikuttavia tekijöitä, joita KEKO -laskenta ei huomioi. Esimerkiksi passiivisen aurinkoenergian tai viherkattojen hyödyt energiankulutuksessa eivät näy laskelmissa saati kestävästä liikkumisesta ja liikenteen edistäminen alueen sisällä. Maa-ainesten kuljettamisesta syntyviä päästöjä ei huomioida, vaikka niillä tiedetään olevan suuri vaikutus päästöihin.

Lisäksi työohjelmaan sisältyy pohdintaa kaavoituksen keinoista ja parhaista käytännöistä, joilla puurakentamista ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä voidaan edistää. Kivistössä on meneillään puurakentamisen kehityshanke, joka etenee v. 2017. Aurinkoenergian käytöstä laaditaan vuoden 2017 aikana ohje yhteistyössä rakennusvalvonnan, tilakeskuksen ja ympäristökeskuksen kanssa. Vantaan yleiskaavatyössä tarkastellaan ja arvioidaan kaupunkirakenteen kestävyys-teemoja. Vihreästä infrastruktuurista löytyy asiaa työohjelman sivulta 18.



Kestävä kaupunki tukee vähäpäästöisiä liikkumis-
muotoja.



PIKE - PIENTALOALUEIDEN KEHITTÄMINEN

pientalokoordinaattori
Maria Hyövälti

Kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta ovat käynnistäneet yhteisen kehittämishankkeen, PIKE:n, jonka tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen. Hanke on kolmivuotinen ja jatkuu vuoden 2018 syksyyn. Pientaloprojektissa on kartoitettu Vantaan pientaloalueiden potentiaalia täydennysrakentamisen kannalta ja täydennysrakentamiseen sopivia alueita. Kartoittamisen lisäksi osallistaminen ja markkinointi sekä yleisötilaisuudet ovat tärkeä osa täydennysrakentamiseen liittyvää työtä. Ensi vuonna selvitämme yleisten täydennysrakentamisperiaatteiden laatimista ja soveltamista erikseen valittaville kohteille.

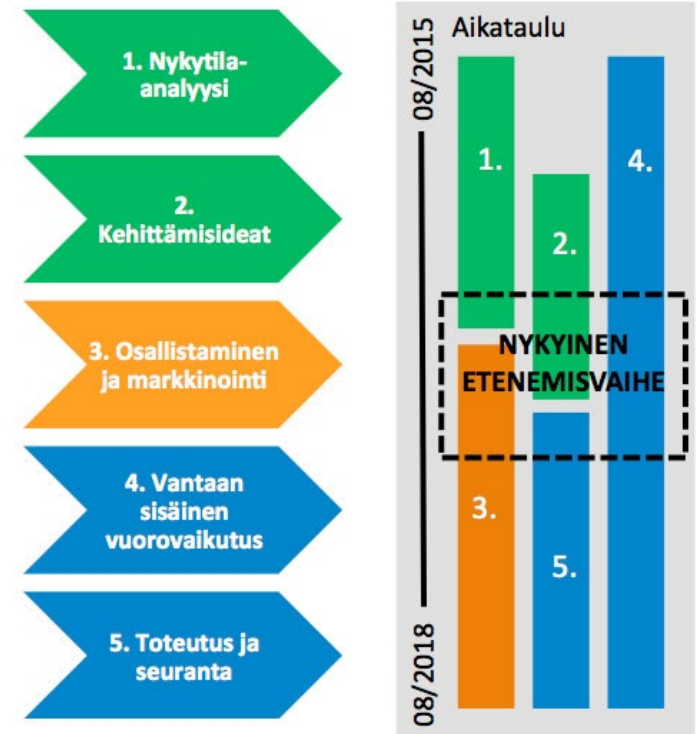
Vapaalan pilotti

Syksyllä 2015 aloitettu Vapaalan täydennysrakentamisen selvitystyö kytkettiin osaksi pientaloprojektia. Työssä laadittiin suunnitteluperiaatteet jatkossa tehtävälle tonttien täydennysrakentamiselle aiempaa korkeammalla rakennustehokkuudella. Lisäksi Vapaalassa tarkasteltiin täydennysrakentamisen sijoittumista 3D-mallintamisen avulla. Vapaalan täydennysrakentamisen periaatteiden hyväksymisen jälkeen ne voidaan ottaa käyttöön poikkeamispäätösten valmistelussa ja myöntämisessä.

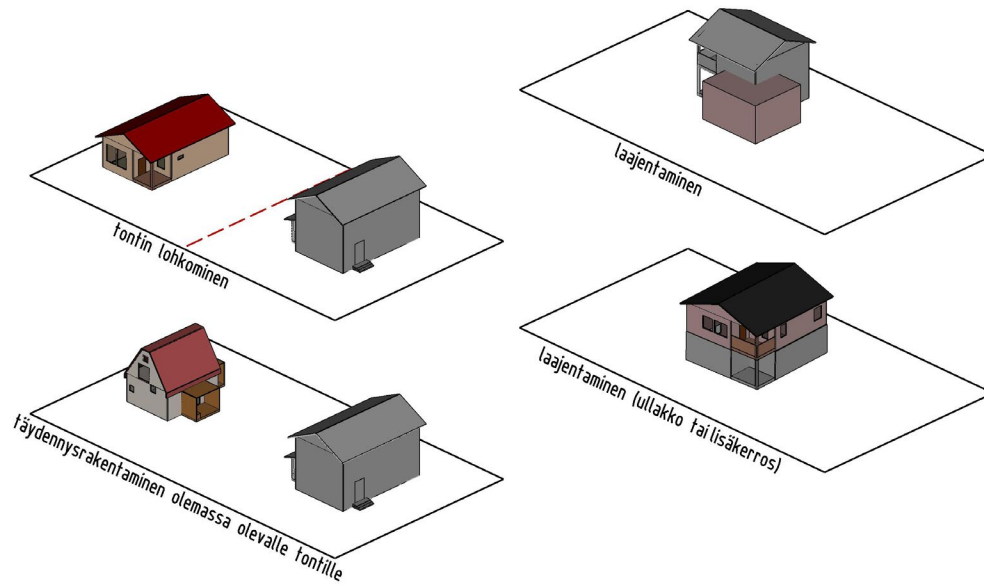
Täydennysrakentaminen joukkoliikennevyöhykkeelle

Pientaloalueiden täydennysrakentamisen edistämistä tullaan jatkossa tarkastelemaan erityisesti joukkoliikennevyöhykkeellä kuten rautatieasemien ympäristössä, mikä tukee kestävästä kehityksen tavoitteita. Työhön otetaan mukaan alueita, joilla rakennustehokkuusluku on alle $e=0,30$. Tarkoituksena on jatkossa kytkeä täydennysrakentamiseen liittyviä infotilaisuuksia kaavoituksen järjestämiin asukastilaisuuksiin eri puolilla Vantaata.

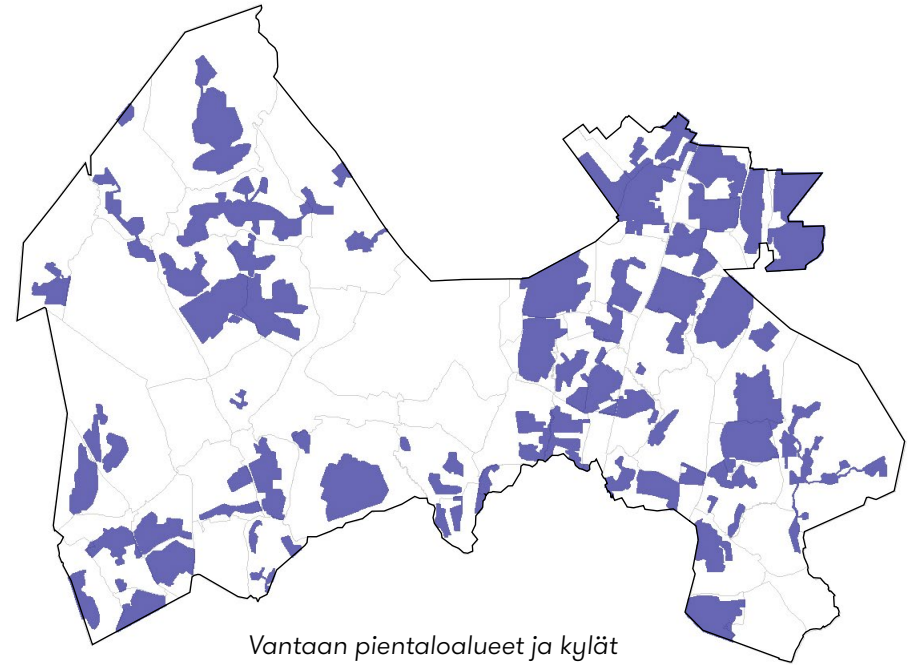
Verkossa www.vantaa.fi/pientaloprojekti



Pientaloalueiden kehitystyö muodostuu osakokonaisuuksista, jotka tähtäävät samaan tavoitteeseen, täydennysrakentamisen keinoin kehittyviin ja kasvaviin pientaloalueisiin.



Täydennysrakentaminen voi olla esimerkiksi tonttien jakamista, talon laajentamista tai lisärakentamista omalle tontille. Täydennysrakentamiseen sopivilta alueilta tehdään jatkossakin 3D-malleja, jotka havainnollistavat tonttikohtaisen täydennysrakentamisen erilaisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi laajennusten tai uusien rakennusten, sijoittumista ympäristöön.



Kuvaaja: Laura Pyy

VIHREÄ INFRASTRUKTUURI VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELUSSA

maisema-arkkitehti
Laura Muukka

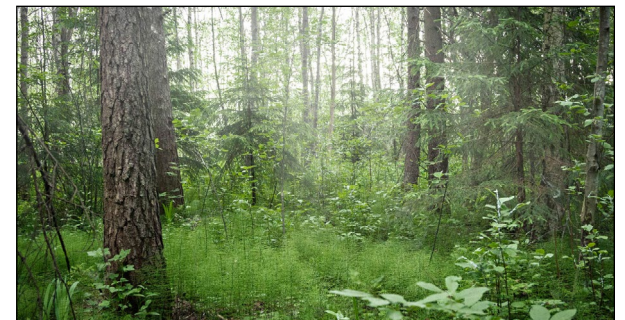
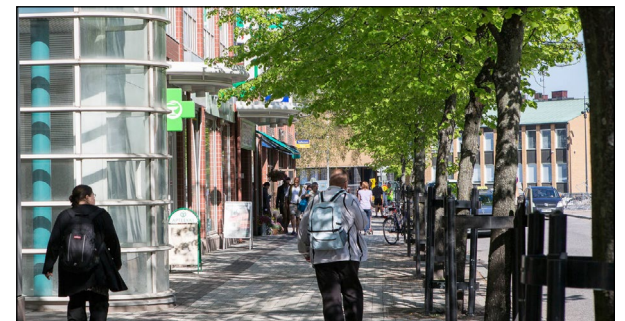
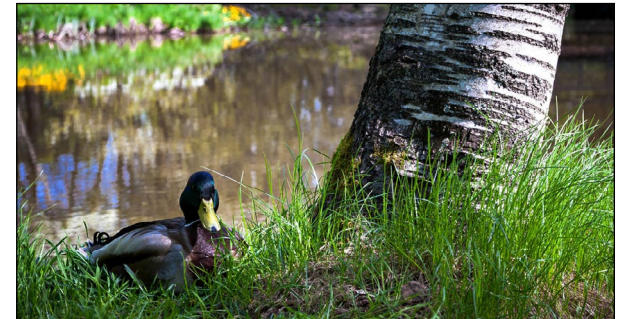
Viime vuoden kuluessa ryhmä Vantaan maankäytön läntisen alueen suunnittelijoita osallistui yhteistyöhön Aalto-yliopiston vihreä infrastruktuuri ja maisema –tutkijaryhmän (VirMa) kanssa. Kohdealueena tarkastelimme Kaivoksen yleiskaavan muutosaluetta, mutta yhteistyön keskeisin anti lienee ollut vihreän infrastruktuurin ja ekosysteemipalvelujen käsitteiden tuleminen tutuksi tutkimukseen osallistuneille.

Vihreästä infrastruktuurista on alettu laajemmin puhua vuodesta 2013 lähtien, kun Euroopan komissio julkaisi vihreän infrastruktuurin strategian. Komission määritelmän mukaan vihreä infrastruktuuri on strategisesti suunniteltu verkosto, jossa on luonnontilassa olevia alueita, osaksi luonnontilassa olevia alueita ja muita ympäristöön liittyviä tekijöitä, jotka on suunniteltu tuottamaan useita erilaisia ekosysteemipalveluja, ja joita hoidetaan tässä tarkoituksessa. Siihen kuuluvat maa- ja vesialueet.

Vihreästä infrastruktuurista koituu ihmisille monenlaisia hyötyjä: vesi ja ilma puhdistuvat, mieli ja ruumis virkistyvät, kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia ja viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita. Vihreää infraa tarvitaan ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen.

Vihreän infran perusrunkoa on Vantaalla suunniteltu yhtä kauan kuin on tehty yleiskaavoja, vaikka käsite on uusi. Yleiskaavoissa on määritelty viheralueiden verkosto, jossa isompia viheralueita yhdistävät viherkäytävät. Esimerkiksi rakentamista tulva-alueille ei ole sallittu, vaikka jokien tulvivia ranta-alueita ei olekaan ajateltu vihreänä infrastruktuurina. Vihreä infra on jatkumoa maisemarakenneajattelulle: maiseman eri ekologiset tekijät maaperästä eläimistöön otetaan huomioon suunnittelussa.

Paikkatietoaineistojen kehittyminen on antanut mahdollisuuden tarkastella viheralueverkoston saavutettavuutta ja määrää eri puolilla kaupunkia. Parhaillaan on laadittavana uusi viherrakenneselvitys, jossa mm. maanpeiteaineistojen avulla on mahdollista tarkastella myös tonteille sijoittuvaa kasvullista maata, jotta vihreästä infrasta saadaan parempi kuva. Viherrakenneselvitystä laatii maisema-arkkitehti Anne Mäkynen.

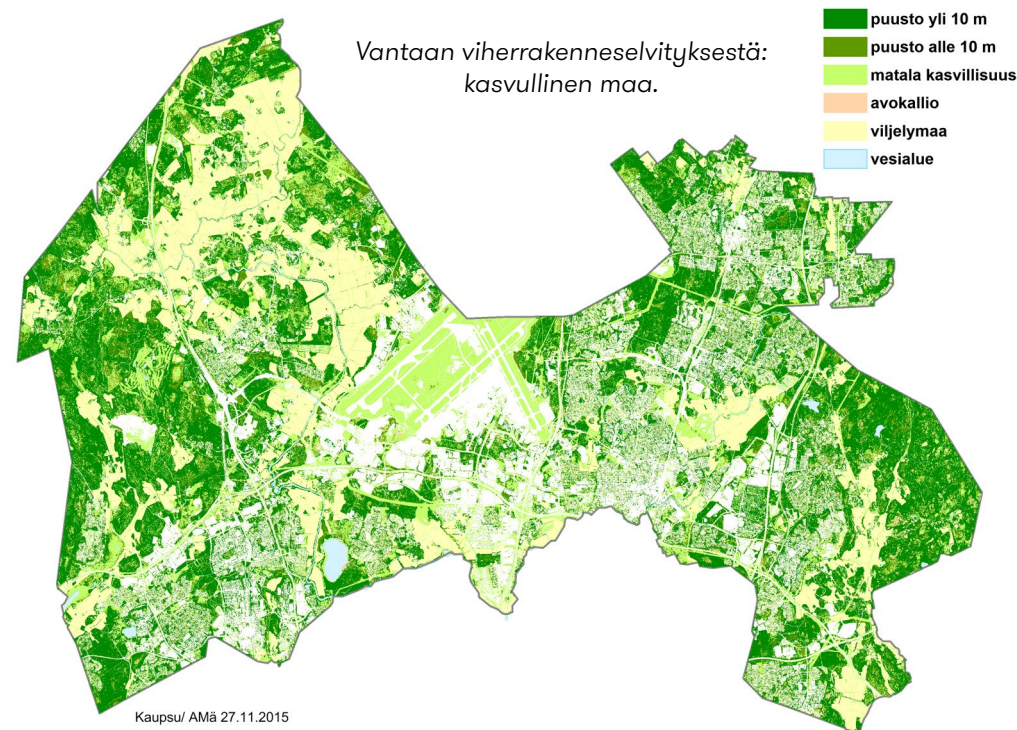


Voimassa oleva yleiskaava vuodelta 2007 antaa asemakaavoituksen tehtäväksi yhä useammin jo rakennettujen alueiden tiivistämisen. Yleiskaavan ja asemakaavan välisenä työkaluna olemme viime aikoina käyttäneet kaavarunkoja ja kehityskuvia. Kaupunginosaan tiivistymistä on tärkeää tarkastella yksittäisiä tontteja laajempina kokonaisuuksina monestakin näkökulmasta, ja vihreä infra on yksi niistä. Sekä viheralueiden ja vesistöjen verkosto että tonteilla oleva kasvillisuus ja vesi on tärkeää ottaa huomioon ja huolehtia siitä, että ei menetetä niitä ekosysteemipalveluja, joita ne tuottavat.

Kaupungin tiivistyessä emme keskity enää vain julkisten viheralueiden verkostoon, vaan ohjaamme entistä enemmän myös pihojen suunnittelua. Tonteilla ja kortteleissa ollaan testaamassa viherkerroin-työkalua. Kokeilumme lähtökohdaksi on ollut Ilmastokestävä kaupunki (ILKKA) – työkaluja suunnitteluun -hankkeessa kehitetty laskentamalli. Tontille määritellään viherkerroin-tavoitetaso, ja taulukon avulla voidaan laskea, miten se toteutuu eri vettä läpäisevien ja läpäisemättömien elementtien, kuten säilytettävän kasvillisuuden ja maaperän, istutettavan kasvillisuuden, käytettävien pinnoitteiden ja hulevesienhallintarakenteiden avulla. Viherkerroin-soveltamista Vantaalla kehittää maisema-arkkitehti Elina Ekroos.

Vantaan hulevesiohjelma valmistui vuonna 2009. Siitä lähtien hulevedet on pitänyt ensisijaisesti käsitellä ja hyödyntää syntypaikallaan. Hulevesien hallinnan suunnittelu on vakiintunut osaksi asemakaavan laadintaa ja asemakaavoissa varataan hulevesille tarpeelliset tilat ja reitit sekä määritellään tapauskohtaisesti hallinnan tapoja. Kattokasvillisuuden mahdollisuudet tutkitaan kaavatöissä ja kaavaan sisällytetään sopivia määräyksiä kattojen ja kansipihojen istutuksista ja kasvualustoista.

Meillä Vantaalla on vielä niin vihreää, että olennaisinta on muistaa luonnon luoman vihreän infrastruktuurin tärkeys, jotta sitä ei sitten jouduttaisi jälkepäin rakennetuilla järjestelmillä korvaamaan. Rakennettujen ympäristöjen katupuut, hulevesipainanteet ja vehreät pihat sekä katot täydentävät vihreän verkoston ja tekevät myös niistä miellyttäviä.



LÄNSI-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

asemakaavasuunnittelija
Johanna Rajala

YLEISTÄ

Myyrmäen suuralueella asuu noin 53 000 asukasta. Kehärata yhdistää alueen Helsingin keskustaan sekä lentoasemalle ja aluetta sivuavat Vihdintie, Hämeenlinnantie ja Kehä III. Alueella on käynnissä useita merkittäviä asuntorakentamiskohteita.

Myyrmäkeä kehitetään merkittävän alueellisenä keskuksena. Sen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana.

TAVOITTEET

Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle Kehäradan vaikutusalueelle. Keskustoihin ja kaupungin maalle sijoittuvien kohteiden kaavoitus priorisoidaan. Alueen palvelurakennetta tarkastellaan suhteessa täydennysrakentamiseen.

Kaivokselaan tehdään suunnitteluperiaatteet, joissa alueen kaupunkirakennetta tutkitaan laajempänä kokonaisuutena. Työssä yhdistyvät rakennussuojelliset, kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja maisemalliset tavoitteet sekä palvelurakenne.

Vapaalan pientaloalueelle valmistellaan täydennysrakentamisselvitys, jolla pyritään löytämään mahdollisuuksia ja reunaehjoja pientaloalueen tiivistämiseen. Myös Silvolan yritysalueen muutosta asuinalueeksi tutkitaan.



LÄNSI-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Johanna Rajala
asemakaavasuunnittelija

Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

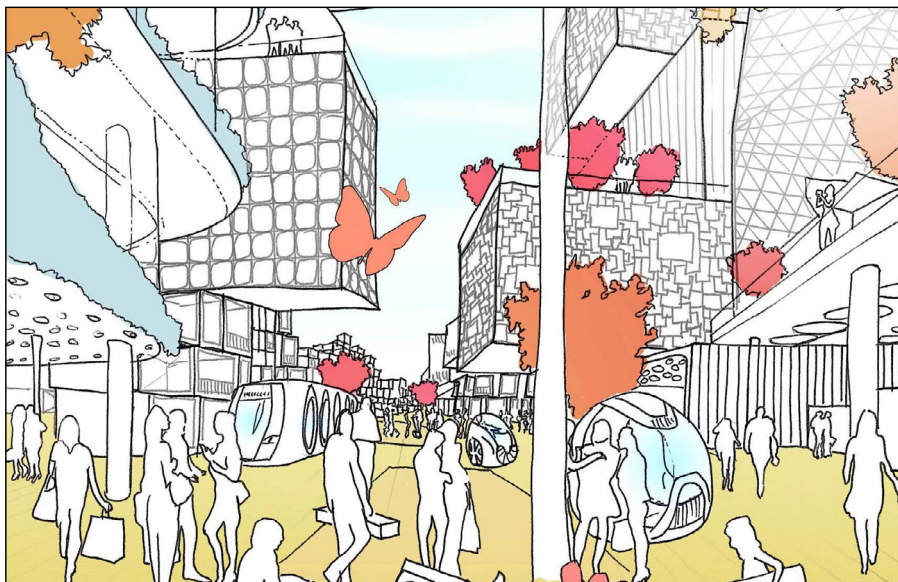
Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Marko Hoffren
suunnitteluavustaja

Eeva Juusela
suunnitteluavustaja

Joonas Arponen
suunnitteluavustaja



Vantaankosken ideakilpailun voittaneen L-Arkitehdit Oy:n ehdotuksessa toimitilan käsitteenä korvaa joustavasti muuntuva toimintaympäristö, joka myös tarjoaa ihmisille enemmän vaihtoehtoja arkinsa rytmittämiseen.



Myyrmäen kaavarunkotyössä on järjestetty erilaisia kyselyitä ja työpajoja, joilla on selvitetty asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita Myyrmäen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta.



Kilterinkujalle kaavoitetaan 10 700 k-m² uutta laadukasta asuntorakentamista.



Myyrmäen keskustakorttelin suunnittelussa panostetaan arkkitehtuuriin ja laadukkaaseen julkiseen ulkotilaan.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde /rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A1	10 Linnainen	100400	Linnaisten omakoti-alue (Aisaparintie)	Linnaisten etelä-osassa, Aisaparintie	Kaupunki	Olkkola, Psa		--	k	>	>	>	k	>	kh	kv			
A2	13 Vapaala 14 Varisto	141100	Varisto 11	Varisto 11, Luhtitie ja Vapaalanpuisto	Kaupunki	Kallaluoto, MHN / Psa									--	--	--	--	k
A3	15 Myyrmäki	001925	Myyrmäen keskusta	Myyrmäen keskusta-asuminen ja kivijalkakauppaa	Yrityspalvelut	Tiira / Olkkola, LKA / JV ja Tvi	Vantaan kaupunki / voittajat	>	>	k	kh	kv							
A4	15 Myyrmäki	002049	Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle	Uomatien pohjois- ja Raappavuorentien länsipuolinen asuin-kortteli, Raappavuoret, Luhtitie, Loisketie 10 000 k-m ²	Yrityspalvelut	Tiira, PSa							o	--	--	--	--	--	k
A5	15 Myyrmäki	002156	Asuinkerrostaloja Uomatiele	Uomatien etelä- ja Raappavuorentien länsipuoleiset asuin-korttelit, Lainerinne, Suistokuja, Myyrmäenmetsä 25 000 k-m ²	Yrityspalvelut	Tiira, PSa							o	--	--	--	--	--	k
A6	15 Myyrmäki	002329	Raappavuorentien päiväkot	Raappavuorentie 16	Vantaan kaupunki	Kotilainen, JV		--	--	--	k	kh	>	>	>	k	kh	kv	
A7	12 Hämeen- kylä	002281	Lammasrinne 2	Lammasrinne 2	Pähkinähoito Oy / NCC	Kallaluoto / Järvi, JV	Ncc / Optiplan	k kh	kv										
A8	15 Myyrmäki	002243	Kilterinkuja 4	Myyrmäki, 15801/2	Keskinäinen Työeläke-vakuutusyhtiö ELO	Tiira / Järvi, Tvi	ELO / A-konsultit	>	>	k	kh	kv							
A9	15 Myyrmäki	002302	Myyrinpuhos	kortteli 15405 tontti 2	Kiint oy Myyrinpuhos/ c/o Eläkekassa Verso	Rajala, JV ja Tvi	Arkkitt.tsto Neva Oy										o	--	--
A10	15 Myyrmäki	002317	Myyrmäentie 2	kortteli 15673 tontti 1, Myyrmäentie 2	Kiint.Oy Myyrinhalme	Olkkola/ Rajala, JV ja Tvi	Arkkitt.tsto Neva Oy										o	--	--
A11	16 Kaivoksela	001989	Asumista ja liiketiloja Kaivoksen ostarin tilalle	Kaivoksen ostoskeskus	Kaivospuhos Oy, Kiint.Oy Kaivos-kaupat	Rajala, Tvi	Kaivospuhos Oy ja Koy Kaivoskaupat / Arkkitt.tsto Rouhiainen	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	o
A12	16 Kaivoksela	002266	Kaivokselantie 5	Kaivokselantie 5	Phfof Oy / Sarlin	Rajala, MHN	Sarlin / Arkkitt.tsto Laatio	kv											



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A13	17 Martin-laakso	002279	Kivimäentie 8	Kivimäentie 8	Veikko ja Seija Stude	Järvi, JV		kv											
A14	18 Vantaan-laakso	002272	Nedre Nybacka	Nybackankuja 1	Kuolinpesä Sipiläinen Lempi	Kallaluoto, JV		--	--	--	k	kh	kv						
A15	18 Vantaan-laakso	002320	kaupan tontti Vantaanlaaksontielle	Vantaanlaaksotie 34	Vantaan kaupunki	Kallaluoto			o	--	--	--	--	--	--	--	k	kh	>
A16	18 Vantaan-laakso	002328	Vaisala	Vanha Nurmijärventie 21	Vaisala Oyj	Köykkä			o	--	--	--	--	--	--	--	k	kh	>
A17	13 Vapaala	014300	Vapaalan pientaloeselvitys ja suunnitteluperiaatteet	Vapaalan kaupunginosa	Vantaan kaupunki	Olkkola		>	k	kh									
A18	15 Myyrmäki	014400	Myyrmäen kaavarunko	Myyrmäen kaupunginosa	Vantaan kaupunki	Rajala, Olkkola, Tiira, JV ja Tvi		--	--	--	--	--	--	--	k	>	>	>	k
A19	16 Kaivoksela	014500	Vanhan Kaivokselan suunnitteluperiaatteet			Rajala, JV													o
A20	17 Martin-laakso	014600	Vantaankosken kaavarunko			Olkkola, Järvi, Psa						o	--	--	--	--	--	--	--

 Kiireellisyysluokka 1
 Kiireellisyysluokka 2
 Selvitys

 MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
 laadinta
 kaupunkisuunnittelulauntakunta
 nähtävillä ja lausunnoilla
 kaupunginhallitus
 kaupunginvaltuusto

MERKITTÄVÄT TYÖT

Myyrmäen kaavarunkotyöllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä yhteensovittaminen. Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista erityisesti ydinkeskustaan. Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten kaupunkimaisuus ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Erityiskysymyksiä ovat esimerkiksi tornirakentaminen, palveluiden riittävyys, kivi-jalkatilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan. Kaavarunkotyössä tehdään yhteistyötä eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa.

Myyrmäen keskustakortteleiden kaavoitus etenee. Alueelle tulee Hartelan, VVO:n ja Hoasin asuntorakentamista 35 000 k-m². Keskustasta kehitetään siten tunnistettava ja vetovoimainen paikka, joka sisältää myös runsaasti kivi-jalkatilaa. Paalukylänpuistoa kehitetään keskustapuistona.

Myyrmäen aseman lähellä sijaitsevien **Myyrinpuhoksen** ja **Myyrmäentien 2:n** alueiden kaavoitus käynnistyy. Suunnitteilla on kaupunkimaista asuinrakentamista sekä liike- ja palvelutilaa rakennusten kivi-jalkaan. **Raappavuorentien länsipuolelle** kaavoitetaan asuin- ja palvelurakentamista kaupungin maalle yhteensä noin 35 000 k-m². Asuinrakentamisen yhteyteen suunnitellaan myös päiväkotia.

Linnaisten omakotialueen laajennuksen kaavoitus jatkuu. Asemakaava mahdollistaa noin 16 000 k-m² pientalorakentamista.

Vantaankosken kaavarunkotyö käynnistyy. Alueella on nyt noin 3600 työpaikkaa ja määrä voisi jopa kaksinkertaistua. Alueen vahvuuksia ovat erinomaisen sijainnin ja lukuisten yritysten lisäksi kulttuurimaisema ja läheinen Vantaanjoki.

Vantaan kaupunki, Rakennusliike SRV, Sanoma-konserni ja VTT järjestivät vuonna 2015 – 2016 poikkiteollisen ideakilpailun, jossa haettiin tulevaisuuden yrityskampuksen konseptia Vantaankosken alueelle. Kilpailun voitti L Arkkitehdit Oy:n johtama työryhmä.

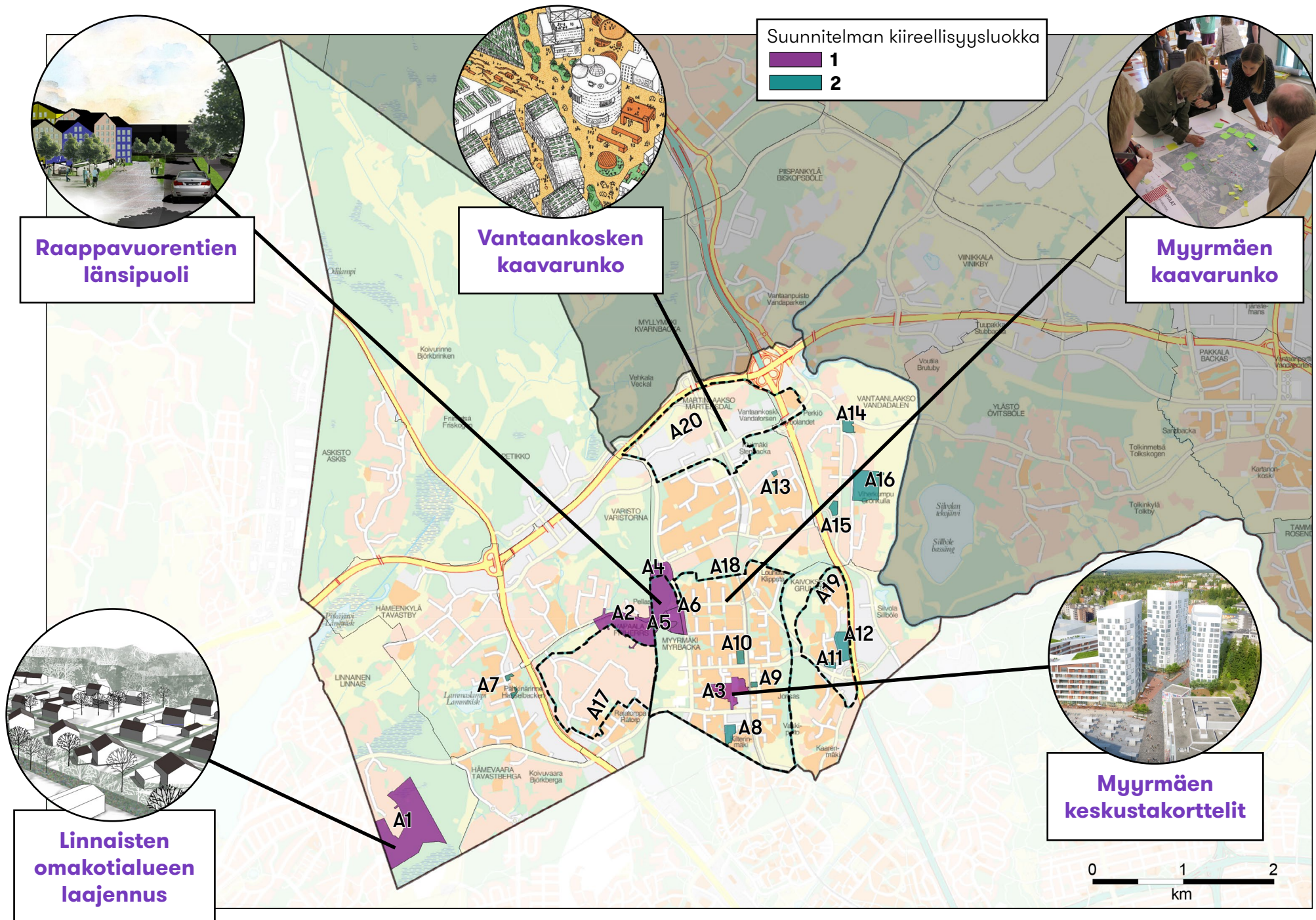
Kaavarunkotyö käynnistetään keväällä 2017. Alueen kehittämistä jatketaan ideakilpailun voittajatyön pohjalta. Kilpailumateriaalia hyödynnetään myös alueen markkinoinnissa. Vantaankosken ja lähialueiden yrittäjien kanssa järjestetään yhteistyötä.



Myyrmäen keskustakortteli.



Työpaja Myyrmäen kaavarunkutyöstä.





KIVISTÖN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Hertta Ahvenainen
asemakaavasunnittelija

Sonja Sahlsten
asemakaavasunnittelija

Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasunnittelija

Eija Hasu
asemakaavasunnittelija

Kai Zukale
kaavoitusinsinööri

Outi Colliander
suunnitteluavustaja

KIVISTÖN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Anna-Riitta Kujala

YLEISTÄ

Kivistön asemakaavayksikön toimialueena on Kivistön suuralue, joka Kehäradan yhdistämänä liittyy Helsingin keskustaan sekä lentokentälle. Kehäradan ensimmäisessä vaiheessa avatuista rautatieasemista Kivistö ja Vehkala sijoittuvat toimialueelle. Kaupunkisuunnittelun painopiste Kivistössä on Kehäradan välittömällä vaikutusalueella: suunnittelu keskittyy Kivistön uuteen keskustaan ja mahdollisen Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueelle sekä Vehkalan työpaikka-alueelle.

TAVOITTEET

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet on kirjattu Marja-Vantaa-projektin aikana laadittuun visioon, joka tiivistyy eko-, koti- ja taidekaupunkien teemoihin. Olemme käynnistäneet tämän vision päivityksen, jolla tarkistamme Kivistön suuren linjan tavoitteita ja varmistamme ne kaikkien osallisten yhteisiksi. Vision tavoitteita konkretisoimme Kivistön keskustan osalta sille laadittavalla kaavarunkotyöllä ja kaavarunkotyön pohjalta laadittavilla asemakaavatyöillä. Asemakaavatyöissä vision tavoitteiden asettelu työkaluna käytämme laatukriteerejä. Erityistä huomiota kiinnitämme aluebrändäykseen ja vahvojen identiteettitekijöiden hyödyntämiseen osana suunnittelua.

Vision ja kaavarunkon ohella tavoitteenamme on edistää ensisijaisesti Kivistön keskusta-asumista ja Vehkalan työpaikkarakentamista. Keskusta-asumista pyrimme laajentamaan Lapinkylän mahdollisen seisakkeen vaikutusalueelle ja työpaikkarakentamista Vehkalan aseman länsipuolelle.

Etsimme uusia keinoja Kivistön keskustan keskeneräisyyden hallitsemiseksi. Tavoitteenamme on, että keskusta olisi mahdollisimman asuttava ja eletty jo nyt työmaavaiheessa, tuottaen käyttäjilleen laatu- ja rakentamiskokemuksia ja rakentamistavoiteltua alueprofiilia.

Järjestämme yleisötilaisuuksia teemapainotuksin. Hyödynnämme vuorovaikutuksen moninaisia keinoja osallistamiseen innostamiseksi. Tavoitteenamme on vahvistaa toimintatapaa, jossa eri osallisten osallistuminen on aktiivista ja suunnitteluymmärrystä rakentavaa.



Kivistöön on avautunut Playa Arkkitehtien suunnittelema Aurinkokiven palvelukeskus. Rakennukseen sijoittuvat koulu, päiväkoti ja äitiys- ja lastenneuvola.



Kivistön uusi rakentuva keskusta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kuvassa Kehäradan Kivistön asema.



Kivistöä leimaa taiteen läsnäolo. Taiteilija Kaarina Kaikkosen teos Iltatähti sijaitsee Jaspiskujalla Kivistön keskustassa.



Kivistön uusi keskusta tarjoaa monenlaisia uusia asumisen ratkaisuja. Kuvassa etualalla L Arkkitedit Oy:n suunnittelema asuinkerrostalo Keimolantien varrella.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde /rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B1	21 Piispankylä	211900	Åbyn entisen elementtitehtaan tontti, vanhentunut asemakaava muutetaan	Kortteli 21139 / 3	Vantaan kaupunki / Kesk. työeläkevak. yhtiö Varma	Zukale	Maanomistajan konsultit Nordic Real Estate Partners, Arkkitehtiruutu Oy, FCG, Sweco	>	>	--	--	--	--	--	--	k	kh	kv	
B2	23 Kivistö	232000	Kivistön Keskusta-asuminen 7	Tikkurilantie ja sen ympäristöä välillä Keimolantie ja Riipiläntie	Vantaan kaupunki / Erikas Oy, useita yksityisiä	Ristimäki, Sahlsten, Ahvenainen, Zukale, NN	omana työnä	--	--	--	--	s	kh	>	>	--	--	k	kh
B3	23 Kivistö	232200	Linnan kartanon alue	Linnan kartanon alue	Linnantalo Oy	Ahvenainen	Maanomistajan konsultti Rosemarie Schnitzler, Trafex	>	>	--	--	--	--	--	--	k	kh	kv	
B4	23 Kivistö	002335	Topaasiaukion, afiiriauukion ja Juhani Paajasen aukion tekninen muutos	Topaasiaukio, Safiiriauukio ja Juhani Paajasen aukio	Vantaan kaupunki, valtio	Zukale	omana työnä	--	--	--	s	kh	>	>	--	--	--	k	kh
B5	23 Kivistö	002282	Rubiinikehä 7	Kortteli 23174/2	Vantaan kaupunki	Sahlsten	omana työnä	k	kh	kv									
B6	23 Kivistö	231900	Kivistön Keskusta-asuminen 6	Kivistön keskusta	Vantaan kaupunki, Erikas Oy	Sahlsten, NN	omana työnä	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B7	23 Kivistö, 24 Lapinkylä	232300	Murto 1	Riipiläntien länsipuolelle, Murtopakankujan eteläpuolelle ja Kenraalipuistoon rajautuva alue Lapinkylässä	Vantaan kaupunki / useita yksityisiä maanomistajia	Ristimäki, Ahvenainen	Maanomistajien konsultit	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B8	21 Piispankylä	211800	Kivistön urheilupuisto	Tikkurilantien eteläpuolella Keimolantien ja Riipiläntien välisellä osalla	Vantaan kaupunki, Erikas / yksityisiä	Ristimäki, Sahlsten	omana työnä												o
B9	23 Kivistö	002271	Marmoritie 5	Marmoritie 5	Ensio ja Kirsti Hytönen	Sahlsten	omana työnä	--	--	--	--	k	kh	kv					
B10	23 Kivistö	002208	Marmorikuja 6	Marmorikuja 6	Herold Olli	Zukale	omana työnä	o	--	--	s	kh	>	>	--	--	k	kh	kv
B11	23 Kivistö	002334	Paasitie 7b	Paasitie 7b	Timo ja Hanne Laakkonen	Zukale	omana työnä						o	--	s	k	kh	>	>



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde /rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B12	23 Kivistö	240700	Turkoosikehä	Kivistön keskusta	Vantaan kaupunki	Sahlsten, Ahvenainen	omana työnä												o
B13	23 Kivistö	002336	Kivistön kirkon ympäristö	Kivistön keskusta	Seurakunnat	Ristimäki, NN													o
B14	24 Lapinkylä	002300	Runkokuja 2	Runkokuja 2	Kiira ja Vesa Vannesluoma	Sahlsten	omana työnä	--	--	--	k kh	kv							
B15	25 Myllymäki	251000	Vehkala 2	Vehkala	Vantaan kaupunki / useita yksityisiä	Ristimäki	omana työnä												
B16	25 Myllymäki	251100	Pääkonttoritontti	Vehkala	Vantaan kaupunki	Ahvenainen	omana työnä												
B17	31 Luhtaanmäki	310200	Luhtaanmäki 2			Köykkä	omana työnä			o								k kh	>
B18	34. Kiila	340700	Lavanko 1	Lavangon moottorirata ja teollisuutta	Yrityspalvelut	NN	Vantaan kaupunki / Vantaan vauhtikeskus Oy / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura	--	--	s	k kh	kv							
B19	23 Kivistö, 24 Lapinkylä	021600	Kivistön visio ja keskustan kaavarunko	Kivistön aseman ja Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueet	Vantaan kaupunki, Eriks Oy / Useita yksityisiä	Ristimäki, Sahlsten, Ahvenainen, Zukale, NN	omana työnä			o									

Kiireellisyysluokka 1
 Kiireellisyysluokka 2
 Selvitys

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
 -- laadinta
 k kaupunkisuunnittelulauntakunta
 > nähtävillä ja lausunnoilla
 kh kaupunginhallitus
 kv kaupunginvaltuusto
 s sopimusneuvottelut

MERKITTÄVÄT TYÖT

Kivistön visiolla määritämme suuren linjan tavoitteet ja periaatteet Kivistön suunnittelulle ja toteutukselle. Visiotyöhön sisällytämme Marja-Vantaa-projektin vuodelle 2015 laaditun vision ajankäytön arvioinnin: mitä visiolla saavutettiin, missä olemme nyt ja miten jatkamme eteenpäin. Visiotyötä käytämme Kivistön kaavarunkotyön tavoiteasetannan työkaluna. Teemme sen laajalla yhteistyöllä eri hallintokuntien, asukkaiden ja muiden osallisten kanssa.

Kivistön keskustan kaavarungolla tutkimme Kehäradan Kivistön aseman ja Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueita ja määritämme periaatteet maankäytön ratkaisuille. Tavoitteenamme on mm. varmistaa Lapinkylän seisakkeen toteuttamisen ja käyttöönoton edellytykset sekä liito-oravien elinpiirin pitkän tähtäimen maankäytöllinen ratkaisu osana viherrakennepohjaisuutta. Kaavarungon tavoitteiden asettelussa hyödynnämme visiotyötä.

Keskusta-asuminen 7 (ns. Lempikaava) asemakaavatyö mahdollistaa Tikkurilantien siirron Keimolantien ja Riipiläntien väliseltä osuudelta lähemmäksi Vantaanjokea. Kaavatyö sisältää asumisen varantoa noin 120 000 k-m². Asumisen lisäksi kaavatyöllä tutkimme Tikkurilantien liikennemelun torjuntaa rakenteellisen pysäköintiratkaisun avulla. Asemakaavatyö menee uudelleen ehdotuksena nähtäville vuoden 2017 aikana. Työ edistää Kivistön urheilupuiston suunnittelua ja toteutusta, sillä urheilupuisto sijoittuu Tikkurilantien välittömään läheisyyteen, sen eteläpuolelle.

Linnan kartanon historiallisesti ja luontoarvoiltaan monikerroksista ja arvokasta aluetta kehitetään palveluiden alueena. Asemakaavaratkaisussa osoitamme Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen mm. ratsastuskeskukselle ja siirtolapuutarha-alueelle. Lisäksi olemme määritelleet Linnan kartanoympäristön suojeltavat rakennukset sekä arvokkaat kulttuuri- ja luonnonympäristöt. Asemakaavatyö on ollut ehdotuksena käsittelyssä marraskuussa 2016.

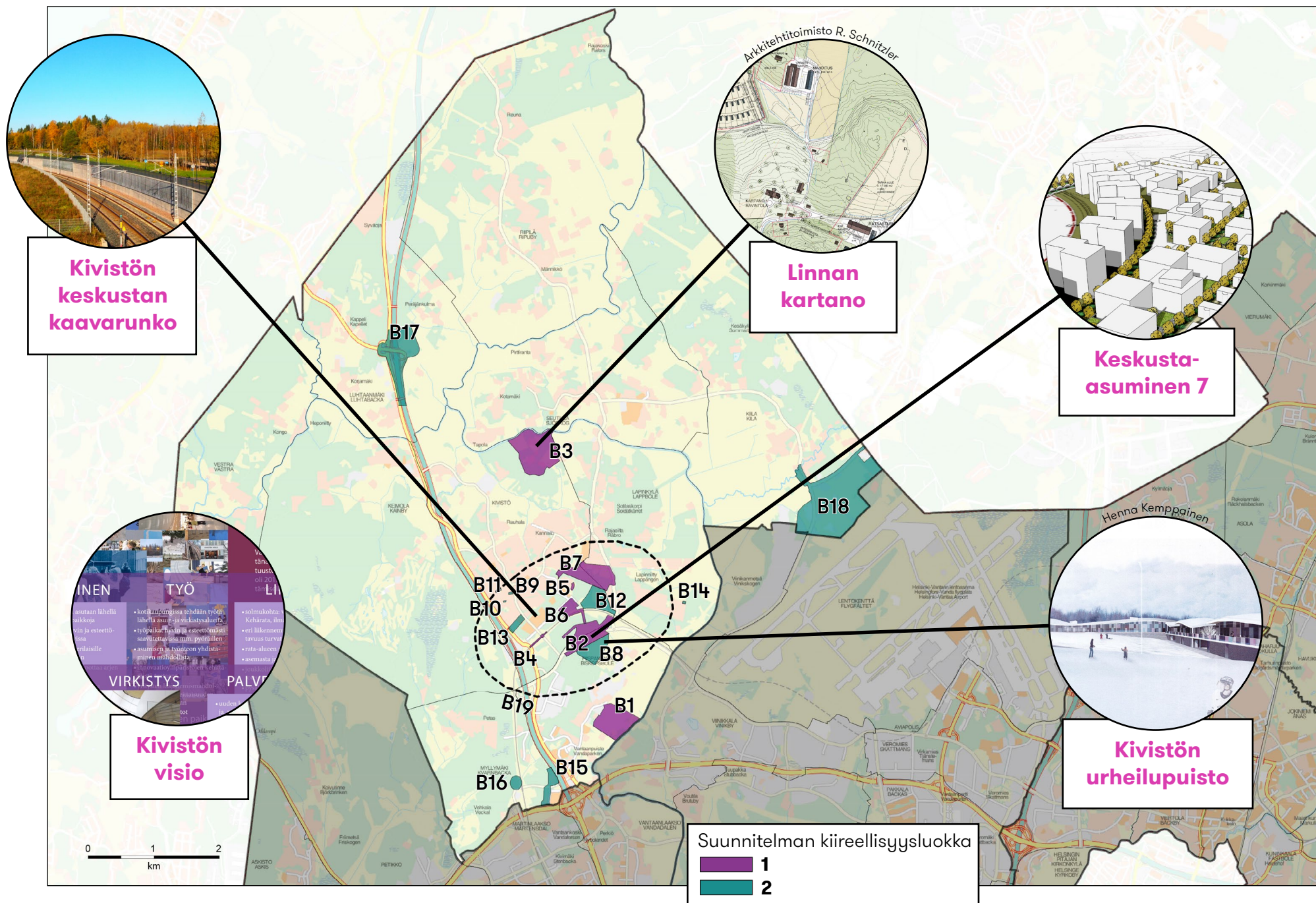
Kivistön urheilupuiston asemakaavatyöllä mahdollistamme alueellisen liikuntapaikkakeskittymän toteuttamisen. Urheilupuisto tulee tarjoamaan liikunnan alueellisia palveluita erityisesti Kivistön suuralueelle, mutta Kehäradan ansiosta myös muun muassa Myyrmäen ja Aviapoliksen suuralueille. Urheilupuistoon on suunniteltu toteutettavan esimerkiksi seuraavia palveluita: monitoimikentät, monitoimihalli, uimahalli, jäähalli ja skeittipaikka.



Kivistön urheilupuisto.



Keskusta-asuminen 7.





AVIAPOLIKSEN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

Merja Häsänen
asemakaavasuunnittelija

Carina Ölander
asemakaavasuunnittelija

Lia Crupi
asemakaavasuunnittelija

Vuokko Rova
suunnitteluavustaja

AVIAPOLIKSEN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Anitta Pentinmikko

YLEISTÄ

Aviapoliksen kaavarunkoalue, (Veromiehen kaupunginosa) on Vantaan kaupungin dynaamisen kehittämisen keskittymä. Lentokentän läheisyys, lukuisat hankkeet ja kunnallistekniikan rakentaminen edellyttävät yhä tarkempia alueselvityksiä ja asemakaavamuutoksia. Aviapolis-aseman ympäristön tehokasta ja kaupunkimaista rakentamista tarkastellaankin laajassa yleissuunnitelmatyössä, jota täydennetään kaupunkimallilla. Kaavarunkoalueelle käynnistetään myös ”Viherkaavan” laatiminen.

Tammisto on yksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisimmista kaupan alueista, jonka 113 000 k-m² kauppaa mahdollistaa monipuolisen kaupan tarjonnan hyvällä paikalla. Tammiston kauppapientien vilkas ajoneuvoliikenne on yksi alueen kaupunkisuunnittelun haasteista. Alueella asioidaan pääosin autolla, mutta tulevaisuudessa yhä enemmän bussilla, kävellen tai pyöräillen. Alueella tutkitaan uusia liikennetarkoituksia ja -vaihtoehtoja.

Pakkalassa jatketaan Backaksen alueen yleissuunnittelua. Kartanomäki ja vanhat rakennukset suojellaan osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta Vantaanjoen ympäristöä. Ympäristöä tultaneen täydentämään pienimuotoisella asuinrakentamisella. Tarkastelualue ulottuu Väinö Tannerintielle.

Ylästön pientaloalueen kaavoitus etenee. Alueelle valmistellaan kolmea uutta pientalokaavaa. Viinikkalan ja Lentokentän alueilla päivitetään asemakaavoja tarpeen mukaan.

TAVOITTEET

Kaavarunkoalueen Aviapoliksesta rakennetaan lentokenttäkaupunkia, jossa työnteko, asuminen, palvelut ja virkistys yhdistyvät ja sekoittuvat urbaanilla tavalla. Veromieheen kaavoitetaan tulevaisuudessa koti 20 000 asukkaalle ja kymmeniä tuhansia uusia työpaikkoja. Tämä on kaupungille suuri haaste ja mahdollisuus. Tulevaisuuden Aviapolis on luonteeltaan kansainvälinen, kestävä ja eloisa. Asemakaavoituksen tehtävänä on tuottaa suunnitteluratkaisuja, joilla varmistetaan myös Aviapoliksen omaleimaista kaupunkikuvaa ja laadukasta ympäristörakentamista sekä monipuolisten palveluiden toteutuminen.

Muilla alueilla toteutetaan yleiskaavan mukaisia tavoitteita tiivistämällä ja täydentämällä kaupunkirakennetta.



Backaksen alueen yleissuunnitelma.



Visio Aviapoliksen bussiterminalista.



Perintötie 3 ja 5, viistoilmakuva etelästä.



Aviapolis Studios, näkymä studioaukiolle.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C1	41. Viinikkala	002324	Suokallionkuja	osia kortteleista 41101 ja 41113 sekä katualuetta	Kiint.Oy K 3- Logistics 2 ja Vantaan kaupunki / kadunsiirto	Köykkä, VRO	Tommi Tuokkola, Ark Lab Oy	--	o	s	k	kh	>	>	--	k	kh	kv	
C2	51. Pakkala	511800	Backaksen kartano	Tila 423-35-0	HOK-E	Häsänen	CJN Oy	--	--	--	--	--	--	--	--	--	k	--	--
C3	52. Veromies	002196 002323	Manttaalitie	kortteli 52308/10-11	Wulff-yhtiöt Oy ja Alpha I Oy	Ölander	Sigge-Arkkitiedit	--	--	--	o	--	--	--	s	k	kh	>	>
C4	52. Veromies	002204 002205	Perintötie 3 ja 5 (Rälssipuisto)	näht. 9.11.-8.12.2016	Lemminkäinen Talo Oy	Häsänen, KKA / VRO	Vuorelma-arkkitiedit Oy	--	--	k	kh	kv							
C5	52. Veromies	002260	K 52125	osa korttelia 52125 / näht 21.9.-20.10.2016	YIT Rakennus Oy	Koskinen, KKA	Arkkitieditoimisto Forma-Futura Oy	k	kh	kv									
C6	52. Veromies	002304	Aviapolis Studios	lentokenttälue 4:44, M608, M506	Lentoasema-kiinteistöt Oy	Häsänen, Koskinen	B&M, Trafex, Vahnen, mais.ark. Byman&Ristimäki	kh	>	>	s	k	kh	kv					
C7	40. Ylästö	402100	Ylästö 7	Ylästö 7, Ylästöntien eteläpuolen asuinalue Isonmäntien molemmin puolin	YIT Rakennus Oy ja yksityiset	Pentimikko, Häsänen, MHO	YIT-Rakennus Oy / Arkkit.tsto Vuorelma	--	s	k	>	>	--	k	kh	kv			
C8	40. Ylästö	402500	Ylästö 8	Ylästö 8, Itäpellontien pohjoispuolinen pientaloalue	T2H / Skanska	Häsänen, Pentimikko, VRO	T2H / Arkkit.tsto Peltonen & Sinisalo	--	s	k	>	>	--	--	k	kh	kv		
C9	40. Ylästö	403500	Sutars 2	Osa kortteleita 40512 ja 40514		Pentimikko		--	s	k	>	--	--	--	--	k	kh	kv	
C10	41. Viinikkala	002073	Turvalaakso	Viinikkala 41100/1, 41101/1,3,5	Suomen Pankki	Köykkä	SP / Skanska	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
C11	41. Viinikkala	412000	Pohjois-Viinikkalantie 19	uusi asemakaava	Pohjois-Suomen METSOLA-YHTIÖT Oy	Vanhala		--	--	--	o	--	--	--	s	k	kh	>	>



nro	Kaupungin- osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja- us	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C12	50 Tammisto	002325 002330	Valimotie (Tammiston kauppatie)	Tammisto / 50003/9	Helena Kailanto, Klaus Pennanen (002325) ja Ömsesidiga fastighets Ab (002330)	Arkkitehtitoimisto Kokko		--	--	--	--	--	--	--	--	--	o	--	--
C13	50. Tammisto	002327	Kirkkotie 2-4	kortteli 50108 ja EV-alue	Yrityspalvelut			--	--	o	--	--	--	k	kh	>	k	kh	kv
C14	51. Pakkala	002285	Johdinpui- sto	Johdinpui- sto	Börje Henriksson	Vanhala		--	--	--	--	k	kh						
C15	52. Veromies	002270	Turbiinitie	Turbiinitien katualue	Finavia, LAK	Vanhala		s	k	kh	>	>	--	--	k	kh	kv		
C16	52. Veromies		Aviapolis viherkaava	Veromiehen kaupunginosa		Muukka		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
C17	52. Veromies		Aviapoliksen asemanseutu		LAK, Vantaan kaupunki	Pentinmikko, Häsänen, Ölander		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C18	52. Veromies		AUB-arkkitehtuuri- kilpailu			Pentinmikko, Häsänen		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- Kiireellisyysluokka 1
- Kiireellisyysluokka 2
- Selvitys

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- laadinta
- k kaupunkisuunnittelulauntakunta
- > nähtävillä ja lausunnoilla
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto
- s sopimusneuvottelut

MERKITTÄVÄT TYÖT

Aviapolis Studios -studiohanke, yhteensä 142 400 k-m². Hanke sisältää näyttely- ja studiotilaa 24 600 k-m², sekä toimistoja 55 700 k-m². Samalla kaavoitetaan asumista 50 900 k-m², mikä vastaa noin 1200 uutta asukasta.

Perintötie 5 ja 3 sekä **Kortteli 52125**. Kaksi merkittävää asutuspainotteista asemakaavaa, jotka sijoittuvat Veromiehen asumisen ytimeen, Äyritien ja Tikkurilantien väliselle alueelle. Asumista yhteensä 85 000 k-m², mikä vastaa noin 2300 uutta asukasta.

Ylästön pientaloalue, Ylästöntien eteläpuolisella alueella valmistellaan asemakaavoja Ylästö 7, 8 ja Sutars 2. Uusien pientaloakaavojen mukaan alueelle tulisi noin 24 000 k-m² pientaloasumista, mikä merkitsee noin 300 - 400 asuntoa.

Backaksen kartanon alueen suunnittelu jatkuu. Asemakaavalla suojellaan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja samalla tutkitaan mahdollisuudet rakentaa asuntoja kartanon ympäristöön. Tarkastelualueutta laajennetaan pohjoiseen Väinö Tannerintielle saakka.

AUB (Aviapolis Urban Blocks) -kilpailualueella käydään kansainvälinen AUB -arkkitehtuurikilpailu kevään 2017 aikana. Arkkitehtuurikilpailun tarkoituksena on tuottaa alueen maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma. Kilpailualueelle kaavaillaan asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja kytkeytyen virkistysalueisiin ja joukkoliikenteen pääreitteihin. Arkkitehtuurikilpailun jälkeen alueen asemakaavoittaminen käynnistyy.



Aviapolis Studios, näkymä Lentoasemantielle.



Ylästön pientaloalue, näkymä Padisentieltä itään.

Aviapolis Studios

Backaksen kartano

Perintötie 5 ja 3 sekä Kortteli 52125

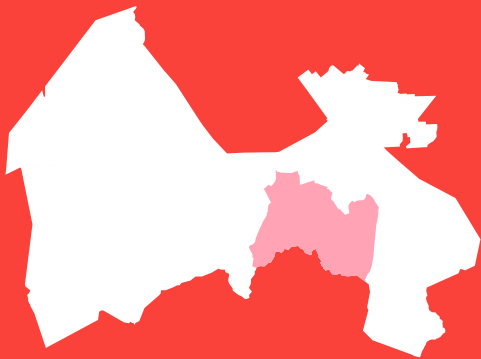
Ylästön pientaloalue

AUB -arkkitehtuurikilpailu

Suunnitelman kiireellisyysluokka

1
2

0 1 2
km



TIKKURILAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

N.N.
asemakaavasuunnittelija

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Kimmo Kangas
suunnitteluavustaja

Leena Kaunismäki
suunnitteluavustaja

Kaija Topra
suunnitteluavustaja

TIKKURILAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Asta Tirkkonen

YLEISTÄ

Tikkurilan alueella painopisteenä on Tikkurilan keskustan uudistaminen. Keihäänkärkenä on Tikkurilan kirkon korttelin uudistus. Lisäksi koko alueella on käynnissä asemakaavamuutoksia asuntorakentamisen tiivistämiseksi keskeisillä alueilla.

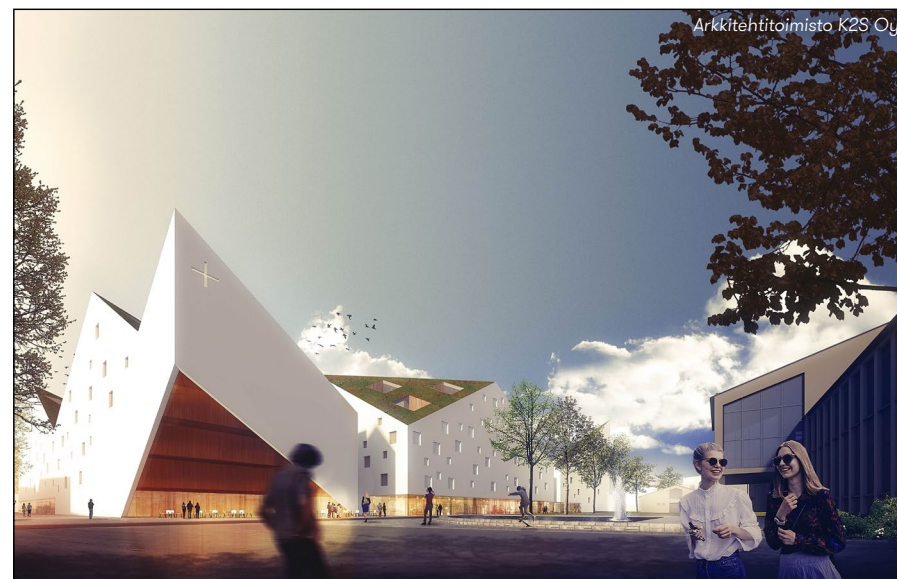
TAVOITTEET

Kehäradan tuoma kiinnostus kaupungin hallinnollista keskustaa kohtaan ei näytä vähentyvän lähivuosina. Vuoteen 2025 mennessä Tikkurilaan on suunniteltu tulevan n. 5000 uutta asukasta. Tikkurilassa on viime vuosina valmistunut uusia asemakaavamuutoksia asuntorakentamisen tiivistämiseksi ja maankäytön tehostamiseksi. Muutokset jatkuvat ja tavoitteena on luoda keskustaan lähivuosina lisää mahdollisuuksia asuntorakentamiselle. Kirkon korttelin tulevasta rakennusoikeudesta merkittävä osuus on asuntorakentamista, lisäksi Veturipolun huonokuntoisten asuinkerrostalojen korvaaminen tuo uutta kerrosalaa aseman vaikutusalueelle. Uudisrakentamisella tiivistetään olemassa olevia alueita pääpainon ollessa keskustassa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Tikkurilan jokirannan maisema-arkkitehtuurikilpailun jälkeen on viheralueyksikössä käynnistynyt alueen yleissuunnitelman laatiminen, jolla voi olla vaikutusta myös ympäröivään maankäyttöön.



Asuinrakentamisen tiivistäminen Hiekkaharjun aseman lähellä.



Uusi kirkko sekä asuin-, liike - ja toimistorakennuksia ydinkeskustaan.



Uutta asuntorakentamista Kielotien varrelle.



Tikkuraitin varren ilme uudistuu.

nro	Kaupungin- osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
D1	60. Hiekka- harju	002261	Kullerupuisto	60070-70074, 60082, Kullerupuisto	Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät	Ölander, KTO	Sito Oy	kh	>	--	--	k	kh kv						
D2	61. Tikkurila	002254	Tikkurilan kirkon kortteli	kortteli 61204/5	Vantaan seurakuntayhtymä	Niva, KTO	Arkkitehtitoimisto K2S, Verstas Arkki- tehdit		kh	>	--	--	s		k	kh	>	--	--
D3	61. Tikkurila	002263	Veturipolku	Kortteli 61220	VAV Asunnot Oy, Vantaan kaupunki	Kotilainen, LKA	P&R Arkkitehdit Oy	o	--	--	--	--	s		k	kh	>	--	k
D4	61. Tikkurila	002312	Unikkotie 11		As Oy+ rakennusliike	Niva, KTO	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy	>		k	kh	kv							
D5	61. Tikkurila	002321	Kukkakedon täydennys	Neilikkatie 4 ja Unikkotie 6-8	Keskinäinen työ- ja eläkevakuutusyhtiö Varma	Niva	Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy	o	--	--	s	k	kh		>	--	k kh	kv	
D6	61. Tikkurila	002299	Kielotie 34-36		VVO	Ölander, KTO	Arkkitehtitoimisto Hedman&Matomäki Oy	kh	>	--	--	k	kh kv						
D7	63. Viertola	002308	Osmankäämintien päiväkoti		Vantaan kaupunki	Niva / KKA		o	--	--	--	k	kh		>	--	k kh kv		
D8	66. Hakkila	660900	Rusokallio 1	Hakkila kortteli 66205 - Vanha Porvoontie	GC Vantaa Logistics Oy, Vantaan kaupunki	Köykkä / VRO		--	--	s	k	kh	>		--	k kh kv			
D9	60. Hiekka- harju	002287	Malmimäenpuisto		Vantaan kaupunki	Koskinen, LKA					o	--	--		--	--	--	--	k
D10	61. Tikkurila	002314	Kielotie 38-42		Vantaan kaupunki	Koskinen, KTO	Ramboll	k	>	>	--	k kh	kv						
D11	62. Jokiniemi	002262	Gammelkulla	osa Satomäenranta- puistoa	Bernt Weck / Sisco Tec Oy	Koskinen, KKA	Arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen	k	kh	>	--	k	kh kv						



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
D12	62. Jokiniemi	002313	Kolmiotontti		Sponda	Niva/LKA						o	--	--	--	s	k	kh	>
D13	62. Jokiniemi	002322	Sandkulla		Vantaan kaupunki	Kotilainen		o	--	--	--	k	>		--	--	k	kh	kv
D14	66. Hakkila	002095	Metso	Hakkila K66200	Sponda ja Yrityspalvelut	Jokivuo /MHO	Arkkitehtitoimisto R-H. Laakso Oy	kh		kv									
D15	67. Ruskeasanta	002047	Mistelinsiemen	VL-aluetta korttelin 67112 länsipuolella	Solveig Juslin, kts. muutos 001701	Vanhala/KTO		k	kh	>	--	--	k	--	kh	kv			
D16	67. Ruskeasanta	002292	Kuismatie 104	YO-tontti korttelissa 67104	Vantaan kaupunki	Koskinen/LKA				o	--	--	--	--	--	k	>	--	--
D17	68. Koivuhaka	002326	Juurakkotie 1 ja Niittytie 6	kortteli 68013	Yrityspalvelut												o	--	--
D18	69. Helsingin Pitäjän kirkonkylä	002306	Kuriiritie 10-12		Jani Laakso	Koskinen, KKA		--	--	s	k	kh	>		--	k	kh	kv	

- Kiireellisyysluokka 1
- Kiireellisyysluokka 2
- Selvitys

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- laadinta
- k kaupunkisuunnittelulauntakunta
- > nähtävillä ja lausunnoilla
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto
- s sopimusneuvottelut

MERKITTÄVÄT TYÖT

Tikkurilan keskustan merkittävä keskeinen suunnitteluhanke on Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastotalojen tontilla. Kaavamuutoksessa on tavoitteena luoda edellytykset asuntorakentamiselle ja ratkaista seurakuntien kirkko- ja toimitilakysymykset tiiviiseen kaupunkirakenteeseen istuvalla mallilla. Kaavamuutoksessa on mukana myös kaupungin omistama tontti Unikkotien puolella.

Veturipolun pohjoispuolella olevat huonokuntoiset ja tehottomat asuinrakennukset ja päiväkoti on tarkoitus korvata uusilla. Päiväkotiä laajennetaan nykyisestään ja osa Esikkopuistosta joudutaan ottamaan päiväkodin piha-alueeksi. Asuinrakennuksiin tulee sekä vuokra- että omistusasuntoja. Samalla päivitetään asemakaava Esikkopuiston puistoalueen osalta.

Kukkakedon täydennysrakentaminen käynnistyy. Ensimmäisen kaavamuutoksen yhteydessä pohditaan alueen täydentämisen periaatteet ja uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöön. Lisäksi alueen palveluiden riittävyttä tutkitaan olemassa olevan päiväkodin laajennus tai uusiminen tulee eteen lähivuosina.

Kulleropuiston asemakaava Hiekkaharjussa tuo lisää asukkaita Hiekkaharjun aseman vaikutusalueelle. Asemakaavaa on laadittu tiiviissä vuorovaikutuksessa ympäröivien alueiden asukkaiden kanssa.

Kaupungin uusien toimitilojen suunnittelu etenee. Toimitilat vaativat asemakaavamuutoksen, joka on tarkoitus käynnistää yhteistyössä Senaatin kanssa heidän hallinnassaan olevalle tontille.



Kulleripuiston asemakaava Hiekkaharjussa.



ITÄ-VANTAA ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija

Noora Koskivaara
asemakaavasuunnittelija

Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Mikel Aizpuru
kaavasuunnittelija

Merja Hokkanen
suunnitteluavustaja

ITÄ-VANTAA ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Vesa Karisalo

YLEISTÄ

Itä-Vantaa kasvaa kolmen asemanseudun, Korson, Koivukylän ja Rekolan sekä Hakunilan ja Länsimäen ympärillä. Keskuksia kehitetään omaleimaisina ja laadukkaina kaupunkiympäristöinä. Niissä turvataan monipuolinen ja jatkuva asuntotuotanto, palvelut, joukkoliikenneyhteydet sekä hyvät yhteydet viheralueille. Kaikissa keskustoissa on vireillä eri tasoisia kehittämissuunnitelmia, suunnittelukilpailuja, kaavarunkotöitä ja asemakaavanmuutoksia. Huomiota kiinnitetään myös omakotialueiden täydennysrakentamismahdollisuuksiin.

Östersundomin kasvusuunnan konkreettisia ratkaisuja etsitään vielä ja Länsimäen alueen tulevaisuus liittyy olennaisesti näihin suunnitelmiin.

TAVOITTEET

Yleiskaavan pohjalta alueella on huomattava täydennysrakentamispotentiaali. Tätä tukee pysäköintikokeilu, jossa autopaikkojen vähimmäismäärää rautatieasemien vaikutusalueilla on madallettu. Kaa-voituskohteet ovat täydennysrakentamista, jotka liittyvät nykyiseen kaupunkirakenteeseen, Kehäraataan ja joukkoliikennevyöhykkeisiin. Tulevassa yleiskaavan tarkistustyössä on tavoitteena tarkastella mm. toteutumatta jääneiden tai heikommin kehittyneiden alueiden yleiskaavaratkaisuja.

Korsossa keskustaa kehitetään keskustakilpailun tulosten perusteella. Tornitalon kaavamuu- to on jo hyväksytty ja Korsotalon muutos vireillä. Ydinkeskustassa käynnistyy vuoden vaihteen tienoilla ehkä tärkein osa kokonaisuudesta.

Koivukylän keskustaan suunnitellaan keskustakilpailun tulosten perusteella edelleen uutta asumisen ja palvelujen keskittymää, joka liittyy saumattomasti Hakopolun liikekiinteistöön ja asemaan. Tavoitteena on tiivistää ja täydentää olevaa keskustaa myös länsipuolella rataa.

Hakunilan kaavarunkotyön tavoitteena on vanhan keskustan uudistaminen ja laajentaminen länteen. Hakunilan bussivarikon asemakaava Ojankoon on merkittävä ratkaisu myös keskustan kannalta.



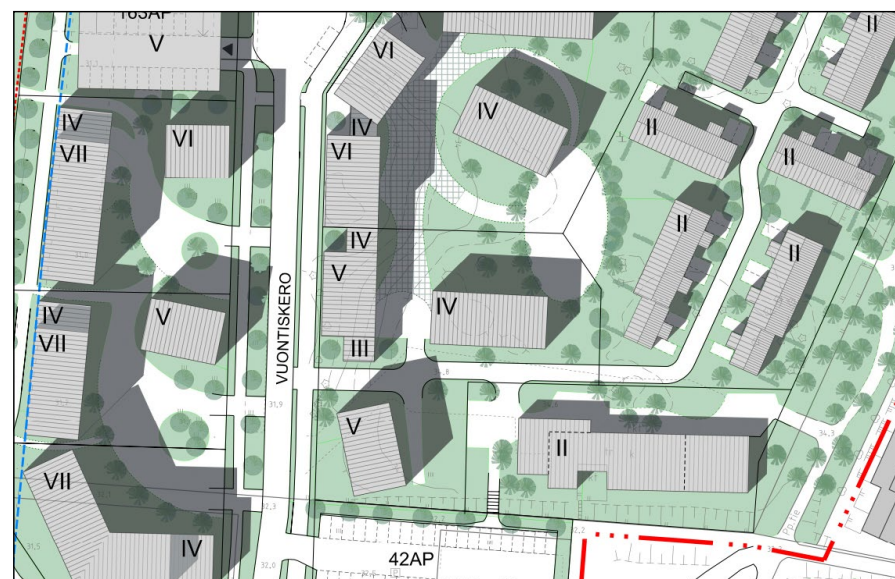
Visio tulevasta Hakunilan ostarin alueesta.



Asukkaat suunnittelemassa Hakunilan asukasillassa.



Leinälä rakentuu edelleen.



24 100k-m² uutta asumista puretun Pallas-koulun alueelle.

nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / raja	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
E1	64. Kuninkaala 94. Hakunila	002311	Kyytitien vaihtopysäkit		Vantaan kaupunki	Aizpuru / MHO		o	--	--	k	>	>	>	k	kh	kv		
E2	70. Koivukylä	002295	Asolanväylä 50	Asolanväylä - Koivukylän Puistotie	Vantaan kaupunki / Rahasto	Tolkki / Konsultti	Hannu Jaakkola		o	--	--	--	k	>	>	>	k kh	kv	
E3	70. Koivukylä	002291	Leinelä pohjoisosa	Leineläntie - Leinelänkaari	Vantaan kaupunki	Tolkki													
E4	73. Rekola	002316	Rekolan keskusta		Kiint.Oy Laurintie 145 / Vantaan kaupunki	Tolkki / Konsultti	Petri Rouhiainen				o	--	--	--	--	k	>	>	>
E5	74. Havukoski	741700	Piippilakinpuisto	Hanabörentie-Vanha Myllypolku-Tarhakuja	Vantaan kaupunki	Jokivuo				--	--	--	--	--	--	o	--	--	--
E6	74. Havukoski	002114	Koivutori	Koivukylän puistotie - Kytötie - päärata	Vantaan kaupunki	Tolkki	Kilpailun voittaja	--	--	--	--	--	--	--	o	--	--	k	>
E7	81. Korso	002298	Korsotalo	Rekolanoja - Korsonpolku	Lujatalo, Vantaan kaupunki, Kattainen Ritva, Helosvuori Eero, Helosvuori Juhani	Tolkki	Q4	>	>	k	kh	kv							
E8	81. Korso	002339	Korson keskus /YIT	Ydinkeskusta	Vantaan kaupunki / yksityiset	Tolkki / Konsultti	Petri Rouhiainen			o	--	--	k	>	>	>	>	k kh	kv
E9	81.Korso 87.Vierumäki 88.Vallinoja	002288	Lehmustontie		Vantaan kaupunki / yrityspalvelut	Aizpuru		o	--	--	--	--	--	--	--	k	>	>	kv
E10	86. Nikinmäki	002246	Nikinmäki, K 86153	Äyriäisenkuja	Antti ja Aira Miettinen	Hokkanen		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
E11	91. Länsimäki	002187	Pallas	Länsimäentie - Pallastunturintie	Vantaan kaupunki	Jokivuo / MHO		>	>	--	--		kv						
E12	92. Ojanko 93. Vaarala	930400	Vaaralan teollisuus-alue 2	Pitäksuontie- Kehä 3 - Fazerintie - Länsimäentie	Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki, Fazer, Valio	Köykkä / MHO		--	--	k	kh	>	>	--	--		kv		
E13	93. Vaarala	002239	Lähdepuisto	Koivumäentie - Lähdepuisto	Vantaan kaupunki	Aizpuru / MHO		>	>	>		kv							



nro	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
E14	94. Hakunila	002226	Kormuniityn asuinalue	Hakunilan urheilupuisto - Hevoshaantie	Vantaan kaupunki / yrityspalvelut	Koskivaara, Aizpuru / VRO	Kilpailutetaan	--	--	k	--	--	--	--	--	--	--	--	--
E15	96. Itä-Hakkila	002294	Rukinpyörä	Vanha Lahdentie - Palttinatie - Vyyhtitie	Vantaan kaupunki	Jaakonaho													
E16	97. Kuninkaanmäki		Kuusijärvi 2	Kuusijärven virkistysalue	Vantaan kaupunki	Muukka				o	--	--	--	--	--	k	>	>	>
E17	86. Nikinmäki	002206	Harrikuja ja Keski-Nikinmäen muutokset	Harrikuja, Nikinmäentie, Lahdentie, Sipoontie, Keravanjoki	Tuomi Klas ja Katarina pk.	Koskivaara / MHO		--	--	k	>	>	--	--	k	kh	kv		
E18	86. Nikinmäki	002134	Korenontie, Nikinmäki osa K86151		Sarpiola Ellen	Jokivuo / MHO			kv										
E19	97. Kuninkaanmäki	971000	Byända	Vanha Porvoontie - Laurintie - Mesitie	Westerlund	Jaakonaho / Koskivaara / MHO	Arkkitehdit Harris-Kjisik	--	--										
E20	97. Kuninkaanmäki	002250	Maanmittarintie	Maanmittarintie, Honkametsän viheralueen reuna. Maanmittarintien yhteydessä.	Kimmo Kari sekä Vantaan kaupunki	Koskivaara		--	--	--	--	--	--	--	--	--	o	--	--
E21	94. Hakunila	091600	Hakunilan keskustan kaavarunko		Vantaan kaupunki	Jokivuo / Konsultti	Anttila-Rusanan / Ramboll	--	--	--		--	--	--	--	--	--	--	

 Kiireellisyysluokka 1
 Kiireellisyysluokka 2
 Selvitys

 MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
 laadinta
 kaupunkisuunnittelulaentakunta
 nähtävillä ja lausunnoilla
 kaupunginhallitus
 kaupunginvaltuusto

MERKITTÄVÄT TYÖT

Korson keskustan kaavamuutokset tontinluovutuskilpailun pohjalta ovat merkittävä kokonaisuus. Käynnissä on ns. **Korsotalon kaavamuutos** kerrostalorakentamiselle, johon liittyy myös kiinteistö Korson tien itäpuolella. **Ydinkeskustan kaavamuutos** käynnistyy vuodenvaihteessa.

Koivukylässä käynnistetään asemakaavan muutos **tontinluovutuskilpailun** tuloksen perusteella. Siinä täsmentyvät ratkaisut Koivutorin ympäristön täydennysrakentamiselle. Rekolan keskustassa on käynnistymässä asuntorakentamisen täydennyskaava aseman läheisyydessä.

Hakunilassa valmistuu kaavarunkotasoinen kokonaistarkastelu keskustan uudistamisesta ja laajentamisesta. Päätavoitteena on etsiä toimiva ratkaisu keskustan laajenemiselle länteen bussivarikon suuntaan siten, että saavutetaan toiminnallinen yhtenäisyys ja kaupunkikuvallinen monipuolisuus. Sen perusteella pyritään käynnistämään hankkeita alueella.

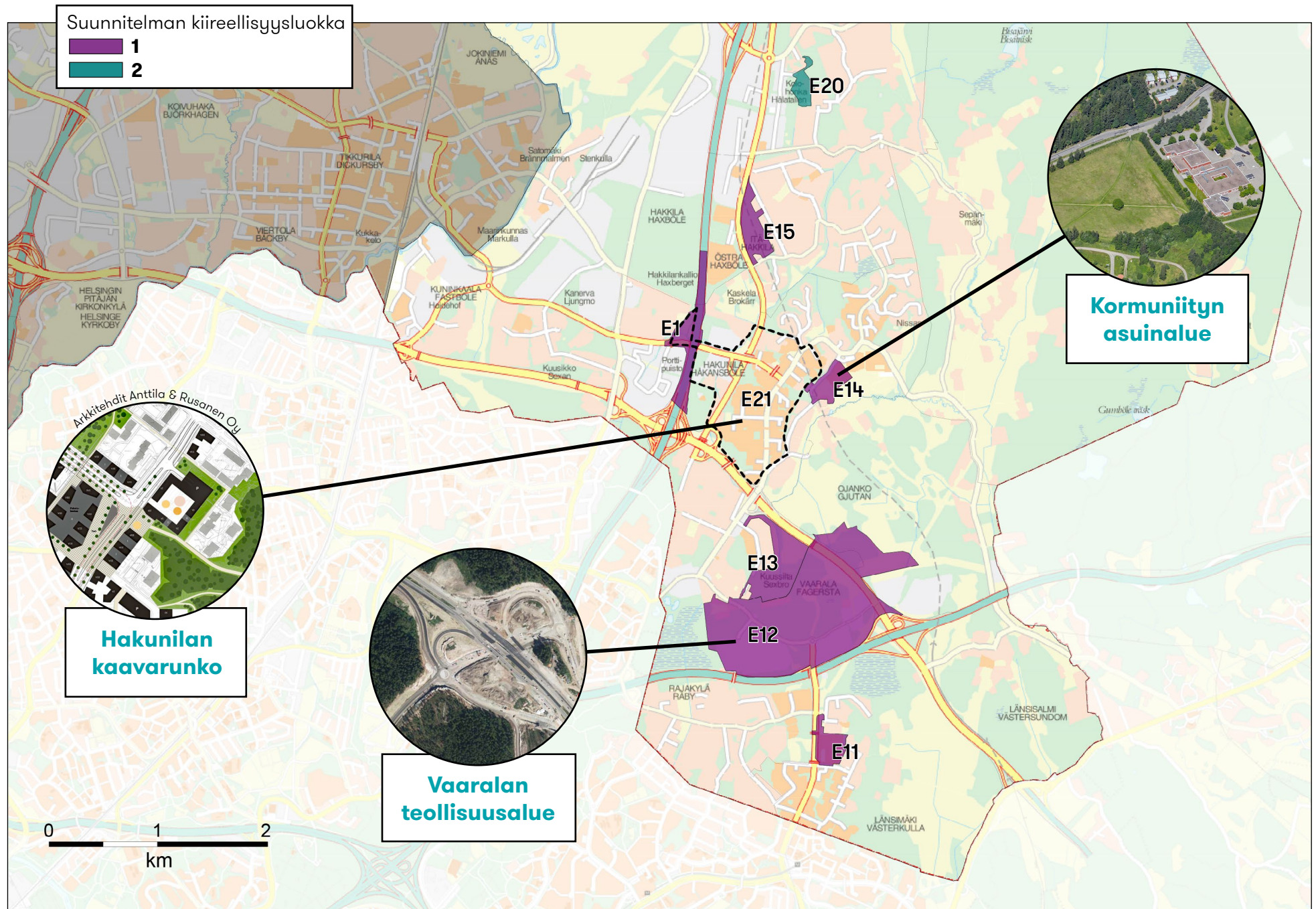
Kormuniityn alueesta valmistellaan suunnittelukilpailua. Siinä ratkaistaan asumisen ja palveluiden suhde ja mittakaava urheilupuistoon rajoittuvalla laakson osalla.

Kuusijärven asemakaavan muutos käynnistetään valmistuneen kehittämissuunnitelman pohjalta.

Länsimäessä jatkuu **Vaaralan teollisuusalue 2 asemakaava**, jolla toteutetaan yleiskaavan mukaista maankäyttöä, kun Kehä III parannustyö on valmistunut. Siinä ratkaistaan myös bussivarikon sijoittumiskysymys.



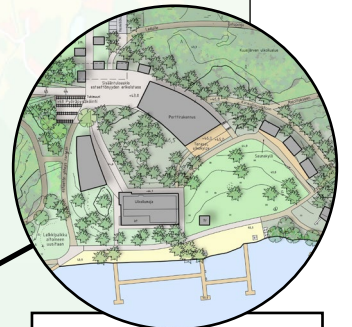
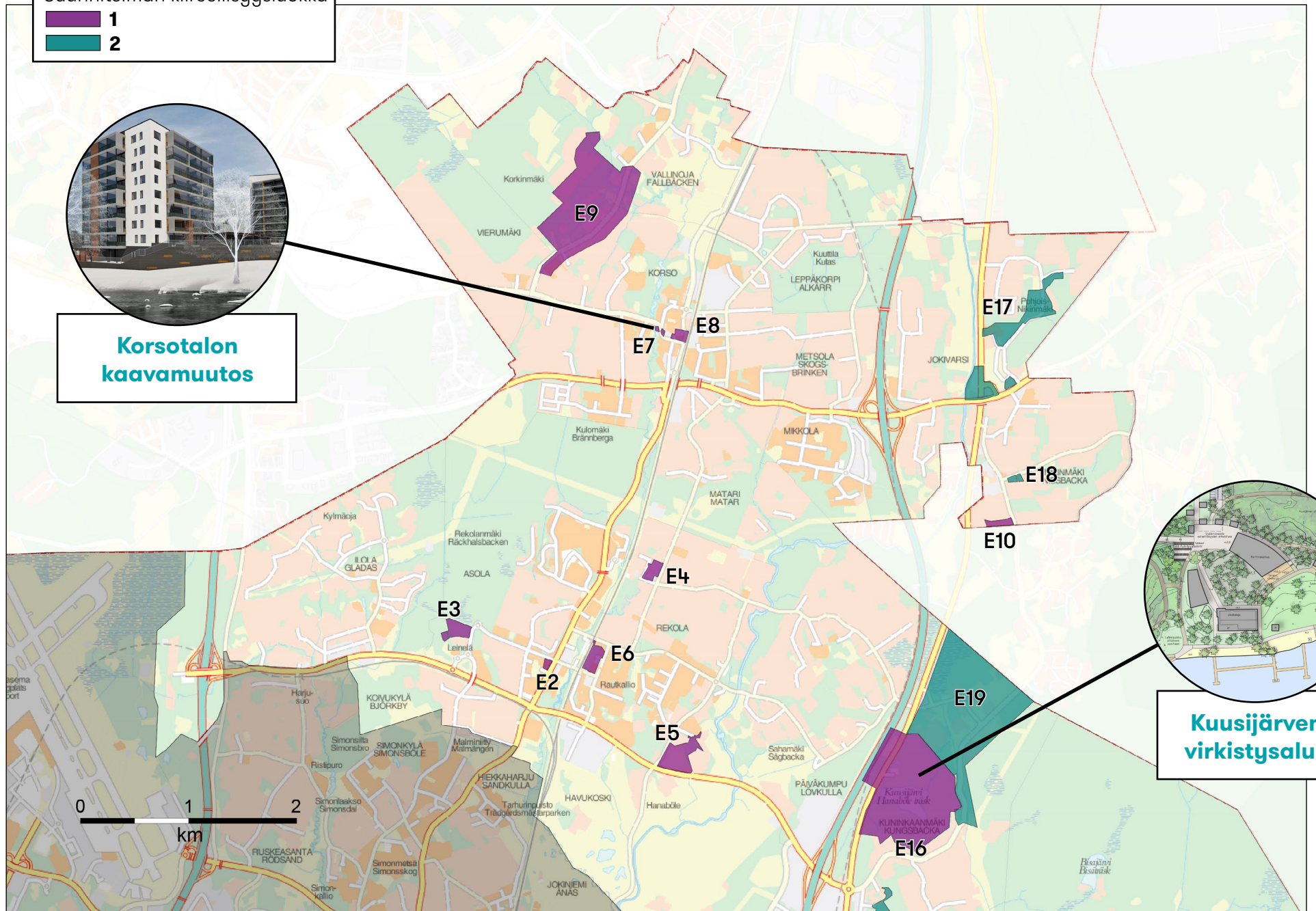
Visio Hakunilan uudesta hulevesipuistosta nykyisen linja-autovarikon alueella.



Suunnitelman kiireellisyysluokka



**Korsotalon
kaavamuutos**

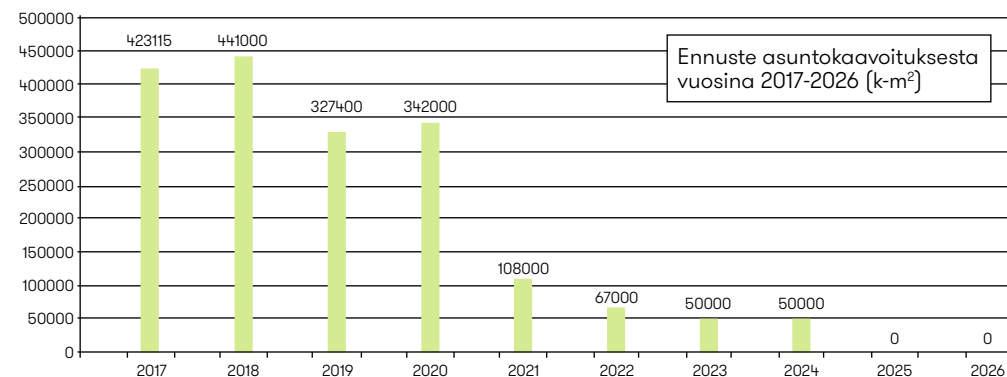
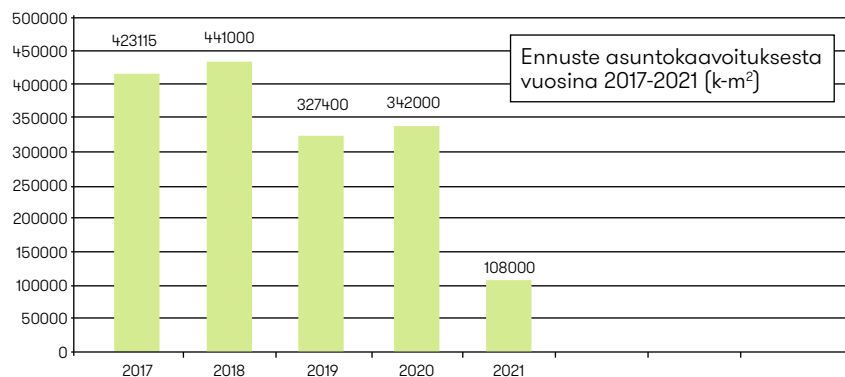


**Kuusijärven
virkistysalue**

ASEMAKAAVOITUKSEN 5- JA 10-VUOTISSUUNNITELMA VUOSILLE 2017-2021 JA 2022-2026

Taulukossa on esitetty ennuste vuosina 2017-2021 ja 2022-2026 laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten kokonaiskerrosaloista (asuminen, työpaikka sekä muu kerrosala) merkittävimmissä asemakaavoissa sekä alustava laadinta-aikataulu puolivuositain (I/II).

Vantaa	Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m ² vuosina 2017-2021										Asuntokaavoituksen k-m ² vuosina 2022-2026									
Asemakaava-yksikkö	Asunto-kerrosala k-m ²	Työpaikka-kerrosala k-m ²	Muu kerrosala k-m ²	Yhteensä k-m ²	Pientalo-asunnot lkm	2017 I	2017 II	2018 I	2018 II	2019 I	2019 II	2020 I	2020 II	2021 I	2021 II	2022 I	2022 II	2023 I	2023 II	2024 I	2024 II	2025 I	2025 II	2026 I	2026 II
Länsi-Vantaa	348105	23015	17540	354630	215	49715	0	0	105000	4500	105900	0	32000	0	3000	0	17000	0	0	0	0	0	0	0	0
Tikkurila	99000	7500	2000	108500	25	29000	18000	17000	10000	0	10000	5000	5000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aviapolis	482000	30000	0	407000	0	27000	100000	10000	165000	0	40000	0	95000	0	45000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kivistö	530000	1025000	15000	1570000	45	0	120000	0	95000	0	50000	55000	0	30000	30000	50000	0	50000	0	50000	0	0	0	0	0
Itä-Vantaa	461900	6200	7000	443100	65	50500	28900	0	39000	0	117000	0	150000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	1921005	1091715	41540	2883230	350	156215	266900	27000	414000	4500	322900	60000	282000	30000	78000	50000	17000	50000	0	50000	0	0	0	0	0



Länsi-Vantaa		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021								Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026											
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017	k-m²	2018	k-m²	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²
							I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
001901	Köysikuja	17000			17000												17000									
001925	Myyrmäen keskusta	35000	3000	17000	55000		35000																			
001946	Laajaniitynkuja	5000			5000								5000													
001989	Kaivoksen ostoskeskus	20000		400	20400						20000															
002049	Raappavuori, Loisketie	10000			10000				10000																	
002156	Myyrmäen-metsä, Suistokuja	25000			25000				25000																	
002230	Ojapuisto	4500			4500					4500																
002231	Ajopuunpuisto	10000			10000					10000																
002243	Kilterinkuja 4	10700			10700		10700																			
002266	Kaivoksentalie 5 / Sarlin	30390		140	30530																					
002281	Lammasrinne 2	4015	4015				4015																			
	Pähkinänsärkijä 2 - 6	13000	13400								13400															
002305	Virtakuja 4	5500			5500				5500																	
	Viherpuisto 3, kerrostalot	18000			18000					18000																
	Viherpuisto 3, pientalot	3000			3000					3000																
00xxx	Martinlaaksontien pääte	5000			5000									3000												
100400	Linnainen, Aisaparintie	16000			16000	115			16000																	
00xxx	Myyrmäki, Kivikirveenkuja	5000			5000					5000																
00xxx	Myyrmäki, Iskostie	5000			5000								5000													
002302	Myyrmäki, Myyrinpuhos	18000	1000		19500				18500																	
002317	Myyrmäentie 2	30000	600		30000				30000																	
00xxx	Myyrmäki, Liesikuja	36000	1000		37500					36500																
	Variston laajennus, Avaintien itäpuoli	22000			22000	100							22000													
	Kaivoksela, Vetokannas																									
	Kaivoksela, Volvon alue																									
Yhteensä		348105	23015	17540	354630	215	49715	0	0	105000	4500	105900	0	32000	0	3000	0	17000	0	0	0	0	0	0	0	0

Aviapolis		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021				Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026					
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017 k-m²	2018 k-m²	2019 k-m²	2020 k-m²	2021 k-m²	2022 k-m²	2023 k-m²	2024 k-m²	2025 k-m²	2026 k-m²
							I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II
52300	Aerolan asuinalue, kaavarunko	140000			140000			50000		45000	45000					
002196	Pyhtäänkorventie 8/Mant-taalitie	27000			27000		27000									
002204	Perintötie 3 ja 5	58000			58000		58000									
002260	Kortteli 52125	27000			27000		27000									
	Aviapolis-aseman ympäristö, myöhemmät asemakaavat	15000	30000		45000			15000								
	Veromiehen myöhemmät asemakaavamuutokset	100000			100000			50000		50000						
511800	Backaksen kartano	10000			10000			10000								
	AUB-kilpailu	80000						40000	40000							
	Ylästön 7 ja 8	25000					15000	10000								
Yhteensä		482000	30000	0	407000	0	27000 100000	10000 165000	0 40000	0 95000	0 45000	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0

Tikkurila		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021				Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026					
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerros-ala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017 k-m²	2018 k-m²	2019 k-m²	2020 k-m²	2021 k-m²	2022 k-m²	2023 k-m²	2024 k-m²	2025 k-m²	2026 k-m²
							I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II	I II
002190	Hotelli Vantaa		4500		4500											
002254	Tikkurilan kirkon kortteli	17000	3000		20000			17000								
002261	Kullerupuisto	24000			24000		24000									
002262	Gammelbacka	5000			5000		5000									
002263	Veturipolku	8000		2000	10000		8000									
	Tarhuripuisto	5000			5000				5000							
	Vanhan vesitornin tontti	5000			5000				5000							
	Tikkurilan keskustan asema-kaavamuutokset	35000			35000		10000	10000	5000	5000						
	Malmimäenpuisto					15										
	Kuismatie					10										
Yhteensä		99000	7500	2000	108500	25	29000 18000	17000 10000	0 10000	5000 5000	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0

Kivistö		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021								Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026											
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017 k-m²		2018 k-m²		2019 k-m²		2020 k-m²		2021 k-m²		2022 k-m²		2023 k-m²		2024 k-m²		2025 k-m²		2026 k-m²	
							I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
232000	Keskusta-asuminen 7	120000			120000		120000																			
231900	Keskusta-asuminen 6	45000			45000	15			45000																	
240500	Murto 1	50000			50000	30			50000																	
211800	Kivistön urheilupuisto																									
251000	Vehkalan työpaikka-alueet 2		25000		25000																					
251100	Pääkonttori																									
310200	Luhtaanmäki 2																									
240700	Turkoosikehä	50000			50000						50000															
002336	Kivistön kirkon ympäristö	25000			25000								25000													
	Vehkalan länsipuoli 1		500000		500000																					
	Vehkalan länsipuoli 2		500000		500000																					
	Kehäradan eteläpuoli 1	30000		15000	45000								30000													
	Kehäradan eteläpuoli 2	30000			30000								30000													
	Murto 2	50000			50000										50000											
	Riipiläntien varren yksityiset	20000			20000										20000											
	Keskusta-asuminen 9	30000			30000								30000													
	Keskusta-asuminen 10	30000			30000										30000											
	Keskusta-asuminen 11	50000			50000												50000									
Yhteensä		530000	1025000	15000	1570000	45	0	120000	0	95000	0	50000	55000	0	30000	30000	50000	0	50000	0	50000	0	0	0	0	0

Itä-Vantaa		Asunto- ja työpaikkakaavoitus 2017-2026					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2017-2021								Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2022-2026											
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2017	k-m²	2018	k-m²	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²
							I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II
001860	Kaskela	10000			10000	10	10000																			
002114	Koivutorin ympäristö	14000	4000		18000																					
002128	Joukontie, K 80120	2500			2500		2500																			
002187	Pallas	14500			14500																					
002206	Harrikuja+laajennus	9000			9000																					
002226	Kormuniitty	15000			15000																					
002239	Lähdepuisto	10000			10000																					
081200	Vallinkylä	150000			150000								150000													
540000	Länsi-Rekolanmäki	77000			77000						77000															
721100	Leinälä 2	39000		5000	44000				39000																	
840500	Leppäkorpi 4A	2000			2000	20																				
880800	Vallinoja 8 -asemakaava	5600			5600	15	5600																			
841000	Leppäkorpi 4E	6000			6000																					
	Korson keskustakilpailun kaavamuutokset	17300	2200		19500		11300																			
	Pohjois-Länsimäki	40000			40000						40000															
	Kuntopolku	15000		2000	17000		15000																			
	Hakunilan keskustan kaavarunko																									
	Byända, asemakaava	2000			2000	20	2000																			
	Maanmittarintie	1000			1000		1000																			
	Asolanväylä 50	9000					9000																			
	Leinälän pohjoisosa	23000					23000																			
Yhteensä		461900	6200	7000	443100	65	50500	28900	0	39000	0	117000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



21 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen

VD/173/10.00.02.00/2017
HP/KK/LM-H/The/MH/JL/JB

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymien maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Pientaloasunnoille on kysyntää ja Vantaan kaupungin tavoitteena onkin luovuttaa pientalotontteja myös tulevana vuosina. Maapoliittisten linjausten mukaan kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.

Vantaan asuntotuotannon kasvu on viime aikoina painottunut kerrostaloasumiseen keskustan ja kehäradan läheisyyteen. Vuonna 2016 kaupungilla on ollut pientalotontteja tarjottavana useista kaupunginosista jatkuvassa myynnissä. Myynnissä olevat tontit ovat vastanneet melko hyvin kysyntää.

Yleiskaavassa ja asemakaavassa osoitettua pientalotonttivarantoa on runsaasti, mutta varannon käyttöönotto edellyttää paljon investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluihin, minkä takia suuria avauksia ei ole tehty. Ennestään rakennettujen alueiden kaavamuutoksilla on pystytty vastaamaan pientalotonttikysyntään kustannustehokkaasti. Nykyisellä kysynnällä kaupungilla on vuosille 2017 ja 2018 tarjottavana kattavasti tontteja.

Tonttihintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat laskeneet Vantaalla vuodesta 2015 vuoteen 2016 noin 5 prosenttia. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria. Joissain kaupunginosissa hinnat ovat kuitenkin nousseet vuoden 2015 hinnoista. Kehäradan vaikutus ja Kivistön alueen kehittyminen ovat nostaneet tonttihintoja paikallisesti.

Keväällä 2015 järjestettiin tarjouskilpailu 4 tontista, jotka sijaitsivat Ylästössä ja Ojangossa. Näistä tonteista myytiin 2 tonttia.

Syksyllä 2015 järjestettiin pisteytykseen perustuva yleinen pientalotonttihaku, jossa haettavina oli yhteensä 19 tonttia kiinteällä hinnalla Vapaalasta, Pakkalasta, Hiekkaharjusta ja Nikinmäestä. Tontinsaajien valinnassa käytettiin nykymuodossaan vuodesta 2013 lähtien käytössä ollutta hakijoiden pisteytystä, jossa kriteereinä olivat hakijoiden kotipaikan vantaalaisuus, Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärä. Tonttihakemuksia jätettiin yhteensä 24 kappaletta. Syksyllä haettavina olleista 19 tontista 1 myytiin vuoden 2015 aikana ja 10 tontin myynti venyi kevään 2016 puolelle.

Vuonna 2016 ei järjestetty tonttihakua. Hämevaarasta, Vapaalasta, Askistosta, Ylästöstä, Pakkalasta, Nikinmäessä ja Hiekkaharjusta oli ns. jatkuvassa myynnissä yhteensä 20 tonttia. Joulukuun 2016 loppuun mennessä jatkuvan myynnin tonteista on 10 tonttia myyty ja 2 tonttia varattu, joten jatkuvassa myynnissä on edelleen vapaana 8 tonttia.

Erillispientalotonttien myynti vuonna 2017

Yrityspalvelut esittää, että vuonna 2017 erillispientalotontteja myydään yleisellä haulla, tarjouskilpailulla ja jatkuvana myyntinä. Eri luovutusmenetelmien käyttäminen on perusteltua monipuolisen tonttitarjonnan sekä tonttimarkkinoinnin kannalta. Yleisessä tonttihaussa tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan. Tarjouskilpailussa tonteille määritetään yleisten hinnoitteluperiaatteiden mukaiset pohjahinnat eli alimmat hyväksyttävät myyntihinnat ja tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille. Jatkuvassa myynnissä olevat pientalotontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin.

Vuonna 2017 yleiseen hakuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 12. Näistä 6 tonttia on Hämevaarassa ja 6 tonttia Pakkalassa. Vuonna 2017 kevään tarjouskilpailuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 14. Näistä 6 tonttia on Varistossa, 4 tonttia Vantaanlaaksosta, 1 tontti Kivistöstä, 1 tontti Ilolassa ja 2 tonttia Ojangossa. Vuonna 2017 syksyn tarjouskilpailuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 15. Näistä 2 tonttia



on Hämeenkylässä, 7 tonttia Kivistössä ja 6 tonttia Ylästössä. Syksyksi suunniteltujen tontinluovutusten osalta tilanne on tällä hetkellä epävarma, koska tonttien kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu.

Erillispientalotonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän enimmäistonttihinnan. **Yleiseen hakuun, jatkuvaan myyntiin ja tarjouskilpailuun** esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti.

Paikoitellen ARA + 20 % -hinnat ovat jääneet selvästi jälkeen käyvästä hintatasosta. Aluekohtaisia hintoja päätettäessä on syytä tehdä korjauksia, koska kaupungin myymien tonttien alueellinen hintataso verrattuna käypään hintatasoon on perusteltua pitää samankaltaisena kaupungin eri alueilla. Hintoihin tehtävät korjaukset on syytä pitää kohtuullisena, jotta kaupunki ei omalla toiminnallaan nosta tonttimaan hintatasoa. Alueellisen hinnoittelun jälkeen on tonttihintaan tarvittaessa perusteltua tehdä tonttikohtaiset korjaukset ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 13

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että luovutettaessa omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, ja
- b) todeta, että tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Pientalotontit myydään yleisellä haulla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla myynnillä.

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamishojien mukaan voi rakentaa kaksi asuntoa (paritalo tai kaksi omakotitaloa), on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Yleisessä tonttihaussa tontteja ei luovuteta sellaiselle henkilölle, joka on aikaisemmin ostanut tai vuokrannut rakentamattoman tontin Vantaan kaupungilta. Jatkuvassa myynnissä tai tarjouskilpailussa aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

2. LUOVUTUSHINTA

Erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän enimmäistonttihinnan.

Tontin kauppahinta tulee maksaa tilisuorituksena kaupungin tilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää kaavan mukaisen rakennusoikeuden.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto

Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä.

Velvoitteet ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamishojien ja hyväksytyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevistä syistä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko

Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevästä ja perustellusta syystä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Tontin ostajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut tai rakennuttanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemäriin sekä mahdollisen hulevesiviemäriin tontin rajalle, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemäriin rakentamisesta sekä hulevesiviemäriin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Varausmaksu

Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.



22 § Asunto- ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen

VD/170/10.00.02.00/2017
HP/KK/LM-H/The/MH/JL/JB

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi asunto- ja erityispalvelutonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY:n) tonttitoimikunnan tehtävänä on määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Esitys kootaan kartalle, jossa enimmäishinnat näkyvät vyöhykkeinä, joille on määritelty erikseen hinnat kerrostalo- ja pientalotonteille. Toimikunnan työn pohjaksi kootaan kunnittain hintatilasto toteutuneista edustavista pientalotonttikaupoista.

Pientalotonttien kauppa on pysynyt samalla tasolla kuin tarkastelujaksona vuotta aikaisemmin. Pientalotonttien hinnat ovat laskeneet lievästi edellisestä vuodesta. Kauppoja on tehty hyvin epätasaisesti eri alueilla. Kaupunginosittaiset hintavaihtelut voivat olla suuria sekä ylös- että alaspäin erityisesti niillä alueilla, joilla kauppohen-
lukumäärä on vähäinen.

HSY:n tonttitoimikunta päätyi esittämään, että vuoden 2017 hinnat pidetään ennallaan eli vuoden 2016 tasossa. Käyrien muotoon toimikunta esitti paikallisia tarkistuksia kehäradan ja pääradan vyöhykkeen länsi- ja itäpuolilla, joissa käyriä I–III esitettiin siirrettäväksi pohjoiseen. Tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat Kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. Tikkurilan, Leinelän, Aviapoliksen, Kivistön ja Myyrmäen ympäristöihin. Koko seudun keskimääräistä hintatasoa muutokset nostavat noin 2,2 %, joskin paikalliset vaikutukset voivat olla suuremmat.

Koska kerrostalotonttien osalta ei ole käytettävissä kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotonteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot tarkistettiin viimeksi vuoden 2016 alussa. Luovutushinnoissa ei ole otettu kantaa kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen vaikutukseen tontin hinnoittelussa. Vantaalla on poikkeamispäätöksin lisätty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta merkittävästikin, koska kokeilu kevennetyistä pysäköintinormeista on antanut mahdollisuuden lisätä tonttien rakennusoikeutta asemien läheisyydessä ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavilla alueilla. Tästä syystä esitetään kohtaan 2) Luovutushinta ja vuokra lisättäväksi seuraava kappale: "Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta".

Asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot on viime vuosina päätetty vuosittain siten, että päätös on määräaikainen. Kyseinen käytäntö on ongelmallinen, jos uuden päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy esimerkiksi valitusten takia. Tästä syystä esitetään kohtaan Hintojen, luovutusehtojen ja -periaatteiden voimassaoloaikaa muutettavaksi seuraavanlaisesti: "Tonttien hinnat, luovutusehdot ja -periaatteet ovat voimassa toistaiseksi".

Asuntotontit sekä erityispalvelutontit vuokrataan pitkällä, jopa 50 vuoden mittaisilla, sopimuksilla. Historian valossa vanha maanvuokra on Vantaalla jäänyt kymmenien vuosien kuluessa merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä hintakehityksestä, vaikka sitä on korjattu indeksikorotuksilla. Tämä aiheuttaa kaupungille vuokratulomenetystä sekä vuokralaisille kohtuuttoman suuria vuokrankorotuksia vuokrasopimusten uusimistilanteissa. Tästä syystä esitetään, että tontin vuosivuokraa tarkistetaan tarvittaessa ylöspäin puolessa välissä sopimuskautta, jos tontin vuokrataso on jäänyt jälkeen tonttien yleisestä hintatasosta.

Vanhoissa maanvuokrasopimuksissa ei ole huomioitu tilannetta, jossa elinkustannusindeksi laskee. Tällöin sopimukseen olisi kaupungin edun mukaista lisätä ehto, jonka perusteella vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksin laskiessa.

Asuntotontit on pääsääntöisesti vuokrattu 50 vuoden mittaisilla sopimuksilla, mikä on ollut yleinen käytäntö myös muilla kaupungeilla. Sitä vastoin erityispalvelutontteja vuokrattaessa, kuten hoivakodit ja päiväkodit, ei ole välttämättä tarvetta tehdä 50 vuoden mittaisia sopimuksia. Kaupungin yleisten rakennusten tonttien (Y-tonttien)



käyttötarve voi muuttua kymmenien vuosien aikana. Myös muiden luovutusehtojen osalta erityispalvelutonttien kohdalla saattaa tulla eteen tilanteita, joissa yleisistä luovutusehdoista on perusteltua poiketa. Tästä syystä esitetään, että erityispalvelutonttien kohdalla noudatetaan soveltuvin osin liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita ja erityispalvelutontit vuokrataan pääsääntöisesti 30 vuoden mittaisilla sopimuksilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 12

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntotontteja noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja. Luovutettaessa erityispalvelutontteja (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) noudatetaan soveltuvin osin liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että luovutettaessa asuntotontteja noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja,
- b) että luovutettaessa erityispalvelutontteja (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) noudatetaan soveltuvin osin liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, ja todeta, että tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.
- c)

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä.

Tontit voidaan myös erityistapauksessa vuokrata.

Erityispalvelutontit (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) voidaan myös vuokrata.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

Tontit myydään käypään hintaan.

Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0-20 %:lla.

Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan tai asuntojen vuokratason hyväksyy kaupunki.

Erityispalvelutontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla tai vuosivuokralla.

Tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4–6 prosenttia edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää keskimääräistä käypää hintaa.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta.

3) LUOVUTUSEHDOT

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa ostajan sijaan tai yhteisvastuullisesti ostajan kanssa rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

Tontinostajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä jonka kaupunki hyväksyy. Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä tulee olla enintään kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä luopua pätevistä syistä.

Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontin saajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

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

Kerrostalotonttien energiatehokkuusvaatimukset sovitaan tonttikohtaisesti erikseen.

Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

Yleinen sopimussakko

Tontin ostajalle tai vuokralaiselle asetetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai vaihtoehtoisesti 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Vuokra-aika

Tonttien vuokra-aika on enintään 50 vuotta. Asuntotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta ja erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta.

Erityisasumisen palveluntuottaja

Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.



23 § Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt

VD/10741/10.00.02.03/2016
HP/LM-H/ATI/HV/JB

Kaupunginhallitus hyväksyi 20.6.2016 Tikkurilan keskustan monitiloimistorakennuksen tarveselvityksen, jossa esitetään toimistorakennuksen sijainniksi valtion omistamaa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimaa kiinteistöä osoitteessa Kielotie 15. Tikkurilan kaavarungossa Senaatin kiinteistö sekä sen pohjoispuolella oleva kaupungin pieni puistoalue on esitetty täydennysrakentamiskohteeksi. Tämän alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa kaavarungon mukaisesti muun muassa asuinkerrostaloille, toimistorakennukselle sekä päiväkodille. Kaupunki antaa Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvarauksen omistamalleen puistoalueelle, jotta Senaatti voi suunnitella koko alueen em. tarkoitukseen.

Suomen valtion omistama ja Senaatin hallinnoima kiinteistö 92-61-209-1 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka pinta-ala on 15 098 m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1970 valmistunut 6 248 m²:n rakennus. Kielotien ja Lummetien risteyksessä sijaitsevan kaupungin puistokiinteistön 92-421-6-451 pinta-ala on 1 577 m².

Toimistotalo sijoitetaan suunnittelualueen eteläosaan. Loppuosa alueesta suunnitellaan asuinkerrostaloille. Päiväkotitoimitus sijoitetaan suunnittelualueella asuinkerrostalojen yhteyteen siten, että päiväkodin piha voi sijaita suunnittelualueen itäpuolella nykyisellä ns. kirjaston pysäköintialueella.

Maankäyttötoimi ja Senaatti ovat neuvotelleet kyseessä olevan alueen suunnittelun päämääristä. Neuvotteluissa on päädytty siihen, että kaupunki antaa Senaatille suunnitteluvarauksen seuraavin suunnitteluperiaattein ja ehdoin:

SUUNNITTELUPERIAATTEET

- Suunnittelualue koostuu Senaatin omistamasta kiinteistöstä 92-61-209-1 (15 098 m²) sekä kaupungin omistamasta puistokiinteistöstä 92-421-6-451 (1 577 m²). Suunnittelualue on osoitettu liitteessä.
- Toimistorakennukselle pyritään osoittamaan rakennusoikeutta noin 10 000–12 000 k-m² suunnittelualueen eteläosasta. Lisäksi toimistorakennuksen kellariin varataan arkistolle tilaa noin 1 300 m².
- Päiväkodille varataan rakennusoikeutta noin 1 500 k-m², joka sijoitetaan asuinkerrostalojen yhteyteen. Päiväkodin piha voi sijaita suunnittelualueen itäpuolella nykyisellä ns. kirjaston pysäköintialueella.
- Loppuosa suunnittelualueesta osoitetaan asuinkerrostaloille.
- Kielotien katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja.
- Rakennusten korkeus on korkeimmillaan suunnittelualueen pohjoisosassa 8 kerrosta ja eteläosassa vähemmän. Perustellusta syystä osa asuinrakennuksista voi olla myös tätä korkeampia.
- Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa asemakaavan mukaista Kirjastopuistoa laajennetaan liitteen mukaisesti suunnittelualueelle.
- Lummekujaa levennetään 5 m pohjoisreunasta liitteen mukaisesti.
- Orvokkipolku jatkuu suunnittelualueen läpi kevyen liikenteen yhteytenä likimääräisesti liitteen mukaisesti.
- Pysäköinti sijoitetaan maanalaisen tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Toimistorakennuksen pysäköintipaikoista osa voidaan sijoittaa olemassa oleviin kaupungin omistamien pysäköintiyhtiöiden pysäköintilaitoksiin. Lisäksi vuorottaispysäköinnin mahdollisuutta tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

MUUT EHDOT

- Senaatti vastaa suunnitteluun ja asemakaavamuutokseen mahdollisesti tarvittavien erillisselvitysten laatimisesta.
- Kaupunki vastaa toimistorakennuksen suunnittelun kustannuksista.
- Kaupunki vuokraa päiväkodin tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella osapuolten yhdessä sopimalla käyväällä vuokrahinnalla.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin tai valtion omistaman alueen myynnistä tai luovutuksesta.
- Kaupunki ja suunnitteluvarauksen saaja neuvottelevat tarvittavat sopimukset asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi ennen kuin kaavamuutosehdotus viedään luottamusmieselinten käsittelyyn. Tällaisia



sopimuksia ovat mm. maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimukset sisältävät mm. seuraavat asiat:

- Kaupungin omistaman maa-alueen myynti
 - Kaupunki myy omistamastaan kiinteistöstä 92-421-6-451 kaavamuutoksella korttelialueeksi osoitetun osan Senaatille tai Senaatin määräämälle tai määräämille taholle.
 - Kaupungin kauppahinta määräytyy suunnittelualueen laskennallisen kokonaiskauppahinnan perusteella. Laskennallinen kokonaiskauppahinta lasketaan koko suunnittelualueelle osoitetun rakennusoikeuden sekä hyväksytyjen asuntokerrostalotonttien tarjousten k-m²-hintojen perusteella.
 - Kokonaiskauppahinta jaetaan kaupungin ja Senaatin välillä kummankin suunnittelualueella omistaman maa-alueiden pinta-alojen suhteessa (kaupunki n. 9 %, Senaatti n. 91 %).
 - Suunnittelualueen ulkopuolelta osoitettua päiväkodin piha-aluetta ei lasketa ko. alueen omistajan pinta-alaan.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisen yhdyskuntarakentamisen korvaus
 - Senaatti maksaa kaupungille yllä mainitun korvauksen, joka vastaa 50 % kaavamuutoksen Senaatille tuomasta arvonnoususta. Korvauksen maksetaan joko rahasuorituksena tai maan luovutuksena.
 - Mikäli luovutuksen kohteena on toimistorakennusoikeus ja/tai päiväkodin rakennusoikeus, niiden luovutusarvo lasketaan yksikköhinnan 600 euroa/k-m² perusteella. Mikäli korvauksen suuruus ja maanluovutuksen arvo eivät vastaa toisiaan, erotus maksetaan rahakorvauksena.
 - Senaatin omistaman alueen arvonnousu lasketaan seuraavasti:
 - Voimassaolevassa asemakaavassa Senaatin omistama kiinteistö on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) rakennusoikeudella 10 200 k-m², jonka rakennusoikeuden yksikköhinta on 350 euroa/ k-m².
 - Kaavamuutoksen mukainen arvo yhdyskuntarakentamisen korvauksen laskemista varten määräytyy edellä esitetyn suunnittelualueen Senaatin osuuden mukaisesti asunto-, toimisto- sekä päiväkotirakennusoikeuden arvon 600 euroa/k-m² perusteella sekä ARA-rakennusoikeuden arvo ARA:n määräämään enimmäistonttihintaan.
 - Arvonnousu saadaan vähentämällä kaavamuutoksen Senaatin osuuden mukaisesta rakennusoikeuden arvosta voimassaolevan kaavan rakennusoikeuden arvo ja kiinteistöllä olevien rakennuksen ja rakenteiden purkukustannukset.
- Suunnittelualueen asuntorakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään noin 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Lisäksi asuntorakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona siten, että vähintään noin 20 % asuntotuotannosta on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja enintään noin 10 % lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja
- Kaupunki voi yksipuolisesti purkaa suunnitteluvarauksen, mikäli objektiivisesti arvioiden on selvää, että suunnittelu ei johda tämän suunnitteluvarauspäätöksen mukaiseen tulokseen.
- Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä edellä on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
 - varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
 - kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - kaupunki yksipuolisesti purkaa suunnitteluvarauksen.
- Suunnitteluvaraus on voimassa 30.6.2019 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 13

Yrityspalvelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Senaatti-kiinteistöille karttaliitteessä osoitetulle kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-421-6-451 esittelyosassa sanotuin suunnitteluperiaattein ja ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 9.1.2017 § 11

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa suunnitteluvaraus Senaatti-kiinteistöille karttaliitteessä osoitetulle kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-421-6-451 esittelyosassa sanotuin suunnitteluperiaattein ja ehdoin.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa suunnitteluvaraus Senaatti-kiinteistöille karttaliitteessä osoitetulle kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-421-6-451 esittelyosassa sanotuin suunnitteluperiaattein ja ehdoin.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja muutti esittelytekstiä siten, että SUUNNITTELUPERIAATTEET-otsikon 2 kohdan ensimmäinen virke "Toimistorakennukselle osoitetaan rakennusoikeutta noin 10 000–12 000 k-m2 suunnittelualueen eteläosasta." muutetaan muotoon "Toimistorakennukselle pyritään osoittamaan rakennusoikeutta noin 10 000–12 000 k-m2 suunnittelualueen eteläosasta." Lisäksi 6 kohtaan lisätään virke "Perustellusta syystä osa asuinrakennuksista voi olla myös tätä korkeampia."

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

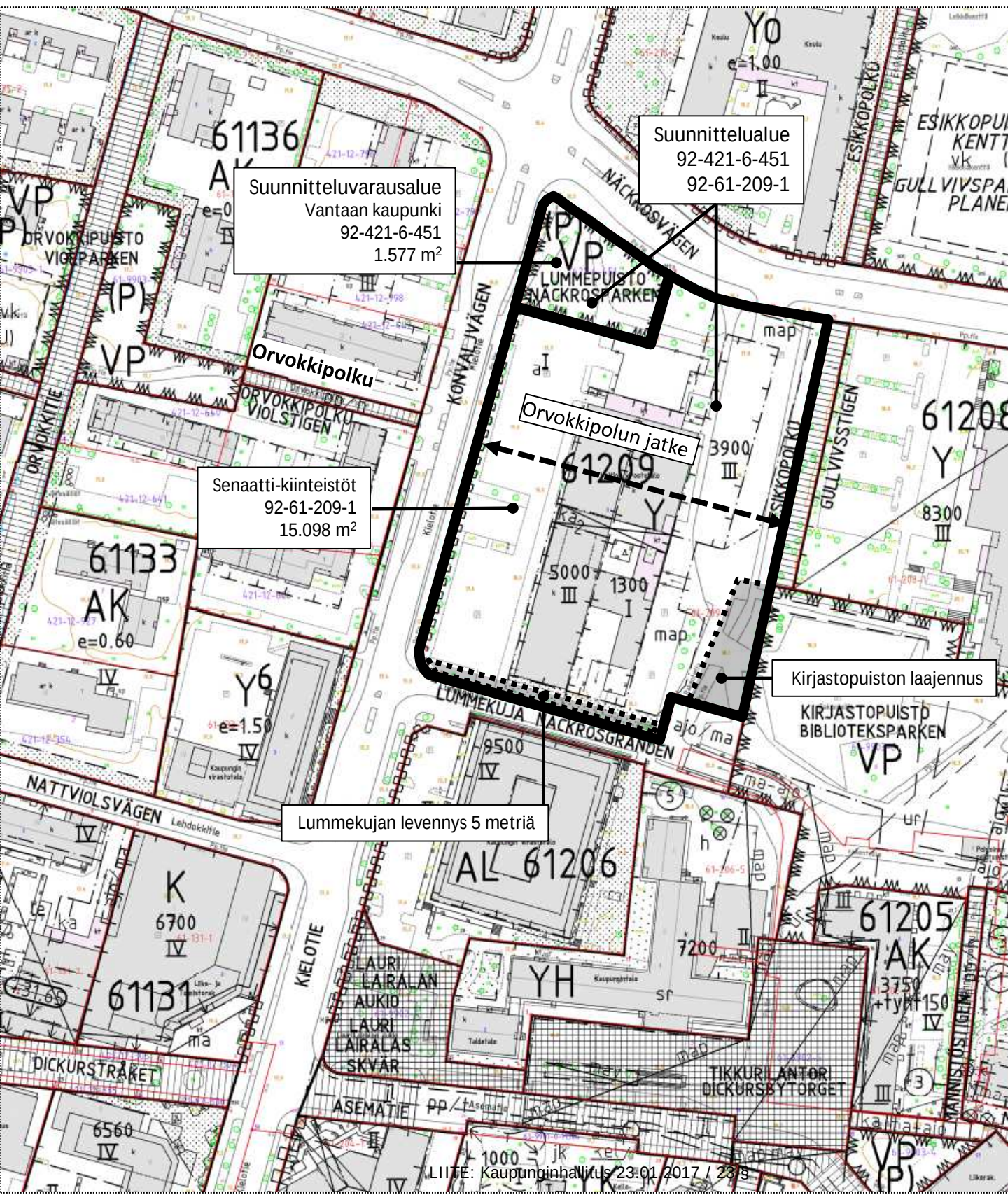
- Suunnitteluvarausalue ja suunnittelualue

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Suunnitteluvaraus Tikkurilassa / Senaatti-kiinteistöt
Suunnitteluvarausalue sekä suunnittelualue



Suunnitteluvarausalue
Vantaan kaupunki
92-421-6-451
1.577 m²

Senaatti-kiinteistöt
92-61-209-1
15.098 m²

Suunnittelualue
92-421-6-451
92-61-209-1

Orvokkipolun jatke

Kirjastopuiston laajennus

Lummekujan levennys 5 metriä



24 § Osto-option jatkaminen Luhtaanmäessä / Semaster Oy

VD/202/10.00.02.00/2017
HP/KK/LM-H/AVP/JB

Semaster Oy:lle aiemmin annettua osto-optiota Luhtaanmäen kaupunginosassa esitetään jatkettavaksi 31.12.2021 saakka. Osto-optio alueen pinta-ala on noin 47 555m², ja se muodostuu osasta korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL). Semaster Oy / SE Mäkinen Logistics Oy toimii tällä hetkellä korttelin pohjoisosassa.

Vantaan kaupungin ja Semaster Oy:n välillä on Luhtaanmäen kaupunginosan kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 sopimuksia, joilla on myyty yhtiölle kiinteistö ja mahdollistettu sen rakentaminen, sovittu Lamminsuon valuma-alueen pintavesien ja hulevesien johtamisesta sekä vesienjohtamiseen liittyvistä rakenteista (8.1.2008 allekirjoitettu kauppakirja), sekä myyty yhtiölle pysäköintialueeksi osa korttelialueen maasta ja annettu yhtiön hyväksi osto-optio osaan korttelialueen maasta (15.3.2011 allekirjoitettu kauppakirja ja sopimus osto-optiosta ja maanomistajan luvasta) sekä osto-option jatkaminen (KH 20.10.2014). Alueelle on vahvistettu asemakaava Luhtaanmäki 3, nro 310300. Liitteessä 1 on ilmakuva alueesta vuodelta 2015.

Yhtiö on rakentanut ostamansa määräalat kiinteistöstä 92-31-1-1 sopimusvelvoitteidensa edellyttämällä tavalla ja saanut optioalueesta jatko-option. Nyt voimassa olevassa osto-optiossa kaupunki on varannut Semaster Oy:lle osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2018 mennessä.

SE Mäkinen Logistics Oy / Semaster Oy / Autojenkuljetus SE Mäkinen Oy (SEM = yhtiöiden muodostama kokonaisuus)

SEM on perustettu 1952 ja se on ollut koko ajan Mäkinen suvun omistuksessa. Yhtiö aloitti liiketoimintansa paperin- ja lehtienkuljetuksella 50-luvulla. 60-luvulla laajennettiin toimialaa autojenkuljetuksiin. Nykyisin yhtiö on erikoistunut autoteollisuuden jakelutien logistiseen koordinaatioon ja tarvittavien lisäarvopalvelujen kehittämiseen, tuottamiseen ja myymiseen. SEM toimii Suomen, Venäjän ja Baltian markkinoilla. Palveluvalikoimaan kuuluvat autojen vastaanotto satamissa, varastointi, maahantulotarkistukset (PDI) ja lisävarustelut (PPO), kuljetukset sekä asiakkaan puolesta hoidettavat hallintotoimet kuten autoverotus, ennakkorekisteröinti ja tullaukset.

SEM:n palveluksessa on 200 henkilöä sekä lisäksi 40 kuljettajaa sopimusliikennöitsijöiden palkkalistoilla, lähes kaikkien asemapaikka on Vantaan Luhtaanmäki. Liikevaihtoa kertyy tänä vuonna noin 31 milj. euroa. Autojenkuljetuspuolen asiakkaita ovat käytännössä lähes kaikki näillä markkinoilla tunnetut autokaupan toimijat sekä automerkit (markkinaosuus runsaat 75 %). PDI-puolella markkinaosuus koko Suomesta on noin 35 %.

Yhtiö hankki vuonna 2008 omistukseensa Vantaan kaupungilta nykyiset maa-alueensa Vantaan Luhtaanmäestä. Vuonna 2009 valmistui lähes 200 työntekijän autokaupan lisäarvopalvelukeskus / autoterminaali. SEM:n pääomistaja ja yhtiöryhmän hallituksen puheenjohtaja Tapio Mäkinen aloitti heti 1. vaiheen tonttikaupan toteuduttua, hankkeen jatkoon suunnittelun yhdessä Vantaan viranomaisten kanssa. Työn tuloksena hahmoteltiin myyntiterminaaliosa, joka sittemmin on rekisteröity nimelle Autopolis. Kokonaishankkeen toteuttaminen edellyttää koko korttelin 31001 hyödyntämistä.

Yrityspalvelut on neuvotellut **Semaster Oy:n** kanssa osto-option jatkosta ja vuokrasopimuksesta. Semaster Oy/Iiro Mäkinen, Managing Director, SE Mäkinen Logistics Oy on lähettänyt 23.11.2016 sähköpostin, jossa esittää, että kaupunki jatkaisi osto-optiota 31.12.2021 saakka ja että kaupunki vuokraisi osan osto-optioalueesta pysäköintialueeksi ja kulkuyhteydeksi. Perusteina edelliseen hän on esittänyt mm. seuraavaa:

- Autokaupan muutos kohti Autopolis ratkaisun perusteita on kiihtymässä
- Optioalueen jalostus voidaan suorittaa vaiheittain, mikä aluksi palvelee nykyistä toimintaa (lisää työpaikkoja) ja toisaalta madaltaa kynnystä vaiheen 2 toteutukselle.
- Laajennusvaihe 1 (vuokra-alueen raivaus ja pysäköintialueen toteutus) voidaan toteuttaa häiritsemättä nykyistä toimintaa.
- Semaster Oy investoi vuokrattavan alueen jalostukseen merkittävästi ja sitoutuu täten hankkeen eteenpäin saattamiseksi.

Osto-option alue on Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24 400 m² suuruinen kiinteistö 92-31-1-1 ja noin 23 155 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Alue on osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa



osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jonka tehokkuusluku $e = 0,40$. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää 49 % liiketiloja varten. Osto-option alue on esitetty liitteessä 2.

Korttelia 31001 ei ole voitu toistaiseksi liittää kaupungin tai muun vesihuoltolaitoksen ylläpitämään yleiseen vesihuoltoverkostoon. Semaster Oy on sitoutunut liittämään aiemmin luovutetun määräalan ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, -jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin siinä vaiheessa, kun yleinen vesihuoltoverkosto rakennetaan alueelle. Syväojan vesihuollon urakan putkitöiden arvioidaan valmistuvan tammikuun loppuun mennessä ja koko urakan toukokuun loppuun 2017 mennessä, eli Semaster Oy on mahdollisuus vuoden 2017 aikana liittyä yleiseen vesihuoltoverkostoon.

Nyt esitettävässä osto-optiossa kaupunki varaa Semaster Oy:lle noin 47 555 m²:n suuruisen osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2021 mennessä kauppahintaan 2 472 860 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa 130 euroa/k-m².

Osto-optio alueelle asetetaan luovutushetkellä rakentamisvelvoite, joka käsittää minimissään 12 000 k-m² suuruisen rakentamisvelvoitteen toteuttamisen kahden vuoden kuluessa kaupan toteuttamisesta.

Semaster Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa optio-oikeuttaan tai sen perusteella luovutettavaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta muulle, kuin samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Mikäli Semaster Oy luovuttaa optioalueen konsernirakenteensa sisällä, tai kaupungin suostumuksen saatuaan kolmannelle, Semaster Oy sitoutuu sisällyttämään kauppa- ja osto-optiosopimuksen ehdot luovutuskirjaan siten, että ne sitovat luovutuksensaajaa suhteessa kaupunkiin.

Osto-optiolla jatketaan myös 8.1.2009 määriteltyä maanomistajan lupaa. Maanomistajan luvalla annetaan yhtiölle lupa käyttää osto-optioalueen koillisosaa kiinteistöstä 92-31-1-1 Lamminsuon ohjaamiseksi sekä tasausaltaiden sijoittamiseksi.

Vanhan Hämeenlinnantien liikennealueen omistaa Suomen valtio / Uudenmaan ELY-keskus, jonka kanssa yrityksen tulee sopia tonttiliittymän toteuttamisen yksityiskohdista.

Mikäli Kaupunginhallitus päättää jatkaa esityksen mukaisesti Semaster Oy:lle osto-optiota 31.12.2021 saakka, yrityspalveluissa tehdään erillinen päätös vuokrata noin 26 590 m² suuruisen osa osto-optioalueesta Semaster Oy:lle pysäköintialueeksi ja kulkuyhteydeksi.

Koska osto-option kohteen kauppahinta ylittää miljoona euroa, päättää myynnistä kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 11

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Vantaan kaupunki antaa osto-option Semaster Oy:lle esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki antaa osto-option Semaster Oy:lle esittelyosassa mainituin ehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Ilmakuva osto-option kohteista ja korttelista 31001
- Osto-option alue

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1: ILMAKUVA

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)
Kylä: RIIPILÄ (416)

92-31-1-1-M501

31
LUHTAANMÄKI
LUHTABACKA

92-31-1-1-M502

92-31-1-1

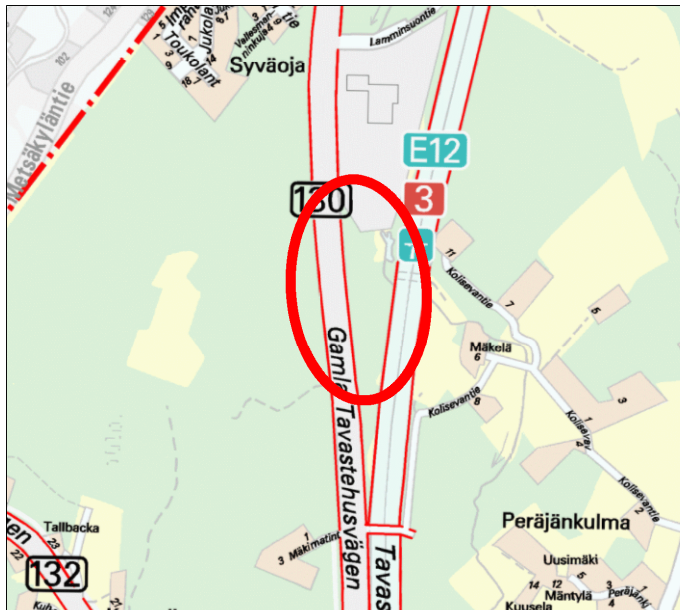
92-416-6-45

OSTO-OPTIO /SEMASTER OY

n. 24400 m²:n suuruinen
kiinteistö: 92-31-1-1

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

KOHTEEN SIJAINTI



**OSTO-OPTIO /
SEMASTER OY**

YPA/ AVP

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)

Kylä: RIIPILÄ (416)

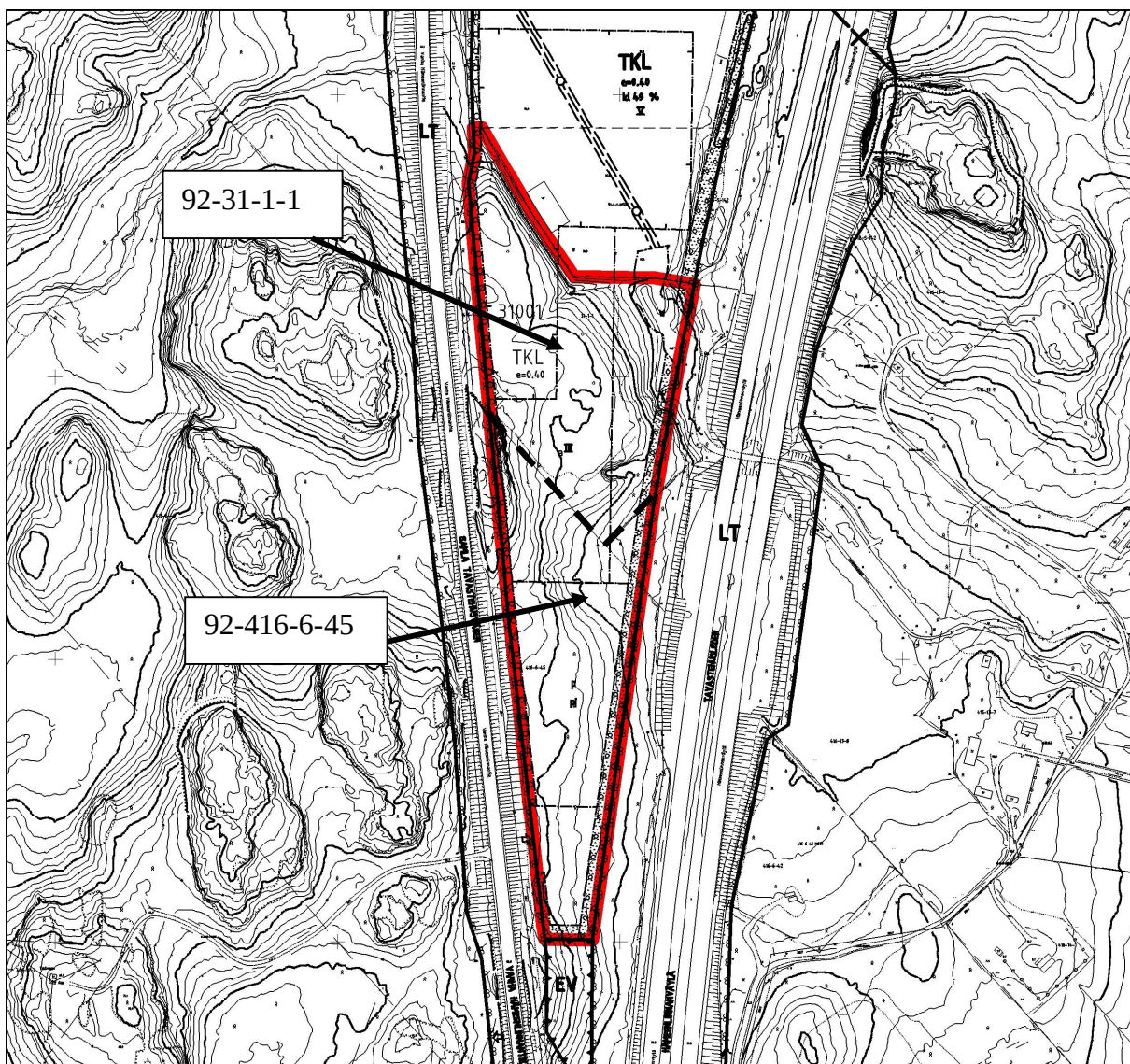
n. 24400 m²:n suuruinen

kiinteistö: 92-31-1-1

n. 23155 m²:n suuruinen määräala

tilasta: 92-416-6-45

0 0.5 1km 1:20 000



0 125 250m

1:5000



25 § Vastaus nuorisovaltuuston aloitteeseen nuorille lisää ulko-olohuoneita!

VD/1222/00.01.02.02/2016
HP/HW/Alei/Hak/NJ

Nuorisovaltuutetut Nora Viljaniemi ja Sonja Pääsukene ovat valmistelleet aloitetta, joka ilmaisee huolen nuorten vapaa-ajanviettopaikkojen vähyydestä ulkotiloissa. Viljaniemi ja Pääsukene pyytävät nuorisovaltuuston suostumusta viedä aloitetta eteenpäin nuorisovaltuuston edustajina heidän kautensa päättymisen (31.12.2015) jälkeen.

"Vantaa on kaupunki jossa asuu erittäin paljon nuoria. Näille nuorille ei ole tarpeeksi paikkoja, joissa viettää vapaa-aikaansa. Nuoret viihtyvät ulkona aina sään salliessa, mutta kaupungissamme ei ole paikkaa jossa nuoret saisivat luvalla hengailla. Päiväkotien pihoilta heitetään pois poliisin toimesta, kauppakeskuksissa katsotaan pahalla ja yleisissä puistoissa parhaat paikat on aina varattu.

Aikuiset ihmiset ovat kyllästyneet nuoriin heidän tiellään ja nuorten hengailua paheksutaan. Asian tiimoilta monet Vantaalaiset nuoret ovat päätyneet uutisiin saakka (<http://www.vantaansanomat.fi/artikkeli/14722-louhelan-aseman-nuoriso-herattaa-hammennysta>), koska nuorille ei ole paikkoja joissa hengailla he menevät paikkoihin jossa heidän ei kuuluisi olla. Nuoria pidetään ihmisryhmänä joka on aina pahanteossa ja tiellä. Tämä ajattelutapa on väärä. Kaikki nuoret eivät ole kriminaaleja jotka sotkevat päiväkotien pihoja. Nuoret eivät ole ryhmä joka pitää laittaa piiloon ja nuorille tulee olla paljon paikkoja joissa viettää vapaa-aikaa.

Tämän takia vaadimme että Vantaa ottaa roolia nuorten vapaa-ajan viihtyvyyden kehittämisessä. Yksi tapa, jolla Vantaa voisi ottaa askeleita eteenpäin tämän asian kanssa on penkkien ja pöytien lisääminen yleisille paikoille. Näillä paikoilla nuoret voivat istuskella rauhassa ja nauttia elämästään ja nuoruus vuosistaan.

Viimeisen kuuden vuoden aikana nuorisovaltuusto on keskustellut aiheesta erittäin paljon ja ollut aina sitä mieltä että kaupunkiimme tarvitaan lisää penkkejä ja pöytiä. Kaikki nuoret eivät viihdy tai uskalla mennä nuorisotiloille ja haluavat viettää aikaansa muualla. Varsinkin kesä aikana on mukavaa olla ulkona, monet nuoret notkuvat tietokoneiden ruutujen ääressä ja tämä kannustaisi heitä siirtymään myös pihalle. On eriarvostavaa että kaupungissamme ei huomioida tätä asiaa ja panostetaan pelkästään nuorten sisätiloihin.

Vantaalaisissa nuorissa on myös paljon osaamista. Esimerkiksi Varian opiskelijoita tai yläasteiden puu-käsityö luokkia voisi hyödyntää penkkien ja pöytien rakentamisessa sekä suunnittelussa. Tämä olisi myös kustannustehokas ratkaisu.

Vantaa voi olla edelläkävijä jälleen kerran. Nuoret ja valittavat aikuiset tarvitsevat Vantaan kaupungin-valtuuston siunauksen, että nuoret saadaan pois hengailemasta asemilta tai kauppakeskuksista.

Näin ollen vaadimme että Vantaan kaupunki lisää puisto alueille penkkejä, pöytiä sekä roskakoreja jotta nuoret voivat viettää aikaansa ulkona."

Nuorisovaltuusto 9.12.2015 § 9

Puheenjohtajiston esitys:

Kuullaan ehdotus aloitteeksi ja päätetään, miten aloitetta viedään eteenpäin.

Päätös:

Kuultiin ehdotus aloitteeksi. Aloitteen lähettämisestä eteenpäin sellaisenaan äänestettiin suljetuin lipuin.

Äänestettiin:

Hyväksytään ehdotus ja lähetetään aloite eteenpäin JAA

Hylätään ehdotus ja ei lähetetä aloitetta eteenpäin EI

Äänestystulos:

JAA: 11 kpl

EI: 5 kpl

Hylättyjä ääniä: 1 kpl

Päätettiin lähettää aloite eteenpäin kaupunginhallitukselle.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kuntatekniikan keskuksen viheralueyksikkö toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Aloitetta käsiteltiin nuorisovaltuuston ja kuntatekniikan keskuksen yhteispalaverissa 1.9.2016. Todettiin että penkkien ja pöytien lisääminen puistoihin on mahdollista. Nuorisovaltuusto selvittää miten nuorilta voitaisiin kerätä tieto paikoista, joihin penkkejä ja pöytiä haluttaisiin. Ehdotukset paikoista toimitetaan viheralueyksikköön, joka hankkii ja asentaa kalusteet.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa nuorisovaltuustolle maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kuntatekniikan keskus, tiedoksi nuorisovaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

puistopäällikkö Aino Leino, puh. 09 839 22654, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi,

puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen, puh. 09 839 29334, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



26 § **Korkeimman hallinto-oikeuden päätös kaupunginhallituksen etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta valituksesta / tiedoksi**

VD/309/10.00.01.01.01/2015
HP/KK/JB

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2015 § 27 että Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan 3.12.2014 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Seutulan kylässä sijaitsevan Kulmala-nimisen tilan RN:o 9:20 määräälaa M602, määräälatunnus 92-418-9-20-M602. Kaupassa oli ostajana Vekko Oy.

Vekko Oy valitti kaupunginhallituksen päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kaupunginhallitus antoi 15.6.2015 § 22 asiassa lausunnon, jossa valitus esitettiin hylättäväksi.

Helsingin hallinto-oikeus antoi 21.6.2016 asiassa päätöksen nro 16/0577/5, jolla se hylkäsi valituksen ja vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Vekko Oy valitti Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaupunginhallitus antoi 19.9.2016 § 20 asiassa selityksen, jossa valitus esitettiin hylättäväksi.

Korkein hallinto-oikeus on 13.1.2017 antanut päätöksen nro 89, dnro 2577/1/16, jossa se toteaa, että Vekko Oy on peruuttanut valituksensa. Tämän vuoksi lausuminen yhtiön valituksessa esitetyistä vaatimuksista raukeaa.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden 13.1.2017 antama päätös nro 89, dnro 2577/1/16.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös nro 89, dnro 2577/1/16, 13.1.2017

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
13.1.2017
Taltionumero
89
Diaarinumero
2577/1/16

1 (2)



Asia Kunnan etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva valitus

Valittaja Vekko Oy

Päätös, jota valitus koskee

Helsingin hallinto-oikeus 21.6.2016 nro 16/0577/5

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Vekko Oy on tänne 22.12.2016 saapuneessa kirjoituksessa peruuttanut valituksensa. Tämän vuoksi lausuminen yhtiön valituksessa esitetyistä vaatimuksista raukeaa.

Korkein hallinto-oikeus:

Kari Kuusiniemi
oikeusneuvos

Hannu Ranta
oikeusneuvos

Taina Pyysaari
oikeusneuvos

Mikko Rautamaa
Asian esittelijä, esittelijäneuvos

Jakelu

Päätös
Jäljennös

Vekko Oy, oikeudenkäyntimaksu 500 euroa
Helsingin hallinto-oikeus
✓ Vantaan kaupunginhallitus
Maanmittauslaitos/kirjaamisasiat

Toimituskirjan jäljennöksen oikeaksi todistaa



Jaostosihteeri Karita Kulmala



27 § Selityksen antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle lunastuslupa-asiassa

VD/10411/10.00.01.02.00/2014
HP/KK/JB

Kaupunginvaltuusto on 20.4.2015 § 18 päättänyt hakea ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa Vantaan kaupungille noin 43,4 hehtaarin suuruinen alue Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta (92-406-3-245), joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Ympäristöministeriö on 18.8.2016 antamallaan päätöksellä (Dnro YM1/541/2015) myöntänyt Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus on 5.9.2016 merkinnyt päätöksen tiedoksi ja päättänyt tyytyä päätökseen.

Birgit Graham, Marie-Charlotte Sullivan, Tom Pehkonen ja Ulla Sarin-Seppänen ovat valittaneet ympäristöministeriön 18.8.2016 antamasta päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on 27.12.2016 saapuneella selityspyynnöllä varannut kaupungille tilaisuuden kirjallisen selityksen antamiseen asiassa. Selityspyynnön liitteenä on valitusten lisäksi ympäristöministeriön asiasta antama lausunto. Selityksen antamiselle on saatu lisäaikaa 26.1.2016 saakka.

Ympäristön, rakentamisen ja maankäytön toimialan yrityspalveluissa on valmisteltu hallinto-oikeudelle annettava selitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen 5. mukainen selitys.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- 1. hallinto-oikeuden selityspyyntö
- 2. valitus Graham ja Sullivan
- 3. valitus Pehkonen
- 4. valitus Sarin-Seppänen
- 5. selitys
- 6. ympäristöministeriön lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

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

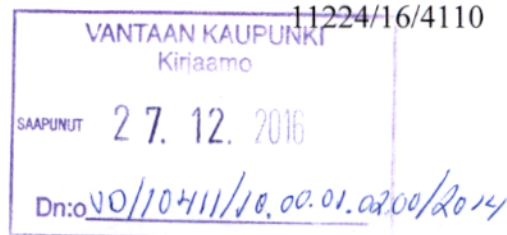
Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA

LÄHETE

40330/16

23.12.2016

11204/16/4110
11380/16/4110
11224/16/4110



SELITYSPYYNTÖ

Hallinto-oikeus varaa Teille tilaisuuden kirjallisen selityksen antamiseen asiassa.

Selitys pyydetään toimittamaan hallinto-oikeudelle 20 päivän kuluessa tämän lähetteen päiväyksestä lukien.

Asia voidaan ratkaista määräajan jälkeen, vaikka selitystä ei ole annettu.

Liitteitä ei tarvitse palauttaa.


Krista Lappalainen
notaari
Puh. 029 56 42066

LIITTEET

Valitusasiakirjat dnro:t 11204/16/4110, 11224/16/4110 ja 11380/16/4110.

Ympäristöministeriön lausunto 7.12.2016.



Mirva Veijalainen <mirva.veijalainen@procope.fi> aika 26.09.2016 12:27:51

11380/16/9110

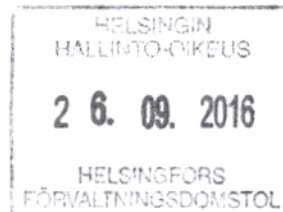
Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio: Harriet Rydberg <harriet.rydberg@procope.fi>, Leea Salminen <leea.salminen@procope.fi>,
Aihe: Helsingin hallinto-oikeudelle / Valitus ympäristöministeriön päätöksestä Dnro YM1/541/2015

Helsingin hallinto-oikeudelle,

Toimitan ohessa asianajaja Harriet Rydbergin puolesta valituksen liitteineen ympäristöministeriön päätökseen asiassa YM1/541/2015.

Parhain terveisin

Mirva Veijalainen



Mirva Veijalainen
Assistant
Keskuskatu 8, P.O. Box 1077
FI-00101 Helsinki, Finland
Tel. +358 10 3090 300
Mobile +358 40 8338 027
Fax +358 10 3090 333
Email: mirva.veijalainen@procope.fi

PROCOPÉ & HORNBERG

Asianajotoimisto Oy – Advokatbyrå Ab – Attorneys at Law
www.procope.fi

NOTE: This message, and any attached files, may contain privileged or confidential information. It is intended for use only by the addressee(s). Any disclosure, copying or distribution of, or reliance upon, this message by anyone else is strictly prohibited. If you received this message in error, please notify the sender by reply e-mail message or by telephone to the number above.



Valitus Helsingin hallinto_oikeudelle 26092016.pdf



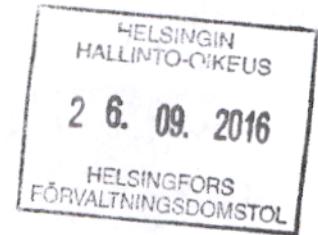
Liite 1_ympäristöministeriön päätös Dnro YM1_541_2015_jäljennös.pdf



Liite 2_Todistus ympäristöministeriön päätöksen Dnro YM1_541_2015 tiedoksiannosta.pdf



Liite 3_Vantaan Maapoliittiset linjaukset kaupunginvaltuusto 17_12_2012 jäljennös.pdf



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

VALITUS YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSESTÄ Dnro YM1/541/2015

ASIA: Päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lunastuslupahakemukseen

HAKIJA Vantaan kaupunki

HAKEMUKSEN KOHDE

Noin 43,4 hehtaarin suuruinen määräala Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245

VALITTAJAT

Birgit Graham (Pohjois-Amerikan Yhdysvallat, New Jersey) ja Marie-Charlotte Sullivan (Pohjois-Amerikan Yhdysvallat, New York)
Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina
(jäljempänä Valittajat)

VALITTAJIEN ASIAMIES / PROSESSIOSOITE

Asianajaja Harriet Rydberg, Helsinki
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
Keskuskatu 8
00100 Helsinki
puh. 0103090300
telefax 0103090333
sähköposti harriet.rydberg@procope.fi

Ympäristöministeriön päätettyä 18.8.2016 myöntää lunastusluvan Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaan Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245 ja hylättyä vaatimukset kulujen korvaamisesta ja annettua päätöksen tiedoksi 25.8.2016 vaadimme seuraavaa:

Vaatimukset

1. Vaadimme, että Helsingin hallinto-oikeus kumoo kokonaan ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastusluvasta Vantaan kaupungille koskien noin 43,4 hehtaarin suuruista määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalla Saras-nimisellä tilalla (92-406-3-245).
2. Vaadimme, että ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) täytäntöönpano kielletään välittömästi.
3. Vaadimme, että Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulumme hallinto-oikeudessa.

Perusteluina esitämme seuraavaa:

Perustelut

Taustaa

4. Valittajat ovat nyt kyseessä olevan Saras-nimisen tilan (kiinteistötunnus 92 – 406 -3 - 245) omistajia Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina.
5. Saras-niminen tila sijaitsee Luoteis-Vantaalla Vantaan kaupungin Keimolan kylässä. Ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille hakemuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan noin 43,4 hehtaarin suuruisen alueen (jäljempänä Kohde) lunastamiseksi kiinteistöstä. Kohde on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää ja Kohteessa sijaitsee kolme talousrakennusta.
6. Saras-tila kuuluu Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymään Marja – Vantaan osayleiskaavaan, jossa Kohde on osoitettu pientaloalueeksi, suojaviheralueeksi, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, lähivirkistysalueeksi ja tieliikenteen alueeksi. Kohteessa ei ole asemakaavaa.

Vantaan kaupungin asemasta

7. Vantaan kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (jäljempänä Maapoliittiset linjaukset). Maapoliittisten linjausten mukaan kaupunki voi vahvalla maapoliittisella otteella tasapainottaa talouttaan. Maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla oli käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, mikä oli noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta, ja Vantaan kaupungin maanmyynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75 – 90 %. Vantaan kaupunki pyrkii hankkimaan maan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Vantaan kaupungin oman ilmoituksen mukaan sen asemakaavavarojen rakentamattomilla tonteilla 2/2013 oli yhteensä 730.000 k-m², josta kaupungin omistuksessa oli 340.000 k-m² (47%). Maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttö- ja rakennuslupia maanomistajien kanssa ns. ”detaljikaavoittamattomista” alueista.
8. Vantaan kaupunginvaltuusto on 18.6.2012 hyväksynyt valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaavan aiesopimuksen 2012-2015 (MAL). Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuvat luomaan edellytykset kiintiönsä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset. Maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeva aiesopimus ei kuitenkaan edellytä, että Vantaan kaupunki omistaisi asemakaavoitettavan maan.

Saraksen tilan asemasta

9. Lunastuslupan saanut alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L). Kohde sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoitusaikataulua Vantaan kaupungilla ei sen oman ilmoituksen mukaan ole. Vantaan kaupunki pitää Kivistön eteläisen kaupunginosan valmistuttua yhtenä mahdollisena laajenemissuuntana Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa.
10. Saraksen tilan omistajina Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesät ovat omalta osaltaan pyrkineet aktiivisesti kehittämään kiinteistöä. Tämän mukaisesti perikunta ja SRV Yhtiöt Oyj allekirjoittivat toukokuussa 2007 esisopimuksen koskien Saraksen kiinteistön määräalan kauppaa SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa ja pyrkivät aktiivisella yhteydenotolla Vantaan kaupungin kanssa edistämään alueen kehitystä.

Esisopimuksen päätyttyä, kun alueen kaavoitus ei edennyt, perikunta osallistui kiinteistökaupan neuvotteluihin Vantaan kaupungin kanssa Saraksen kiinteistöstä. Perikunnan ja Vantaan kaupungin välisiä tapaamisia oli helmikuusta 2014 alkaen, mutta ne loppuivat Vantaan kaupungin päätettyä hakea asiassa lunastuslupaa. Neuvotteluita ei voi pitää asiallisina kaupallisina neuvotteluina, koska niissä Vantaan kaupungin tarjoama kauppahinta Kohteesta perustui detaljikaavoittamattoman maan hinta-arvioon eikä siinä ollut huomioitu esimerkiksi perikunnan esittämää hinta-arvioita, jotka perustuivat todelliseen kaupalliseen esisopimukseen SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa. Vantaan kaupungin lähtökohta oli yksiselitteisesti, että sen piti saada Kohde omistukseensa detaljikaavoittamattomana maana, missä sen hintatarjous oli 2.469.000 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa tehtyyn todelliseen kaupalliseen aiesopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.

11. Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 20.4.2015 lunastusluvan hakemisesta syntyi viiden äänen erolla, kun kaupunginvaltuustossa 35 valtuutettua äänesti lunastusluvan puolesta ja 30 sitä vastaan.
12. Tällä hetkellä osa Saraksen tilasta on viljelykäytössä ja tilalla sijaitsee kolme talousrakennusta. Tilalla on myös lunastusalueen ulkopuolella sijaitsevia muita rakennuksia/päärakennus ja muita talousrakennuksia, jotka olivat kalliimman lunastushinnan perusteena. Siis tilan päärakennus talousrakennuksineen kolmea talousrakennusta lukuun ottamatta eivät kartan mukaan kuulu lunastuksen kohteeseen.

Oikeudellisesta arvioinnista

Lainvastaisuudesta

13. Ympäristöministeriön päätös on hallintolainkäyttölain (586/1996) 7 §:n mukaisesti lainvastainen ja se perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Yleisestä tarpeesta

14. Tässä asiassa ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastusluvan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 3 momentin nojalla, jonka mukaan *"asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään*

yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.”

15. Huolimatta siitä, että Kohde on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu osittain asuntorakentamiseen, tieliikenteeseen ja lähivirkistysalueeksi, sen ei voida katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin edellytyksiä, sillä sitä ei voida katsoa tarvittavan Vantaan kaupungille Vantaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Vantaan kaupungin omistuksessa oli vuonna 2013 noin 47 % rakentamattomien tonttien asemakaavavarannosta. Vantaan kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laajenemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi. Kohdetta ei tarvita Vantaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti.
16. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:n mukaan lunastusmenettelyssä noudatetaan Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977) (lunastuslaki). Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan ” *Lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla tai jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.* ”
17. Tässä asiassa ei ole näytetty, että *yleinen tarve* vaatisi Kohteen lunastamista. Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla on käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, ja kaupungin asuntorakentamisennusteen mukaan puolet seuraavan 10 vuoden asuntorakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalla maalla. Näiden Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on *luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan*. Kaupunki katsoo edelleen, että vahvalla maapoliittisella otteella se voi *tasapainottaa talouttaan*. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, mutta se ei oikeuta kuntia rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. *Yleinen tarve* ei merkitse sitä, että kunnan tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita.
18. Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 mukaan ohjelmakauden jälkeen sillä on asuntorakentamisen varantoa jäljellä Aviapoliksen, Tikkurilan, Korson ja Hakunilan alueilla. Kun Vantaan kaupunki omistaa noin yhden kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja kun sillä on merkittävää asuntorakentamisen varantoa edelleen, ei ole oikeudellisia perusteita katsoa, että *yleinen tarve* vaatisi Kohteen lunastamista. Lunastuslupaa on perusteltu sillä, että kaupungin osuutta erillispientalotonttien luovutuksessa tulisi kasvattaa. *Yleisen tarpeen* määrittely siten, että se edellyttäisi kaupungin omistusoikeutta luovutettaville asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, ei vastaa Lunastuslain käsitettä *yleisestä tarpeesta*.

19. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan *"Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan."* Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan *"Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi."* Hallituksen esityksessä (334/2014) maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi lähtökohtana on ollut aidon kilpailun aikaansaaminen kilpailupolitiikan avulla, jolla turvataan tasavertaiset kilpailuolosuhteet erikokoisille yrityksille ja kuluttajien etujen mukaisesti toimivat markkinat. Hallituksen esityksen (334/2014) mukaan maankäyttösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavoituksesta. Ympäristöministeriön myöntämä lunastuslupa Kohteelle siksi, että Vantaan kaupungin Maapoliittisiin linjauksiin kuuluu maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin, on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (204/2015) kanssa myös siksi, että lainmuutoksen tarkoituksena oli kilpailun lisääminen, ei kunnan maanomistuksen kasvattaminen, mistä ympäristöministeriön päätöksessä nyt on kyse.
20. Ympäristöministeriön päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastuslupan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä Kohteen omistusoikeuden siirtymistä Vantaan kaupungille. Korkein hallinto-oikeus onkin päätöksessään (KHO 2005:12) hylännyt osittain lunastusta koskeneen hakemuksen, kun hakija ei ollut selvittänyt sitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtämistä hakijalle, eikä yleisen tarpeen katsottu siten vaativan lunastusta. Tässäkään tapauksessa ympäristöministeriö ei ole perustellut sitä, miksi Vantaan kaupungin tulisi saada kohteen omistusoikeus. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan *kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan."* Tämä ei tarkoita sitä, että kunnan tulisi hankkia omistukseensa maa-alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on eduskunnan ympäristövaliokunta viitannut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) lunastuslupan myöntämisedellytyksiin, minkä mukaan lunastuslupan ainoa myöntämisedellytys on *"kun yleinen tarve sitä vaatii."* Siten *yleisen tarpeen* käsitettä ei ole täsmennetty eduskuntakäsittelyn yhteydessä. *"Yleisen tarpeen"* käsite on epätasällinen ja eduskunnan perustuslakivaliokunta (PeVL 32/2010 vp) onkin useaan kertaan katsonut, että vaatimusta tulisi konkretisoida aineellisin säännöksin. *Yleisen tarpeen* käsitteen tulkinnassa on näin ollen otettava huomioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi ja käsitettä on yleisten tulkintasääntöjen mukaisesti tulkittava suppeasti.
21. Vantaan kaupungin lunastushakemuksen mukaan kaupungin tarkoitus on myydä Kohteeseen myöhemmin asemakaavoitettavia tontteja. Näin ollen osa Kohteesta ei

tule julkiseen käyttöön, joten ympäristöministeriön päätös ei tämänkään takia täytä lunastuslain 4 § 1 momentin edellytystä yleisestä tarpeesta. Yleisenä tarpeena ei voida pitää kunnan omistamien tonttien ostoa.

22. Korkein oikeus on tapauksessaan (KKO:2016:7) lausunut, että pakkolunastuksen perusteena on lunastamisen tarkoitus. Tässä ratkaisussaan, joka koski maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momenttia, korkein oikeus lausui, että koska kysymys on pakkolunastuksesta, edellytykseksi voidaan kuitenkin asettaa, että lunastusoikeuden peruste käy selvästi ilmi. Soveltaen tätä korkeimman oikeuden oikeusohjetta ympäristöministeriön päätökseen, on selvitettävä Vantaan kaupungin lunastuslupahakemuksen tarkoitus. Vantaan kaupunki on ilmoittanut, että sen tarkoitus maapoliittisella ohjelmallaan on *tasapainottaa talouttaan ja luoda mahdollisuus kaupungille rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan*, ja kaupunki on hakenut Kohteen lunastuslupaa maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti. Ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastuslupan hakemuksen mukaisesti. Ympäristöministeriön päätös on siten ristiriidassa korkeimman oikeuden oikeusohjeen mukaan, koska Vantaan kaupungin tarkoitus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 99 § 3 momentin ja lunastuslain 4 § 1 momentin mukaisia edellytyksiä.
23. Tulkittaessa lunastuslakia nyt esillä olevassa asiassa on myös otettava huomioon lunastuslain soveltamiskäytäntöä koskeva kritiikki. Oikeusministeriö on kuullut lain uudistamistarpeista muun muassa muita ministeriöitä, ja oikeusministeriö on julkaissut arviomuistion lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista (OM/21/41/2015). Arviomuistiossa lunastuslain katsotaan heijastavan eräiden kysymysten osalta selkeästi sääätämisanakohtansa yhteiskunnallista tavoitteenasettelua ja arvovalintoja. Arviomuistiossa ehdotetaan työryhmän asettamista tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten. Tämänkään takia perustuslain antaman omaisuuden suojan loukkaaminen ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti nyt esillä olevassa asiassa ei ole oikein, sillä päätös perustuu lunastuslakiin, jonka soveltamiskäytäntö on saanut paljon kritiikkiä ja jota pyritään uudistamaan.

Omaisuuden suojasta

24. Perustuslain 15 §:n mukaan *"Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla."* Perustuslaissa on siten omaisuuden suojaa koskeva yleislauseke ja pakkolunastuslauseke, joka asettaa ehdot pakkolunastuksen käyttämiselle. Suomea velvoittavassa Ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjassa määrätään, että *"Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti."*

Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan ”Jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä..”

25. Pakkolunastus on länsimaisen oikeuskäsityksen mukaan ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita tullakseen hyväksytyksi. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on useassa ratkaisussaan arvioinut omaisuuden suojaa koskevan velvoitteen toteutumista.
26. Ympäristöministeriön päätöksessä käsitellään puutteellisesti perustuslain antamaa omaisuuden suojaa. Päätöksessä ei ole huomioitu lunastuslain 4 §:n 1 momentin edellytystä, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Valittajat olivat pyrkineet edistämään Kohteen kehittämistä solmimalla vuonna 2007 SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen, mutta hanke ei edistynyt lähinnä Vantaan kaupungista johtuvista syistä. Valittajat ovat tämän jälkeen neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa, mutta neuvottelut ovat päättyneet Vantaan kaupungin päätettyä hakea lunastuslupaa. Neuvotteluiden todellinen luonne on kyseenalainen, sillä Vantaan kaupungin esittämät ehdot ovat olleet täysin kohtuuttomia kaupungin tarjotessa 43,4 hehtaarin suuruista maa-alueesta 2.469.000 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan todelliseen kaupalliseen aiesopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.
27. Ympäristöministeriön päätös ei noudata lunastuslain 4 § 1momentin oikeusohjetta, jonka mukaan ”lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla”, sillä Vantaan kaupunki ei ole käynyt tässä asiassa todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimusten tekemiseen. Lunastuslain 4 §:n 1 momentti edellyttää vaihtoehtotarkastelua eikä se ole toteutunut, kun Vantaan kaupunki on vain muodollisesti neuvotellut asiassa Valittajien kanssa, vaikka Valittajat ovat pyrkineet sopimusratkaisuun.
28. Ympäristöministeriön päätöksessä sivuutetaan siten kokonaan maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mahdollisuudet maankäyttösopimusten tekemiseksi. Lunastuslain edellytystä muiden vaihtoehtojen selvittämisestä, kuten maankäyttösopimusten tekemistä, ei voi ohittaa Vantaan kaupungin toteamuksella, että kaupungin maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa ns. ”detaljikaavoittamattomista” alueista. Hallituksen esityksessä 334/2014 maankäyttö-

ja rakennuslain muuttamiseksi maankäyttö Sopimuksia pidetään toimivana menettelytapana kaavoituksesta sopimiseen.

29. Lunastusoikeuden myöntämistä ympäristöministeriö perustelee myös *"maanmyyntitulojen kanavoinnilla osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista"*. Tulojen hankkimista kunnalle, mistä Vantaan kaupungin hakemuksessa keskeisesti on kyse, ei voida pitää lunastuslain edellyttämänä perusteena lunastusluvalle. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO 2006:84) korostanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslaissa kuuluvaa tehtävää maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan ja todennut kuitenkin viittaamalla maankäyttö Sopimuksia koskevaan lainsäädäntöön, että *"uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan."* Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään tulkinnut varsin laavasti kunnan lunastusoikeutta painottaen kunnan asemaa maapolitiikan suunnittelussa, rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa alueellaan. Tämäkään korkeimman hallinto-oikeuden päätös ei kuitenkaan anna tukea sille, että kunnan tulonhankkimistarve oikeuttaisi lunastuslain mukaiseen pakkolunastukseen.
30. Pakkolunastus on aina äärimmäinen ratkaisu kunnan maapoliittisen tarkoituksen saavuttamiseksi, ja se voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa, mistä tässä asiassa ei ole kyse. Perusoikeuksien oikeudellinen merkitys on korostunut viime aikoina, mitä osoittavat lukuisat Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut. Näiden oikeuksien loukkaaminen *"yleisen edun"* nimessä ei ole oikeudellisesti perusteltua silloin, kun hakija, kuten Vantaan kaupunki tässä tapauksessa, on laiminlyönyt tarkoituksensa toteuttamisen selvittämisen muiden keinojen avulla. *"Yleinen etu"* ei edellytä, että Kohde tulisi Vantaan kaupungin omistukseen.
31. Ympäristöministeriön päätös lunastusluvan myöntämisestä loukkaa perustuslain, Suomea velvoittavan Ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan Valittajille antamaa omaisuuden suojaa.

Hyvän hallinnon periaatteista

32. Hyvään hallintoon kuuluu myös hallinto-oikeudellisten periaatteiden noudattaminen. Näitä ovat suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Suhteellisuusperiaate hallinnossa merkitsee sitä, että viranomaisen toiminta on mitoitettava oikein. Ympäristöministeriö on päätöksessään laiminlyönyt ottaa huomioon, onko poikkeuksellisen keinon, pakkolunastuksen, käyttö hallinnollisesti perusteltua. Ympäristöministeriö ei myöskään ole huomionut, että nyt esillä olevissa olosuhteissa ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa, sillä kaupungin asuinrakentamista koskeviin tavoitteisiin voidaan päästä

muilla keinoilla ja että ei ole tarkoituksenmukaista hankkia kunnalle tuloja loukkaamalla perustuslain antamaa omaisuudensuojaa.

33. Koska ympäristöministeriö on tehnyt lainvastaisen päätöksen, olisi hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan kohtuutonta, että Valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan, joten Vantaan kaupungin ja ympäristöministeriön on korvattava Valittajien oikeudenkäyntikulut.

Yhteenveto

Kaiken edellä esitetyn perusteella ja uudistaen kaiken asiassa aikaisemmin lausutun vaadimme, että:

- i) Helsingin hallinto-oikeus kumoaa lainvastaisena ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta lunastusluvasta Vantaan kaupungille koskien noin 43,4 hehtaarin suuruisia määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalla Saras-nimisellä tilalla (92-406-3-245).

Ympäristöministeriön päätös loukkaa perustuslain omaisuuden suojaa, rikkoo ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaa, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) yleiselle tarpeelle asetettavia lunastusedellytyksiä eikä lunastuslain (603/1977) lunastusedellytyksiä, on hallintolainkäyttölain mukaisesti lainvastainen ja on vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

- ii) ympäristöministeriön päätöksen (Dnro YM1/541/2015) täytäntöönpano kielletään välittömästi.
- iii) Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö veloitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulumme hallinto-oikeudessa.

Varaamme oikeuden lausua asiassa Vantaan kaupungin mahdollisesti antamasta lausumasta sekä täydentää valitustamme tarvittaessa.

- Liitteet:
- 1) Ympäristöministeriön päätös Dnro YM1/541/2015, jäljennös
 - 2) Todistus ympäristöministeriön päätöksen DNro YM1/541/2015 tiedoksiannosta
 - 3) Vantaa Maapoliittiset linjaukset kaupunginvaltuusto 17.12.2012, jäljennös

Helsingissä, syyskuun 26. päivänä 2016

Birgit Graham Marie-Charlotte Sullivan
Kurt Erik Sarinin ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien osakkaina

Laati:



Harriet Rydberg
Asianajaja, Helsinki
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy

5
YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
Aleksanterinkatu 7, Helsinki
00023 VALTIONEUVOSTO
puhelin (vaihde) 0295 250 000

PÄÄTÖS Dnro YM1/541/2015

18.08.2016

ASIA Päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lunastuslupahakemukseen

HAKIJA Vantaan kaupunki

HAKEMUKSEN KOHDE

Vantaan kaupunki on ympäristöministeriöön 5.6.2015 saapuneella hakemuksella pyytänyt ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 99 §:n 1 ja 3 momenttiin perustuen lunastuslupaa noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määrään Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras -nimisestä tilasta, kiinteistö-tunnus 92-406-3-245.

Tilan omistavat Meri Alli Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesät.

KOHDETIEDOT JA ALUEEN KAAVATILANNE

Lunastettavaksi haettu alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Hämeenlinnanväylän varrella, välittömästi rakenteilla olevien Kivistön keskusta-alueen ja Keimolanmäen pohjoispuolella. Etäisyyttä rakenteilla oleviin kaupunginosaan ja Kivistön asemaan on noin 1-2 km. Alueen eteläosa rajautuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen, jolle yhdyskuntatekniikka on jo rakennettu tai rakenteilla. Vesihuollon osalta lunastettavaksi esitetty alue vaatii lisäkapasiteetin rakentamista.

Vantaan kaupungin yhdyskuntarakenteen luontevana kasvusuuntana alueen käyttötarvetta lisäävät suunnitellut Hämeenlinnanväylän uudet liittymät, Klaukkalan suunnan rata asemavarauksineen, yleiskaavassa osoitettu Kehä IV:n linjaus ja sen mahdollinen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.

Lunastettavaksi haettu alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Yhteensä noin 19,8 hehtaarin suuruiset viljellyt alueet on vuokrattu ulkopuoliselle maanviljelijälle. Alueella sijaitsee kolme vuosina 1920 - 1940 valmistunutta arvotonta ja purkukuntoista talousrakennusta.

Lunastettavaksi haetulla alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä oikeusvaikutteinen Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008. Alue on osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja

virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L), eli pääosin asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Osa lunastettavaksi esitetystä alueesta sijaitsee Marja-Vantaan osayleiskaavassa lentomeluviyöhyke 3:ksi (LDEN 50-55 dB) osoitetulla alueella. Osalla alueesta on voimassa yleiskaavan määräysten perusteella rajoitus maisemaa muuttavien töiden suorittamiseen ilman lupaa (MRL 128 §). Vantaalla lentomelu rajoittaa voimakkaasti maankäyttöä, erityisesti asuinalueiksi tarkoitettujen alueiden sijoittumisen osalta.

Lunastettavaksi haetulla alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

HAKEMUKSEN YLEISPERUSTELUT

Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siten, että Helsingin seudulla luodaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle, joukkoliikenteelle sekä hyvälle elinympäristölle. Seudun alue- ja yhdyskuntarakennetta kehitetään väestönkehityksen edellyttämällä tavalla ja kasvusuunnat on valittu hyödyntämällä joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen sekä seutua ympäröivän kaupunki- ja taajamaverkoston mahdollisuuksia. Alueiden käytön suunnittelulla ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Lunastettavaksi haettu alue liittyy saumattomasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

HAKEMUKSEN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

Aluetta tarvitaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, jonka turvaamiseksi kaupunki on sitoutunut seudullisiin ja valtakunnallisiin sopimuksiin ja laatinut tavoitteisiin perustuvia pitkän tähtäimen investointisuunnitelmia.

Yleiskaava. Vantaan yleiskaavassa 1992, Helsingin seudun taajamaseutukaavassa ja maakuntakaavassa on esitetty Länsi-Vantaalla Martinlaakson rataa ja siihen tukeutuvaa kaupunkirakennetta jatkettavaksi pohjoiseen. Kaupunginvaltuusto päätti osayleiskaavan laatimisesta Marja-Vantaan alueelle hyväksyessään koko Vantaan yleiskaavan 1992. Osayleiskaavalla tarkennettiin ja muutettiin eräiltä osin yleiskaavassa 1992 osoitettua maankäyttöratkaisua. Osayleiskaavan laadintaan liittyi selvityksiä mm. kaupunkirakenteesta, palveluista, liikenteestä, luonnosta ja kulttuurimaisemista. Osayleiskaava antaa tällaisenaan toimintalinjoja alueen käyttönotolle ja perustellun maankäyttöratkaisun eri osa-alueiden asemakaavoitukselle.

Maapoliittiset linjaukset. Vantaan kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Linjauksia on kaupunginvaltuuston päätöksellä 22.9.2014 täydennetty ja tarkennettu erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa, oikealla hinnalla ja oikeilta alueilta.

Ennen maapoliittisten linjausten voimaan tuloa Vantaan kaupunki on tehnyt maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa detaljikaavoittamattomista alueista.

Maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungin ensisijainen maanhankintakeino, jolla pyritään turvaamaan kaupungin riittävä maanomistus eri käyttötarkoituksiin, on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan on Vantaan kaupunki ostanut laajoja yleiskaavassa asumistarkoituksiin osoitettuja alueita. Luoteis-Vantaalla maanhankinta on ollut erittäin aktiivista ja järjestelmällistä sekä kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeuttaan useamman kerran.

Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Omalle maalle kaavoitettaessa on etuna paitsi maanmyyntitulojen kanavointi osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista, myös rakentamisen aikatauluttaminen ja sopeuttaminen kaupungin kasvu- ja palvelurakenteen tavoitteisiin.

Maapolitiikan kannalta keskeisessä korkeimman hallinto-oikeuden 9.11.2006 antamassa vuosikirjapäätöksessä KHO:2006:84 mainitaan mm. että: "Kunnalle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaisesti maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyillä lain muutoksilla (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Kuten lakien sisällöstä ilmenee, uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valinnanmahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan."

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätyllä 1.4.2015 voimaantulleella 5 a §:llä säädetään, että "Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi."

Aiesopimukset valtion ja Helsingin seudun kuntien välillä. Vantaa sitoutui vuoden 2008 alussa tehdyssä valtion ja Helsingin seudun kuntien asuntotuotantoa koskevassa aiesopimuksessa luomaan edellytykset keskimäärin 2000 uuden asunnon toteuttamiseen vuosittain seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen uusi maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaava aiesopimus 2012-2015 (MAL) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2012. Sopimuksella edistetään myös pitkäjänteistä, seudullista ajattelua sekä kuntien keskinäistä sopimista ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuvat, muiden toimien ohella, luomaan edellytykset kiintiön-sä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset. Lisäksi kunnat sitoutuvat liiteaineiston mukaisiin asuntotuotannon määrälliseen tavoitteeseen, joka Vantaan kaupungin osalta on keskimäärin 2000 asuntoa vuodessa. Marja-Vantaa on nimetty asuntotuotantotavoitteiden ensisijaisiksi kohdealueeksi.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi on allekirjoitettu 25.8.2014. Sopimuksen tarkoitukse-

na on edistää Helsingin seudun suuria infrastruktuurihankkeita ja edistää samalla alueen asuntotuotantoa. Sopimuksessa Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sitoutuneet nostamaan MAL-aiesopimuksen 2012-2015 kaavoitustavoitettaan 25 prosentilla. Vantaalla tämä tarkoittaa nykyisen aiesopimustavoitteen 200 000 k-m²/vuosi nostamista tasolle 250 000 k-m²/vuosi vuodesta 2016 alkaen.

Sopimuksessa on myös edellytetty, että asuntotuotantotavoitteen toteutumisen mahdollistamiseksi Helsingin seudun kunnat varmistavat asumiseen tarkoitettujen asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saamisen tehostamalla mm. maapolitiikkaansa.

Väestönkasvu ja asuntorakentamisen lähtökohdat. Vantaan väestöennuste koostuu kahdesta itsenäisestä osasta, koko kaupungin ennusteesta ja osa-alueittaisesta ennusteesta. Osa-alueittainen ennuste kattaa kaupunginosa- ja suuraluetason, siinä käsitellään ennustevuonna rakennettavan asuntokannan väestönlisäykset ja sitä vanhemmassa asuntokannassa, ns. vanhassa asuntokannassa, tapahtuvat väestömuutokset erikseen. Koko kaupungin ennuste kattaa vuodet 2015-2040 ja osa-alueittainen ennuste vuodet 2015-2024. Vuoden 2014 alussa Vantaalla oli 208 098 asukasta. 1990-luvulta lähtien väestönkasvu on ollut melko tasaista, noin 2 000-2 500 henkilöä vuosittain. Väestöennusteen mukaan Vantaan väkiluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2025 mennessä noin 25 980 henkilöllä niin, että kaupungin väkiluku on tuolloin 234 078 henkilöä. Kivistön suuralueen rakentaminen keskittyy Kivistön ja Keimolan kaupunginosiin, joissa rakennettavat alueet ovat uusia. Kivistön rakentaminen on vilkkaimmillaan vuonna 2015, mutta uudisrakentaminen jatkuu koko ennustejakson ajan. Kivistön kaupunginosaan tulee uutta väestöä 4 500 henkeä ja Keimolan kaupunginosaan 1 000 henkeä vuosina 2014-2023.

Tilastokeskuksen tuoreiden väestötilastojen mukaan Vantaan väkiluku oli vuoden vaihteessa (2014-15) 210 803 henkilöä. Väestönkasvu vuodesta 2013 vuoteen 2014 oli 1,3 prosenttia eli 2075 henkeä.

Uudisrakentamisen vaikutus väestönkehitykseen koostuu asuntorakentamisennusteesta (vuodet 2014-2023) ja viime vuosien perusteella lasketuista asumisväljyyksien keskiarvoista ja niiden kehitykseen perustuvista oletuksista. Vantaan asuntokuntarakenne on tasaisesti kehittynyt kohti pienempiä asuntokuntia. Vuoden 2008 alussa asuntokuntien keskikoko oli Vantaalla 2,16, kun se kymmenen vuotta aiemmin oli 2,30 henkilöä. Keskimääräisen asuntokuntakoon arvioidaan olevan vuonna 2017 noin 2,10 henkilöä. Asuntokuntien määrän lisääntyminen kasvattaa osaltaan asuntokysyntää.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 6.4.2009 Vantaan kaupungin asunto-ohjelman vuosille 2009-2017. Asunto-ohjelmassa esitetään Vantaan kaupungin asuntopoliittiset linjaukset. Niiden tavoitteena on turvata Vantaalla asuntomarkkinoiden kysyntää vastaava asuntotuotanto. Asunto-ohjelmassa näytetään suuntaviivat ja tavoiteaikataulu tulevalle asuntorakentamiselle alueittain. Asunto-ohjelma on osa suurempaa kokonaisuutta eli kaupungin kokonaisstrategiaa (Vantaan tasapainotettu strategia) ja Vantaan maankäytön toteuttamisen ohjelmointia. Sen tehtävänä on kuvata tulevien vuosien asuntorakentamista Vantaan kaupungin alueella. Ohjelmassa on kolme strategista tavoitetta, jotka asuinalueiden toteuttamiseen ja rakentamisen ajoitukseen liittyvien tavoitteiden kanssa ulottuvat vuoden 2017 loppuun asti.

Vuoden 2014 alussa Vantaan asuntorakentamisen laskennallinen asemakaavavaranto oli noin 1,8 milj. k-m², josta kerrostalovarantoa oli noin 500 000 k-m² (arvioitu riittävyyks: 4 - 4,5 vuotta). Vuoden 2013 alussa kaupungin omistusosuus koko laskennallisesta asemakaavavarannosta oli vain noin 20 %. Täysin rakentamattomilla tonteilla kaupunki omisti maata noin 340 000 k-m², josta noin puolet eli 170 000 k-m² oli pientalotontteja (erillispientalot ja rivitalot) ja puolet kerrostalotontteja.

Maan tarve. Vantaan kaupungin maapoliittisissa linjauksissa on todettu, että "asunto-tuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta". Tällä hetkellä laskennallinen asemakaavavaranto riittää noin 4,5 vuodeksi, mikäli tavoitteena on 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Kaupunki on kuitenkin samanaikaisesti sitoutunut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä sopimuksessa suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi kaavoittamaan 2500 asunnon tuotantoa vastaavan määrän uutta asuntorakennusoikeutta vuosittain. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi maanhankintaa on jo tehostettu ja asemakaavoitukseen ollaan palkkaamassa lisähenkilöstöä.

Vantaalla on rakennettu vuosien 2004-2014 aikana keskimäärin noin 440 erillispientaloasuntoa ja noin 150 rivitaloasuntoa vuosittain (vaihteluväli pientaloissa 290-641/vuosi ja rivitaloissa 56-343/vuosi). Kaupungin osuus erillispientalotonttien luovutuksista on ollut noin 10-15 % vuosittain. Kaupungin omistuksessa on tällä hetkellä arviolta 200 rakentamatonta erillispientalotonttia (noin 37 000 k-m²), joista noin 100 (16 000 k-m²) sijaitsee sellaisilla alueilla, joilla on valmis kunnallistekniikka eli tontit ovat luovutuskelpoisia. Kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin on kirjattu, että: "Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin sadalle erillispientalolle vuodessa." Voidaankin perustellusti todeta, että kaupungilla on erittäin suuri tarve asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, koska luovutuskelpoinen tonttivaranto kattaa vain yhden vuoden tavoitetta vastaavan määrän.

MAANOMISTAJIEN KANSSA KÄYDYT NEUVOTTELUT

Vantaan kaupunki on esittänyt seuraavan selvityksen alueen hankkimiseksi käydyistä neuvotteluista:

29.11.2013 Vantaan kaupungin yrityspalvelut ilmoitti maanomistajille lähetetyllä kirjeellä halukkuudestaan neuvotella Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevan noin 43,4 - 44,6 hehtaarin suuruisen alueen ostamisesta Saras- nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaihtoehto 1, eli noin 43,4 hehtaarin suuruinen alue on nyt lunastettavaksi esitetty alue.

5.2.2014 pidettiin ensimmäinen palaveri asiasta. Tapaamisessa eivät kaikki maanomistajat olleet edustettuina, joten tapaamisen tarkoituksiksi jäi alustavasti esitellä kaupungin kiinnostus kohteeseen ja kertoa Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymistä maapoliittisista linjauksista sekä kaupungin yleisistä hinnoitteluperiaatteista.

19.6.2014 kaupunki lähetti kiinteistön maanomistajille ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui ostamaan em. tilasta tarjouksen liitteenä olleiden karttaliitteiden osoittaman noin 43,4 - 44,6 hehtaarin suuruisen alueen joko talouskeskuksen pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 hehtaaria) tai ilman. Tarjous oli voimassa 31.8.2014 asti.

Hinnoittelu perustui osayleiskaavan osoittamaan maankäyttöön. Rakentamiseen osoitetun alueen osalta hinnoittelussa käytettiin detaljikaavoittamattoman maan hintaa 8 €/m². Osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun alueeseen sisältyvät myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet. Osayleiskaavassa osoitettujen urheilu- ja virkistyspalvelualueiden sekä lähivirkistysalueiden hinnan kaupunki katsoi olevan 2 €/m². Suoja- viheralueen ja tieliikenteen alueen hinta oli 1 €/m². Kokonaiskauppahintana kaupunki tarjosi alueesta 2 260 000 - 2 416 000 euroa vaihtoehdosta riippuen.

18.8.2014 yrityspalvelujohtajan, tonttipäällikön ja maanomistajien edustajan pitämässä palaverissa maanomistajien edustaja halusi varmistaa, että 19.6.2014 allekirjoitetusta kaupungin ostotarjouksesta oli keskusteltu laajemminkin kaupungin sisällä ja että ostotarjousta tukee myös toimialan apulaiskaupunginjohtaja. Lisäksi maanomistajien edustaja ilmoitti, että maanomistajat tulevat esittämään kaupungin ostotarjouksessa mainittuun määräaikaan mennessä oman vastatarjouksensa kyseessä olevasta alueesta.

29.8.2014 allekirjoitetulla vastatarjouksella maanomistajat esittivät kaupungille oman näkemyksensä kyseessä olevan alueen hinnasta. Tarjoushinta oli 12 282 701,51 euroa. Vastatarjous käsitti alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajat toivoivat vastatarjouksensa johtavan jatkoneuvotteluihin ja myönteiseen lopputulokseen.

Maanomistajien tarjoushinta perustui heidän ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 4.6.2007 allekirjoitettuun vuoden 2014 hintatasoon inflaatiokorjattuun esisopimukseen, jossa kohdealue vastasi kooltaan ja sijainniltaan kaupungin ostotarjouksessa esittämää aluetta. Esisopimus, jossa lopullisen sopimuksen syntymisen ehtona oli tietyn rakennusoikeuden sisältävän asemakaavan hyväksyminen alueelle, oli voimassa vuoden 2011 loppuun. Esisopimus on rauennut, koska ehdot lopullisen kaupan tekemiselle eivät täytyneet.

Kaupungin ja maanomistajien näkemys alueen käyvästä hinnasta poikkesi erittäin paljon toisistaan, mutta koska kummallakin osapuolella näytti olevan sama tahtotila saat- taan alue kaupungin omistukseen, kutsui kaupunki maanomistajat neuvotteluun, jossa voitaisiin vielä yrittää löytää yhteisymmärrystä hinnoittelulle. Neuvottelu pidettiin 22.9.2014.

22.9.2014 kaupungin edustajat esittelivät maanomistajille, jotka kaikki olivat neuvot- telussa edustettuina, kaupungin hinnoitteluperusteet maan käyvän hinnan määrittä- miseksi. Hinnoittelu perustuu pääsääntöisesti lähivuosina toteutuneisiin vertailukel- poisiin kiinteistökauppoihin. Maanmittaustoimitus- ja maa- ja vesilainsäädäntö tukevat edellä mainittua hinnoitteluperiaatetta. Maa- ja vesilainsäädäntö tukevat lähivuosien aikana an- tamiensa tuomioiden perusteella on, että Vantaalla yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 1-6 €/m² ja yleiskaavassa rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 5-12 €/m². Kyseessä on siis detaljikaavoittamattoman maan hinta.

Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen, lunastuslupahakemuksen laa- dinta-ajankohtana maa- ja vesilainsäädäntö tukevat viimeisimpien tuomioiden perusteella on, että rakentamismahdollisuuksien odotus vaikuttaa raakamaan arvoon erittäin voi- makkaasti ja että raakamaa voidaan luokitella kolmeen ryhmään. Arvoltaan alhaisin- ta on yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka osalta

odotukset maankäytön tehostumisesta ovat vähäisiä tai realisoituvat vasta vuosikymmenien kuluessa. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja vesioikeus on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 1-6 €/m². Tätä arvokkaampaa on yleiskaavassa tavanomaiseen rakentamiseen kuten pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen tai teollisuus- ja varastovaltaiseen työpaikkarakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka odotetaan tulevan asemakaavoituksen piiriin yleiskaavan toteuttamisen aikajänteen eli 5-15 vuoden kuluessa. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja vesioikeus on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 5-13 €/m². Arvokkainta on yleiskaavassa tehokkaaseen rakentamiseen osoitettu raakamaa, jonka odotetaan tulevan lyhyellä, ehkä 5-10 vuoden aikajänteellä asemakaavoitetuksi. Tällaisen raakamaan arvoksi maa- ja vesioikeus on arvioinut vuosien 2009-2014 hintatasossa 10-20 €/m².

Neuvottelun kohteena ollut alue sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoituskaavataulukko kaupungilla ei ole. Kivistön kaupunginosan eteläosan kaavoittaminen, suunnittelu ja toteuttaminen ovat viime vuosina olleet ja edelleen ovat erittäin paljon mm. kaupunkisuunnittelun resursseja sitovia. Tulevaisuudessa Kivistön kaupunginosan eteläosan valmistuttua, on kaupungin yksi luonnollisista ja mahdollisista laajenemissuunnista Kivistön kaupunginosan pohjoisosa. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Marja-Vantaan osayleiskaavassa ostotarjouksen kohteena olleesta alueesta on noin 25,4 ha osoitettu pientaloalueeksi (A4). Kaupungin ostotarjouksessa rakentamiseen osoitetusta alueesta tarjottiin 8 €/m². Ostotarjouksen kohteena olleen alueen osayleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetuista alueista kaupunki tarjosi urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä lähivirkistysalueiden osalta 2 €/m² ja suojaviheralueen sekä tieliikenteen alueen osalta 1 €/m². Neuvottelun päätteeksi kaupunki lupasi harkita ensimmäisen tarjouksensa korottamista.

29.9.2014 kaupunki lähetti maanomistajille uuden korotetun ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui edelleen ostamaan alueen joko rakennuksineen ja pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 ha) tai ilman. Tarjous oli voimassa 22.10.2014 asti. Kaupungin korotettu tarjous osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetun detaljikaavoittamattoman maan hinnaksi oli 8,50 €/m². Osayleiskaavan osoittamista urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä lähivirkistysalueista kaupunki tarjosi edelleen 2 €/m² ja tieliikenteen alueesta 1 €/m². Osayleiskaavan osoittaman suojaviheralueen osalta kaupungin korotettu tarjous oli 2 €/m². Uudessa tarjouksessa kaupunki tarjosi kokonaiskauppahintana alueesta 2 469 000 - 2 628 500 euroa vaihtoehdosta riippuen. Ostotarjoukseen sisältyi maanomistajille lupaus, että mikäli alue siirtyisi kaupungin toiveen mukaisesti kaupungin omistukseen, tarvittaessa kaupunki neuvottelee viljeltyjen peltojen vuokrauksesta edelleen viljelytarkoituksiin aina siihen saakka, kunnes alueet tarvitaan muuhun käyttöön.

22.10.2014 maanomistajat toimittivat oman vastatarjouksensa kaupungin 29.9.2014 tekemään toiseen ostotarjoukseen. Vastatarjous käsitti edelleen alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajien vastatarjous alueesta on 11 515 032,67 euroa. Vastatarjous perustui siihen, että kaupunki oli nostanut toisessa ostotarjouksessaan asuinrakentamiseen tarkoitettun maan hintaa 6,25 prosenttia. Näin ollen maanomistajat puolestaan alensivat ensimmäistä vastatarjoustaan vastaavasti 6,25 prosentilla toiseen vastatarjoukseen.

Koska maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa, ei huomattavan suuren hintakäsityseron vuoksi ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa Sarasnimisen kiinteistön noin 43,4-44,6 hehtaarin suuruinen alue olisi saatu hankittua de-

taljikaavoittamattomana maana kaupungille, käynnistettiin maapoliittisten linjausten mukaisesti erityisen harkinnan jälkeen edellä mainitun noin 43,4 hehtaarin suuruisen alueen lunastusmenettelyn valmistelu. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Lain tarkoituksena on, että lunastettavasta omaisuudesta määrättävä korvaus määrätään vastaamaan omaisuuden markkina-arvoa. Markkina-arvona voidaan pitää rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä (eli lunastustoimituksen päätöspäivänä) vaihtaisi omistajaa oikeustoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien sopijapuolten välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimesta asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Lunastuslain 30 §:n mukaisen omaisuuden arvon määrittämisessä kysymykseen tulevat arviointimenetelmät ovat kauppavarmen menetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Kaupungin käsityksen mukaan sen ostotarjous vastaa käypää hintaa. Lunastettavaksi esitettävä alue ei sisällä talouskeskuksen rakennuksia eikä näiden pihapiiriä. Pihapiiri on pyritty rajaamaan riittävän väljäksi.

Neuvottelumuistiot sekä osto- ja vastatarjoukset ovat lunastushakemuksen liitteinä.

MAANOMISTAJIEN KUULEMINEN

Ympäristöministeriö on varannut maanomistajille ja kiinteistön käyttöoikeuden haltijalle kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki, 603/1977) 8 ja 9 §:n edellyttämällä tavalla tilaisuuden lausunnon antamiseen hakemuksesta.

Ulla Sarin-Seppänen sekä Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan Kurt Sarinin ja Alli Sarinin kuolinpesien osakkaina katsovat 31.8.2015 päivätyssä lausunnossaan, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia perusteita ja että Vantaan kaupungin hakemus on hylättävä. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan heille asian hoitamisesta aiheutuneet kulut.

Vaatimustensa tueksi he esittävät muun ohella seuraavaa:

Lausunnon antajat eivät vastusta Saras-tilan käyttötarkoituksen muuttamista Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen. He ovat olleet valmiita myötävaikuttamaan alueen rakentamiseen, mistä käy osoituksena kuolinpesien SRV-Yhtiöiden kanssa 4.6.2007 lunastuksen kohteena olevasta määräalasta tehty esisopimus. He katsovat, että alueen rakentaminen ja sen edellyttämä maapohjan omistajanvaihdos on ratkaistava ja on ratkaistavissa muulla tavalla kuin pakkokeinoin.

Erimielisyyden aiheena on maapohjan hinta. Heidän mukaansa alueen hinnoittelu pitäisi noudattaa SRV Yhtiöiden kanssa 4.6.2017 tehdyssä esisopimuksessa noudatettua hintatasoa.

Lunastuksen tavoitteena on hallita tonttimarkkinoita ja tukea kuntataloutta tuottamalla tonttien luovutuksilla tuloja ja voittoa kunnalle, mikä tuodaan esille Vantaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa. Maapoliittinen ohjelma on vain ohjelmajulistus. Sillä ei muuteta lakeja tai niiden keskinäisiä suhteita.

Vantaan kaupungin esiin tuoma korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu KHO 2006:84 maapoliittisten keinojen suhteesta on lopputulokseltaan ilman epäilyksiä virheellinen. Lunastuslain 4.1 § on luettava tarkoituksensa mukaisesti eli niin, että niissäkin tapauksissa, joissa lunastuksen oikeudelliset edellytykset olisivat olemassa, vaihtoehtoisen eli omistajalle lievemmän ratkaisuvaihtoehdon olemassa olo estää lunastukseen ryhtymisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a § ei muuta lunastuslain 4 §:ää eikä poista sitä ristiriitaa, joka vallitsee lunastuslain 4 §:n ja maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n oikeuskäytännössä saaman merkityssisällön välillä. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 a § säättämiseen johtanut lainmuutos on esimerkki ympäristöministeriön välittömästä reagoinnista korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen perusteluihin.

Lunastamisen käyttöönotolle on ollut kaksi syytä: lunastuslain 31.2 §:n arvonleikkaussäännöstä sovelletaan siten, että asemakaavoittamattomalle maalle määrätään raakamaan arvo ja kaavoitettuaan tällä hinnalla saamansa maan kunta myy sen edelleen joko eniten tarjoavalle tai määräämällään markkinahinnalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaisesta pakkolunastuksesta on muodostunut kuntien mukaan merkittävä, niiden kuntataloutta täydentävä tekijä. Tämä käy ilmi muun muassa Suomen Kuntaliiton julkaisusta Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille. Mainitussa julkaisussa esitetään laskuesimerkein, kuinka paljon suuremman tulo kunta käyttämällä lunastusta kuin turvautumalla vaihtoehtoisin maanhankintakeinoihin, sekä kehoitetaan kuntia käyttämään maanhankinnassa pakkolunastusta. Merkitsevä on, että julkaisu on laadittu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa ja että julkaisun laatimiseen on keskeisesti osallistunut pakkolunastusasioita ministeriössä käsittelevä ja esittelevä Jyrki Hurmeranta.

Pakkolunastus ei ole käytettävissä siinä tarkoituksessa, että kaupunki tavoittelee sillä taloudellista etua ja voittoa yksityisen maanomistajan kustannuksella. Lunastuslain säännöksiä on alettu tulkita ja soveltaa tavalla, joka ei ole oikeusvaltiolle kunniaksi. Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklan 1 kohdan toisen lauseen mukaan "keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti." EIT on oikeuskäytännössään katsonut, että kansallisilla viranomaisilla on laaja harkintavalta arvioiessaan yleisen edun olemassa oloa. Tuomioistuimen mukaan ei kuitenkaan riitä, että omaisuuden riistämisen periaatteessa yleisen edun mukainen objektiivisesti hyväksyttävä tarkoitus. Tarkoituksen ja käytettyjen keinojen tulee olla perustellussa suhteessa toisiinsa. Tuomioistuimen mukaan yleisen edun ja perusoikeuksien vaatimusten välillä tehtävää tasapainoa rikotaan, jos yksilölle asetetaan suhteeton rasitus. Omaisuuden riistäminen merkitsee tuomioistuimen mukaan normaalisti kohtuutonta puuttumista, ellei omaisuudesta maksettava korvaus ole perustellussa suhteessa omaisuuden arvoon. Kannanottojen tueksi lausunnon antajat vetoavat kolmeen EIT:ssa esillä olleeseen tapaukseen, joista ensimmäinen koskee pakkolunastusta vastaisen varalle (2.7.2002 Motais de Narbonne v. Ranska), toinen lunastuksen kohteen arvonleikkausta (19.2.2009 Kozacioglu v. Turkki) ja kolmas vaihtoehtoisen ratkaisun olemassa oloa ja lunastusta kolmannen lukuun (15.1.2013 Arsovski v. Makedonia). Tapaukset osoittavat kukin osaltaan, kuinka vääristyneeksi ja vinoutuneeksi pakkolunastusta koskeva hallintomenettely on meillä muodostunut.

Ihmisoikeustuomioistuimen lunastusasioissa noudattama käytäntö osoittaa varsin selkeästi ne yleiset periaatteet, joita lunastusasioissa noudatetaan ja tulee noudattaa.

Maan lunastaminen vastaisen varalle, minkä Vantaan kaupunki ilmoittaa lunastuksen perusteeksi, on katsottu merkitsevän maahan liittyvän arvonnousun riistämistä maanomistajalta. Toisaalta lunastuslain edellyttämän yleisen tarpeen vaatimuksen osoittaminen on käytännössä mahdotonta, jos lunastuksen tarkoituksena on hankkia maata varastoon. Yleisen tarpeen olemassa olo edellyttää akuuttia tarvetta ja sellaista tarvetta, joka ei ole tyydytettävissä muilla keinoin. Kuten EIT toteaa, valtion tulee suojata kansalaisiaan alueiden varaamiseen liittyvän kiinteistökeinottelun varalta.

Säännöksiin, joiden mukaan joitain lunastettaviin kohteisiin liittyviä arvoja ei oteta lunastuksessa huomioon, on EIT suhtautunut varauksellisesti eikä ole antanut niille korvauskäytännössään merkitystä. EIT on katsonut, että arvonneikkauksäännökset antavat julkiselle yhteisölle kohtuuttomana pidettävän edun ja että ne horjuttavat sitä oikeudenmukaista tasapainoa, jonka tulee vallita yleisen edun ja yksilön perusoikeuksien suojan välillä. Tätä taustaa vasten ei Vantaan kaupungin esittämillä hintatiedoilla lunastustoimituksissa ja maaoikeudessa ole mitään asiallista merkitystä.

Mitä kaavoituksen tuottamaan arvonnousuun tulee, niin meillä ei ole mitään säännöstä, jonka mukaan maapohjaan liittyvä rakennusoikeus varallisuuspitoisena oikeutena kuuluisi kunnalle. Maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä on pidetty käyttökelpoisena ja nyky-aikaisena tapana ratkaista kunnan ja maanomistajan välinen intressiristiriita. Maankäyttösopimuksia koskeva säännöstö tarjoaa myös riidattomasti käyttökelpoisen vaihtoehdon pakkolunastukselle. Lunastuslain vaihtoehtoedellytyksellä täsmennettiin yleisen tarpeen täyttymistä ja rajoitettiin pakkolunastukseen turvautumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun maankäyttösopimuksia koskevia säännöksiä on pidetty käyttökelpoisena ja nykyaikaisena tapana ratkaista kunnan ja maanomistajan välinen ristiriita. Näin on asian esittänyt muun muassa Lauri Tarasti juhkakirjassa Pekka Hallberg 60 vuotta. Maankäyttösopimuksia koskeva säännöstö tarjoaa myös riidattomasti käyttökelpoisen vaihtoehdon pakkolunastukselle. Lunastuslain vaihtoehtoedellytystä koskevalla säännöksellä täsmennettiin yleisen tarpeen täyttymistä ja rajoitettiin pakkolunastukseen turvautumista (s. HE 179/1975 II vp).

Lopuksi lausunnonantajat katsovat edellä olevaan viitaten, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia perusteita ja että Vantaan kaupungin hakemus lunastusluvan myöntämiseksi tulee hylätä. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan heille asian hoitamisesta aiheutuneet kulut. Kuluvaatimustaan he perustelevat sillä, että asia on tyyppillinen riita-asia, jossa kaupunki vaatii toiselle kuuluvaa omaisuutta itselleen ja vaatimuksen kohteeksi joutuneen on hankittava oikeudellista apua puolustautuakseen. Tämän riita-asian perusluonnetta ei muuta se, että lunastusasiaa käsitellään hallintoasiana. Kulukorvausta koskeva vaatimus on asian tässä vaiheessa 15 000 euroa.

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan vaativat toisessa, 14.9.2015 päivätyssä lausunnossaan, että ympäristöministeriö hylkää Vantaan kaupungin hakemuksen, koska lunastukselle ei ole oikeudellisia perusteita.

Vaatimustensa perusteeksi he tuovat esiin muun ohella seuraavaa:

Vantaan kaupungin 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan Vantaan kaupungilla on käytettävissään noin 7700 hehtaaria omaa maata, mikä oli noin

kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta, ja Vantaan kaupungin maan myynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75 - 90 %. Maapoliittisten linjausten tultua voimaan Vantaan kaupunki ei ole tehnyt uusia maankäyttösopimuksia maanomistajien kanssa detaljikaavoittamattomista alueista.

Saraksen tilan omistajina Kurt Sarinin ja Meri Sarinin kuolinpesät ovat osaltaan pyrkineet aktiivisesti kehittämään kiinteistöä. Tämän mukaisesti perikunnat ja SRV Yhtiöt Oyj allekirjoittivat toukokuussa 2007 esisopimuksen koskien Saraksen kiinteistön määrälän kauppaa ja pyrkivät aktiivisella yhteydenotolla Vantaan kaupungin kanssa edistämään alueen kehitystä. Esisopimuksen päätyttyä, kun alueen kaavoitus ei edennyt, perikunta osallistui kiinteistökaupan neuvotteluihin Vantaan kaupungin kanssa, mutta nämä neuvottelut loppuivat Vantaan kaupungin päätettyä hakea lunastuslupaa. Osa tilasta on tällä hetkellä viljelykäytössä.

Lausunnonantajat vetoavat perustuslain 15 §:ään, jonka mukaan "Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla." He viittaavat myös Suomea velvoittavan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaan, jossa määrätään, että "Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti."

Pakkolunastus on siten länsimaisen oikeuskäsityksen mukaan ihmisoikeuksia rajoittava toimi ja edellyttää yksityiskohtaisia laillisia perusteita tullakseen hyväksytyksi. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on useassa ratkaisussaan arvioinut omaisuuden suojaa koskevan velvoitteen toteuttamista.

Hyvään hallintoon kuuluu myös hallinto-oikeudellisten periaatteiden noudattaminen. Näitä ovat suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Suhteellisuusperiaate hallinnossa merkitsee sitä, että viranomaisen toiminta on mitoitettava oikein. Siten tässä tapauksessa on selvittävää, onko poikkeuksellisen keinon, pakkolunastuksen, käyttö hallinnollisesti perusteltua. Tarkoitussidonnaisuuden periaatteen osalta on kysyttävä, onko nyt esillä olevissa olosuhteissa tarkoituksenmukaista rajoittaa perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa vai voidaanko kaupungin asuntorakentamista koskeviin tavoitteisiin päästä muilla keinoilla.

Lausunnon antajien mukaan Vantaan kaupungin hakemus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastusluvan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä kohteen omistusoikeuden siirtämistä Vantaan kaupungille. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO 2005:12) hylännyt osittain lunastusta koskeneen hakemuksen, kun hakija ei ollut selvittänyt sitä, miksi esitetyt toimenpiteet olisivat edellyttäneet omistusoikeuden siirtämistä hakijalle, eikä yleisen tarpeen katsottu siten vaativan lunastusta. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta sekä rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Tämä ei tarkoita sitä, että kunnan tulisi hankkia omistukseensa maa-alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain säätämistä koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 101/1998) on eduskunnan ympäristövaliokunta viitannut kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) lunastusluvan myöntämisedellytyksiin, minkä mukaan lunastusluvan ainoa lunastusluvan myöntämisedellytys on "kun yleinen tarve sitä vaatii". Siten yleisen tarpeen käsitettä ei ole täsmennetty eduskuntakäsittelyn yhteydessä. Yleisen tarpeen käsitteen tulkinnassa on näin ollen otettava huo-

mioon yleiset oikeudelliset periaatteet ja lainsäädännön luomat vaihtoehtoiset mahdollisuudet tavoitteiden toteuttamiseksi.

Kaupungin tavoitteena tässä on hakemuksen mukaisesti kohteen kaavoituksellinen kehittäminen. Tämän tavoitteen saavuttaminen ei edellytä lunastusluvan myöntämistä Vantaan kaupungille. Kurt Sarinin ja Meri Sarinin perikunnat ovat itse aktiivisesti pyrkineet tukemaan alueen kehittämistä vuonna 2007 solmitun esisopimuksen mukaisesti, ja ovat olleet halukkaita neuvottelemaan vapaaehtoisista kaupoista Vantaan kaupungin kanssa tässä asiassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b § mahdollistaa myös maankäyttösopimuksen tekemisen kaavoituksen ja kaavojen toteuttamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa viitataan lunastusmenettelyn osalta lunastuslakiin. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan "lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla". Vantaan kaupunki ei ole käynyt tässä asiassa todellisia kaupallisia neuvotteluja ratkaisun saamiseksi ja on sivuuttanut maapoliittisen ohjelmansa mukaisesti kokonaan mahdollisuuden maankäyttösopimusten tekemiseen, joten Vantaan kaupunki on laiminlyönyt lunastuslain noudattamisen.

Kohde kuuluu Marja-Vantaan osayleiskaavaan, jossa se on osoitettu pientaloalueeksi, suojaviheralueeksi, urheilu- ja virkistyspalvelujen, lähivirkistysalueeksi ja tieliikenteen alueeksi. Vantaan kaupunki on ilmoittanut, että sillä on käytettävissään omaa maata, mikä on noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta. Kohteen omistajat ovat omalta osaltaan pyrkineet vapaaehtoisin sopimuksin kehittämään kohdetta. Tässä tilanteessa ei siten ole maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 tai 3 momentin tarkoittamia edellytyksiä siihen, että Vantaan kaupunki tarvitsisi kohteen omistusoikeuden kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntarakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain uusi 5 a § (204/2015) korostaa hallituksen esityksen (HE 334/2014) mukaan kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä. Tämä ei kuitenkaan muuta sitä tosiasiaa, että kunnan tehtävänä on huolehtia alueen käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan ja että nämä velvoitteet voidaan vain poikkeuksellisessa tilanteessa toteuttaa lunastuslain tarkoittamalla pakkolunastuksella.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään (KHO 2006:84) korostanut kunnalle maankäyttö- ja rakennuslaissa kuuluvaa tehtävää maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan ja todennut kuitenkin viittaamalla maankäyttösopimuksia koskevaan lainsäädäntöön, että "uudella sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan". Tästä ratkaisusta ei kuitenkaan seuraa se, etteikö asiassa tulisi arvioida lunastuslain keskeistä oikeusohjetta siitä, että pakkolunastus on aina äärimmäinen ratkaisu kunnan maapoliittisen tarkoituksen saavuttamiseksi, ja se voidaan toteuttaa vain poikkeuksellisissa olosuhteissa, mistä tässä asiassa ei ole kyse. Perusoikeuksien oikeudellinen merkitys on korostunut viime aikoina, mitä osoittavat lukuisat Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut. Näiden oikeuksien loukkaaminen "yleisen edun" nimessä ei ole oikeudellisesti perusteltua silloin, kun hakija, kuten Vantaan kaupunki tässä tapauksessa, on laiminlyönyt tarkoituksensa toteuttamisen selvittämisen muiden keinojen avulla. "Yleinen etu" ei edellytä, että kohde tulisi Vantaan kaupungin omistukseen.

Edellä esitetyn perusteella lausunnon antajat vaativat, että ympäristöministeriö hylkää Vantaankaupungin hakemuksen, sillä lunastusluvan myöntäminen Vantaan kau-

pungille loukkaisi perustuslain omaisuuden suoja, rikkoisi ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjaa, ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain yleiselle tarpeelle asetettavia lunastusedellytyksiä ja olisi vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Tom Pehkonen Saraksen tilan peltojen käyttöoikeuden haltijana katsoo, että Vantaan kaupungille ei pidä myöntää lunastuslupaa. Saraksen tilan pellot muodostavat merkittävän osan hänen viljelemänsä tilakokonaisuuden peltoalasta. Kyseistä peltoalaa varten on tehty merkittäviä kone- ja rakennusinvestointeja, joiden takaisinmaksuaika on pitkä. Saraksen viljelyalan menetys merkitsisi viljelijälle huomattavaa taloudellista lisärasitusta pääomakustannusten lisääntyessä tuotettavaa satomäärää kohden viljelypinta-alan pienentyessä. Pehkonen huomauttaa, että Vantaan kaupungilla on Saraksen tilan läheisyydessä omistuksessaan suurehkoja pelto- ja metsäalueita. Kaupungin tulisi kohdistaa rakennustoimintaansa ensisijaisesti jo omistamilleen maille. Pehkonen huomauttaa, että Vantaan kaupunki on useissa yhteyksissä tuonut ilmi, että Saraksen tilan lunastuksesta on yksimielinen kanta. Todellisuudessa kaikki asiaa koskevat päätökset kaupungin eri elimissä ovat syntyneet äänestyspäätöksinä pienillä marginaalilla yksityistä maanomistusta puolustavien tahojen jäädessä vähemmäksi.

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖS

Tutkittuaan asian ympäristöministeriö myöntää Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla lunastusluvan hakemuksen mukaisesti noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevalta Saras -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Määräala on merkitty ohaiseen liitekarttaan.

Vaatus kuluja korvaamisesta hylätään lakiin perustumattomana.

Perustelut

Sovellettavat säännökset ja periaatteet

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 5 a §:n mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 334/2014 vp) on lausuttu kunnan maapolitiikasta seuraavaa: "Kunnilla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapolitiittisia keinoja. Vapaaehtoisien maanhankinnan lisäksi kunnilla on vanhastaan ollut mahdollisuus käyttää maanhankintaan laissa kulloinkin säädetyin edellytyksin myös etuosto-oikeutta ja maan lunastamista. Kunnan ja maanomistajien välisiä maankäyttösopimuksia käytetään asemakaavoitettaessa muuta kuin kunnan omistamaa maata. Maankäyttösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta erityisesti kaavamuutostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajalta tämän kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Asemakaavan to-

teuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä korotettu kiinteistövero rakentamattomille rakennuspaikoille. Kunnan maapolitiikkaa tukevien ja maapoliittisten keinojen käyttöä linjaavien maapoliittisten ohjelmien laatiminen on viime vuosina yleistynyt kunnissa.

Kuntien maankäytön olosuhteet ja kehitysnäkymät vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi talouden suhdannevaihtelut, muuttoliike kasvukeskuksiin, työvoiman tarjonnan ja kysynnän kohtaamattomuus, väestön ikääntyminen ja erityisesti lapsiperheiden tarve väljempään asumiseen sekä elinympäristön laatuun liittyvät arvostukset asettavat kunnille yhä uusia vaatimuksia. Kasvukeskuksissa haasteena on riittävän tonttitarjonnan ylläpitäminen ja palvelujen järjestäminen asukkailla. Väestömäärältään taantuvissa kunnissa sen sijaan ongelmana on asumisolojen ja palvelujen ylläpitäminen. Sopivat maapolitiikan toimenpiteet on valittava paikallisten olosuhteiden mukaan.

Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa, vastata yritysten tilatarpeisiin sekä turvata maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kunta voi maapolitiikan toimenpitein varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää myös kilpailun toimivuutta asuntorakentamisessa ja elinkeinoelämän toimialoilla.”

Hallituksen esityksen mukaan päätösvalta maapoliittisten keinojen käytöstä säilyy kunnilla.

Lunastamalla tapahtuvasta maan hankkimisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä. Mainittu lainkohta sisältää useita eri lunastusperusteita, joiden nojalla kunta voi tarvittaessa saada ympäristöministeriöltä luvan yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan alueen lunastamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 167/2002 vp) on lausuttu seuraavaa: ”Maankäyttö- ja rakennuslaki, kuten rakennuslakikin aikaisemmin, antaa kunnalle verraten laajat mahdollisuudet hankkia maa-alueita omistukseensa ennen kaavoitusta. Lakiin sisältyy useita lunastusperusteita, joiden nojalla ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan asumista ja muuta yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan maan lunastamiseen. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaan ei lunastuskorvausta määrättäessä oteta huomioon kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua. Luovuttajan eduksi luetaan se osa kiinteistön arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamista varten lunastaminen toimeenpannaan. Myös

etuostolain (608/1977) nojalla kunta voi hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta tulla ostajan sijaan kiinteistön kaupassa. Vaikka kuntien maanhankinta perustuu useimmiten vapaaehtoiisiin kaupoihin tai vaihtoihin eikä siten yleensä lunastus- tai etuostomenettelyyn, näiden käytösmahdollisuuden olemassaolo tukee kuntien maanhankintaa. Aktiivinen maapolitiikka ja siitä seuraava kunnan maanomistus ovat omiaan luomaan hyvät edellytykset kunnan järjestelmälliselle kaavoitukselle ja kaavojen toteuttamiselle.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:ssä säädetään, että jollei siitä, mitä muualla maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, muuta johdu, maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka mainitussa laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla.

Oikeudellinen tarkastelu

Lunastettava alue on 9.7.2008 voimaan tullessa Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 hehtaarin osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 hehtaarin osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 hehtaarin osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 hehtaarin osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 hehtaarin osalta tieliikenteen alueeksi (L).

Hakemuksen kohteena olevat alueet on näin ollen osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi mainitun lainkohdan mukaan sisältyä myös virkistysaluetta.

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan lunastettava alue sijaitsee liikenteellisesti edullisesti Hämeenlinnan väylään ja Kivistön rautatieasemaan nähden. Lunastettava alue rajoittuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupunki on lisäksi esittänyt selvityksen Vantaan väestöennusteesta, pientalotonttien tarjonnasta, luovutuskelpoisesta pientalotonttien varannosta ja sen riittävyydestä sekä kaupungin tonttituotantoa koskevista sitoumuksista.

Esitetyn selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevia alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

Mainittu kansalliseen lainsäädäntöön sisältyvä lunastusperuste ei ole ristiriidassa Euroopan ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan 1 artiklassa säädettyjen periaatteiden kanssa. Maanomistajien lausunnossaan kantansa tueksi esittämiä Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen tuomioita ei voida tässä ratkaisussa soveltaa, koska ne eivät tosiseikastoiltaan vastaa nyt ratkaistavaa tapausta.

Vantaan kaupunki on esittänyt selvityksen neuvotteluista lunastettavan alueen hankkimiseksi vapaaehtoisin kaupoin. Selvityksen mukaan kaupungin viimeisin ostotarjous lunastettavasta alueesta on loppusummaltaan alueen rajausvaihtoehdosta riippuen 2469000 - 2628500 euroa. Maanomistajien vastatarjouksessaan esittämä hinta alueesta oli 11.515.032,67 euroa. Merkittävä hintaerimielisyys on estänyt vapaaehtoisen kaupan syntymisen.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 4 §:n 1 momentin toisen virkkeen mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Kaupungin ja maanomistajan asian käsittelyn yhteydessä esittämän selvityksen mukaan alueiden hankkimisesta vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Lunastuslain edellä mainittu periaate ei näin ollen ole esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslailla ja siihen myöhemmin tehdyllä lain muutoksella (222/2003) on lisätty kuntien käytettävissä olevia keinoja niiden maapolitiikan harjoittamisessa. Sääntelyllä ei ole tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan (KHO 2006:84, KHO 3.4.12007 taltiot 912 ja 913, KHO 2009:93 sekä KHO 20.8.2010 taltiot 1875, 1876 ja 1879). Näin ollen myöskään maanomistajien esittämä vaatimus maankäyttösopimuksen tekemisestä ei ole lunastuslain 4 §:n 1 momentin toisesta virkkeestä ilmenevästä lunastusoikeudellisesta periaatteesta huolimatta esteenä lunastusluvan myöntämiselle.

Vantaan kaupunki on perustellut kohdealueen hankkimista kaupungin omistukseen maankäyttösopimuksen solmimisen sijasta sillä, että omalle maalle kaavoitettaessa on etuna paitsi maanmyyntitulojen kanavointi osaksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamista, myös rakentamisen aikatauluttaminen ja sopeuttaminen kaupungin kasvu- ja palvelurakenteen tavoitteisiin. Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta.

Meri Alli Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesän osakkaat eivät ole lausunnoissaan esittänyt seikkoja, jotka olisivat lunastusluvan myöntämisen esteenä. Myöskään Saraksen tilan peltojen käyttöoikeuden haltija ei lausunnossaan ole esittänyt seikkoja, jotka olisivat lunastusluvan myöntämisen esteenä. Peltojen viljely on väistyt alueen käyttömuoto voimassa olevan osayleiskaavan mukaan.

Ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto ovat vuonna 2009 julkaisseet kuntapäätäjille suunnatun julkaisun "Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille". Julkaisu on laadittu Helsingin, Espoon, Turun, Oulun, Hyvinkään ja Järvenpään kaupunkien sekä ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton yhteistyönä. Julkaisussa on selostettu maapoliittisen lainsäädännön sisältöä ja sen käytännön soveltamista. Julkaisuun sisältyy myös vertailevia esimerkkilaskelmia kunnan maanomistukseen ja maankäyttösopimukseen perustuvan asemakaavoituksen vaikutuksesta kuntatalouteen. Julkaisulla toteutettiin Vanhasen II hallituksen ohjelmaa, jonka tavoitteena oli edistää kaavoitus- ja maapoliittisten keinojen monipuolista käyttöä kunnissa hyvän yhdyskuntasuunnittelun toteuttamiseksi sekä kuntien maanhankinnan ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Julkaisu on julkaistu painettuna ja verkossa.

Maanomistajat ovat lausunnossaan esittäneet epäilyksen asian esittelijänä toimivan virkamiehen esteellisyydestä sillä perusteella, että hän on osallistunut kyseisen julkai-

sun laatimiseen. Korkein hallinto-oikeus on samaa asiaa koskevan väitteen osalta lausunut seuraavaa päätöksessään 29.5.2012 taltio 1406:

"Hallintolain 27 §:n 1 momentin mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, jos hän on esteellinen. Lain 28 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta kuin lainkohdan 1-6 kohdissa mainitusta erityisestä syystä vaarantuu.

Ympäristöministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen (708/2003) 2 §:n 10 kohdan mukaan ympäristöministeriön tehtävänä on alueiden käytön suunnittelun ja maankunnan suunnittelun ohjaus sekä maapolitiikka. Hallintolain 27 §:ssä tarkoitettua esteellisyysperustetta ei ole tarkoitettu sovellettavaksi viranomaisorganisaatioon vaan yksittäiseen virkamieheen.

Ympäristöministeriö ei mainitun säännöksen perusteella voi tulla esteelliseksi hoitamaan sille kuuluvia tehtäviä. Asiassa ei myöskään ole ilmennyt perustetta katsoa, että luottamus ministeriön päätöksen esitelleen virkamiehen puolueettomuuteen olisi hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettulla tavalla erityisestä syystä vaarantunut sen vuoksi, että hän on vastaselityksen mukaan osallistunut ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton laatiman julkaisun "Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous - tietoa kuntapäätäjille" -julkaisun laatimiseen tai muutoin ilmaissut käsityksensä lunastusasioita koskevasta oikeuskäytännöstä."

Ympäristöministeriön päätöksellä ei oteta kantaa lunastuskorvaukseen. Lunastuskorvauksen suuruus päätetään lunastuslain 29 §:n mukaisesti lunastustoimituksessa, jossa ratkaistaan myös maan arvonnousuun liittyvät kysymykset.

Ympäristöministeriö hylkää kulujen korvaamista koskevan vaatimuksen, koska hallintolain (434/2003) 64 §:n 1 momentin mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 99 §:n 3 momentti

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 4 §:n 1 momentti

Ympäristöministeriön asetus ympäristöministeriön maksullisista suoritteista (83/2013) 3 § 11 -kohta

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitus saadaan tehdä sillä perusteella, että päätös on lain vastainen. Valitusosoitus on liitteenä.



Maatalous- ja ympäristöministeri

Kimmo Tiilikainen

Hallitusneuvos



LIITTEET Karttaliite ja valitusosoitus

JAKELU

PÄÄTÖS SAANTITODISTUKSELLA (MAKSU 1700,00 € LASKUTETAAN ERIKSEEN)

Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 VANTAA

PÄÄTÖSJÄLJENNÖS SAANTITODISTUKSELLA

Ulla Sarin-Seppänen, Aadolf Lindforsin tie 11 C 25, 00400 HELSINKI

Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan c/o Asianajaja Harriet Rydberg, Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, Keskuskatu 8, 00100 HELSINKI

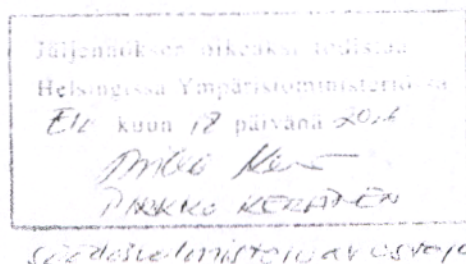
Tom Pehkonen, Kongontie 2, 01750 VANTAA

TIEDOKSI

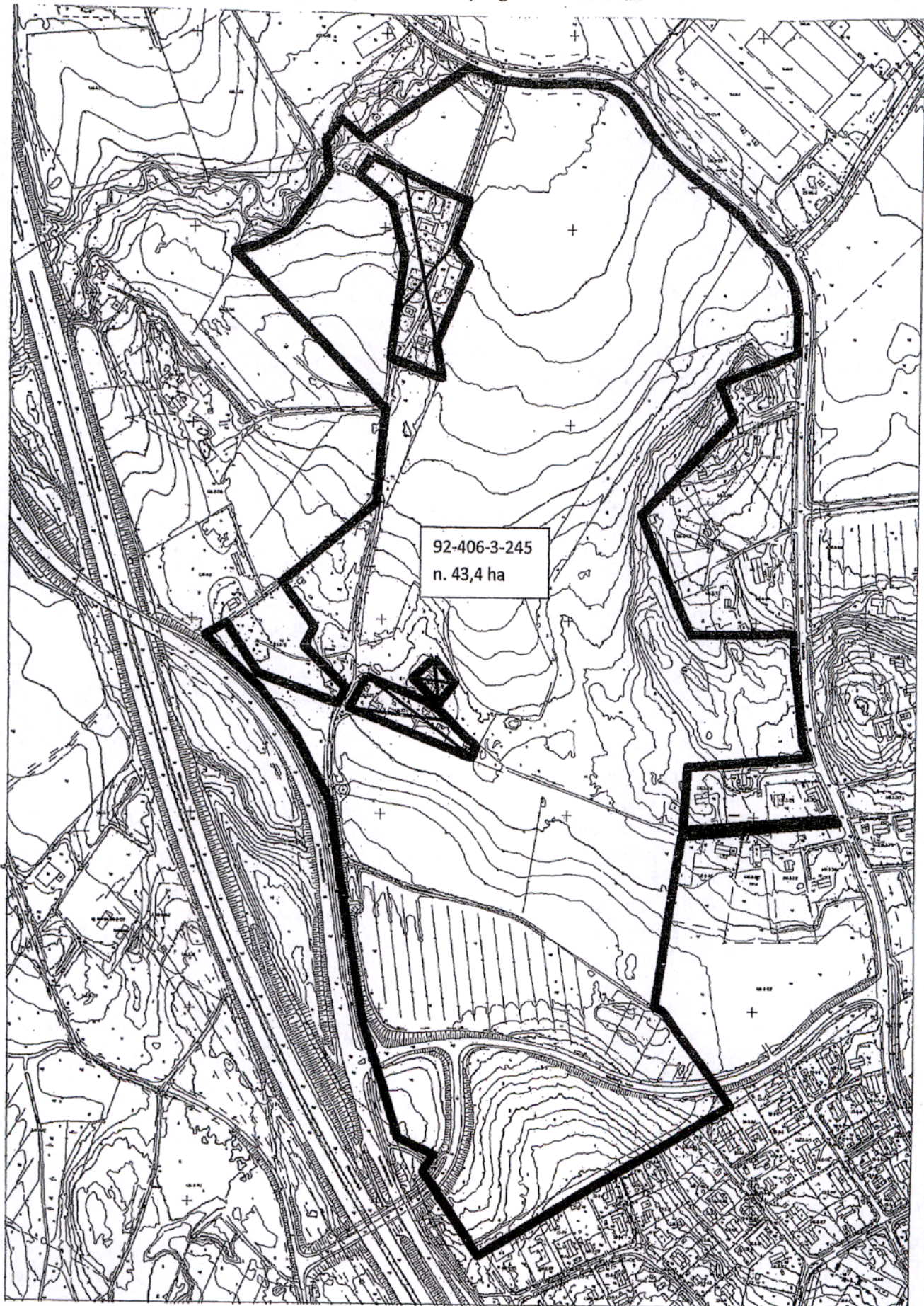
Maanmittauslaitos/Toimitushakemukset
PL 1006, 00521 HELSINKI
(pääätösjäljennös ja asiakirjat lunastustoimitusta varten)

Maanmittauslaitos/Kirjaamisasiat
PL 1010, 00521 HELSINKI
(pääätösjäljennös kirjaamisrekisteriin merkitsemistä varten)

Uudenmaan ELY-keskus/ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue, Asemapäällikönkatu
14, 00520 HELSINKI



Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevan Saras -nimisen tilan (kiinteistötunnus 92-406-3-245) määräala, johon ympäristöministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille lunastusluvan



VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta toimivaltaiselta hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa kyseisen hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta, mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- ministeriön päätös, johon haetaan muutosta alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi
- asiamiehen valtakirja
- muut asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmän toimittaminen perille

Valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa. Valituskirjelmän voi viedä henkilökohtaisesti valittaja tai hänen valtuuttamansa asiamies tai toimittaa lähetin välityksellä. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai sähköpostilla hallinto-oikeuden sähköpostiosoitteeseen. Muutoksenhakuasiaan liittyvä sähköposti on lähetettävä aina hallinto-oikeuden virastosähköpostiin (hallinto-oikeus(at)oikeus.fi). Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Virastoaika päättyy kello 16.15. Postin ja sähköpostin käyttäminen on lähettäjän vastuulla.

Valittajalta peritään hallinto-oikeudessa tuomioistuinmaksulain (1445/2015) mukainen oikeudenkäyntimaksu 250 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Toimivaltainen hallinto-oikeus:

postiosoite:

käyntiosoite:

sähköpostiosoite:

puhelinvaihe:

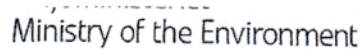
Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, HELSINKI

helsinki.hao@oikeus.fi

029 56 42000



SAAPUN

Poista tariffin/suojapaperi ja kiinnitä kostuttamatta tasaisesti pinnalle.
Lösgrö dekalens skyddspapper och fäst på en jämn yta utan att fukta.

Itella

Saantitodistuskirje Brev med mottagningsbevis

Lähetäjän nimi ja postiosoite Avsändarens namn och postadress

YMPÄRIOTÖMNIISTERIO
PL 15, 00023 VALTIONEUVOSTO
MIJLJÖMMNIISTERIET
PB 35, 00023 STATSRÅDET

RS042429095FI

Paino Vikt

Vastaanottajan nimi ja postiosoite Adressatens namn och postadress

+90 amia Virec Pankki
Sulkenen LTO Järvenpää
Pankki + Sulkenen Biologice
+ Säng Rönkäntienmäen Oy
Helsingfors
01-40000000

Postiennakkomäärä Postförskottsbelopp

Tilinro Kontonr (BAN)

Pankkiviite Bank referens

BIC

☐ Vastaanottajalle
Till adressaten

☐ Valtuutetulle • Till befulmäktigade

☐ Vain vastaanottajalle henkilökohtaisesti (ei valti)
Endast till adressaten personligen (inte med fulv)
Luovuttajan allekirjoitus ja nimenselvennys
Överlämnares underskrift samt namnförtydligande

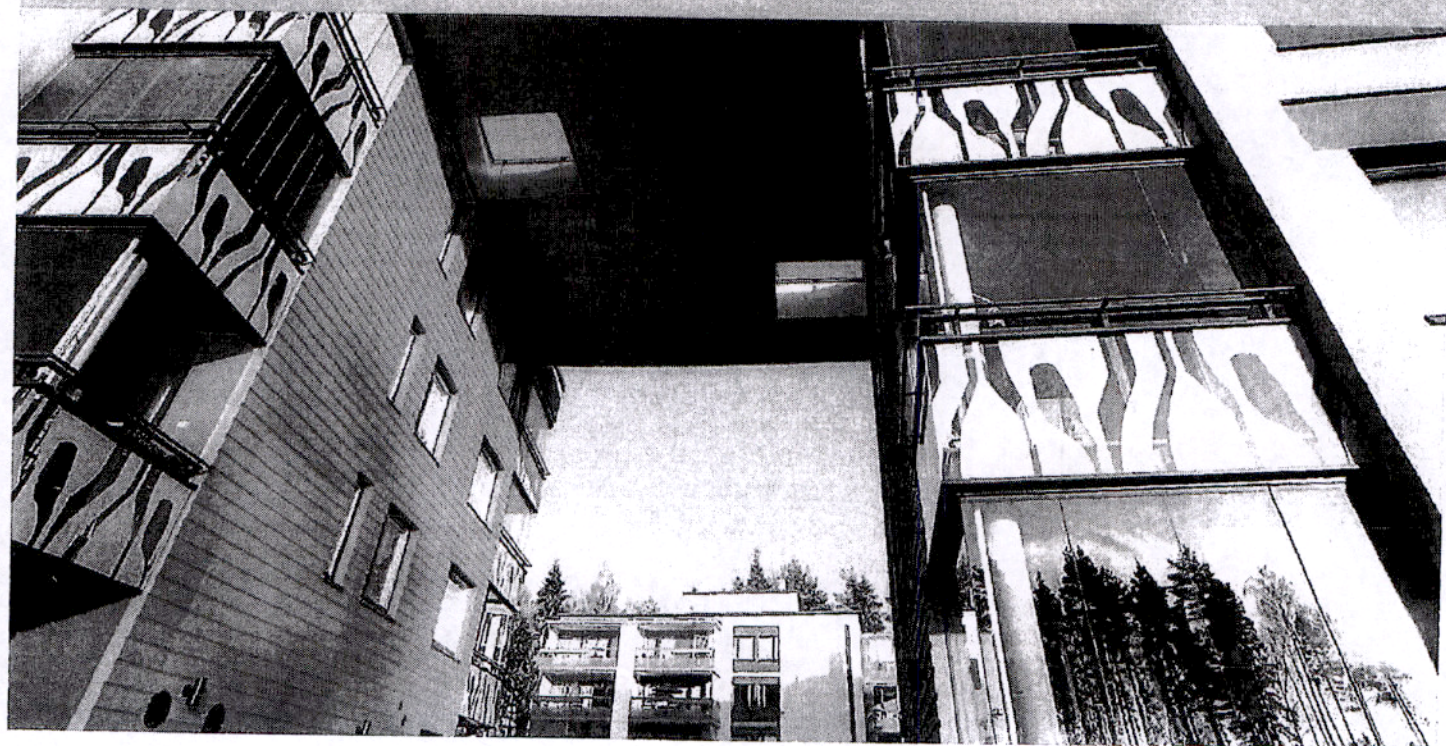
Vastaanottajan/valtuutetun allekirjoitus
Adressatens/befulmäktigades kvittering

Nimenselvennys/Namnförtydligande

Itella Posti Oy • Itella Posten Ab Kotipaikka/Hemort: Helsinki/Helsingfors •
PL/PB 7/00011 ITELLA
Y-tunnus 0109357-9

Lisätietoja: 0200 71000 (pvm/mpm), www.posti.fi
Ytterligare information: 0200 27100 (lna/msa), www.posti.fi

VANTAA



Maapoliittiset linjaukset

kaavoitusta, maanhankintaa ja maenluovutusta
koskien

kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2012

kaupunginhallitus 3.12.2012

kaupunginvaltuusto 17.12.2012

Sisältö

ESIPUHE	3
LÄHTÖKOHDAT	3
Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat	3
Maanomistus	3
Yleiskaava	4
Tilastotietoa	4
Talous	5
Nykyinen toimintaympäristö	5
TAVOITTEET	5
KEINOT	7
Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi	7
Kaavoitus	8
Hajarakentamisen ohjaaminen	10
Maanhankinta	10
Maan luovutus	11
Maaomaisuuden hallinta	15
Asemakaavoihin liittyvät sopimukset	15
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	17
Rahasto	18
Seudullinen yhteistyö	18
YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA	19

ESIPUHE

Maapoliittiset linjaukset on **strateginen asiakirja**, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset koskien mm. kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta. Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa kaupungin viranhaltijat ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittinen asiakirja on myös **julkinen asiakirja**, josta jokainen voi saada informaatiota kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaupungin maapolitiikka voidaan määritellä työvälineeksi, jolla luodaan ja varmistetaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, elinkeinotoimintaa, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle.

LÄHTÖKOHDAT

Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma

- Perustetaan maapoliittinen työryhmä valmistelemaan keskeiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja -luovutusta koskien
- Varmistetaan maanmyyntitulot kaavoittamalla ensisijaisesti kaupungin omistamia maita
- Maapolitiikan kaikki keinot (mm. etuostot ja lunastukset) otetaan käyttöön
- Varmistetaan tarvittavat maanhankintavarat
- Kaupungin vahvalla maanomistuksella pystytään säätelemään rakentamista ja markkinoita
- Maapolitiikalla tavoitellaan kaupungin tulopohjan vahvistamista

Maapolitiikan linjausten pohjana 2012

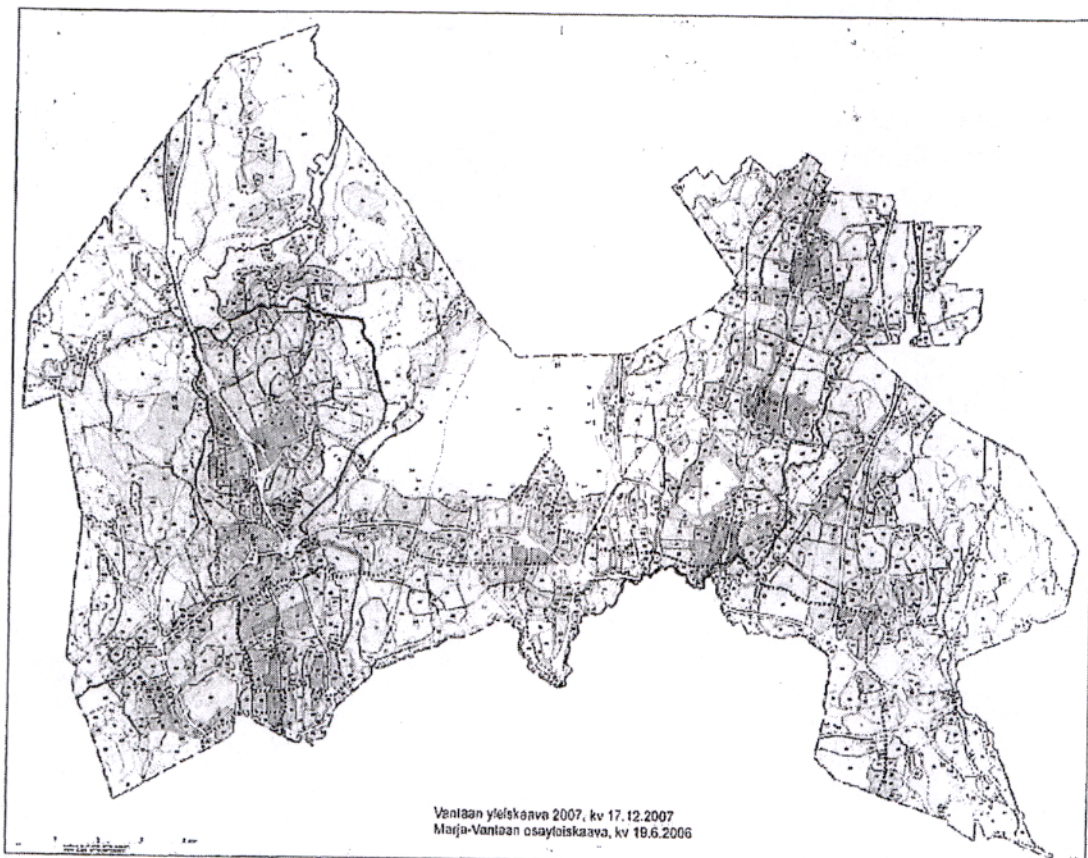
- Vantaan strategiset tavoitteet
- Vantaan asunto-ohjelma
- MAL-aiesopimus 2012-2015
- Elinkeinopoliittinen ohjelma
- Kilpailukykyohjelma

Maanomistus

Maapolitiikan hoitoa varten Vantaan kaupungilla on käytettävissään tällä hetkellä noin 7700 hehtaaria omaa maata. Tämä on noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta. Nykyisen asuntorakentamisennusteen mukaan puolet seuraavan 10 vuoden asuntorakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalla maalla.

Yleiskaava

Pääosalla Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007, joka on tullut voimaan kuulumuksien 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Osalla Länsi-Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008. Pienellä osalla Hakkilaa ja Jokiniemeä on voimassa kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymä Vantaan yleiskaava 1992.



kuva 1. Vantaan yleiskaava

Tilastotietoa

- Vantaan asukasluku oli vuoden 2012 alussa 203 001 ja sen kehitys on ollut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin + 2 111 as/v.
- Asuntojen määrä oli vuoden 2012 alussa 98 371, joista pientaloissa 38,1% (37 483) ja kerrostaloissa 61,9 % (60 888). Asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 1 642 /v.
- Työpaikkojen määrä vuoden 2011 alussa oli 103 955 (31.12.2010) ja kaupunkiin on syntynyt uusia työpaikkoja vuosien 2001-2010 aikana keskimäärin 1 367 /v.
- Työpaikkarakennuksia* oli vuoden 2012 alussa 2 520 ja niitä on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 39 /v.
- Työpaikkarakennuksia** rakennettiin 1 504 373 k-m² vuosien 2002-2011 välisenä aikana eli keskimäärin 150 437 k-m²/v.

* pl. asuinrakennukset, maatalousrakennukset ja muut rakennukset

** ml. teollisuus-, liike-, varasto- ja julkiset rakennukset

Talous

- Maanhankintaan on vuosittain budjetoitu noin 4 M€. Lisämäärärahoilla on ostettu maata mm. Leinelästä ja Marja-Vantaalta.
- Käyttötalouden maanmyyntivoitto on vuosittain ollut noin 15-30 M€, jolloin maanmyynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75-90 %.
- Vuosittainen maan vuokratuotto on noin 3,5 M€.
- Kunnallistekniikan investoinnit ovat vuosittain 35 M€. Kunnallistekniikan sopimuskorvaukset ovat vaihdelleet vuosittain välillä 0,9-6,4 M€. Lisäksi sopimuskorvauksia on saatu maa-alueina.
- Kiinteistöveron tuotto vuonna 2012 on n. 63 M€. Kaupunki perii rakentamattomilta rakennuspaikoilta korotettua kiinteistöveroä 2,5 % (max 3 %). Korotetun kiinteistöveron kokonaistuotto on n. 0,9 M€. (Mikäli vero-% näiden kiinteistöjen osalta korotettaisiin 3 %:iin, lisätuotto olisi n. 0,2 M€.) Marja-Vantaan ja keskus-
tojen kehittämisrahastosta on rahoitettu mm. Tikkurilan kehittämistä ja Marja-Vantaa projektia.

Nykyinen toimintaympäristö

- Radat, asemanseudut, tieverkko ja lentokenttä muodostavat Vantaan kaupunkirakenteen selkärangan. Kehäradan rakentuminen tukee tätä kehitystä.
- Marja-Vantaa on tulevaisuuden mahdollisuus ja haaste.
- Keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen.
- Työpaikkarakentamisen painopistealueet ovat keskustojen lisäksi Aviapolis, Vantaan Akseli ja Vehkala.
- Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa huomioidaan Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve.

TAVOITTEET

Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille **mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan**. Vahvalla maapoliittisella otteella kaupunki voi **tasapainottaa talouttaan** ja hallita entistä enemmän rakentamisen suuntaamista ja ajoittamista. Näin saadaan sekä kaupungin kunnallistekniset -, että palveluinvestoinnit täysimääräisesti ja oikea-aikaisesti hyödynnetyksi. Kaupungin hankkiessa itselleen eri maapoliittisin keinoin lisää maaomaisuutta se voi luovuttaa tontteja rakentamiseen sieltä, missä luovuttaminen palvelee parhaiten kaupungin kulloinkin voimassa olevia asunto-, elinkeino- ja palvelurakentamisen strategisia tavoitteita. Kaupungin luovuttaessa omistamaansa maata se pystyy varmistamaan alueiden laadun ja erityisesti asumisen osalta turvaamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja alueiden sosiaalisen eheyden. Työpaikka-alueiden osalta se mahdollistaa erityisesti alueen profiloinnin ja monipuolisen elinkeinorakenteen.

Vantaan maankäytön suunnittelun päätavoitteena on kaupunki, jossa vantaalaisten on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Suunnittelutavaksi on määritelty **yhdyskuntarakenteen eheyttäminen**. Se tähtää kestäväan kehitykseen ja elinympäristön laadun parantamiseen kokonaisuutena. Siihen liittyy keskeisesti pyrkimys olemassa olevien alueiden täydennysrakentamiseen uusien, nykyisestä kaupunkirakenteesta irrallisten rakentamisalueiden sijaan. Tämä tarkoittaa jo rakennetun infrastruktuurin, erityisesti radanvarsien, ja palveluverkon entistä tehokkaampaa käyttöä, kaupunginosien toiminnallista monipuolistamista ja uusien asunto- ja työpaikka-alueiden suunnittelua joukkoliikennejärjestelmään tukeutuen.

Tavoitteena on, että kaupungin toiminta ja kehittäminen ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla ja asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Palvelujen keskittämisen avulla varmistetaan niiden toimivuutta ja laatua. Eheyttäminen ei kuitenkaan ole pelkkiä uusia rakennuksia, katuja tai kunnallistekniikkaa vaan elinympäristön laadun, elinvoimaisuuden ja sosiaalisen eheyden turvaamista kokonaisuutena, jonka sisältö ja ilme vaihtelee alueittain ja kaupunginosittain.

Maapoliitikalla on merkittävä rooli **riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutamisessa**. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina.

Valtion tukeman tuotannon (vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot) lisäksi tarvitaan myös muuta kohtuuhintaista tuotantoa. Kaupunki voi omalta osaltaan edistää sen syntymistä luovuttamalla kohtuuhintaisia tontteja vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Riittävä ja monipuolinen tuotanto edistää myös asuntomarkkinoiden toimivuutta. Vuokra-asunnoista muutetaan vuokra-asuntojen lisäksi myös asumisoikeus- ja omistusasuntoihin, mikä sitten vapauttaa vuokra-asuntoja uusille vuokra-asuntojen tarvitsijoille. Riittävä vuokra-asuntotuotanto lisää myös asukkaiden valinnanvaraa ja vaihtuvuutta, mikä voidaan nähdä myönteisenä asiana.

Pientaloasunnoille on jatkuva kysyntä Vantaalla. Hankkimalla maata ja kaavoittamalla sitä voidaan estää pientaloasumista arvostavien asukkaiden muutto kehyskuntiin. Tulevina vuosina kaupungin tulee varmistaa pientaloasumiseen kaavoitetun tonttimaan riittävyys ja edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.

Työpaikkarakentamisen edellytysten luomisella maapoliittisin keinoin tavoitellaan osaltaan yritysten sijoittumista kaupunkiin, uusien työpaikkojen syntymistä, työllisyyden parantumista sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvattamista. Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kaupunkiin sekä elävyyttä että elinvoimaa.

Tonttien luovutuspolitiikalla kaupunki voi suunnata yritystoimintaa sinne, missä edellytykset toiminnan harjoittamiseen ovat parhaimmat ja alueen muut yritykset tukevat sijoittuvan yrityksen menestymisen mahdol-

lisuuksia. Luovuttamalla tontteja monipuoliseen liiketoimintaan kaupunki myös pitää huolta monipuolisen ja vähemmän haavoittuvan yritystoiminnan jatkumosta.

Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin tonttitarjonnasta ja sen kohtuuhintaisuudesta. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää, että kaupungilla on osoittaa riittävä määrä tontteja eri puolelta Vantaata erityisesti pk-sektorin tarpeisiin.



kuva 2. Kilterinmäki

KEINOT

Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemyistä kaupungin kehittämisestä. Se perustuu kaupunkistrategiaan, maakäyttöpoliittikkaan, yleis- ja asemakaavojen luomiin rakentamismahdollisuuksiin, sektorikohtaisiin ohjelmallisiin tavoitteisiin, käytössä oleviin taloudellisiin resursseihin ja jatkuvaan seurantaan. Toteuttamisen ohjelmoinnissa otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen ja mitoittamiseen sekä palvelujen ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunki- ja aluetasolla. Hyvällä suunnittelulla ja hankkeiden koordinoimalla on mahdollista edistää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja välttää turhia kustannuksia.

Sekä asunto- että työpaikkarakentamista pyritään systemaattisesti ohjelmoimaan asemien ja joukkoliikennekäytävien läheisyyteen. Tämä osaltaan vähentää riippuvaisuutta henkilöautoliikenteestä ja parantaa joukkoliikenteen käyttöastetta ja lipputulota. Hyvien joukkoliikenne- ja kevyenliikenteen yhteyksien varrella on mahdollista hakea uudenlaisia kustannustehokkaita pysäköintiratkaisuja mm. väljemmällä mitoitusnormistolla ja huolellisella suunnittelulla ja siten edesauttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumista.

Palveluverkon tietokantojen ylläpidosta vastaavat toimialat jokainen oman palveluverkkonsa osalta ja työssä pidetään yllä mm. 10 vuoden investointiohjelmaa, joka sisältää nykyverkon lisäksi uudet ja lakkautettavat julkisen palveluverkon toimipaikat (kuten päiväkodit ja koulut). Palveluverkon mitoituksessa tavoitteena on toimipaikkojen korkea käyttöaste ja palvelutarpeen huippuja tasoitetaan tarvittaessa väliaikaisiin ratkaisuihin. Mikäli kaupunginosissa on palveluille varattuja tontteja tai tonttiosia, joille ei ole tarvetta sijoittaa uusia palveluja, ne kaavoitetaan uudelleen, erityisesti asumiseen.

Kaikki kaupungin asuntotuotannon ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeät tontinluovutus- ja sopimuskohteet tunnistetaan ajoissa. Kunnallistekniikan osalta kohteiden oikea laajuus, laatutaso ja kustannukset varmistetaan laatimalla asemakaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa pyritään ottamaan huomioon perinteistä kunnallistekniikkaa laajemmalti kaikki kohteen toteutukseen ja kustannuksiin vaikuttavat tekijät kuten melusuojaus, vesihuollon runkolinjat tms. Yleissuunnitelma voi tapauskohtaisesti sisältää myös alustavan alueellisen esirakentamissuunnitelman ja pilaantuneiden maiden puhdistussuunnitelman mm. massatalouden optimoimiseksi.

Investointien taloussuunnitelmissa otetaan pitkäjänteisesti ja realistisesti huomioon kohteiden suunnitteluttamis- ja rakennuttamisprosessien kestot mahdolliset valitukset huomioon ottaen.

Kaupunki ylläpitää riittävää katusuunnitelmavarantoa. Tarkemmat toteutusajankohdat ja suunnitelmien yksityiskohdat sovitaan kumppanien kanssa.

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnin keinot

- ☐ Ennen rakentamisen suuntaamista uusille alueille sekä täydennysrakentamisalueille varmistetaan julkisen ja yksityisen palvelun saatavuus.
- ☐ Tarvittava kunnallistekniikka varaudutaan toteuttamaan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa.

Kaavoitus

Vuonna 2030 Vantaan asukasmäärän arvioidaan olevan noin 240 000 asukasta. Tämä tarkoittaa 30 000 uutta asuntoa ja noin 30 000 uutta työpaikkaa eli noin 8 miljoonaa kerrosneliometriä uutta rakentamista. Lisäksi tarvitaan mm. palveluita, tieverkkoa, muuta infrastruktuuria ja viheralueita. Kaavoittamisen tavoitteena on luoda edellytykset kunnan kehittämiselle ja sijoittaa kasvu niin, että Vantaa on jatkuvasti sekä viihtyisä elinympäristö ja kotiseutu asukkaalleen että kansainvälisesti menestyvä eurooppalainen kaupunki.

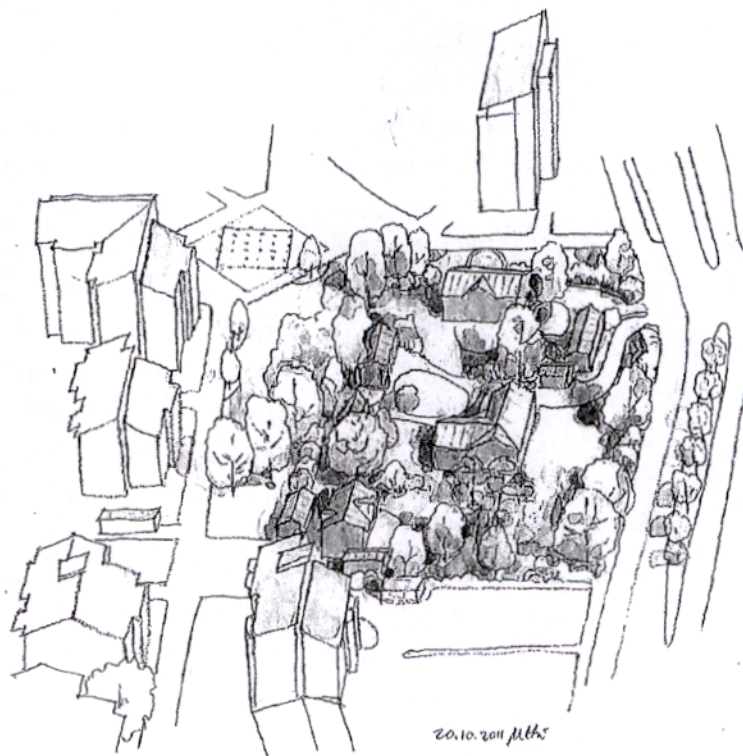
Kunnat vastaavat alueensa kaavoituksen järjestämisestä (ns. kaavoitusmonopoli). Tämä tarkoittaa sitä, että kunta vastaa kaavoitukseen liittyvästä päätöksenteosta, kaavoituksen laadusta, määrästä, kohdentumisesta sekä siihen liittyvästä lakien ja määräysten noudattamisesta.

Yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset on vuodesta 1983 alkaen määritelty yleiskaavassa. Vantaan nykyisen yleiskaavan (2007) ja Marja-Vantaan osayleiskaavan (2006) ratkaisut perustuvat ratojen hyödyntämiseen, nykyisten keskustien vahvistamiseen sekä olevien alueiden täydentämiseen. Kehäradan ja Marja-Vantaan rakentaminen perustuvat pitkäjänteiseen kehittämistyöhön ja ne ovat merkittäviä uusia alueita koko pääkaupunkiseudulla. Yleiskaavassa on määritelty kaavoitusvarantoa yli 20 vuodeksi eteenpäin. Yleiskaavan ajantasaisuutta ja toteutusta arvioidaan säännöllisesti ja tarkistetaan tarvittaessa.

Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Kaupunki asemakaavoittaa sekä omaa että muiden omistamaa maata. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoitusohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Osa kaavasunnittelusta tapahtuu yhteistyössä maanomistajan tai maanomistajan valtuutetun tahon kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus). Kaavoituksesta peritään maksu.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tähän sisältyy myös MAL-aiesopimuksen asuntotuotantotavoite. Asemakaavavaranon tulee sijaita alueilla, joilla se on kohtuullisin kustannuksin käyttöönotettavissa ja mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon.

Riittävän suurten kokonaisuuksien tarkastelu varmistaa julkisten ja yksityisten palveluiden saatavuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen, vetovoimaisen ympäristön rakentumisen. Tarvittaessa kaupunki voi tehdä myös osayleiskaavoja ja asemakaavoituksen tueksi kehityskuvia ja kaavarunkoja. Hyvä yleiskaavoitus nopeuttaa asemakaavojen valmistelua.



kuva 3. Erillispientaloja Pakkalaan. Perspektiivikuva: Merja Hänen

Poikkeamispäätöksellä voidaan muuttaa asemakaavan osaa tai määräystä. Poikkeamispäätöksistä päättävät aluearkkitehdit ja niissä tehtävät linjaukset ovat yhtenäisiä ja ne ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.

Suunnittelussa pyritään eurooppalaisittain kilpailukykyiseen laatuun sekä paikalliseen omaleimaisuuteen. Suunnittelun laatu varmistetaan selvittämällä mm. kaavan ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.

Kaupunki ylläpitää ajantasa-asemakaavaa. Toteutumattomien kaavojen sisällön ajantasaisuutta seurataan säännöllisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, asetetaan rakennuskieltoon. Vantaan kaavoituksen keskeinen periaate on kaavoittaa olevaa ympäristöä täydentämällä sekä hyödyntämällä nykyisiä keskustoja ja ratojen asema-alueita. Keskustojen ja asemien ympäristön täydennysrakentaminen voi olla hyvinkin tehokasta. Tällaisilla alueilla voidaan soveltaa mm. kevennettyä pysäköintinormia. Täydennettäviä alueita on tutkittu mm. yleiskaavaprosessissa.

Pientalorakentamisen edellytyksiä vahvistetaan lisäämällä sekä olevien omakotitaloalueiden täydennysrakentamista että kaavoittamalla enemmän pientaloja kaupungin omistamille maille. Tämä koskee erityisesti asemien lähellä olevia pientaloalueita. Samalla vahvistetaan erilaisten asumismuotojen sekoittumista.

Kaavoituksen keinot

- ☐ Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- ☐ Yleiskaavan ajantasaisuutta arvioidaan säännöllisesti ja tarvittaessa käynnistetään kehityskuvan, osayleiskaavan tai kaavarungon laatiminen.
- ☐ Asemakaavojen ajantasaisuutta seurataan systemaattisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, eivät vastaa kaupungin tavoitteita, asetetaan rakennuskieltoon.
- ☐ Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- ☐ Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.
- ☐ Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Poikkeamispäätösten linjaukset ovat yhtenäisiä ja ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.
- ☐ Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavojen taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset vaikutukset.
- ☐ Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- ☐ Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- ☐ Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Hajarakentamisen ohjaaminen

Vantaalla tiivilden keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden ulkopuolelle jää alueita, joilla on vanhoja kyliä, pieniä asutuskeskittymiä, maataloutta palvelevia alueita ja yksittäisiä pientaloja. Näiden alueiden maankäyttö on määritelty yleiskaavassa, mutta tulevien rakennuspaineiden vuoksi niiden käyttöönotto on suunniteltava huolellisesti. Alueiden rakentaminen ilman suunnitelmaa saattaa johtaa näiden alueiden tulevien mahdollisuuksien menettämiseen. Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista, vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista. Nämä periaatteet ovat maatalousalueiden (MT) sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) yleiskaavamääräysten mukaisia.

Hajarakentamisen ohjaamisen keinot

- ☐ Hajarakentamisen ohjaus perustuu yleiskaavaan.
- ☐ Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista.

Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Aktiivisella maanhankinnalla varmistetaan mm. asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys jatkossakin. Lisäksi maanhankinnalla turvataan luonnonsuojelun ja yleisen virkistyskäytön vaatimuksia. Maanhankinta edellyttää, että kiinteän omaisuuden ostoon osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat.

Pääasiallinen maanhankintakeino on **vapaaehtoinen kiinteistökauppa**. Asetetut tavoitteet saavutetaan luottavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa ja asemakaavoittamattoman maan ostotoiminta on aktiivista. Pyrkimyksenä on, että kaupunki saisi kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Kunnalla on **etuosto-oikeus** kunnassa sijaitsevan yli 3000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin. Kunta siis asettuu ostajan tilalle. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on säädetty etuostolaissa (608/77).

Yleisen tarpeen vaatiessa on kunnalla mahdollisuus käyttää **lunastusta** maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen (MRL 96 §) asemakaavassa yleisiksi alueiksi ym. kunnan tarpeisiin osoitettujen alueiden (kadut, puistot, Y-tontit, ym.) kohdalla. Lisäksi mm. tontinoman omistajana kunnalla on samanlaiset lunastusoikeudet kuin yksityiselläkin maanomistajalla.

Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa (MRL 99 §). Tällöin lunastuslupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve maan lunastamiselle. Lähtökohtaisesti lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Yleiskaavan aiheuttama arvonnousu useimmiten luetaan maanomistajan hyväksi.

Maanhankinnan keinot

- ☐ Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- ☐ Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja - vapaaehtoisia kauppvoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.



kuva 4. Maanomistus Vantaalla

Maan luovutus

Hinnoitteluperusteet

Maan luovutushintojen arvonmäärittelyssä tulee noudattaa EU:n komission tiedonantoa julkisten viranomais-ten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997). Tie-
donannon mukaan kiinteistön markkinahinta saadaan joko tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja, tai ilman
tarjouskilpailua yhden tai useamman riippumattoman arvioijan laatimalla arviolla. Noudattamalla tiedonan-
nossa kuvattuja menettelytapoja voidaan lähteä siitä, ettei kauppaan sisälly julkista tukea.

Kaupunki käyttää työpaikkatonttien luovutushintojen arvonmäärittelyssä riippumattoman asiantuntijatahon laatimaa selvitystä yritystonttien hinnoista ja markkinoista. Tonttien luovutuksensaajat voidaan myös tarvittaessa valita tarjouskilpailulla.

Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon tontit luovutetaan käypään hintaan. Se perustuu HSY:n kunnilta keräämiin tietoihin vuosittain toteutuneista yksityisten välisistä edustavista pientalotonttikaupoista. Kerrostalotonttien hinta on johdettu pientalotonttien hinnasta siten, että se vastaa kaupunginosittain 80 % pientalotonttien hinnasta. Näistä hinnoista muodostuu ns. ARA-hinta erikseen pientalotonteille ja kerrostalotonteille siten, että se vastaa noin 80 % käyvästä hinnasta. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontti voidaan myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla sellaiseen vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka tavoitteena on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.

Tuottajamuotoiset asuntotontit

Asuntotonttien luovutuksella kaupunki varmistaa osaltaan asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen. Kaupungin tehtävänä on huolehtia asuntoalueiden sosiaalisesta eheydestä sekoittamalla asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Myydään käypään hintaan.
- ☐ Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- ☐ Vaparaahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla, jota korotetaan 10 – 20 %:lla.
- ☐ Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- ☐ Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.
- ☐ Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä.
- ☐ Asuntotontteja voidaan myös vuokrata. Vuosivuokra on käyvästä hinnasta 4 - 6 % ja ARA-tuotannossa ARA:n hyväksymällä vuosivuokralla. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erillispientalotontit

Kaupunki luovuttaa tontteja erillispientalorakentamiseen. Osalle väestöstä pientalotontit ovat kaupungin vetovoimatekijä ja pientaloasumista arvostetaan laajasti. Vantaalla on runsaasti sekä yleiskaavassa että asemakaavoissa osoitettua erillispientalotonttivarantoa. Tämän varannon käyttöönotto edellyttää kuitenkin paljon investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon, joiden vaatima rahoitus on varmistettava ennen ko. alueiden aktivoimista pientalotuotantoon.



kuva 5. Uudisrakentamista Marja-Vantaalla

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- ☐ Erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan.
- ☐ Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Erityispalvelutontit (mm. päiväkodit, erityisasuminen)

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelmalla pyritään pysäyttämään velanotto. Kaupungin on kuitenkin huolehdittava mm. päivähoiton tarjoamisesta ja erityisryhmien asumisen järjestämisestä. Omien investointien sijaan kaupunki voi ostaa palveluja yksityisiltä palvelutuottajilta. Palvelutuottajat tarvitsevat tiloja, esim. päiväkoteja, hoivakoteja, erityisryhmien asuntoja, joissa ne tarjoavat palveluita. Kaupunki edistää yksityisten palvelujen syntymistä luovuttamalla tontteja palvelurakentamiseen.

Erityispalvelutonttien luovutuksen keinot

- ☐ Tontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla tai vuosivuokralla.
- ☐ Erityisasumisessa tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa (kilpailutustilanne) ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

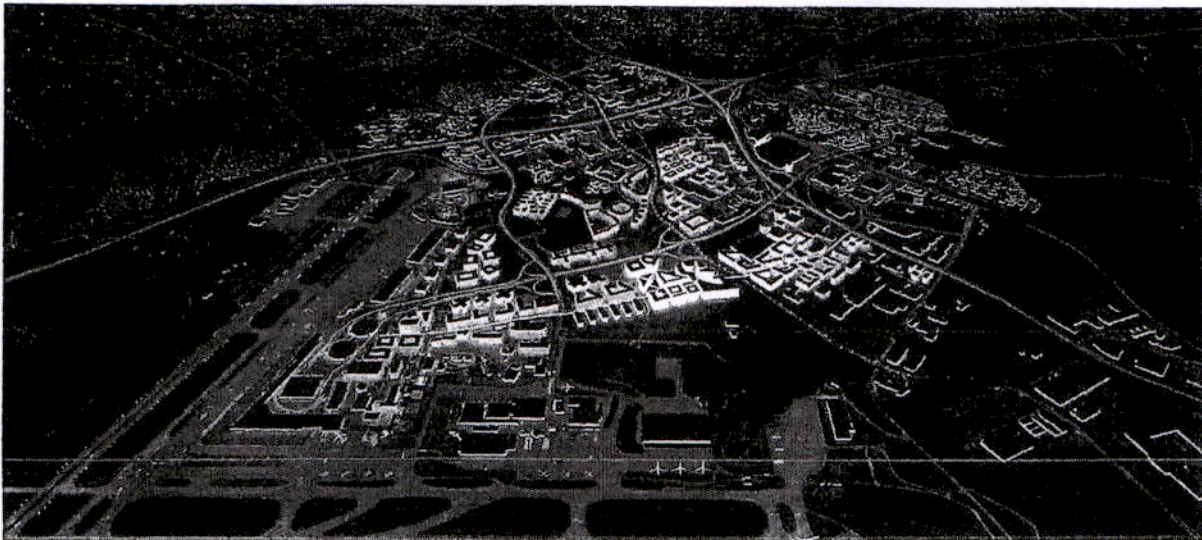
Työpaikkatontit

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä turvataan maapoliittisin keinoin luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa tulee turvata kaikenkokoisten yritysten menestyminen. Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin luovuttamista tonteista. Näin ollen niitä tulee olla riittävä määrä ja niiden tulee olla kohtuuhintaisia. Erityistapauksissa teollisuustontit voidaan vuokrata.

Tonttien myyminen suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle varmistaa sen, että yrityksen toiminta siirtyy / perustetaan Vantaalle. Myös tonttien luovuttaminen tarjouskilpailulla on oltava keinovalikoimassa.

Työpaikkatonttien luovutuksen keinot

- ☐ Tontit myydään käyväällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle.
- ☐ Tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjouskilpailulla.
- ☐ Erityistapauksissa tontit voidaan vuokrata, jolloin vuosivuokra on käyvästä hinnasta 5 -7 %. Vuokrat sidotaan elinkustannuksiin.



kuva 6. Lentokenttä ja Aviapolis-alue

Muut alueet

Muut alueet käsittävät asemakaavoittamattomia alueita ja kaavoissa muuhun kuin rakentamiseen osoitettuja alueita, kuten virkistys-, suoja-, yms. alueita.

Asemakaavoittamattomien alueiden luovuttaminen ei ole perusteltua kuin joissakin erityisen poikkeuksellisissa tapauksissa. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennuksen sijoittumisesta johtuva vähäisen lisäalueen tarve kiinteistölle tai kulkuyhteyden järjestäminen kiinteistölle.

Koska asemakaavoissa yleisiksi ja kunnan toteutettaviksi osoitettujen alueiden hankinta on tietyin edellytyksin kunnan velvollisuutena, niiden luovuttaminen yleensä ei ole perusteltua.

Asemakaavoittamattomien ja yleisiksi osoitettujen alueiden luovutuksen keinot

- ☐ Kaupunki ei lähtökohtaisesti myy rakentamatonta asemakaavoittamatonta maata, eikä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita.

Maaomaisuuden hallinta

Rakennetut kiinteistöt, jotka eivät ole aktiivisessa palveluverkkokäytössä, aiheuttavat kaupungille monenlaisia kuluja. Tällaisista kiinteistöistä on tarkoituksenmukaista luopua, mikäli kiinteistölle ei ole nyt tai vastaisuudessa kaupunkia palvelevaa käyttöä tai muuta odotettavissa olevaa merkittävää hyötyä.

Ulkokunnissa sijaitsevat Vantaan omistamat kiinteistöt ovat monipuolisessa käytössä. Näille alueille sijoittuvat mm. Kaunialan sairaala, Kulomäen täyttömäki ja Kuninkaanlähteen vedenottamo. Nuorisopalvelut ylläpitää Vihdissä ja Heinolassa leiri- ja kurssitoimintakeskuksia. Muut alueet tarjoavat virkistyskäyttömahdollisuuksia ulkoilu- tai leirintäalueina. Vantaa on luopumassa talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti joidenkin alueiden ylläpidosta, minkä jälkeen alueiden jatkokäyttö tulee selvittää realisointinäkökulmasta.

Kohteiden myynti edellyttää toimialojen keskinäistä yhteistyötä päämäärän saavuttamiseksi ja usein uuden käyttötarkoituksen hyväksymistä Y-tonteilla sijaitsevien vanhojen rakennusten osalta.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- ☐ Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvät sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin:

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91a). Mikäli osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta. MRL 91c§).

Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt 20.10.2003, että maanomistajien kanssa tehdään ensisijaisesti maankäyttö- ja toissijaisesti määrätään maksettavaksi kehittämiskorvaus, kun maanomistajat saavat

asemakaavasta tai asemakaavanmuutoksesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Merkittävä hyöty arvioidaan asemakaavakohtaisesti. Maankäyttösopimuksissa on otettava huomioon yhdyskuntatekniikan kustannusten lisäksi kaupungin asunto-, elinkeino- ja kaupunkirakennestrategiaa toteuttavat tavoitteet. Päätös maankäyttösopimusmenettelystä tai kehittämiskorvausmenettelyn käytöstä tehdään asemakaavakohtaisesti asemakaava- tai asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettäessä.

Yhteistoiminta- ja aiesopimuksia tehdään maanomistajien kanssa silloin kun on tarve ohjata laajamittaista rakentamista ennen kaavatyön aloittamista. Maankäyttösopimuksilla ohjataan asemakaavaan perustuvaa rakentamista ja sopimus vaaditaan maanomistajalta aina kun rakennusoikeus lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu kaavoituksella yli 500 k-m².

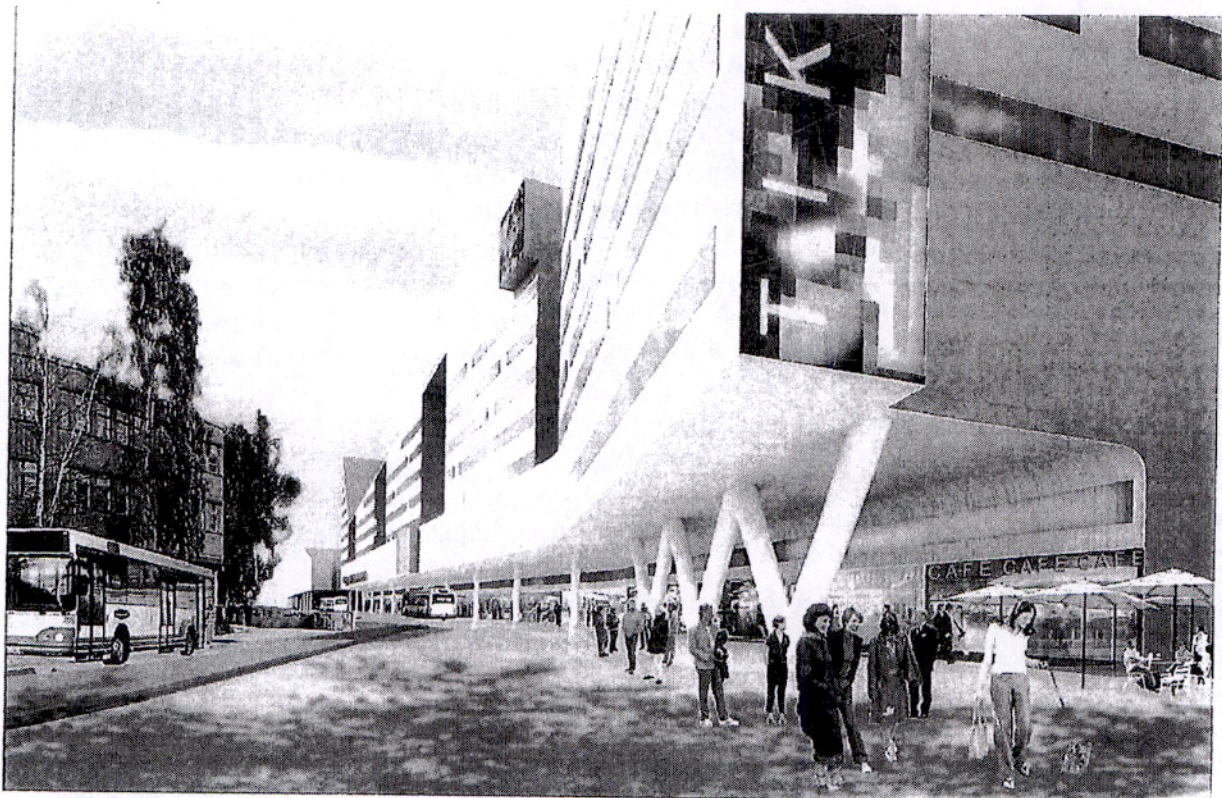
Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta. Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

Sopimuksilla pyritään turvaamaan kaavan toteuttamisen aikataulu, sisältö ja talous sopimalla mm. kunnallistekniikan suunnittelusta ja -rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksista, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista, rakentamishjeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta yms.

Mikäli maanomistaja haluaa toteuttaa aluetta nopeammin kuin em. sopimuksessa on yhteisesti sovittu ja kaupunki siihen suostuu, edellyttää kaupunki, että maanomistaja tarvittaessa vastaa kunnallistekniikan lisäkustannuksista.

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

- ☐ Yksityistä maata kaavoitettaessa maanomistaja suorittaa kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksen, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- ☐ Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- ☐ Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta.
- ☐ Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.
- ☐ Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- ☐ Kunnallistekniikan aikaistamisen kustannukset rakentamisen mahdollistamiseksi kohdistetaan yksityiselle hankkeelle.



kuva 7. Tikkurilan uusi asemakeskus. Kuva: Lahdelma & Mahlamäki

Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Asemakaavoitetun rakennusmaan rakentumisen edistäminen on erittäin oleellista. Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi sekä luovutuskirjoihin että maankäyttösopimuksiin liitetään rakentamisvelvoite, jolla maanomistajat veloitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Jotta velvoite olisi tehokas, velvoitteen rikkomisen on välttämätöntä sanktioida ankarin sopimussakoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukainen rakentamiskehotus on yksi keino rakentamisen edistämiseksi. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Keinoa on tarkoituksenmukaista käyttää silloin, kun kaupungin on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- ☐ Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.
- ☐ Rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoa käytetään tontinluovutuksissa sekä yksityisen maan kaavoituksen toteuttamissopimuksissa.
- ☐ Rakentamiskehotusta käytetään silloin, kun on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Rahasto

Keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyyn ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta keskeinen tekijä. Keskustojen kehittäminen tarkoittaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten ja julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista. Tämä tapahtuu pääosin yksityisellä pääomalla. Kehittämisessä tarvitaan myös kaupungin panosta; tyypillisiä kohteita ovat julkisen kaupunkitilan rakentaminen, yleisen pysäköinnin järjestäminen ja kiinteistöjen ostot. Rahasto tekee mahdolliseksi em. toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää maanmyyntituloilla.

Rahaston keinot

- ☐ Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa.
- ☐ Rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylitäviä myyntivoittoja.

Seudullinen yhteistyö

Seudullisen yhteistyön merkitys erityisesti liikenteen, maankäytön ja asumisen suunnittelussa ja toteuttamisessa lisääntyy Helsingin seudulla. MAL-aiesopimuksessa määritellään asuntorakentamisen vuosittaiset tavoitteet Vantaalle (2000 asuntoa, josta 20 % valtion tukemaa vuokra-asumista). Vantaa osallistuu aktiivisesti seudulliseen yhteistyöhön ja pyrkii yhdessä sovittujen tavoitteiden toteuttamiseen.

Maankäytön yhteistyöllä on pitkät perinteet ja sen jatkaminen entistä aktiivisempana on koko seudun kannalta ensiarvoisen tärkeitä.

Seudullisen yhteistyön keinot

- ☐ Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa otetaan huomioon Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet.
- ☐ Harjoitetaan kunnan rajat ylittävää maankäytön yhteistyötä naapurikuntien kanssa.

YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA

Kaavoituksen keinot

- ☐ Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- ☐ Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- ☐ Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Maanhankinnan keinot

- ☐ Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja: vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatu-kilpailulla tai niiden yhdistelmällä.

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- ☐ Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- ☐ Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- ☐ Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

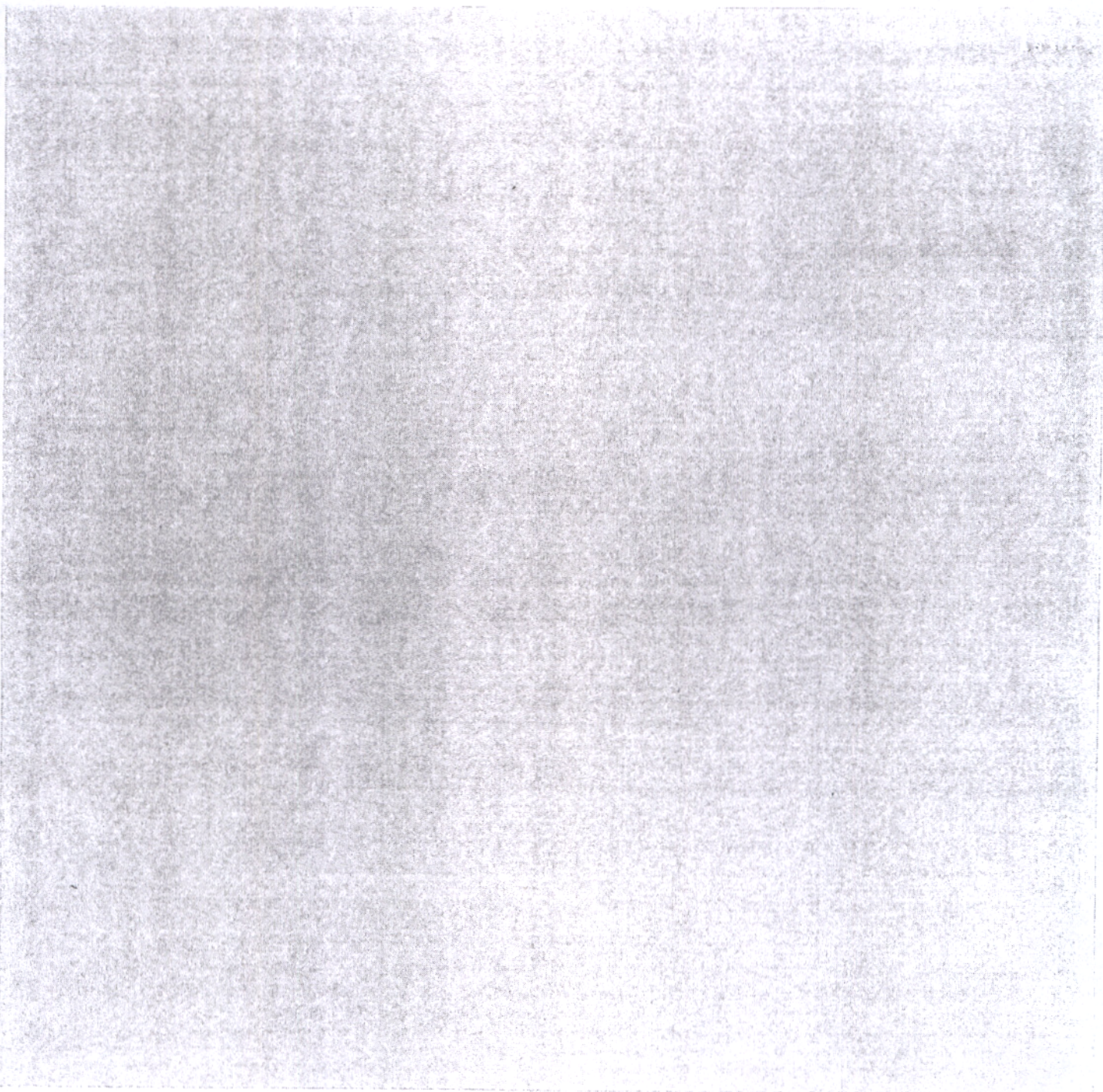
- ☐ Asuntotonttien osalta peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- ☐ Maankäyttö Sopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- ☐ Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.



Kuva 8. Marja-Vantaa. Recommended Finland Oy



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Yrityspalvelut
11/2012



Helsingin hallinto-oikeudelle

Asia: Saraksen tilan peltojen käyttöoikeuden haltijan valitus muutoksen saamiseksi ympäristöministeriön Vantaan kaupungille myöntämään ko. tilaa koskevaan lunastuslupa.

Viite: Ympäristöministeriön päätös Dnro YM1/541/2015a

Allekirjoittanut, maanviljelijä Tom Pehkonen, on ilmaissut 01.09.2015 päivätyssä lausumassa (Yttrande on Vanda stads planer på att inlösa Saras gård i Vanda) Helsingin lokalavdelning av NSP:n (= Vantaan ruotsinkielinen maataloustuottajayhdistys) puheenjohtajan ominaisuudessa yhdessä seuran sihteerin Johan Eklundin kanssa huolensa ympäristöministerin erityisavustaja Tea Uvasuolle Vantaan kaupungin aikeista lunastaa ko. tila (liite 1). Samoin allekirjoittanut on esittänyt 20.10.2015 päivätyssä lausumassa kielteisen kantansa Vantaan kaupungin ympäristöministeriölle lähettämään ko. tilaa koskevaan lunastuslupahakemukseen (liite 2).

Näiden em. lausumien mukaisesti allekirjoittanut, Saraksen tilan peltojen käyttöoikeuden haltija, pitää viitteessä mainittua ympäristöministeriön päätöstä Saraksen tilan lunastusoikeudesta virheellisenä ja lakiin perustumattomana sekä poliittisena. Maatalouselinkeinon kannalta tämä päätös muodostaisi elinkeinon keskeisenä edellytyksenä olevan peltomaan yksityisen maanomistuksen pysyvyydelle erittäin vaarallisenä ja haitallisena ennakkotapauksena.

Kannanottoni perusteeksi aikaisemmin liitteissä 1 ja 2 mainittujen kohtien lisäksi esitän seuraavat näkökohdat:

1. Ympäristöministeriön päätöksessä sen perusteluihin on otettu faktoja hyvin valikoivasti ottaen mukaan vain sellaisia kantoja ja tapauksia, jotka puoltavat em. päätöstä. Sen sijaan pääosa sitä vastaan olevista faktoista jätetään mainitsematta.
2. Lain perusteiden tulkinnassa ympäristöministeriön päätöksessä on vaarallinen virhetulkinta. Päätöksessä vedotaan siihen, että kun kauppa ei syntynyt kaupungin tekemän ostotarjouksen pohjalta, tämän perusteella kaupungille voidaan myöntää lunastuslupa. Tässä yhteydessä on otettava huomioon, että kaupungin tekemä ostotarjous oli erittäin alimitoitettu (raakamaan hinta), mikä käy ilmi jopa ympäristöministeriön päätöksestä. Jos tällaisin perustein myönnetään lunastuslupa, johtaa se käytännössä siihen, että kaupunki voi jatkossa tehdä itselleen haluamastaan muiden omistamasta maasta jatkossakin niin alimitoitettun tarjouksen, että sitä ei voi mitenkään hyväksyä, jolloin se saa tavoitteena olevan lunastusluvan. Asiasta esitettyjen tietojen perusteella tässäkin tapauksessa näyttää siltä, että alun alkaenkaan kaupungin tavoitteena ei ole ollut markkinahintainen vapaaehtoinen kauppa, vaan lunastusluvan hankkiminen.

Edellä esittämiini perusteluihin viitaten esitän kunnioittaen, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa em. ympäristöministeriön Saraksen tilaa koskevan lunastuslupapäätöksen.

Lopuksi allekirjoittanut haluaa korostaa, että maatalous rakenteestaan johtuen tarvitsee yhteiskunnan säätelyn kannalta pitkälle tulevaisuuteen ennakoitavissa olevan toimintaympäristön. Maatalous on tällä hetkellä runsaasti pääomia (maata, rakennuksia ja koneita) tarvitseva elinkeino, jossa pääomien kiertonopeus on luonnonoloista johtuen hidas. Tästä syystä, ennen kuin erilaisia elinkeinon kehittämiseksi välttämättömiä investointeja voidaan tehdä, toiminnan jatkumiselle suunnitellussa laajuudessa on oltava varmuus. Jos tällaista varmuutta ei ole, toiminnan kehittäminen tulee mahdottomaksi, sillä uhka pakkolunastustauksesta leijuu varsinkin suurten taajamien läheisyydessä, joissa pitäisi pystyä kehittämään määrätietoisesti ns. lähiruoan tuotantoa.

Vantaalla 22.09. 2016



Tom Pehkonen

maanviljelijä, Saraksen peltojen käyttöoikeuden haltija

01.09.2015

Ympäristöministeri Kimmo Tiilikaisen erityisavustaja Tea Usvasuo

YTTRANDE om Vanda stads planer på att inlösa Saras gård i Vanda.

LAUSUMA Vantaan kaupungin aikeista lunastaa Saraksen tila Vantaalla.

Me Helsingin lokalavdelning av NSP (suomeksi Vantaan ruotsinkieliset tuottajat) olemme syvästi huolestuneita Vantaan kaupungin aikomuksista "pakkolunastaa" viljelysmaata kaavoitettavaksi joskus myöhemmin asuntorakentamiseen. Nyt hankinta kohdistuu Saraksen tilaan. Tapa, jolla Vantaan kaupunki on suunnitellut toteuttavansa maanhankinnan, on täysin perustuslain takaavan omaisuuden suojan ja eri maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen mm. seuraavista syistä.

1. Saraksen tilan maat ovat viljelyssä, eikä tilan maita tarvita kiireellisesti asuntorakentamisen tarpeisiin.
2. Saraksen omistajat ovat käyneet neuvotteluja yksityisen rakennusyhtiön kanssa alueen käyttämisestä rakentamiseen. Neuvottelujen tuloksena osapuolet pääsivät sopimukseen. mutta Vantaan kaupunki esti suunnitelman toteutumisen
3. Vantaan kaupunki on strategiassaan ilmaissut, että kaupunki ostaa yksityistä maata vain ns. raakamaan hinnalla ja kaavoitettuaan sen myy eteenpäin tonttimaana. Tästä saavutettavalla arvonnousulla, joka ylittää reilusti kaavoituksesta ja kunnallistekniikasta aiheutuvat kustannukset, kaupunki paikkaa strategiansa mukaan huonoa talouttaan. Tämän tietyt valtuutetut ovat tuoneet selvästi esiin asian käsittelyn yhteydessä. Vantaan kaupungin tarjoama hinta Saraksen maista on vain murto-osa em. rakennusliikkeen kanssa tehdyn sopimuksen hinnasta.
4. Vantaan kaupunki on lähtenyt toisen Saraksen läheisyydessä olevan tilan alueelle (Linnan kartano) laatimaan asemakaavaa. Tämä asettaa lähekkäin olevat maanomistajat selvästi eriarvoiseen asemaan.
5. Vantaalla on vain muutamia aktiiviviljelyksessä olevia tiloja, jotka ovat vuokranneet itse viljelynsä lopettaneiden tilojen maat (mm. em. Saras ja Linnan kartano). Lisäpellon hankkiminen edellyttää yleensä vuokraajalta lisäinvestointeja sekä koneisiin että rakennuksiin. Näiden investointien takaisinmaksuaika on yleensä pitkä. Tällainen nyt syntymässä oleva tilanne tekee tilanteen jäljellä oleville aktiivituloille hyvin vaikeaksi. Koska kaupunki näyttää pyrkivän toimenpiteillään mitätöimään yksityisen omistusoikeuden, eivät aktiivitulotkaan enää uskalla investoida tilan kehittämiseen.

Edellä oleviin perusteluihin viitaten esitämme, että Ministeriö ei myöntäisi Vantaan kaupungille sen anomaa lupaa Saraksen tilan pakkolunastamiseksi. Jos lupa myönnetään, tulee siitä kannaltamme vaarallinen ennakkopäätös, jonka jälkeen yksikään alueen tila ei voi olla varma siitä, että Vantaan kaupunki ei lunasta lähitulevaisuudessa tilan maita itselleen. Tämä lopettaisi käytännössä kokonaan alueen aktiivitulojen määrätietoisuuden kehittämisen.

Högaktningsfullt Helsingin lokalavdelning av NSP

Tom Pehkonen
ordförande

Johan Eklund
sekreterare

Liite 2

Ympäristöministeriö

Asia: Käyttöoikeuden haltijan lausuma Vantaan kaupungin Saraksen tilan lunastuslupahakemuksesta
Viite: Dnro YM1/541/2015

Allekirjoittanut on esittänyt Saraksen tilan lunastuslupahakemukseen liittyvät, maatalouden kannalta yleiset näkökohdat Helsingin Lokaväliraportin avustuksella NSP:n puheenjohtajan ominaisuudessa ympäristöministeri Tiilikaisen erityisavustaja Tea Usvasuolle 01.09.2015 yhdessä sihteerin Johan Eklundin kanssa lähettämässämme lausumassa (liite). Sen lisäksi kiinnitän Saraksen tilan viljelijänä Ympäristöministeriön huomion seuraaviin asioihin:

1. Saraksen tilan pellot muodostavat merkittävän osan viljelemäni tilakokonaisuuden peltoalasta. Tätä peltoalaa varten on tehty merkittäviä kone- ja rakennusinvestointeja, joiden takaisinmaksuaika on pitkä. Saraksen viljelyalan menetys merkitsisi allekirjoittaneelle huomattavaa taloudellista lisärasitusta pääomakustannusten lisääntyessä merkittävästi tuotettavaa satomäärää kohden viljelypinta-alan pienentyessä
2. Vantaan kaupungilla on jo nyt Saraksen tilan läheisyydessä omistuksessaan suurehkoja pelto- ja metsäalueita, jota kaupunki itse viljelee. Miksi kaupunki ei kohdista rakennustoimintaansa ensisijaisesti jo omistamilleen maille, vaan yrittää pakolla hankkia lisää yksityisomistuksessa olevaa ja päätoimisen viljelijän viljelemää peltomaata?
3. Vantaan kaupunki on useissa yhteyksissä tuonut ilmi, että Saraksen tilan lunastuksesta on olemassa kaupungin yksimielinen kanta. Todellisuudessa kaikki tätä asiaa koskevat päätökset kaupungin eri elimissä ovat syntyneet äänestyspäätöksinä pienellä marginaalilla yksityistä maanomistusta puolustavien tahojen jäädessä vähemmistöksi

Edellä esittämäni ja liitteenä olevassa lausumassa esitettyjen näkökohtien perusteella katson, että Vantaan kaupungille ei pidä myöntää Saraksen tilaan kohdistuvaa lunastuslupaa

Vantaalla 20.10.2015

Tom Pehkonen

maanviljelijä, Saraksen tilan peltojen käyttöoikeuden haltija



Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: ympäristöministeriön päätös 18.8.2016 Dnro YM 1/541/2015

Asia: valitus lunastusluvan myöntämisestä Saras -nimiseen tilaan 92-406-3-245

Tyytymättöminä ympäristöministeriön päätökseen Dnro YM 1/541/2015, jolla ministeriö on myöntänyt Vantaan kaupungille luvan lunastaa noin 43,5 hehtaarin suuruisen määräalan Alli ja Kurt Erik Sarinin jakamattomien kuolinpesien omistamasta Saraksen tilasta 3_245, Vantaan kaupungin Keimolan kylässä, esitämme muutoksen saamiseksi kunnioittavasti seuraavan.

Tausta

Lunastusvaatimuksen kohteesta olevasta 45 hehtaarin suuruisesta määräalasta on suurin osa, noin 26,4 hehtaaria osoitettu Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientalorakentamiseen merkinnällä A4. Yleiskaavassa, jonka mukaan asemakaava on lain mukaan laadittava, osoitetun maankäyttöratkaisun mukaan alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 35 000 k-m².

Perikunnat solmivat määräalasta 4.6.2006 kiinteistönkaupan esisopimuksen SRV Oyj:n kanssa. Tuossa kauppakirjassa SRV oyj sitoutui maksamaan perikunnille määräalasta noin 11,2 miljoonaa

euroa. Kauppahinta määräytyi alueelle kaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan yksikköhinnan ollessa 320 euroa kerrosneliömetriltä. Kerrosalan 35 000 ylittävältä osalta yksikköhinna oli sovittu 300 euroa/k-m².

Kauppahinta oli perikunnille tuleva maksu määräalasta. Määräalan arvo oli mainittua 11,2 miljoonaa euroa olennaisesti suurempi, sillä kaupan osapuolena ollut SRV Yhtiöt ottivat vastatakseen alueen kaavoituskustannuksista ja Vantaan kaupungille rakennusoikeudesta suoritettavista maksuista ja/tai alueen rakennus- ja asumiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista työsuorituksista. Nämä SRV Yhtiöiden vastattavaksi ottamat työt ja velvoitteet oli määritelty kiinteistönkaupan esisopimuksen kohdassa 3 ja 4, Esisopimuksen kohdassa 7 SRV Yhtiöt ovat ottaneet vastatakseen Vantaan kaupunkia kohtaan näistä maanomistajien kanssa sopimiensa velvoitteiden täyttämisestä.

Perikuntien ja SRV Oy Yhtiöiden kanssa tehty kiinteistönkaupan esisopimus raukesi sopimusehtojen mukaisesti, kun Vantaan kaupunki ilmoitti SRV Yhtiöille, ettei se tulekaan laatimaan alueelle lähitulevaisuudessa osayleiskaavan mukaista ja osayleiskaavan edellyttämää asemakaavaa. Perikunnat palauttivat SRV Yhtiöille yhtiöiden sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi antaman 350 000 euron vakuuden syksyllä 2014, kun SRV Yhtiöt katsoivat neuvottelujen Vantaan kaupungin kanssa päättyneen tuloksettomina.

Kiinteistönkaupan esisopimus on valituskirjelmän liitteenä 1.

Esisopimus osoittaa riidattomasti lunastusvaatimuksen kohteena olevan määräalan arvon perikunnille. Kysymys määräalan arvosta ei siis ole mikään perikuntien esittämä väite, kuten Vantaan kaupungin nykyinen maankäytöstä vastaava apulaiskaupunginjohtaja asian Helsingin Sanomissa 23.8.2016 esittää.

Perikunnat ovat alusta alkaen suhtautuneet myönteisesti maa-alueittensa käyttöön Marja – Vantaan osayleiskaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osoituksena tästä käy juuri edellä mainittu kiinteistönkaupan esisopimus.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen rauettua Vantaan kaupungin maankäyttöasiassa ottaman asenteen ja kannan vuoksi perikunnat kävivät erinäisiä keskusteluja ja neuvotteluja Vantaan kaupungin kanssa määräalan myymisestä kaupungille. Nämä yhteydenpidot eivät kuitenkaan johtaneet myönteiseen tulokseen. Tämä johtui yksinoman siitä, että Vantaan kaupunki ilmoitti suoraviivaisesti, että miltä pohjalta ja millä hinnalla kaupunki suostuu tekemään kaupan. Erimielisyys koski ainoastaan alueesta maksettavaa hintaa. Kun kaupunki ei saanut ilmoittamaansa tahtoa lävitse, käynnisti kaupunki jo aivan keskustelujen alkuvaiheessa perikunnille ilmoittamansa vaihtoehdon, lunastusmenettelyllä tapahtuvan pakko-oton.

Kysymyksen asettelu

Ympäristöministeriölle osoittamassa lunastuslupahakemuksessa Vantaan kaupunki perustelee hakemustaan sillä, että se on Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukainen, että lunastus palvelee siinä hyväksytyjä linjauksia ja että lunastus palvelee maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjen tavoitteiden toteuttamista.

Kunnat eivät ole aiemmin maapoliittisissa ohjelmissaan tuoneet esille pakkolunastukseen nojaavan maanhankintansa ja siihen perustuvan varainhankintansa välistä suhdetta. Tässä asiassa Vantaan "Maapoliittiset linjaukset" esittelevä asiakirja edustaa aivan uudenlaista avoimuutta.

"Maapoliittiset linjaukset" -asiakirja on tämän valituskirjelmän liitteenä 2.

Asiakirjan otsikon "Lähtökohdat" alaotsikon "Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma" alla todetaan maapolitiikan suuntaviivoina olevan muun muassa, että maapolitiikalla *"varmistetaan myyntitulot kaavoittamalla ensisijaisesti kaupungin omistamia maita"* ja että *"maapolitiikalla tavoitellaan kaupungin tulopohjan vahvistamista"*.

Asiakirjan sivulla 5 otsikon "Tavoitteet" alla sanotaan kaupungin maapoliittisten linjan tärkeimpänä tavoitteena olevan luoda kaupungille **mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan** (lihavointi asiakirjassa); ja edelleen, että *"vahvalla maapoliittisella otteella kaupunki voi tasapainottaa talouttaan ja hallita entistä enemmän rakentamisen suuntaamista ja ajoittamista"*.

Asiakirjan sivun 5 yläalaidassa otsikon "Talous" alla kaupunki kertoo budjetoineensa maanhankintaan vuosittain noin 4 miljoonaa euroa, ja että käyttötalouden myyntivoitto on vuosittain ollut noin 15 – 30 miljoonaa euroa, *jolloin myyntivoiton voittoprosentti on vaihdellut välillä 75 – 100 prosenttia*.

Asiakirjan sivulla 10 otsikon "Maanhankinta" alla sanotaan pääasiallisena maanhankintakeinona olevan vapaaehtoinen kiinteistönkauppa, jonka oikea-aikaisella kohdistamisella asemakaavoittamattoman maan ostoon *"pyrkimyksenä on, että kaupunki saisi kaavoituksen tuottaman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia"*. Asemakaavoittamattoman maan lunastuksen osalta todetaan sivulla 10, että *"lunastuslupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve maan lunastamiselle"*; että *"lähtökohtaisesti lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus; ja että "yleiskaavan mukainen arvonnousu useimmiten luetaan maanomistajan hyväksi"*.

Maanhankinnan keinoina sanotaan sivulla 11 käytettävän kaikkia *"lain sallimia keinoja – vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta"*.

Asiakirjan sivulla 11 otsikon "Maanlunastus. hinnoitteluperusteet" sanotaan, että vapaarahoitteeseen asuntotuotantoon *"tontit luovutetaan käypään hintaan"*. Asiakirjan sivuilla 12 – 14 sanotaan asuntotonttien luovutuksen keinoista, että ne myydään käypään hintaan, ja että tämä voi olla joko kaupungin tonteille määräämä kiinteä hinta tai hinta voi määräytyä tarjouskilpailun perusteella.

Asiakirjan sivuilla 15 – 16 mainitaan asemakaavoihin liittyvien sopimusten yhteydessä maanomistajan lakiin perustuva velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin ja että kaupunki kaavoittaessaan yksityistä maata perii tällaisina kustannuksina korvauksen, joka enimmillään on 50 prosenttia kaavoituksen tuottamasta arvonnoususta.

"Maapoliittiset linjaukset" -asiakirjan keskeisenä kaiken läpikäyvänä ajatuksena on harjoittaa kaupungissa sellaista maanhankintaa, kaavoitustointa ja kaavoitetuksi tulleiden rakennuspaikkojen luovuttamista rakentajille, että tämä toimintakokonaisuus kaupungille tuloa ja voittoa tuottamalla tukee ja paikkaa kuntataloutta. Lunastuslupahakemuksessaan kaupunki esittää avoimesti, että sen tärkeimpänä tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, kun kaupunki ei edellä kuvatun ohjelman mukaan kaavoita yksityisen omistamaa maata, monopoliin tähtäävän aseman luomista.

Toiminnan varsinaisen pohjan ja perustan luo pakkolunastus, omaisuuden riistäminen maanomistajalta, minkä jälkeen kaupunki laatii asemakaavan jo yksityiskohtaisesti yleiskaavassa osoitetuksi tulleelle maankäyttötavalle. Tämän jälkeen kaupunki myy rakennuspaikat tarjouskilpailun perusteella tai muutoin markkinahintaan.

Tällaisella toiminnalla ei ole enää mitään yhtymäkohtaa lunastuksen oikeutukseen liittyvän perimmäisen tarkoituksen kanssa, joka koskee kohtuuhintaisen maan saamista asuntotuotantoa varten. *Kysymys on kaupungin kaupallisessa tarkoituksessa harjoittamasta liiketoiminnasta.*

Vantaan kaupungin omassa maapoliittisessa ohjelmassaan esittämä tavoite ja menettely tuon tavoitteen saavuttamiseksi sekä lunastusluvan saamiseksi esittämiä perusteluja on tarkasteltava lunastusluvan myöntämistä koskevien oikeudellisten edellytysten valossa.

Lunastuksen oikeudellisten edellytysten olemassa oloa on arvioitava ainakin seuraavien seikkojen valossa:

1. mitä tarkoitetaan lunastuksen edellytyksenä olevalla yleisen tarpeen vaatimuksella;
2. miten olemassa olevat vaihtoehdot rajoittavat lunastuksen toimeenpanoa; ja
3. millaisten tavoitteiden saavuttamiseksi pakkolunastusta koskeva lainsäädäntö on ylipäättään käytettävissä.

Yleisen tarpeen vaatimus

Yleisen tarpeen olemassa olon määrittely positiivisesti luettelemalla seikkoja tai asioita lienee mahdoton tehtävä. Milloin yleistä tarvetta ei ole olemassa, on sen sijaan selvitettävissä tarkastelemalla olemassa olemisen tueksi esitettyjä seikkoja. Tässä tarkoituksessa tarkastellaan jäljempänä Vantaan kaupungin hakemuksensa tueksi esittämiä perusteluja.

Kaupunki esittää hakemuksessaan, että sen omistuksessa on vain 200 rakentamatonta erillispientalotonttia, joilla on valmis kunnallistekniikka. Kaupungin mukaan maapoliittisiin tavoitteisiin on kirjattu, että "Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin sadalle erillispientalolle vuodessa". Näistä mainitsemistaan seikoista kaupunki ilmoittaa hakemuksessaan, että "Voidaankin perustellusti todeta, että kaupungilla on erittäin suuri tarve asemakaavoitetuille erillispientaloille, koska luovutuskelpoinen tonttivaranto kattaa vain yhden vuoden tavoitetta vastaavan määrän".

Kaupungin esittämä selvitys koskee vain kunnan omistuksessa olevia rakennuspaikkoja, mitään selvitystä ei ole esitetty yksityisten omistuksessa olevista maa-alueista. Kun kysymys on kunnan kehitykseen liittyvästä rakentamisen tarpeesta, ei kyseisen kaltaisella rajaamisella koskemaan selvitys vain kaupungin omistamaan maahan voida osoittaa yleisen tarpeen olemassaoloa. Lainsäädännöstämme ei mistään saa pienintäkään tukea näkemykselle, jonka mukaan kunnassa voidaan rakentaa vain kunnalta hankitulle maalle taikka että rakennusmaan tarvetta koskeva selvitys ylipäättään voitaisiin rajata koskemaan vain kaupungin omistuksessa olevia rakennuspaikkoja.

Mistään akuutista rakennusmaan tarpeesta ei edes nyt esillä olevassa tapauksessa voi olla edes kysymys, kun kunta ilmoittaa lunastavansa yleiskaavassa asuntotarkoitukseen osoitetun alueen "*vastaisen varalle*" ja että kunnalla ei ole mitään asemakaavoitusaikataulua alueelle, jolla lunastuksen kohde sijaitsee.

Toisaalta asiakirjoista käy selville, että Vantaan kaupungilla on omistuksessaan lähes 8 000 hehtaarin suuruiset maa-alueet. Kun asemakaavan laatiminen on laissa annettu kunnan tehtäväksi, niin mahdollinen tonttivarannon niukkuus johtuu vain kaupungista itsestään. Kun kaupunki kaavoittaa aikataulullisesti haluamallaan tavalla, niin kaupunki voi aina ja kaikissa tilanteissa järjestää asian siten, että valmiista, rakentamiseen käytettävästä maasta vallitsee niukkuus. Oikeusjärjestyksessämme on voimassa yleinen periaate, ettei kukaan voi puolustukseen vedota seikkaan, jonka syntymisen se itse on aiheuttanut. Tämä koskee nyt mitä suuremmassa määrin kaupunkia, joka väittää yleisen tarpeen olevan olemassa.

Lunastuslupahakemuksessa oleva perustelu, "*että kaupungilla on erittäin suuri tarve asemakaavoitetuille erillispientaloille, koska luovutuskelpoinen tonttivaranto kattaa vain yhden vuoden tavoitetta vastaavan määrän*", sisältää merkittävän, kahden toisistaan erillään pidettävän

asian sekoittamisen toisiinsa. Kaupungilla on kaksi eri roolia: kaupunki kuntalaisten muodostamana julkisyhteisönä ja kaupunki *maanomistajana*. Jos ja kun kaupunki perustelee tarvetta sillä, ”koska luovutuskelpoinen tonttivaranto kattaa vain yhden vuoden tavoitetta vastaavan määrän”, niin näin sanoessaan kaupunki esiintyy maanomistajana. Kaupungin kaksoisrooli on tietoisesti häivytetty: lainsäädäntömme ei anna mitään tukea sille, että rakentamiseen käytettävän maan tulisi ensin olla kaupungin omistuksessa. Tämä on sinällään Vantaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa aivan keskeinen ajatus ja lähtökohta. Tämä ei kuitenkaan muuta voimassa olevaa lainsäädäntöä eikä oikeuta lunastuslainsäädännön soveltamiseen Vantaan kaupungin maapoliittisen ohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi.

Vantaan kaupungin esittämä selvitys rakentamiseen käytettävissä olevista pientalojen rakennuspaikoista ei ole sellainen selvitys, jonka avulla voitaisiin todeta tarpeen olemassaolo MRL 99.3 §:n, saati lunastuslain 4.1 §:n tarkoittamassa merkityksessä.

Vantaan kaupunki pyrkii perustelemaan lunastuslainsäädännön edellyttämän tarpeen olemassa oloa viittamaalla valtion ja Helsingin seudun kuntien kesken tehtyyn asuntotuotantoa koskevaan aiesopimukseen.

Tämän niin kutsutun MAL-sopimuksen tai siitä johdettavat mahdolliset velvoitteet eivät millään tavoin edellytä taikka tarkoita, että sopimuksen täyttämistä varten tarvittavat maa-alueet tulisi olla asuntotuotannon osalta kaupungin omistuksessa taikka että asuntotuotanto voitaisiin toteuttaa vain kaupungin omistukseensa hankkimilla alueilla. Mainitulla sopimuksella ei toisin sanoen voida miltään osin perustella nyt esillä olevaa lunastushanketta. Perikunnat ovat omalta osaltaan halunneet edistää asuntotuotannon tavoitteiden täyttymistä tekemällä alueestaan SRV Yhtiöiden kanssa edellä kerrotun kiinteistönkaupan esisopimuksen. Jos kunnassa ei ole riittävästi valmiita rakennuspaikkoja luovutettavaksi ja MAL-sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvien velvoitteiden tai sitoutusten täyttämiseksi, niin tämä johtuu yksinomaan Vantaan kaupungista johtuvista syistä.

Mitä lunastuksella oikeasti tavoitellaan?

Lunastuksen todellinen tavoite liittyy erottamattomasti lunastuksen vaihtoehtoja koskevaan tarkasteluun eli siihen, että voidaanko lunastuksen tarkoitus yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla.

Vantaan kaupungin hakemuksessa perustellaan Vantaan kauppaneuvotteluissa perikunnille tarjoamaa hintaa viittaamalla lunastustoimituksissa ja maa-oikeudessa määriteltyihin hintoihin. Tämän vuoksi tässä yhteydessä on tarpeen tarkastella lyhyesti niitä lähtökohtia, jotka ovat noiden kaupungin esittämien hintatietojen taustalla, mihin hintatiedot perustuvat ja miten vertailukauppojen hinnat ovat muodostuneet.

Maanmittauslaitoksen julkaisussa "Raakamaan hinta" (julkaisu nro 109, ISSN 1236-5084, ISBN 951-48-0216-0, PDF) todetaan, että voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole enää, kuten oli vielä vuoden 1958 rakennuslain 33 §:ssä, kunnalle säädettyä velvollisuutta laatia asemakaavaa sitä mukaa kun kunnan kehitys sitä vaatii (s. 12). Tosiasiassa tilanne on kuitenkin se, kunnalle säädettyä velvollisuutta kaavan laatimiseen erityisesti asuntotuotannon edistämiseksi on maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä entisestään korostettu (ks. HE 81/2006 vp s. 16 ja HE 334/2014 vp s. 13).

Edellä mainittua toteamusta, joka koskee kunnalla aiemmin olleen velvollisuuden puuttumista laatia asemakaavaa sitä mukaa kun kehitys vaatii, voitaisiin vielä pitää lapsuksena, jos mainittua seikkaa ei selvityksessä olisi esitetty keskeisimpänä perusteena rajata tutkimusaineisto, jonka avulla esitetään ja selvitetään asemakaavoittamattoman maan hinta, koskemaan vain kuntien ostamia maa-alueita (em. selvitys s. 12).

Raakamaan hintaa koskevassa selvityksessä tarkastelu rajataan siis koskemaan vain kunnan maanostoja. Kun perusteena tälle rajaukselle on se, ettei kunnalle ole laissa asetettu mitään velvollisuutta laatia asemakaavaa, niin on aivan selvää, ettei kunnan hankkimastaan maasta maksama hinta voi antaa luotettavaa ja oikeata tietoa maapohjan oikeasta arvosta. Yksityisen omistuksessa oleva maapohja on tämän selvityksen peruslähdekohdan mukaan vailla rakentamismahdollisuutta, mikä sitten heijastuu niihin kauppahintoihin, joilla yksityinen joutuu maansa myymään. Tämä yksityisen maastaan saama hinta on sama, kuin minkä kunta haluaa siitä maksaa. Jos kunnan tarjous ei tyydytä maanomistajaa, ilmoittaa kunta lunastavansa alueen. Tässä järjestelmässä kaupan vapaaehtoisuus on täysin kuvitteellista, maan luovutus kunnalle tapahtuu "itkulla tai ilman".

Oikeusministeriössä on laadittu "Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet" -selvitys (Selvityksiä ja ohjeita 33/2016, ISBN verkkojulkaisu 978-952259-526-3). Julkaisun sivulla 26 todetaan seuraavaa: *"lunastuksella on kuitenkin huomattava merkitys kunnan maapolitiikan keinovalikoimassa kunnan neuvotteluasetelman varmistajana"*. Lunastuksen ja "vapaaehtoisin" kaupun syntyvien kauppojen ja niistä maksettujen kauppahintojen välistä yhteyttä ei nähdäksemme voida enää selkeämmin ilmaista ja lausua.

Määräalan oikeata hintaa koskevaa kysymystä ei voida tässä lunastuslupaa koskevassa asiassa sivuttaa, kuten ministeriö on taas kerran tehnyt. Näin sen vuoksi, että maapohjan arvoa koskeva kysymys on aivan keskeinen sen vuoksi, että vain sen avulla voidaan osoittaa lunastuksen todellinen tarkoitus ja perimmäinen tavoite.

Kun kaupungin lunastusvaatimuksen kohteena olevan määräalan oikea ja todellinen, SRV Yhtiöiden määrittelemä arvo on tiedossa, ja kaupunki haluaa maksaa siitä vain murto-osan ja tiedossa on edelleen, millä ehdoilla ja hinnoilla kaupunki tulee luovuttamaan rakennuspaikat edelleen, syntyy kokonaisuudesta oikea kuva samalla kun saadaan selitys sille, miksi ja missä tarkoituksessa kaupunki pyrkii käyttämään pakkolunastuslainsäädäntöä hyväkseen. Tällöin on kysymys siitä ja vain siitä, että onko pakko-ottoa koskeva säännöstö käytettävissä tällaisen tarkoituksen ja tavoitteen toteuttamiseksi. Kielteisesti tähän ovat vastanneet, kuten olemme

asiassa jo aiemmin todenneet, muun muassa Ståhlberg ja pakkolunastusinstituutiota tutkinut Talas.

Pakkolunastusta koskeva yleinenä periaatteena on pidetty sitä, ettei lunastusta saa panna toimeen ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi. Ståhlberg sanoo tämän johtuvat pakkolunastuksen yleisestä käsitteestä. Mainittu pakkolunastuksen rajoitus koskee Ståhlbergin mukaan kaikkia pakkolunastukseen oikeutettuja tahoja, myös valtiota. Valtio ei Ståhlbergin mukaan voi käyttää pakkolunastusta, vaikka esimerkiksi kaupunkitontin myytäväksi hankkimisesta saattaisi olla valtiolle rahallista hyötyä, koska pakkolunastuksen tulee aina olla tarpeen julkista hallintotehtävää varten (*Ståhlberg*, Suomen hallinto-oikeus, yleinen osa, 1928, s. 418-419).

Pakkolunastusinstituutiota ja sen historiaa tutkinut Talas toteaa, kun hän käsittelee pakkolunastusoikeuden myöntämisen välttämättömyyttä ja välttämättömyyden astetta, ettei kaikki se, mikä on valtiolle tai julkisoikeudelliselle korporaatiolle hyödyllistä, ole yleisen tarpeen vaatimaa. Talaan mukaan kaikki pakkolunastusta tutkineet ovat aina olleet yksimielisiä siitä, että yrityksiä varten, joihin valtio tai julkisoikeudellinen korporaatio ryhtyy yksistään ansiotarkoituksessa, ei voida myöntää pakkolunastusta. Talaan mukaan ei voitane kieltää, etteikö varojen hankkiminen valiolle ja kunnalle olisi yleisen edun vaatimaa, mutta tässä tapauksessa lainsäätäjällä on osoittanut, miten varat on hankittava verojen, maksujen ym. julkisyhteisölle määrättyjen tulojen kautta. Jos valtio tai kunta näitten tulojen lisäksi ryhtyy ansiotoiminnan kautta hankkimaan itselleen lisätuloja, on valtiota tai kuntaa Talaan mukaan arvosteltava kuin yksityistä liikkeenharjoittajaa (*Talas*, Suomen pakkolunastuslainsäädäntö I, 1924, s. 103–104).

Pakkolunastuksen yhteydessä edellä esitettyä rajoitusta kutsutaan myös rikastumiskielloksi.

Kun kohteen arvoa koskeva kysymys jätetään lunastuslupa-asiassa ympäristöministeriön tavoin täysin huomiotta, niin tämä tapahtuu juuri sen vuoksi, ettei lupa-asiassa haluta kiinnittää huomiota siihen, että *lunastukseen turvaudutaan puhtaasti ansiotarkoituksessa*. Näin ministeriö on voinut sivuuttaa kaikessa hallinnossa noudatettavan keskeisimmän periaatteen, tarkoitussidonnaisuusperiaatetta koskevan vaatimuksen. Nyt esillä olevassa asiassa kysymys tarkoitussidonnaisuusperiaatteen rikkomisesta, lain käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on annettu, on sivuutettu ministeriön päätöksessä toteamuksella, että *”Ympäristöministeriön päätöksellä ei oteta kantaa lunastuskorvaukseen”*. Näin ei yksinkertaisesti voida menetellä sen vuoksi, koska juuri kohteen arvoa koskeva erimielisyys, silloin kun kohteen arvo on tullut luotettavasti selvitettyksi, kuten nyt on tapahtunut, selittää lunastusmenettelyyn turvautumisen syyn.

Ympäristöministeriön lunastusasiassa tekemässä päätöksessä (s. 16, toinen kappale ylhäältä) sanotaan, ettei lunastuslain 4.1 §:ssä lausuttu lunastukseen ryhtymistä koskeva rajoitus ”jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla”, ole näin ollen esteenä lunastuslupan myöntämiselle. Estettä ei ministeriön mukaan ole sen vuoksi, koska *”alueiden hankkimisesta vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen”*.

Kun lunastus on mahdollinen vain silloin, "kun yleinen tarve sitä vaatii", niin täytäntöönpanoa koskevan rajoituksen sivuuttaminen ministeriön tavoin jättää täysin avoimeksi sen, että mikä on se tarkoitus, joka jää saavuttamatta, jos lunastusta ei panna toimeen. Kun Vantaan kaupungilla ei esittämillään perusteilla voida katsoa olevan lunastuslainsäädännössä tarkoitettua tarvetta saada maata omistukseensa, *niin tarkoitukseksi, joka jäisi saavuttamatta jos lunastusta ei pantaissi toimeen, jääkin maanomistajan kustannuksella tapahtuva kaupungin varainhankinta.*

Lunastuslain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä todetaan, että yleistä tarvetta täsmäntävänä säännöksenä otettiin lakiin säännös, ettei lunastusta saa kuitenkaan panna täytäntöön, jos lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla (HE 179/1975 II vp s. 12-13). Vaihtoehdon olemassa ololla täsmennettiin yleisen tarpeen edellytysten täyttymistä ja rajoitettiin pakkolunastukseen turvautumista.

Sen näkemyksen tueksi, ettei lunastuslain 4 §:ssä lunastuksen toimeenpanoa koskevaan rajoitukseen ei tarvitsisi antaa merkitystä, viitataan niin Vantaan kaupungin kuin ministeriön päätöksessäkkin korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun 2006:84.

Ratkaisun 2006:84 oikeellisuus on sen perustelujen varassa. Olemme jo aiemmin esittäneet, kuinka tuon ratkaisun lopputulos perustuu virheelliseen näkemykseen lunastuslain suhteesta muuhun lainsäädäntöön. Kun lunastuslaissa säädetään, että "lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla", niin on itsestään selvää, että kun muissa laeissa kuin lunastuslaissa säädetään uusia keinoja ja tapoja ratkaista yhteiskunnan (kaupungin) ja yksityisen välinen suhde tyydyttävällä, yksityisen oikeutta vähemmän loukkaavalla tavalla, niin epäilyksittä tämä rajoittaa lunastukseen ryhtymistä. *Jos uuden säännösten säätäminen ei rajoittaisi lunastuslain käyttöalaa lunastuslain 4.1 §:n tarkoittamalla tavalla, niin tällöin olisi tullut muuttaa lunastuslakia.*

Vaihtoehtoedellytyksen olemassa oloa voidaan tarkastella myös Vantaan kaupungin "Maapoliittiset linjaukset" sisältävän asiakirjan valossa. Asiakirjan sivuilla 15-16 mainitaan asemakaavoihin liittyvien sopimusten yhteydessä maanomistajan lakiin perustuva velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin ja että kaupunki kaavoittaessaan yksityistä maata perii tällaisina kustannuksina korvauksen, joka enimmillään on 50 prosenttia kaavoituksen tuottamasta arvonnoususta.

Kun nyt tarkastellaan perikuntien SRV Yhtiöiden kanssa tekemää sopimusta arvonnousun perimisen määrää koskevasta näkökulmasta, niin Vantaan kaupungin lunastuksen tavoite tulee yhä selkeämmin esille. SRV Yhtiöt ottivat vastatakseen sopimuksessa kaikista kaavoitukseen ja alueen rakentamisesta liittyvistä kustannuksista, muun muassa päiväkodin rakentamisesta taikka vaihtoehtoisesti suorittamaan kaupungille rahana maksun alueen rakennusoikeudesta. On selvää, että SRV Yhtiöt ovat ammattimaisina rakentajina osanneet arvioida vastattavaksi ottamiensa vastuiden täyttämisen vaatiman rahamäärän ja että SRV Yhtiöt ovat ottaneet tämän erän vähentävänä tekijänä huomioon sitoutuessaan maksamaan perikunnille määräalasta 11,2 miljoonaa euroa.

Voidaan perustellusti katsoa, että SRV Yhtiöiden ottamien vastuiden ja velvoitteiden rahamääräinen arvo on vastannut vähintäänkin sitä, mitä Vantaan kaupunki ilmoittaa maankäyttösopimuksin perivänsä maanomistajilta. Tällainen järjestely ei kuitenkaan ole tyydyttänyt Vantaan kaupunkia, vaan Vantaan kaupunki haluaa lunastuksen avulla saada määrälän arvosta kaiken mahdollisen.

Pakko-oton yleisistä periaatteista

Olemme ministeriölle osoittamassamme kirjelmässä, jossa olemme vastustaneet lunastuslupan myöntämistä, tuoneet esille kolme Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisua. Mainitut ratkaisut, joita olemme yksityiskohtaisesti käsitelleet 31.8.2015 päivätyn, ministeriölle osoittaman kirjelmän sivuilla 5–8, olemme esittäneet siinä tarkoituksessa, että ne osaltaan osoittavat pakkolunastuksissa noudatettavat yleiset periaatteet, joita ihmisoikeustuomioistuin ilmoittaa noudattavansa kansallisesta lainsäädännöstä riippumatta.

Ihmisoikeustuomioistuimen 2.7.2002 antamassaan tuomiossa tapaus *Motais de Narbone v. Ranska* oli kysymys pakkolunastuksesta vastaisen varalle, EIT:n 19.2.2009 antamassa tuomiossa tapaus *Kozacioglu v. Turkki* oli kysymys lunastuksen kohteen arvonleikkauksesta ja 15.1.2013 antamassa tuomiossa tapaus *Arsovski v. Makedonia* vaihtoehtoisen ratkaisun olemassa olosta ja lunastuksesta toisen lukuun. Tapauksista lähemmin myös *Ekroos–Majamaa*, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 653-657.

Kun mainitut tapaukset osoittavat lunastusasioissa noudatettavia yleisiä periaatteita, ei niiden merkitystä voida mitätöidä, kuten ministeriön päätöksessä on tehty, toteamalla *"koska ne eivät tosiseikastoltaan vastaa nyt ratkaistavaa tapausta"*. Mainitsemamme EIT:n ratkaisujen perustelut osoittavat sen, minkä tavoitteiden saavuttamiseksi pakkolunastus ei ole käytettävissä ja miltä toimenpiteiltä valtion tulee suojella yksityistä maanomistajaa. Emme voi tietää, mitä ministeriön päätöksessä mainitulla *"tosiseikastolla"* ministeriö tarkoittaa, mutta mielestämme EIT:n ratkaisut tuovat selkeästi ja riidattomasti esiin sen, kuinka lunastusta koskevia säännöksiä on alettu soveltaa aivan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi kuin mihin tarkoitukseen säännökset on annettu.

Asian käsittelystä ministeriössä

Lunastuslupa-asiaa ympäristöministeriössä valmistelleen ja asian esitelleen virkamiehen Jyrki Hurmerannan osallistuminen Suomen kuntaliiton julkaisun *"Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille"* (ISBN 978-952-213-478-3, painettu versio; nettiversio PDF ISBN 978-952-213-474-5) ideointiin ja valmisteluun, näkyy selvästi siinä, mitä kaupungin taholta esitettyjä selvityksiä maan tarpeesta on pidetty riittävinä ja miten maanomistajien lunastuksen oikeudellisten edellytysten puuttumisen tueksi esittämät näkökohdat on ministeriön päätöksessä sivuutettu. Hurmeranta on sitoutunut niihin toimintamalleihin, joita kuntaliiton julkaisuissa suositellaan kuntien ottavan käyttöön. Tätä taustaa vasten on ymmärrettävää, ettei edes Vantaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa selkeästi lausutut, pakkolunastuksen tarkoituksen vastaisia tavoitteita ole pidetty ongelmallisina lunastuslupan myöntämiselle.

Kuntaliiton julkaisun ja sen valmisteluun osallistumisen merkitystä nyt esillä olevassa asiassa pyritään mitätöimään sillä, että julkaisu jollain tavoin liittyi Vanhasen II hallituksen ohjelmaan. Näin voi olla, mutta aivan varmaa on, ettei kuntaliiton julkaisussa esiintuodulla keinolla *turvautua tulon hankkimistarkoituksessa* esimerkiksi maankäyttösovimusten asemasta pakkolunastukseen, ole muutettu eikä voitu muuttaa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Lunastuslupa-asian valmistellut ja esitellyt Hurmeranta viittaa esteettömyytensä tueksi myös KHO:n ratkaisuun 29.5.2012 taltio 1406, jossa KHO katsoi, että hallintolain 27 §:ssä tarkoitettua esteellisyysperustetta ei ole tarkoitettu sovellettavaksi viranomaisorganisaatioon vaan yksittäiseen virkamieheen.

Nyt esillä olevassa asiassa emme ole edes väittäneet, että ympäristöministeriö tulisi tai voisi tulla esteelliseksi käsittelemään lunastuslupa-asioita. Sen sijaan olemme esittäneet, että luottamus Hurmerannan puolueettomuuteen on pahasti vaarantunut. Hurmerannan sitoutuminen kuntaliiton julkaisuun ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille” tulee selkeästi esiin ministeriön päätöksessä. Julkaisun nimen alkuosa ”Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous” osoittaa jo sen yhteyden, jonka me olemme tässä valituksessa esittäneet vallitsevan pakkolunastuksen ja kaupungin talouden tukemisen välillä.

Lopuksi

Olemme tämän lunastusasian yhteydessä tuoneet esille, että lunastuslaki asettaa omaisuuden pakko-otolle tiettyjä yleisiä rajoituksia, jotka liittyvät yleisen tarpeen käsitteeseen ja lunastuksen täytäntöönpanoa koskevaan vaihtoehdottomuuteen. Siitä huolimatta, että lunastus perustuu erityislakiin, tässä tapauksessa MRL 99 §:ään, ei meillä vallitse epätietoisuutta sen seikan suhteen, etteikö lunastuksessa noudateta lunastuslain yleisiä periaatteita ja oppeja. Tämä on tullut todetuksi muun muassa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa 1998:32, 2006:84 ja 2007:84.

Yleisen tarpeen olemassaolon vaatimukseen liittyvä rajoitus koskee lunastukseen turvautumista ansiotarkoituksessa. Pakko-ottoon ei saa ryhtyä siinä tarkoituksessa, että tavoitteena on saada hankkeesta tuloa, voittoa.

Vantaan kaupunki on vielä lunastuslupahakemuksessaan tuonut selkeästi esille lunastuksen perimmäisen tarkoituksen viittaamalla lunastuksen tueksi asiakirjaansa ”Maapoliittiset linjaukset” ja perustavansa hakemuksensa siihen. Esittämällä määräälastamme tehdyn kiinteistönkaupan esisopimuksen olemme luotettavasti voineen osoittaa, minkä arvoinen määrääla on perikunnille. Kun vertaamme tuota esisopimuksessa mainittua rahamäärää Vantaan kaupungin meille määräälasta tarjoamaan hintaan, havaitaan, mitä Vantaan kaupunki haluaa kuntataloutensa tueksi perikunnilta lunastamalla riistää. *Omaisuuden pakko-otolle asetettu yleisen tarpeen vaatimus ei näin ollen täyty eikä pakko-oton käyttämiselle näin muodoin ole oikeudellisia edellytyksiä.*

Olemme valituskirjelmässämme myös osoittaneet, ettei pakkolunastuksen edellytyksenä oleva tarvetta koskeva vaatimus tule osoitetuksi sillä, että kaupunki vain esittää montako rakennuspaikkaa sillä on luovutettavissa ja montako kaupunki on suunnitellut luovuttaa.

Tässä kontekstissa kaupunki esiintyy maanomistajana. Lainsäädännöstämme ei saada mitään tukea sille, että tarveselvitys voidaan rajata vain kaupungin omistamaan maahan.

Toisaalla kaupunki korostaa sillä olevaa valtaansa laatia asemakaavoja ja ajoittaa niiden laatimista. Asiakirjoistakin saatavan selvityksen mukaan kaupungilla on huomattava määrä, lähes 8 000 hehtaaria maa-alueita, joita se voisi - niin halutessaan - niukkuuden poistamiseksi kaavoittaa. Vantaan kaupungin asenne perikuntien ja SRV Yhtiöiden väliseen sopimukseen vahvistaa osaltaan sen näkemyksen, kuinka keinotekoinen tarve on ja että väitetty niukkuus perustuu Vantaan kaupungin omaan tahtoon. *Lunastuslainsäädännön edellyttämää tarvetta ei tosiasialla ole olemassa.*

Lunastusta ei lunastuslain 4.1 §:n toisen virkkeen mukaan saa toimeenpanna ”jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla”. Vaihtoehtoisen tavan olemassaolo estää lunastuksen toimeenpanemisen siinäkin tapauksessa, että lunastuksen edellytykset muutoin olisivat olemassa.

Lunastuksen toimeenpanoa koskevalla kiellolla on ollut tarkoitus täsmentää yleisen tarpeen käsitettä ja rajoittaa lunastuksen käyttöä (HE 179/1975 II vp s. 12-13). Rajoitus liittyy hallinto-oikeudessamme jo vanhastaan noudatettuun suhteellisuusperiaatteeseen, jonka mukaan käytetyn pakon tulee olla järjellisessä suhteessa siihen, mitä hallintotoimella tavoitellaan (ks. esim. Merikoski, Vapaa harkintavalta hallinnossa, 1958, s. 75-76; PeVM 25/1994 vp s.5 ja Perusoikeudet, Oikeuden perusteokset, WSLT 1999, s. 503).

Lunastuslain 4.1 §:n toisessa virkkeessä oleva pakko-oton käytön kieltä on kirjoitettu siihen muotoon, että asiaa tarkastellaan lunastuksen kohteeksi joutuvan näkökulmasta: vaikutuksiltaan lievemman ratkaisuvaihtoehdon olemassaolo estää lunastuksen toimeenpanon. Perikuntien määräalasta tekemän kiinteistönkaupan esisopimus osoittaa, että hankkeen toteuttamiseksi on olemassa vaihtoehtoinen tapa, joka ei millään tavoin jätä Vantaan kaupunkia osattomaksi maanarvonnoususta.

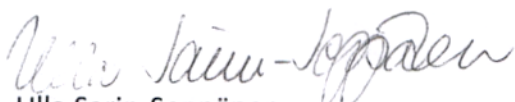
Uudistamme kaiken asiassa aiemmin esittämämme.

Edellä olevan ja jo aiemmin asiassa esittämämme perusteella katsomme, ettei lunastusluvan myöntämiselle ole laillisia edellytyksiä ja että Vantaan kaupungin lunastusta koskeva vaatimus on hylättävä.

Sen lisäksi vaadimme, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaisesti meille tämän asia hoitamisesta aiheutuneet kulumme. Kuluvaatimustamme perustelemme sillä, että esillä on tyypillinen riita-asia, jossa kaupunki vaatii toiselle kuuluvaa omaisuutta itselleen ja tällaisen vaatimuksen kohteeksi joutuneen on hankittava oikeudellista apua puolustautuakseen. Tämän riita-asian perusluonnetta ei muuta se, että lunastusasia on käsitelty ja käsitellään hallintoasiana. Yksilöidyn kuluvaatimuksen tulemme esittämään myöhemmin.

Mikäli Vantaan kaupunki antaa valituksemme johdosta vastineen, varaamme itsellemme mahdollisuuden vastata siihen.

Vantaalla, syyskuun 23. päivänä 2016


Ulla Sarin-Seppänen

Meri Alli Ingrid Sarinin ja Kurt Erik Sarinin kuolinpesien osakas

Kuolinpesien nimissä ja kuolinpesien lukuun (PK 18:2,2)

Kirjoitti: Vesa Majamaa

emeritusprofessori Helsingin kaupungista

Liitteet:

liite1: Kiinteistönkaupan esisopimus

Todistusteema: määräalan arvo perikunnille. Perikuntien valmius edistää asuntotuotantoa.

liite 2: Maapoliittiset linjaukset, kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymä asiakirja.

Todistusteema: monopoliaseman saavuttaminen kiinteistömarkkinoilla kaupungille.

Kuntatalouden tukeminen maata hankkimalla ja sitä edelleen luovuttamalla. Neuvotteluaseman turvaaminen pakko-oton uhallla.

Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lähete 23.12.2016/40330/16,
11204/16/4110,11380/16/4110, 11224/16/4110

Asia: Selityksen antaminen ympäristöministeriön 18.8.2016 antamasta
lunastusluvasta tehdyistä valituksista

Vantaan kaupunginhallitus esittää selityksenään seuraavaa:

Kaupunginhallitus toteaa, että Vantaan kaupunki on hakenut lunastuslupaa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla. Kaupunki on hakemuksessaan esittänyt lain edellyttämät perusteet lunastuksen käyttämiselle. Ympäristöministeriö on katsonut, että edellytykset lunastusluvan myöntämiselle ovat olemassa ja myöntänyt luvan.

Kaupunginhallitus toteaa, ettei ympäristöministeriön päätöksestä tehdyissä valituksissa ole tuotu esille mitään sellaista, minkä vuoksi päätös tulisi kumota. Ympäristöministeriö on antanut valituksista seikkaperäisen lausunnon. Kaupunginhallitus toteaa, ettei sillä ole lisättävää ympäristöministeriön lausunnossa esittämää. Kaupunginhallitus viittaa ympäristöministeriön lausunnossa esitettyyn ja esittää että valitukset hylättäisiin aiheettomina.

Oikeudenkäyntikuluvaatimusten osalta kaupunginhallitus toteaa, ettei oikeudenkäynti ole aiheutunut kaupungin virheestä, joten vaatimukset on hallintolainkäyttölain 75 §:n nojalla hylättävä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



11380 / 16/4110
11224
TKRL

7.12.2016

YM1/542/2016

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

09.12.2016

Viite Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö, lähete 29180/16
Hänvisning

Asia LAUSUNNON ANTAMINEN VALITUKSISTA KOSKIEN YMPÄRISTÖMINISTERIÖN VANTAAN
Ärende KAUPUNGILLE 18.8.2016 MYÖNTÄMÄÄ LUNASTUSLUPAA

1. Ympäristöministeriön Vantaan kaupungille myöntämä lunastuslupa

Ympäristöministeriö myönsi 18.8.2016 Vantaan kaupungille lunastusluvan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin perusteella noin 43,4 hehtaarin suuruiseen määräalaa Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevasta Saras -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-3-245.

Tilan omistavat Kurt Erik Sarinin ja Meri Allin Ingrid Sarinin kuolipesät, joiden osakaina ovat Ulla Sarin-Seppänen, Birgit Graham ja Marie-Charlotte Sullivan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaan ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita.

Hakemuksen kohteena olevat alueet on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi mainitun lainkohdan mukaan sisältyä myös virkistysaluetta.

Vantaan kaupungin esittämän selvityksen mukaan lunastettava alue sijaitsee liikenteellisesti edullisesti Hämeenlinnan väylään ja Kivistön rautatieasemaan nähden. Lunastettava alue rajoittuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupunki on lisäksi esittänyt selvityksen Vantaan väestöennusteesta, pientalotonttien tarjonnasta, luovutuskelpoisesta pientalotonttien varannosta ja sen riittävydestä sekä kaupungin tonttituotantoa koskevista sitoumuksista.

Esitetyn selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevia alueita tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen.

2. Muutoksenhakijoiden vaatimukset ja niiden perustelut

2.1 Ulla Sarin-Seppäsen valitus

Ulla Sarin-Seppänen vaatii, että Vantaan kaupungin lunastusta koskeva hakemus on hylättävä ja että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan hänelle asian hoitamista aiheutuneet kulut.

Vaatimustensa tueksi Sarin-Seppänen uudistaa asian käsittelyn yhteydessä aiemmin esittämänsä ja esittää lisäksi muun ohella seuraavaa:

Perikunnat solmivat lunastuksen kohteena olevasta määräalasta 4.6.2006 kiinteistönkaupan esisopimuksen SRV Oyj:n kanssa, jossa SRV oyj sitoutui maksamaan perikunnalle määräalasta noin 11,2 miljoonaa euroa. Lisäksi SRV sitoutui maksamaan Vantaan kaupungille rakennusoikeudesta suoritettavista maksuista ja alueen rakennus- ja asuuskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvista työsuorituksista. Valittajan mukaan esisopimus osoittaa riidattomasti kohteena olevan määräalan arvon perikunnille.

Esittämällä määräalasta tehdyn kiinteistönkaupan esisopimuksen valittaja katsoo voineensa luotettavasti esittää, minkä arvoinen määräala on perikunnille. Verrattaessa esisopimuksessa mainittua rahamäärää vantaan kaupungin määräalasta tarjoamaan hintaan, havaitaan, mitä Vantaan kaupunki haluaa kuntataloutensa tueksi perikunnilta lunastamalla riistää. Omaisuuden lunastamiselle asetettu yleisen tarpeen vaatimus ei näin ollen täyty eikä lunastamiselle ole oikeudellisia edellytyksiä.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen rauettua Vantaan kaupungin asiassa ottaman kannan vuoksi perikunnat kävivät neuvotteluja kaupungin kanssa määräalan myymisestä kaupungille. Yhteydenpidot eivät johtaneet tulokseen, koska vantaan kaupunki ilmoitti suoraviivaisesti millä hinnalla kaupunki suostuu tekemään kaupan.

Vantaan kaupungin harjoittamassa maapolitiikassa on kysymys kaupungin kaupalliseksi tarkoituksessa harjoittamasta liiketoiminnasta. Näkemyksensä valittaja perustaa Vantaan kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan.

Vantaan kaupungin esittämä selvitys omistuksessaan olevan pientalotonttivarannon määrästä ja riittävydestä ei voi olla peruste lunastusluvan myöntämiselle. Olisi tullut esittää tiedot myös yksityisessä omistuksessa olevasta tonttivarannosta. Mistään akuutista rakennustarpeesta ei valittajan mukaan voi olla kysymys, vaan lunastaminen tapahtuisi vastaisen varalle.

Määräalan oikeaa hintaa koskevaa kysymystä ei voida sivuuttaa, kuten ympäristöministeriö on tehnyt. Maapohjan arvoa koskeva kysymys on valittajan mukaan aivan keskeinen sen vuoksi, että vain sen avulla voidaan osoittaa lunastuksen todellinen tarkoitus ja tavoite. Kaupunki haluaa maksaa alueesta vain murto-osan SRV -yhtiöiden tarjoamasta hinnasta myyden rakennuspaikat edelleen käypään hintaan. Valittajan mukaan lunastusta ei saa panna toimeen ansiotarkoituksessa ainoastaan rahallisen hyödyn saamiseksi.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 2006:84 perustuu valittajan mukaan virheelliseen näkemykseen lunastuslain suhteesta muuhun lainsäädäntöön.

Valittaja on tuonut esille kolme Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisua, jotka hänen mukaansa osoittavat, kuinka lunastusta koskevia säännöksiä on alettu soveltaa aivan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi kuin mihin tarkoitukseen säännökset on annettu.

Valittaja toistaa asian esittelijää koskevan esteellisyysväitteen.

Lunastusta ei lunastuslain 4.1 §:n toisen virkkeen mukaan saa toimeenpanna jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Vaihtoehtoisen tavan olemassaolo estää lunastuksen toimeenpanemisen siinäkin tapauksessa, että lunastuksen edellytykset muutoin olisivat olemassa.

2.2 Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivanin valitus

Birgit Grahamin ja Marie-Charlotte Sullivan vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa ympäristöministeriön päätöksen ja että ympäristöministeriön päätöksen täytäntöönpano kielletään välittömästi. Lisäksi he vaativat, että Vantaan kaupunki ja ympäristöministeriö veloitetaan heidän oikeudenkäyntikulunsa hallinto-oikeudessa.

Vaatimustensa tueksi valittajat esittävän muun ohella seuraavaa:

Ympäristöministeriön päätös on hallintolainkäyttölain 7 §:n mukaisesti lainvastainen ja perustuu riittämättömään selvitykseen ja virheelliseen laintulkintaan.

Lunastusluvan kohteena olevaa aluetta ei tarvita maankäyttö- ja rakennuslain 99.3 §:n tarkoittamalla tavalla kaupungin suunnitelmalliseen yhdyskuntakehitykseen. Vantaan kaupungin omistuksessa oli vuona 2013 noin 47 % rakentamattomien tonttien asemakaavavarannosta. Vantaan kaupunki pitää Kivistön kaupunginosan pohjoisosaa yhtenä laajenemissuuntana, mikä ei riitä lunastuslupaharkinnan perusteeksi.

Yleinen tarve ei vaadi kohteen lunastamista. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, mutta se ei oikeuta kuntia rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Yleinen tarve ei merkitse sitä, että kunnan tulisi hallita rakentamista ja tonttimarkkinoita.

Kun Vantaan kaupunki omistaa noin yhden kolmasosan hallinnoimastaan alueesta ja kun sillä on merkittävää asuntorakentamisen varantoa edelleen, ei ole oikeudellisia edellytyksiä katsoa, että yleinen tarve vaatisi kohteen lunastamista. Yleisen tarpeen määrittely siten, että se edellyttäisi kaupungin omistusoikeutta luovutettaville asemakaavoitetuille erillispientalotonteille, ei vastaa lunastuslain käsitettä yleisestä tarpeesta.

Ympäristöministeriön päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä lunastusluvan myöntämiselle, sillä yleinen tarve ei edellytä kohteen omistusoikeuden siirtymistä Vantaan kaupungille.

Vantaan kaupungin lunastushakemuksen mukaan kaupungin tarkoitus on myydä kohteeseen myöhemmin asemakaavoitettuja tontteja. Näin ollen osa kohteesta ei tule julkiseen käyttöön, joten ympäristöministeriön päätös ei tämänkään takia täytä lunastuslain 4 § 1 momentin edellytystä yleisestä tarpeesta. Yleisenä tarpeena ei voida pitää kunnan omistamien tonttien ostoa.

Ympäristöministeriön päätöksessä ei ole huomioitu lunastuslain 4 §:n 1 momentin edellytystä, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa muulla tavalla. Valittajat ovat pyrkineet edistämään kohteen kehittämistä sopimalla vuonna 2007 SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa esisopimuksen, mutta hanke ei edistynyt lähinnä Vantaan kaupungista johtuvista syistä. Valittajat ovat neuvotelleet vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta Vantaan kaupungin kanssa. Neuvottelujen todellinen luonne oli kyseenalainen, sillä Vantaan kaupungin esittämät ehdot ovat olleet täysin kohtuuttomia kaupungin tarjotessa 43,4 hehtaarin suuruisesta maa-alueesta 2.469.00 – 2.628.500 euroa, kun perikunnan todellinen kaupalliseen esisopimukseen perustuva vastatarjous oli noin 11,5 miljoonaa euroa.

Valittajien mukaan ympäristöministeriön päätös loukkaa perustuslain, Suomea velvoittavan ihmisoikeussopimuksen lisäpöytäkirjan ja Euroopan unionin valittajille antamaa omaisuuden suojaa. Päätös on myös vastoin hyvältä hallinnolta edellytettävää suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta.

Koska ympäristöministeriön on valittajien mukaan tehnyt lainvastaisen päätöksen, olisi hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan kohtuutonta, että valittajat joutuisivat pitämään oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

2.3 Tom Pehkosen valitus

Tom Pehkonen Saraksen tilan peltojen käyttö-oikeuden haltijana esittää, että hallinto-oikeus kumoaa ympäristöministeriön päätöksen. Vaatimuksensa perusteluina hän toteaa muun ohella, että Saraksen tilan maat ovat viljelyksessä, eikä tilan maita tarvita kiireellisesti asuntorakentamisen tarpeisiin.

3. Ympäristöministeriön vastine valituksiin

Yleinen tarve ja erityinen lunastusperuste

Perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla. Lunastuslain 4 §:n 1 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Saman pykälän 3 momentin mukaan erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty.

Ympäristövaliokunnan mietinnössä hallituksen esityksestä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (YmVM 6/1998 vp.) on lausuttu lunastusluvan myöntämisestä muun ohella seuraavaa: "Perustuslakivaliokunnan lausunnossa huomautetaan yleisesti siitä, että lain lunastussäännöksissä (99 § ja 100 §) ei ole aivan asianmukaista toistaa perustuslaissa säädettyä yleisen tarpeen edellytystä ja näin ikäänkuin jättää perustuslain tulkinta tältä osin viranomaisharkinnan varaan. Kyseinen perustuslain edellytys tulisi pyrkiä konkretisoimaan aineellisin säännöksin laissa".

Ympäristövaliokunnan käsityksen mukaan yleisen tarpeen edellytyksen tarkempi määrittely lakiehdotuksen 99 ja 100 §:ssä ei ole välttämätöntä. Yleisen tarpeen sisältöä konkretisoivat osaltaan ko. säännöksiä lunastusluvan myöntämisen muut edellytykset (alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmanmukaista kehittämistä varten taikka lunastaminen on tarpeen asemakaavan toteuttamisen kannalta). Valiokunta viittaa hallituksen esityksen perusteluihin (s. 91), joiden mukaan lupaedellytysten harkintaperusteina olisivat nykyisen käytännön mukaisesti esimerkiksi selvitys kunnan rakennus- ja raakamaatilanteesta sekä maan kysynnästä ja tarjonnasta eri tarkoituksiin. Ympäristövaliokunta huomauttaa lisäksi, että vastaava lunastusluvan myöntämisedellytys on lunastuslaissa (603/1977) säädetty yleispiirteisemmin. Lunastuslain 4 §:n mukaan lunastusluvan ainoa myöntämisedellytys on "kun yleinen tarve sitä vaatii".

Lunastuslupa Vantaan kaupungille on myönnetty lunastuslain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun erityisen lunastusperusteen sisältävän maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin nojalla. Edellä olevaan ympäristövaliokunnan lausumaan viitaten ympäris-

töministeriö toteaa, että yleisen tarpeen edellytys on konkretisoitu maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentissa säädettyissä lunastamisen edellytyksissä. Näin ollen ympäristöministeriön päätös ei ole lain vastainen sillä valituksissa esitetyllä perusteella, että yleistä tarvetta ei ole erikseen perusteltu. Suomen Perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleinen tarve ilmenee maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momenttia sovellettaessa niistä aluevarauksista, jotka alueelle on kaupungin maankäytön suunnitelmien perusteella yleiskaavassa osoitettu (KHO 29.5.2012 taltio 1406 ja KHO 12.8.2015 taltio 2178).

Lunastettavat alueet on maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla osoitettu yleiskaavassa liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi mainitun lainkohdan mukaan sisältyä myös virkistysaluetta. Lunastettava alue rajoittuu asemakaavoitettuun pientalovaltaiseen alueeseen ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kun lisäksi otetaan huomioon kaupungin esittämä selvitys lunastettavan alueen edullisesta liikenteellisestä sijainnista erityisesti Kivistön rautatieaseman nähden sekä kaupungin väestöennusteesta, pientalotonttien tarjonnasta, luovutuskelpoisesta pientalotonttien varannosta ja sen riittävydestä sekä kaupungin tonttituotantoa koskevista sitoumuksista alueita tarvitaan mainitussa lainkohdassa tarkoitettulla tavalla kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen. Valituksissa ei ole esitetty perusteita, jotka antaisivat aiheen lunastusperusteen uudelleen arviointiin ja päätöksen kumoamiseen esimerkiksi sillä perusteella, että hakija ei ole esittänyt selvitystä yksityisessä omistuksessa olevasta tonttivarannosta kaupungissa.

Kunnan maapolitiikka ja kaupungin toimivalta

Kunnan maapolitiikka käsittää maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n mukaan kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Kunnan on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentin mukaan huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta.

Kunnan harkintavaltaa maapoliittisissa toimissa rajaa kuntalain (410/2015) 1 §:n 3 momentti, jonka mukaan kunnan tulee pyrkiä edistämään asukkaiden hyvinvointia ja kestävästä kehitystä alueellaan. Toimivaltansa rajoissa kunta voi maapoliittisilla toimillaan toteuttaa maankäyttö-, asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan.

Hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden 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.

Maapoliittisen lainsäädännön yhtenä tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavoituksesta eli kunnan toimenpiteestä aiheutuvan maan arvonnousun kanavointi kunnalle, jonka on vastattava laajasti paitsi yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista myös kunnallisten palvelujen järjestämisen kustannuksista.

Hallituksen esityksessä laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 167/2002) on lausuttu, että "maankäyttö- ja rakennuslaki, kuten rakennuslakikin aikaisemmin, antaa kunnalle verraten laajat mahdollisuudet hankkia maa-alueita omistukseensa ennen kaavoitusta. Lakiin sisältyy useita lunastusperusteita, joiden nojalla ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan asumista ja muuta yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan maan lunastamiseen. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, mukaan ei lunastuskorvausta määrättäessä oteta huomioon kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua. Luovuttajan eduksi luetaan se osa kiinteistön arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamista varten lunastaminen toimeenpannaan. Myös etuostolain (608/1977) nojalla kunta voi hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta tulla ostajan sijaan kiinteistön kaupassa. Vaikka kuntien maanhankinta perustuu useimmiten vapaaehtoiisiin kauppoihin tai vaihtoihin eikä siten yleensä lunastus- tai etuostomenettelyyn, näiden käyttömahdollisuuden olemassaolo tukee kuntien maanhankintaa. Aktiivinen maapolitiikka ja siitä seuraava kunnan maanomistus ovat omiaan luomaan hyvät edellytykset kunnan järjestelmälliselle kaavoitukselle ja kaavojen toteuttamiselle."

Valittajien mukaan Vantaan kaupunki on loukannut hallinnon oikeusperiaatteita päättäessään lunastusluvan hakemisesta ja harjoittaa maapolitiikkaa kaupallisessa tarkoituksessa voittoa tuottavana liiketoimintana. Näkemyksensä tueksi viittaavat kaupungin maapoliittisen ohjelman sisältöön sekä osapuolten erilaiseen käsitykseen kohdealueen arvosta.

Kaupungin esittämän selvityksen perusteella kaupunki tarjosi kokonaiskauppahintana alueesta 2.469.000 – 2.628.500 euroa vaihtoehdosta riippuen. Kaupungin hinnoittelu perustui osayleiskaavassa osoitettuihin käyttötarkoituksiin. Maanomistajien vastatarjous alueesta oli kaupungin ilmoituksen mukaan 11.515.032,67 euroa.

Valituskirjelmissä on korostettu, että kuolinpesien mukaan oikean hintatason mukainen hintavaatimus perustui kuolinpesien ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä solmittuun kiinteistönkaupan esisopimukseen, jonka jäljennöksen Ulla Sarin-Seppänen on liittänyt valituskirjelmän liitteeksi. Esisopimus on otsikoitu esisopimukseksi kiinteistön määräalan kaupasta. Sopimusehtojen (kohta 1) mukaan myyjät sitoutuivat myymään sopimusalueen SRV Yhtiölle yksityiskohtaisesti asemakaavoitettuna käypään markkinahintatasoon ja muutoin esisopimuksessa mainituin ehdoin.

Esisopimuksen tarkoittaman kaupan toteutuminen ja siinä sovitun kauppasumman suorittamien olisi edellyttänyt, että kuolinpesät ja Vantaan kaupunki olisivat tehneet alueen asemakaavoituksesta maankäyttösopimuksen ja asemakaava olisi tullut voimaan esisopimuksessa edellytetyllä tavalla. Koska kaupunki ei tehnyt maankäyttösopimusta, esisopimus raukesi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Säännös ei kuitenkaan luo yksittäiselle maanomistajalle oikeutta asemakaavaan (HE rakennuslainsäädännön uudistamisesta HE 101/1998 vp., yksityiskohtaiset perustelut). Mahdollisuus maankäyttösopimuksen tekoon ei rajoita kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maankäyttöön (ks. KHO 2006:84 ja useat muut ministeriön päätöksissä mainitut ratkaisut). Näistä syistä ja osapuolten alueen hinnoitteluperusteista esittämän selvityksen perusteella ympäristöministeriö katsoo, ettei lunastaminen perustu valituksissa tarkoitettulla tavalla harkintavallan ylittävään voiton tavoitteluun. Kaupungin maapoliittisessa ohjelmassaan maapolitiikan harjoittamiselle asettamilla tavoitteilla ei ole lunastusluvan myöntämisperusteita arvioitaessa merkitystä.

Ympäristöministeriön päätöksellä ei ole otettu kantaa lunastuskorvaukseen, koska lunastuskorvauksen suuruus päätetään lunastuslain 29 §:n mukaisesti lunastustoimituksessa, jossa ratkaistaan myös maan arvonnousuun liittyvät kysymykset.

Ympäristöministeriö viittaa valituksenalaisen päätöksen perusteluihin ja toteaa, että maan hankkiminen ja tonttien luovuttaminen kuuluvat osana maapolitiikan harjoittamista kunnan toimialaan. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella ministeriö katsoo, ettei Vantaan kaupunki ole loukannut hallinnon oikeusperiaatteita (hallintolaki 6 §) tai toiminut kilpailulainsäädännön vastaisesti päättäessään lunastusluvan hakemisesta.

Ympäristöministeriö toteaa lisäksi kuntien tontinluovutuksen osalta, että kuntien ja yritysten välisissä maan luovutuksissa ja hankinnoissa sovelletaan Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107-109 artiklan määräyksiä yrityksille myönnettävistä valtiontuista sekä komission tiedonantoa EYVL 10.7.1997 C 209. Tiedonanto edellyttää, että kunnan maanluovutukset yrityksille tapahtuvat markkinahintaan joko avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja tai etukäteen pyydetyn riippumattoman asiantuntijan hinta-arvion perusteella (ks. myös KHO 2009:89).

Euroopan ihmisoikeussopimus ja esittelijän esteellisyys

Euroopan ihmisoikeussopimukseen perustuvien vaatimusten ja esittelijän esteellisyyttä koskevan väitteen osalta ympäristöministeriö viittaa valituksen kohteena olevaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus

Lunastustoimitus voidaan lunastuslain mukaan aloittaa lainvoimaa vailla olevan lunastuslupan perusteella. Toimituksen loppukokousta ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Lunastustoimituksen kustannukset maksaa lunastuslain mukaan lunastuksen hakija eli tässä tapauksessa Vantaan kaupunki. Toimituksen jatkaminen lainvoimaa vailla olevan lunastuslupan perusteella ei näin olleen loukkaa luovuttajien oikeuksia.

Oikeudenkäyntikuluja koskevat vaatimukset

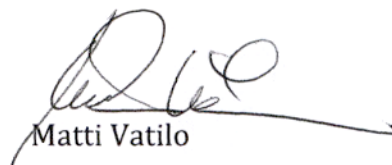
Valittajat vaativat korvaamaan valituksesta kuolinpesälle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut. Valituksen perusteista edellä esitettyyn viitaten ja ottaen erityisesti huomioon, että valitus ei ole aiheutunut ministeriön virheestä asian käsittelyn yhteydessä, ympäristöministeriö katsoo, että vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä lakiin perustumattomana (hallintolainkäyttölaki 75 §).

Lopuksi

Ympäristöministeriö viittaa vielä valituksenalaisen päätöksen perusteluihin ja katsoo, ettei valituksissa muiltakaan osin ole esitetty perusteita päätöksen kumoamiseen.

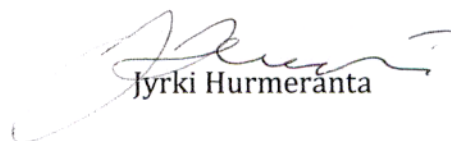
Ministeriö palauttaa hallinto-oikeuden lähetteen ja valitusasiakirjat sekä liittää ohien valituksenalaisen päätöksen asiakirjat.

Rakennusneuvos



Matti Vatiilo

Hallitusneuvos



Jyrki Hurmeranta

LIITTEENÄ Viitelähete asiakirjoineen sekä valituksenalaisen päätöksen asiakirjat



28 § Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Klaukkalan ohikulkutie, Nurmijärvi ja Vantaa, tiesuunnitelma

VD/7939/00.04.03/2016
HP/HW/JV/JB

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on pyytänyt kirjeellään 1205/20114/UUD/ tiesuunnitelmasta maantielain 27 § mukaisesti Vantaan kaupungin lausuntoa 30.11.2016 mennessä. Kaupunki on pyytänyt jatkoaikaa lausunnon laatimiselle siten, että lausunto annetaan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 kokouksen jälkeen. Jatkoaikapyyntö perustuu siihen, että tiesuunnitelma oli nähtävillä 9.12.2016 asti Nurmijärven kunnan aikataulun mukaisesti.

Suunnitelman nähtävillä olosta on kuulutettu 9.11.2016 ja se on ollut maantielain 27 § mukaisesti yleisesti nähtävillä 9.11.2016–9.12.2016.

Tiesuunnitelma on laadittu Uudenmaan ELY:n ja Nurmijärven kunnan toimeksiannosta.

Klaukkalan ohikulkutien tiesuunnitelma käsittää noin 7,5 km pituisen Klaukkalan keskustataajaman kiertävän ohikulkutieyhteyden. Tie kulkee uudessa maastokäytävässä valtatieltä 3 yhtyen länsipäässä nykyiseen maantiehen 132 Numlahden kohdalla.

Tiesuunnitelman lähtökohtana toimii vuonna 2012 valmistunut Yleissuunnitelman 2005 tarkistaminen ja yleissuunnitelman mukainen linjausvaihtoehto VE1.

Hankkeen ensimmäisen vaiheen kustannusennuste 42 milj. euroa (MAKU 130 (2010=100)). Nurmijärven kunnan osuus hankkeen kustannuksista on 10 milj. euroa.

Uudenmaan ELY-keskus pyytää kaupunkia ilmoittamaan lausunnossaan,

- onko suunnitelman käsittämälle alueelle vahvistettu tai hyväksytty oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava tai ranta-asemakaava, ja onko kaava yhdenmukainen tiesuunnitelman kanssa.
- muuttaako kaupunki kaavan tiesuunnitelman mukaiseksi, jos ne eivät ole yhdenmukaisia.
- sisällyttääkö kaupunki tiesuunnitelman mukaiset maanteiden suoja- ja näkemäalueiden aiheuttamat rakentamisrajoitukset asemakaavaan tai ranta-asemakaavaan.
- onko kaupunki valmis luovuttamaan maantien tekemiseen tarvittavan omistamansa maa-alueen korvauksetta tietarkoituksiin
- onko kaupungilla huomauttamista tiesuunnitelmaan sisältyviin siltoihin, melusteisiin, tukimuureihin tai muihin merkittäviin rakenteisiin
- onko kaupungilla huomauttamista tiesuunnitelmaan sisältyviin maantien rakentamisen ajaksi varattaviin uljäämämaiden sijoitusalueisiin tai varattavien yksityisteiden tekemiseen ja/tai käyttöön

Tiesuunnitelmasta on tehty nähtävilläolokausena yksi muistutus. Muistutus on lausuntoasiakirjojen liitteenä. Muistutuksessa on otettu kantaa sekä ohikulkutien tarpeellisuuteen että ympäristövaikutuksiin.

Kaupunki liittää lausuntoasiakirjoihin pyydetyt oikeaksi todistetut otteet hyväksytyistä ja vahvistetuista kaavoista.

Tiesuunnitelmakansio on ollut nähtävillä teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen kokouksessa.

Tekninen lautakunta on 17.1.2017 § 5 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle lausunnon antamista Uudenmaan ELY-keskukselle "Klaukkalan ohikulkutie, Nurmijärvi ja Vantaa" -nimisestä tiesuunnitelmasta.

Apulaiskaupunginjohtajan esitys kaupunginhallitukselle on teknisen lautakunnan esityksen mukainen.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle annettavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle "Klaukkalan ohikulkutie, Nurmijärvi ja Vantaa" -nimisestä tiesuunnitelmasta seuraava lausunto:



"Kaupunki ilmoittaa, että tiesuunnitelman alueella Vantaan puolella on voimassa maakunta- ja yleiskaava.

Kaupunki ei ole valmis luovuttamaan maantien tekemiseen tarvittavan omistamansa maa-alueen korvauksetta tietarkoituksiin.

Kaupungilla ei ole huomauttamista tiesuunnitelmaan sisältyviin siltoihin, meluesteisiin, tukimuureihin tai muihin merkittäviin rakenteisiin.

Kaupunki ei ota vastaan Vantaan rajojen ulkopuolelta tulevia maa-aineksia omistamallaan ylijäämämaiden vastaanottoalueella Pitkäsuolla, mutta kaupunki on valmis erikseen neuvottelemaan maarakentamiseen mm. meluvallit soveltuvan maa-aineksen sijoittamisesta Vantaan kohteisiin.

Muistutuksen osalta kaupunki toteaa, että liikenneturvallisuus parantuu Klaukkalan keskustassa ja Luhtaanmäen eritasoliittymässä läpikulkuliikenteen siirtyessä ohikulkutielle. Klaukkalantien ja taajaman katuverkon ruuhkat vähenevät ja liikenteen toimivuus sekä joukkoliikenteen sujuvuus paranevat. Ohikulkutie parantaa myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteita ja turvallisuutta nykyisellä Klaukkalantiellä.

Klaukkalan ohikulkutie luo edellytyksiä maankäytön pitkäjänteiselle kehittämiselle Klaukkalassa. Sujuvat liikenneyhteydet mahdollistavat uusien asuinalueiden kaavoittamisen Klaukkalan keskustan alueelle. Ohikulkutie parantaa merkittävästi asukkaiden viihtyisyyttä Klaukkalan keskustassa. Raskaan liikenteen ja läpikulkuliikenteen siirtyminen pääosin ohikulkutielle vähentää osaltaan meluhaittoja ja päästöjä Klaukkalantiellä."

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

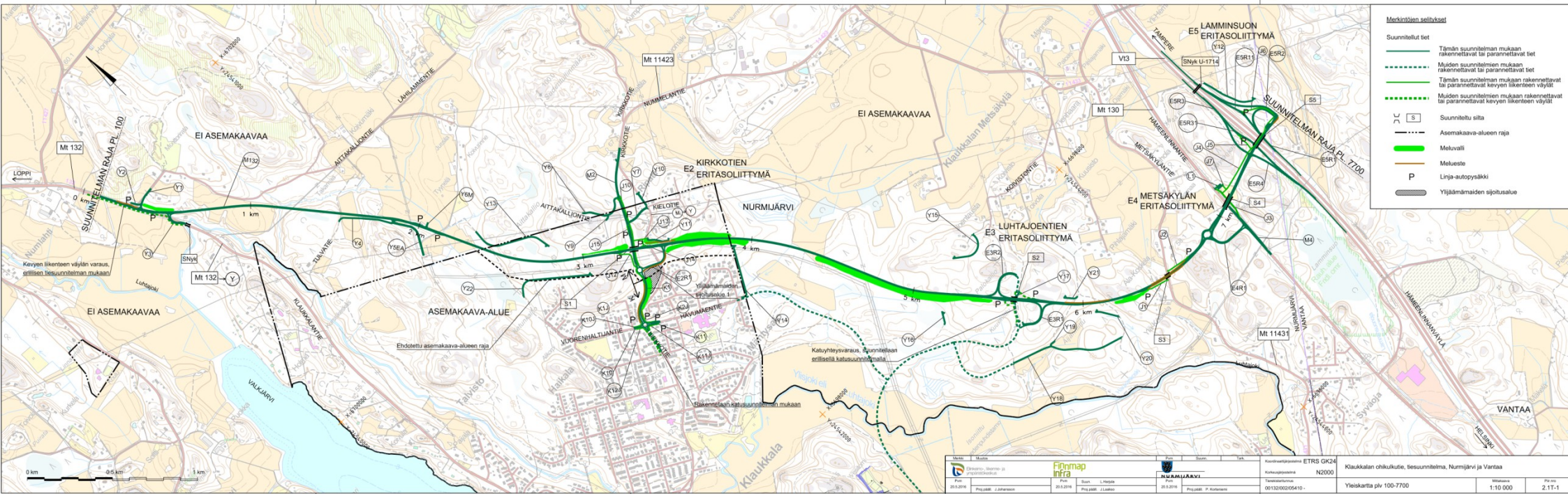
- Yleiskartta suunnitelma-alueesta

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus-valituskielto

Lisätiedot:

liikenneinsinööri Jaana Virtanen, puh. 09 8392 2430, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





29 § **Etuosto-oikeuden käyttäminen 24.10.2016 tehdyssä kiinteistökaupassa: 92-418-8-2, Kiila**

VD/53/10.00.01.01.01/2017
HP/LM-H/AVP/JHo/JB

Julkinen kaupanvahvistaja Kari Kuusisto on jättänyt Vantaan kaupungille ilmoituksen seuraavasta 24.10.2016 tehdystä kiinteistökaupasta:

Myyjät: Stig Olof Fahlstenin jakamattoman kuolinpesän osakkaat (omistusosuus 1/12), Inga-Lill Alice Paulakoski (omistusosuus 1/6), Maj-Lis Valdine Fahlstenin jakamattoman kuolinpesän osakkaat (omistusosuus 1/4), Ingegerd Alice Bäckström (omistusosuus 1/4), Gunnar Markus Bäckströmin jakamattoman kuolinpesän osakkaat (omistusosuus 1/4).

Ostaja: Vekko Oy, Y-tunnus: 2005133-1

Kaupankohde: Vantaan kaupungin Seutulan kylässä (418) sijaitseva kiinteistö RN:o 8:2, kiinteistötunnus 92-418-8-2.
Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 23,24 hehtaaria.
Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Tammirintentie 46, 01760 Vantaa.

Kauppahinta on 1 600 000 euroa (noin 6,9 euroa / m² ja - euroa / k-m²).

Kiinteistö on osoitettu kaupunginvaltuuston hyväksymässä Vantaan yleiskaavassa jätteenkäsittelyalueeksi (EJ) sekä vähäisiltä osin tieliikenteen alueeksi (L, Kehä IV linjaus). Kiinteistön alueella ei ole asemakaavaa ja siellä sijaitsee noin 60 k-m² suuruinen yhden asunnon talo vuodelta 1930 sekä kartalta mitattuna noin 135 m²:n suuruinen talusrakennus vuodelta 1930. Allekirjoitetun kauppakirjan (24.10.2016) mukaan rakennukset ovat purkukuntoisia. Kiinteistön alue on pääosin metsää ja vanhaa peltoa.

Yrityspalvelujohtaja on ilmoittanut, että Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kyseessä olevassa kiinteistökaupassa. Yrityspalvelujohtaja puoltaa etuosto-oikeuden käyttämistä, koska kiinteistön hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi ylijäämämaiden vastaanottamiseen. Riittävä maanomistus kyseisellä alueella on mm. taloudellisesti sekä strategisesti perusteltua, koska se varmistaa kaupungin etujen valvomisen ylijäämämaiden vastaanottotoiminnan kehittämisessä, vaikka lopullinen maanlajitusalueen operaattori olisikin joku muu kuin kaupunki. Maanlajitusalueen suunnitelmat mm. alueen rajaukset ovat myös toistaiseksi alustavat, mutta lähtökohtaisesti Vantaan kaupungin intressissä ovat suunnitellun MT152 eteläpuoliset alueet.

Maanlajitusalueen jatkosuunnittelussa kaupungin tavoitteet toteutuvat sitä paremmin, mitä suurempi kaupungin oma maanomistus alueella on. Em. perusteilla myös Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus pitää perusteltuna kaupungin etuosto-oikeuden käyttämistä kyseisessä kiinteistökaupassa. Kiinteistö rajoittuu pohjoisessa ja etelässä kaupungin omistamiin tiloihin. Etuostolain 9 §:n mukaan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Tässä tapauksessa asiasta tulisi päättää viimeistään kaupunginhallituksen 23.1.2017 pidettävässä kokouksessa.

Kauppakirja on kaupunginhallituksen kokousasiakirjoissa.

Kaupunginhallitus 9.1.2017 § 12

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitetyssä 24.10.2016 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Seutulan (418) kylässä sijaitsevaa kiinteistöä RN:o 8:2, kiinteistötunnus 92-418-8-2. Kiinteistön pinta-ala on noin 23,24 hehtaaria ja kauppahinta on 1 600 000 euroa, ja
- b) päätöksestä ilmoitetaan etuostolain mukaisesti ostajalle ja myyjille sekä maanmittauslaitokselle.

Päätös:



Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan edellä esitetyssä 24.10.2016 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Seutulan (418) kylässä sijaitsevaa kiinteistöä RN:o 8:2, kiinteistötunnus 92-418-8-2. Kiinteistön pinta-ala on noin 23,24 hehtaaria ja kauppahinta on 1 600 000 euroa, ja
- b) päätöksestä ilmoitetaan etuustolain mukaisesti ostajalle ja myyjille sekä maanmittauslaitokselle.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

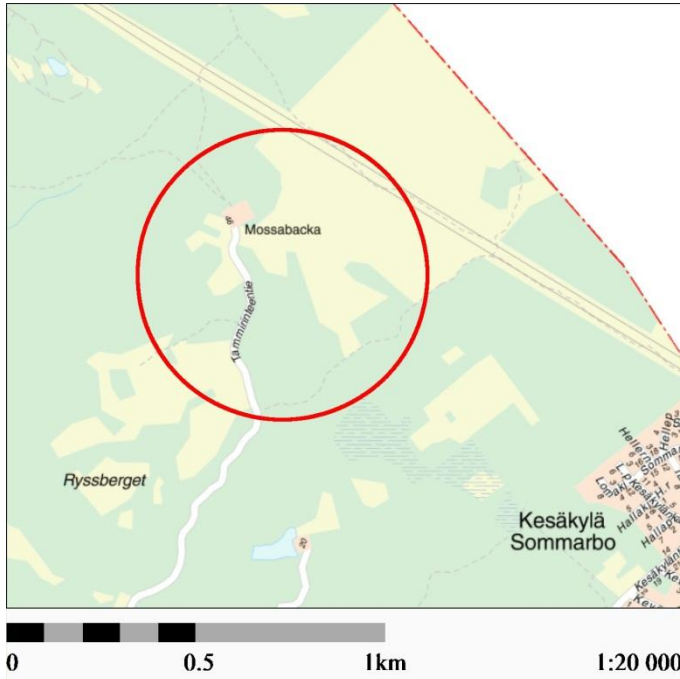
- Kartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; päätöksen tiedoksi antaminen
maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 4. Hallintovalitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 09 8392 4253
maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 09 8392 4040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



ETUOSTO-OIKEUDEN KÄYTTÄMINEN KIINTEISTÖKAUPASSA

YPA/JHO

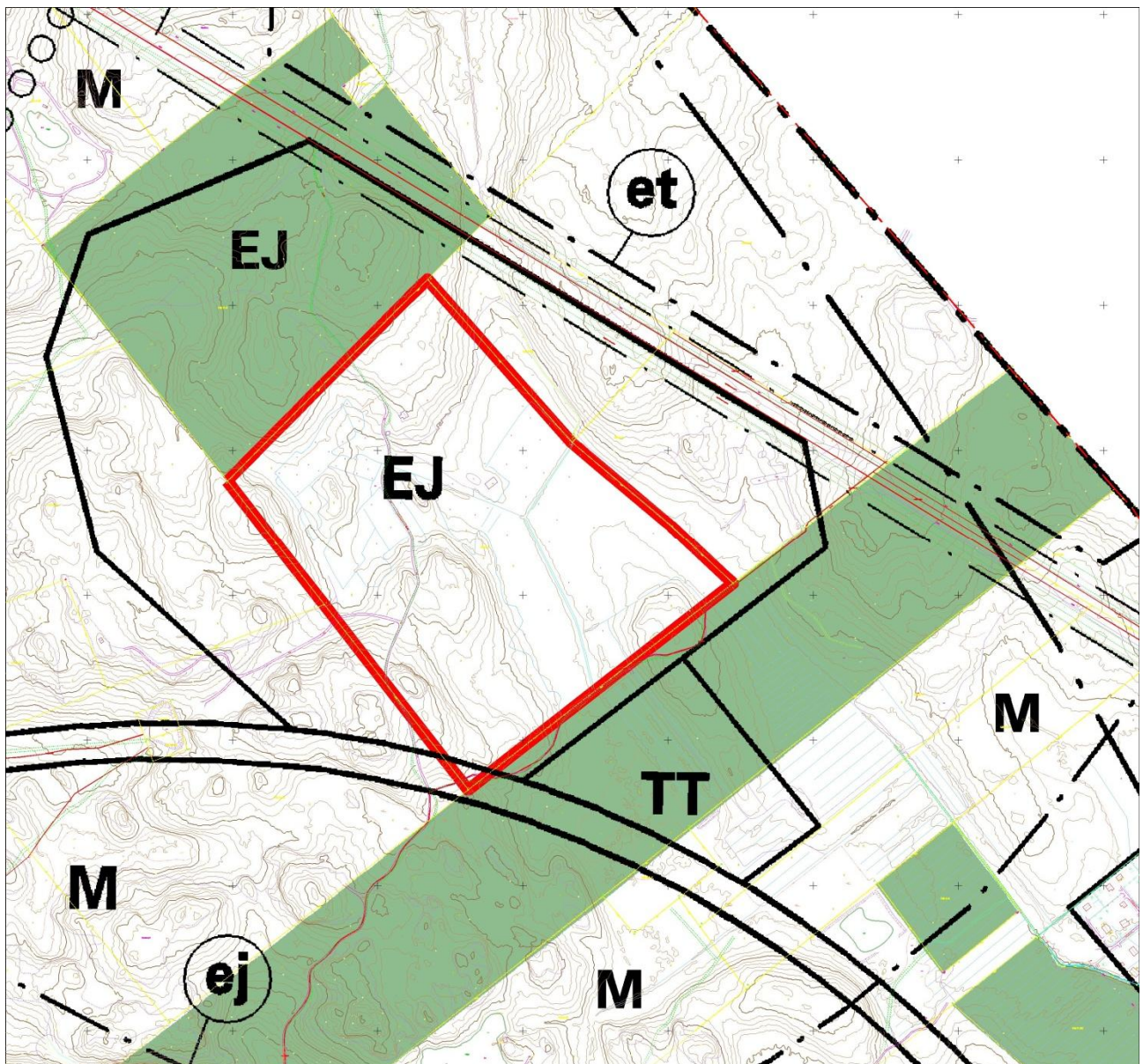
Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

Tila: 92-418-8-2



Vantaan kaupunki





30 § Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla

VD/9452/10.02.04.01/2014
HP/LVA/ATI/MKO/SRU/JB

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 160 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita, kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu-, virkistys- ja vesialueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

Kaavan hakija
Bernt Weck

Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa (Bernt Weck). Keravanjoen ranta on kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Sisco Oyj maanomistajan kumppanina ja arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy sekä arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen, Sisco Oyj:n palkkaamina konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Keravanjoen varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty yleiskaavaan maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaavan muutos

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Samalla päivitetään Valkoisenlähteentien katualueen jatke vastaamaan kadun jatkeen yleissuunnitelmaa. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5 160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin $e=0,25$. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena. Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka vastaa alueen yleissuunnitelman luonnosta. Asuinalueen läpi on osoitettu yleinen kävely-yhteys Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse ja paikan päällä, suunnittelija tavattavissa -tapaamisissa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Bernt Weck ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 euroa), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Bernt Weck maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Bernt Weck maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.1.2017

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002262 GAMMELKULLA

JOKINIEMI



Kaavamuutosalue koillisen suunnasta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.1.2017 päivättyä asemakaavakarttaa ja tonttijakoa nro 002262. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee osa korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan katu, virkistys- ja vesialueet, kaupunginosassa 62, Jokiniemi)

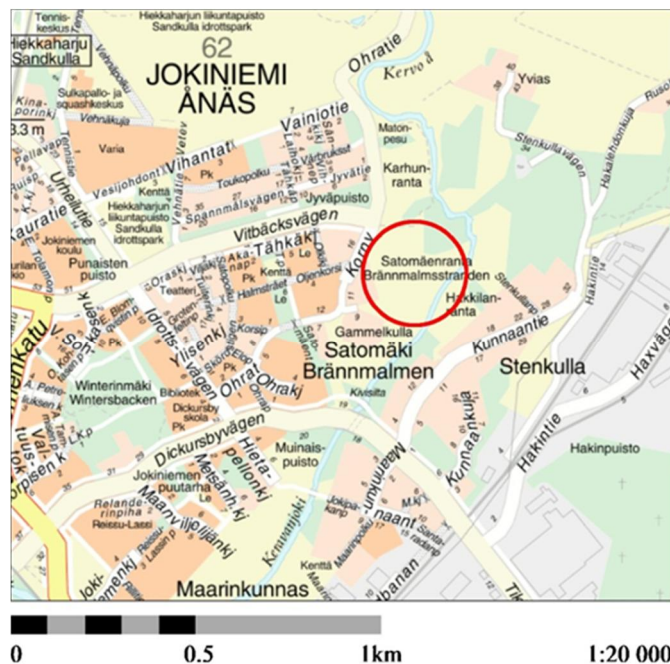
Tonttijako:

koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin $e=0,25$. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Minna Koskinen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 3440

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa, Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteuksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että alue muutettaisiin osittain asuinkäyttöön.
- Gammelkullan asemakaavamuutostyö käynnistyi 30.3.2015 työnumerolla 002262.

- Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 27.4.2015 mennessä (MRL 62§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 7 kirjallista mielenpidettä. Lisäksi suullisia mielenpitoita on esitetty puhelimitse ja paikan päällä, suunnittelija tavattavissa - tapaamisissa.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan ja maaomistajan yhteistyökumppaneiden kanssa. Pohjana on ollut Sisco Oyj:n palkkaamien konsulttiarkkitehtien luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 16.1.2017 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27§:n mukaisesta nähtävillespanosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.4. Asemakaavan tavoitteet	15
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta.....	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.5 Nimistö.....	24
5. Asemakaavan toteutus	24
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	24
7. Asemakaavan seurantalomake	26
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	28
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta
- Kaavamääräykset

- Vesihuollon esisuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Tärinä- ja runkomeluserveys (Helimäki Akustikot 28.11.2016)
- Meluserveys (Helimäki Akustikot 22.11.2016)
- Arkeologisten koekaivausten loppuraportti: Hakila (Haxböle) autio koetutkimus 2016 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 17.10.2016)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 30.3.2015)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaanliitto 2012)
- Valkoisenlähteen tien tarveselvitys (Vantaan kaupunki syyskuu 2004)

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamaton puistoalue (VP/P) osittain asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Valkoisenlähteen tien katualueen tilavaraus päivitetään vastaamaan kadun yleissuunnitelmaa. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan varataan tila yleiselle jalankulkuyhteydelle.

Asuinrakennusten korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5160 k-m². Alueen tehokkuus on noin $e=0,25$.



Kaavamuutosalue lounaan suunnasta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu Valkoisenlähteen tien ja Ohratien risteyksen kaakkoispuolelle. Alueen lähiympäristö koostuu eriluonteisista, useamman vuosikymmenen aikana rakentuneista asuinalueista ja avoimesta peltomaisemasta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta peltoaluetta. Alue on pohjavesialuetta. Keravanjoki rajaa suunnittelualueen itäpuolta.

Maaperä

Alue on pintamaalajikartan mukaan savialuetta. Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 1-7 metriä. Savikerros on ohuimmillaan alueen länsi- ja keskiosassa ja muuttuu paksummaksi mentäessä kohti Keravanjokea. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on ollut heikoimmillaan noin 6-9 kPa. Maanäytteistä tutkittu saven vesipitoisuus vaihtelee välillä 30-110 %. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Alueella tehdyt kairaukset ovat ulottuneet noin 3-17 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Kaavoitettava alue sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavedenpintaa ei ole alueella havainnoitu. Lähi-alueilla pohjaveden painetaso on ollut lähellä maanpinnan tasoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan pohjanvahvistettavaksi. Pohjavedenpinnan taso ja suojaetäisyydet pohjavedenpinnan tasosta on otettava huomioon rakentamisessa. Rakentamiskäytökseen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Savikerroksen ja maataäyttöjen kokonaisvakavuus Keravanjoen suuntaan tulee olla riittävä. Täytöt on tarvittaessa tehtävä kevennettyinä tai maapohjaa lujitettava. Alustavien laskelmien mukaan maapohjan kokonaisstabiliteetti Keravanjoen suuntaan ei ole ($F > 1,8$) riittävä lisärakentamiselle alle 65 metrin etäisyydellä joen rannasta. Vesiuomien stabiliteetin huomioimista varten on laadittu erillinen ohje "Vesiuomien stabiliteettilaskentaohje, Vantaan kaupunki/ Geotekniikka, 2013".

Ajoneuvoliikenteen aiheuttaman värinän vaikutuksia suositellaan tutkittavaksi erityisesti tulevan Valkoisenlähteentien lähelle sijoittuvien rakennusten osalta.

Helimäki Akustikot Oy teki värinä- ja runkomeluselityksen suunnittelualueella kaavatyön aikana. Selvityksessä on arvioitu tieliikenteen aiheuttamat värinä- sekä runkomelutasot suunnitteluissa rakennuksissa. Arviointi on suoritettu laskennallisesti. Selvityksen mukaan arvioidut värinä- ja runkomelutasot täyttävät nykyään asuinrakentamiselle asetetut vaatimukset. Laskennassa on oletettu, että Ohratien ja Valkoisenlähteentien päälysteet ovat hyväkuntoiset. Tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille. (Helimäki Akustikot 28.11.2016)

Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +22,0 ja +17,0 metrin välillä. Maasto on korkeimmillaan Ohratien läheisyydessä ja laskee itään Keravanjoen suuntaan mentäessä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä asui vuoden 2016 alussa 5 639 henkeä. Väkiluku on noussut viimeisten kymmenen vuoden aikana noin 1000:lla. Vuonna 2015 Jokiniemen asukasmäärä nousi voimakkaasti, kun uusia asuntoja valmistui keskusrikospoliisin läheisyyteen. Keskusrikospoliisin naapuriin, Metlan alueelle vahvistui vuoden 2016 loppupuolella kaavamuutos, joka mahdollistaa toteutuessaan noin 200 uuden asunnon rakentamisen alueelle. Radan varren kehittyessä, kaupunginosan väkiluku nousee myös tulevina vuosina. Jokiniemen suurin ikäryhmä ovat nuoret aikuiset ja työssäkäyvät (16–64-vuotiaat).

Asuminen

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

Jokiniemen kaupunginosan työttömyysaste oli vuonna 2013 noin 11 % - hieman pienempi kuin naapurikaupunginosa Tikkurilassa. Kaupunginosan vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista oli vuonna 2014 noin 22 %. Tikkurilassa vuokra-asuntojen osuus oli vuonna 2014 noin 30 %. Lapsiperheiden osuus kaikista perheistä oli vuonna 2015 Jokiniemen kaupunginosassa noin 43 %, kymmenen prosenttiyksikköä enemmän kuin Tikkurilan kaupunginosassa.

Palvelut ja työpaikat

Jokiniemen kaupunginosassa oli vuonna 2013 arviolta 2500 työpaikkaa. Työpaikkamäärissä mitattuna suurimmat toimialat kaupunginosassa ovat julkinen hallinto sekä ammatillinen tieteellinen ja tekninen toiminta. Myös koulutuksen toimiala on merkittävä työnantaja Jokiniemessä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Jokiniemen rakennetun ympäristön reunamille. Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat pääradan varrelle, juna-asemien lähistöille. Tikkurilan asemalle suunnittelualueelta on noin 1,5 kilometrin matka ja Hiekkaharjun asemalle reilu kilometri.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen kaupunkikuva on ajallisesti rikas. Maaseudun perinteikäs kulttuurimaisema, luonnon muotoja myötäilevä vanha tiestö, 1950-luvun omakotitaloalue, 1960-luvun Satomäen kerrostaloalue ja 1970–80-lukujen tehokas rationalismi ovat kaikki osa lähialueen kaupunkikuvaa. Kohokohdaksi suunnittelualueen lähimaisemassa nousee edelleen Gammelkullan vanha asuinkukula, joka on löydettävissä jo vuoden 1872 Senaatin kartoista.

1970–80-lukujen rakentaminen muutti Jokiniemen kaupunkikuvaa merkittävästi, kun vanhoja rakennuspaikkoja ympäröivät avoimet peltoalueet täydennysrakennettiin tehokkaasti kerrostaloin. Täydennysrakentamisen yhteydessä syntynyt kaupunginosan uusi suoraviivainen ja laajamittakavainen tiestö muutti kaupunginosan kaupunkikuvaa. Suunnittelualueen pohjoispuolitse suunniteltu Valkoisenlähteentien jatke tulee rakentuessaan edelleen rikkomaan yhtenäistä peltomaisemaa ja heikentämään vanhemman tiestön asemaa alueen kaupunkikuvassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitua kulttuuriympäristöä: Hanabölen kylämaisema. Hanabölen kylämaisema avoimine peltoineen on syntynyt Keravanjoen varteen. Jo 1500-luvulla tunnetussa kylässä on säilynyt paljon rakennuskantaa 1700-luvulta. Yhdessä vanhan

tiestön, joen ja ympäröivän peltomaiseman kanssa se muodostaa yhä melko yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman. (Missä maat on mainiommalla - Uudenmaan liitto 2012) Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä myöhempi rakentaminen ja ympäristön muuttuminen on tuhonnut vanhan tiestön (nyk. Ohratien) luonnetta. Valkoisenlähteentien pohjoispuolella vanha tieistö (nyk. Ohratie), Keravanjoki ja ympäröivät pellot muodostavat edelleen yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman.

Jokiniemen alueella on yhteensä noin 50 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaava-alueella kulkee Ohratien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2 - merkittävä rakennusperintökohde. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu potentiaalinen rakennusperintökohde: 1970-luvulla rakennettu HOAS:n pienkerrostaloalue (luokitustunnus K) ja merkittävä rakennusperintökohde: Gammelkullan navetta (luokitustunnus R2). Navetan valmistumisaika ei ole tiedossa. HOAS:n pienkerrostaloalueen arvottaminen on kesken. (Vantaan kaupunginmuseo)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamasta kivikautisesta asuinpaikasta Satomäki (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010052). Tämän johdosta suunnittelualueella toteutettiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Koetutkimuksen tekivät Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy lokakuussa 2016. Tutkimuksessa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä. Koetutkimuksissa saatiin kuitenkin merkkejä liittyen alueen nuorempaan ihmistoimintaan. Irtolöytöinä löydettiin 1800–1900-luvuille ajoittuvia historiallisen ajan asuinpaikalöytöjä. Löydöt käsittivät pääasiassa tiilenkappaleita, fajanssia, posliinia, metalliesineiden katkelmia, palamatonta luuta ja lasia. Vanhan Gammelkullan tonttikumpareen koillispuolella oleva kivikautinen asuinpaikka jäi tutkimatta. Tutkimatta jäänyt asuinpaikka rajattiin pois kaavamuutosalueesta. Tutkimaton kivikautinen asuinpaikka sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueelle.

Virkistys

Keravanjoen rantojen virkistysalueet ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Satomäenrannan ja Karhunrannan lähivirkistysalueiden yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Suunnitteilla on kehittää virkistysalueita siten, että alueen kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja luontoarvoja säilytetään ja samalla luodaan uutta toiminnallisesti ja esteettisesti monipuolista ja korkeatasoista ympäristöä. Suunnittelun tavoitteena on kattavan ja yhtenäisen, valaistun ja talvikunnossa pidettävän ulkoilureitistön luominen. Alueelle tutkitaan mm. ulkoliikuntapaikan ja laiturin rakentamista. Karhunrannassa sijaitseva 2000-luvun alussa rakennettu matonpesupaikka tulee säilymään.

Liikenne

Asemakaava-alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Valkoisenlähteentie on länteen, Tikkurilaan jatkuva alueellinen kokoojakatu. Ohratie jatkuu pohjoiseen kokoojakatuna muuttuen pian maantiekseksi, josta on yhteys Rekolaan sekä Koivukylänväylälle ja edelleen Lahdenväylälle. Risteyksestä etelään Ohratie jatkuu päättävänä tonttikatuna, jolla pysäköinti on osin rajoittamatonta. Valkoisenlähteentien liikennemäärä vuonna 2015 oli 7694 ajoneuvoa/arkivuorokausi ja Ohratien vastaava luku 4668.

Lähimmät linja-autojen pysäkit sijaitsevat 300m päässä Valkoisenlähteentiellä, joilta yhteydet Helsingin Rautatienraiteille ja Vantaan Päiväkumpuun, Tikkurilaan, Korsoon sekä Mikkolaan.

Parhaat kevyen liikenteen yhteydet vievät länteen Tikkurilaan päin Valkoisenlähteentietä sekä kevyen liikenteen katuja, Oljenkortta pitkin läheiselle hiekkakentälle ja leikkipuistoon. Ohratiella ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Katu on autoliikenteeltä katkaistu, mutta sitä pitkin on kävely

ja pyöräily mahdollista etelään Tikkurilantielle, joka jatkuu edelleen Hakkilaan ja Kuninkaalan Porttipuiston kaupallisten palveluiden suuntaan.

Vesihuolto

Keravanjoesta on tehty tulvamallinnus. Keravanjoen tulvaraja sijoittuu likimain 18 metrin korkeudelle (toistumisaika 250 vuoden välein).

Kaava-alueen länsireunalla Ohratiellä on vuonna 1976 rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Ohratiellä on rakennettuna DN300 vesijohto.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Ohratiellä on rakennettuna DN250 jätevesiviemäri, joka johtaa Keravanjoen varren runkoviemäriin. Runkoviemäriin vedet johdetaan Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueelle satavat vedet imeytyvät maahan tai johtuvat pelto-ojia pitkin Keravanjokeen. Ohratien varrella vedet johtuvat katuojassa Karhunrannanojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen. Ohratiellä on myös rakennettu DN800 hulevesiviemäri, josta vedet johtuvat Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Oljenkorren ja Ohratien katualueella.

Sähköverkko

Pienjännitemaakaapeleita ja muuta sähköverkkoa on Ohratien, Oljenkorren ja Valkoisenlähteen tien katualueella.

Muut maanalaiset johtoverkot

Suunnittelualueen koillisosan läpi kulkee jätevesiviemäri. Kaava-alueen läpi kulkee maakaasuputki.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenne- ja lentomelu

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle "muut alueet". Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$ dB.

Vuonna 2011 tehdyn meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu päivällä pääosin 45–55 dB:n tieliikennemelu. Pieneen osaan suunnittelualueen luoteiskulmaa kohdistuu 55–60 dB:n tieliikennemelu. (Vantaan karttapalvelu) Valkoisenlähteen tietä on suunniteltu jatkettavaksi itään suunnittelualueen pohjoispuolitse yli Keravanjoen. Tien jatkeen rakennettua, tieliikenteen aiheuttamat melutasot nousevat, mikä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Vantaan karttapalvelun tiemelennuste 2030 -kartassa Valkoisenlähteen tien jatkeen varrella suunnittelualueelle kohdistuu yli 65 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen (2011) mukaan tällöin tarvitaan erillinen liikennemeluselvitys.

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Valkoisenlähteen tien jatkeen rakennettua, suunnittelualueen pohjoissivu sijoittuu lähelle vilkasliikenteistä katu. Valkoisenlähteen tien tarveselvityksen mukaan osuudella Ohratie - Vanha Porvoontie liikennekuormitus tulee olemaan keskimäärin 11 000 - 11 700 ajoneuvoa arki-vuorokaudessa. Suositusetaisyys kadun ja uusien asuinrakennusten välille on tällöin 20–40 metriä.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maita. Jokiniemen teollisuushistoriasta (Grönbergin lyijysulatto) johtuen kaupunginosassa on paikoin pilaantuneita maita. Suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuus on määrättävä tutkittavaksi ja mahdollinen pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Seveso-laitokset

Suunnittelualue ei sijoitu turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomien laitosten konsultointivyöhykkeelle. Laitosten ja niiden konsultointivyöhykkeiden tarkastelussa on käytetty Tukesin 25.4.2016 laatimaa listausta kyseisistä laitoksista.

Tärinä- ja runkomelu

Tieliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomelutasoja suunnitelluissa rakennuksissa on arvioitu kaavatyön aikana (katso kohta Rakennettavuus maaperän suhteen). Arvioinnin mukaan tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille.

Aasianrunkojäärän esiintymä

Vantaan Kuninkaanmäen ja Itä-Hakkilan alueella on Elintarvikevirasto Eviran tarkastuksissa ja tutkimuksissa todettu aasianrunkojääräesiintymä 26.10.2015. Aasianrunkojäärä on vaaralliseksi luokiteltu kasvintuhooja, jota voi esiintyä monilla lehtipuu- ja -pensaslajeilla ja se aiheuttaa merkittävää uhkaa metsille ja viheralueille. Euroopan komissio on määrännyt jäsenvaltioita tekemään toimenpiteitä aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi. Evira teki 1.3.2016 päätöksen rajatun alueen perustamisesta aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi ja hävittämiseksi. Päätös on voimassa 31.12.2020 asti.

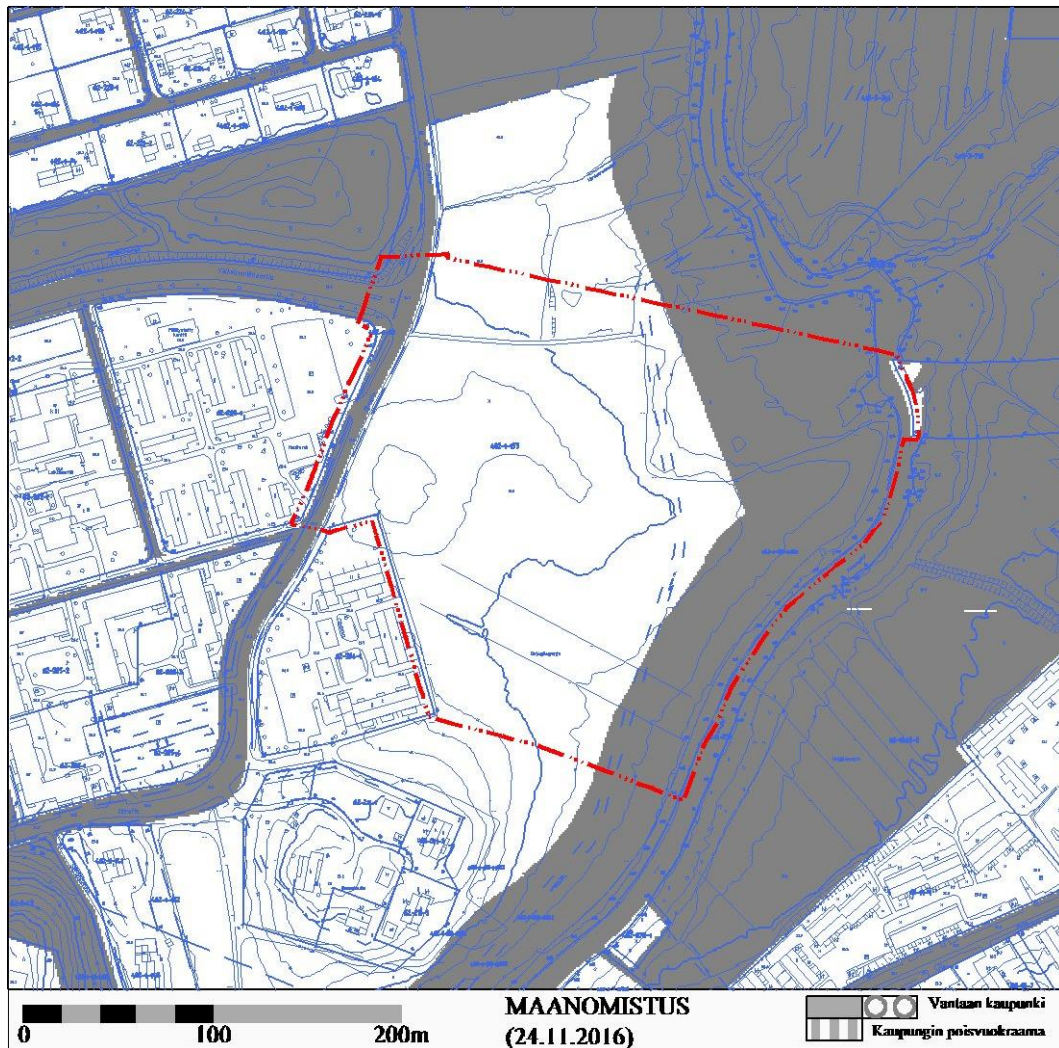
Suunnittelualue sijoittuu löydetyn aasianrunkojääräesiintymän puskurivyöhykkeelle. Puskurivyöhyke on osa Eviran perustamaa rajattua aluetta ja sitä koskee seuraavat kiellot ja rajoitukset: puskurivyöhykkeeltä voi siirtää tiettyjä kasvi- ja puulajeja tai puita pakkausmateriaaleja puskurivyöhykkeen ulkopuolelle vain komission päätöksen (EU) 2015/893 mukaisin ehdoin. Ehtojen tähtyminen todennetaan Eviran tekemin tarkastuksin.

Tietyillä kasvi- ja puulajeilla tarkoitetaan seuraavien sukujen lehtipuita ja pensaita, ja niistä peräisin olevaa puutavaraa: Acer (vaahtera), Aesculus (hevostanaja), Ainus (lepät), Betula (koivut), Carpinus (valkopyökki), Cercidiphyllum (kasturat), Corylus (pähkinäpensaati), Fagus (pyökki), Fraxinus (saarnet), Koel-reuteria (rakkopuu), Platanus (plataanit), Populus (haavat), Salix (pajut), Tilia (lehmukset) ja Ulmus (jalavat).

Lisätietoa Eviran päätöksestä ja rajattua aluetta koskevista määräyksistä löytyy Eviran internet-sivuilta.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä ja kaupungin maanomistuksessa.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

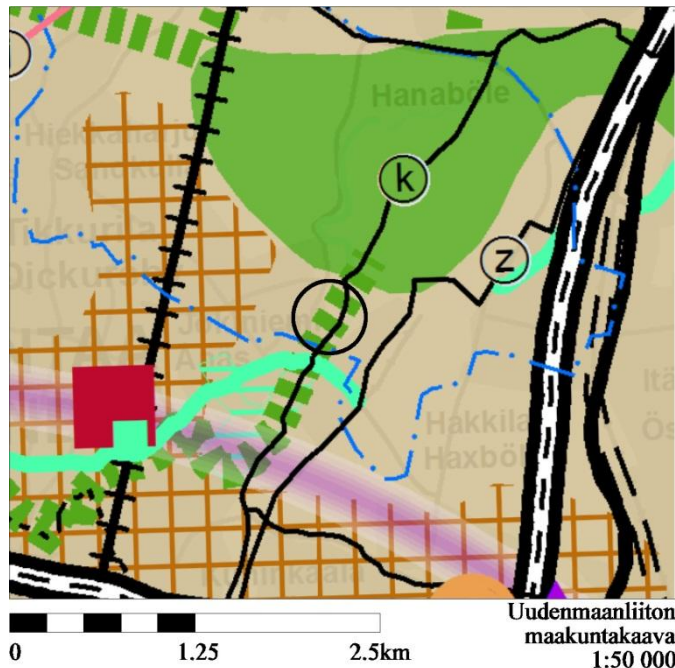
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähistöllä kulkee maakaasun runkoputki, merkintä (k). Merkintään liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Alueelle on merkitty viheryhteistarve. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihe-maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihe-maakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

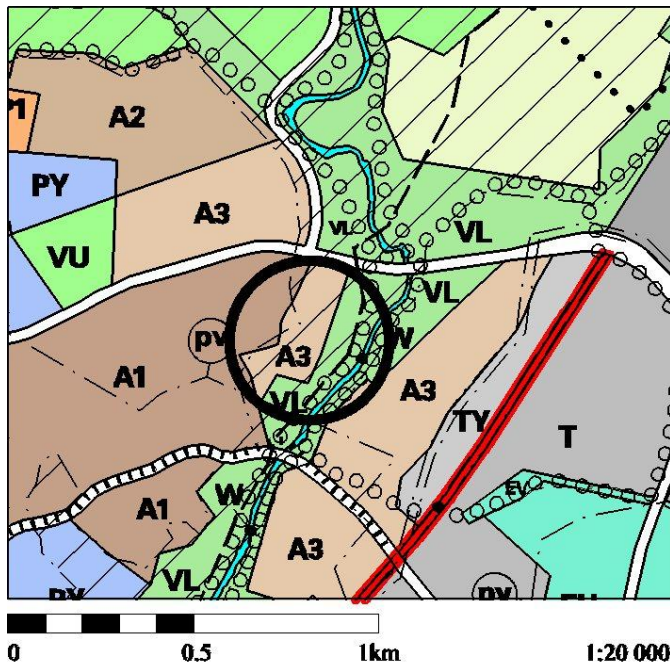
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

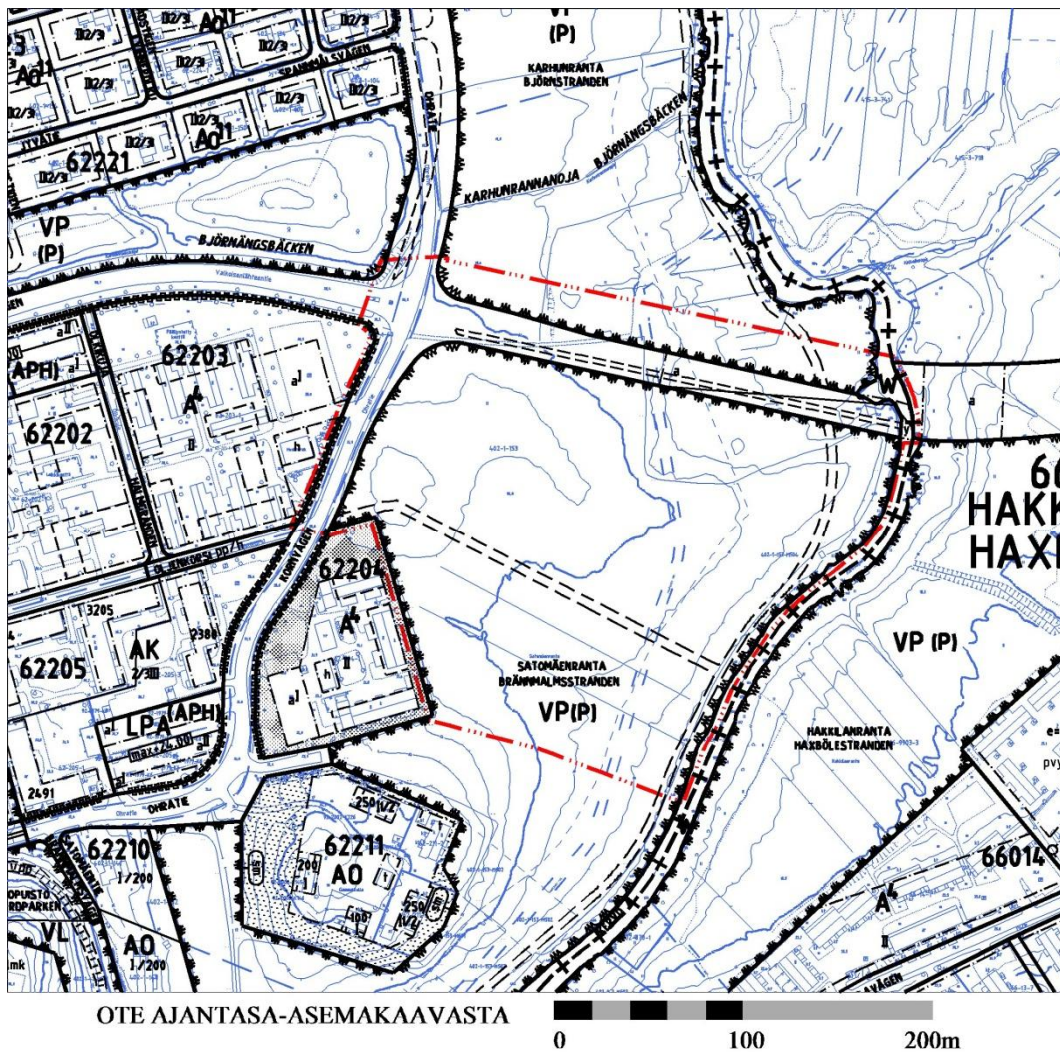
Yleiskaava



Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueelle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavamuutosalueen itäpuolen lähivirkistysalueelle (VL), Keravanjoen varteen on yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi: "Arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuva on suojeltava." Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavat nro 000103 (Satomäki) ja nro 620200 (Jyvätie). Asemakaava nro 000103 (Satomäki) on vahvistunut kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.11.1978. Asemakaava nro 620200 (Jyvätie) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 12.5.1978. Kaavamuutos-alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Alueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähdeentien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002262 ja kaavoitus tuli vireille 30.3.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.3.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 27.4.2015 mennessä jätettiin 7 kirjallista mielipidettä. Kirjalliset mielipiteet antoivat Gasum Oy, Museovirasto, lähialueen asukas, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu ja Vantaan kaupunginmuseo. Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittaja tavattavissa suunnittelualueella tapaaminen 21.4.2015. Tapaamisessa oli kolme asukasta paikalla.

Gasum Oy

Kaava-alueen läpi kulkee Gasumin maakaasuputki (DN400). Maakaasuputken suojaetäisyysvaatimus rakennuksiin on 16 metriä (kerrostalot ja vastaavat) tai 8 metriä (pientalot). Maakaasuputken päälle ei voi rakentaa mitään ja maakaasuputkilinjalla pitää olla näköyhteys. Katujen risteämät pitää tehdä mahdollisimman kohtisuoraksi (jyrkempi kuin 45 astetta).

Museovirasto

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain(295/1963) rauhoittamasta kivikautisesta asuinpaikasta Satomäki (mj.rek. nro 92010052). Kaavamuutosalueella tulee toteuttaa arkeologinen tarkkuusinventointi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. HSL pitää alueen täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. HSL toteaa, että kaava-alueeseen sisältyvä Valkoisenlähteen tien jatkeen varaus tulee säilyttää. Valkoisenlähteen tielle tulee myös tehdä pysäkkivaraus Ohratien ja Valkoisenlähteen tien risteyksen jälkeiselle osuudelle. HSL toivoo mahdollisuutta kannanoton esittämiseen kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu vuonna 1966 rakennettu luoteesta kaakkoon laskeva runkoviemäri (jv 1200 B). Kaavaan on määritettävä viemäriä varten n. 12 metrin leveä johtokuja. Uudet vesihuolto-
linjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. Suunnitelma tulee tarkastuttaa HSY:lla.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu

Kaavamuutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys. Meluntorjunta on hoidettava tontilla. Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon myös liikenteen aiheuttamat päästöt (pääkokaasut, katupöly).

Vantaan kaupunginmuseo

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita ja muinaisjäännöksiä. Alueella on lisäksi maisemallisia arvoja; se on arvioitu Vantaan yleiskaavassa (2009) maisemallisesti arvokkaaksi. Alue kuuluu mukaan Hanaböle kylämaisema-rajaukseen Uudenmaan 4.vaiheen maakuntakaavan selvityksessä (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt, uudenmaanliiton julkaisu 2012). Kaava-alueella kulkee Ohra-tien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2. Vanhan tien linjaus ja luonne tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa ja sen suojeluperusteita ja mahdollista suojelumerkintää tulee punnita kaavatyön yhteydessä. Muita rakennusperintökohteita ei kaava-alueelle osu, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee niin moderneja kuin vanhoja rakennusperintökohteita.

Lähialueen asukasmielipiteet

Lähialueen asukkaat olivat huolissaan suunnitelman ahtaudesta, uudisrakennusten paljoudesta, asuntotyyppien yksitoikkoisuudesta, Valkoisenlähteen tien jatkeen melusuojauksesta sekä Keravanjoen rannan virkistyskäytöstä ja reiteistä. Keravanjoen tulviminen ja maaperän perustettavuus pyydettiin ottamaan huomioon.

Asukkaat toivovat rakennuksiin lisää variaatiota, parempia yhteyksiä jokirantaan ja joen yli, uima- paikkaa jokirantaan ja meluntorjuntaa, joka olisi mahdollisimman luonnollinen: esimerkiksi maaston muodoilla ja kasvillisuudella hoidettu.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA



Kaavamuutosalue luoteesta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoisen pientalorakentamisen alueelle. Alueella on yhteensä viisi tonttia, joista kolme sijoittuu alueen keskiosan ajoväylien yläpuolelle ja kaksi eteläpuolelle. Valkoisenlähteen tien jatkeen eteläpuolelle on jätetty tilaa pienhiukkaspäästöjen huomioimiseksi. Tämä tila muodostaa luonnollisen sijoituspaikan osalle alueen tarvitsemista pysäköintipaikoista. Alueen eteläosan pysäköinti on sijoitettu ajoväylien varrelle kadunvarsipysäköinnin tapaan. Alueelle ajetaan Ohratien puolelta. Keskiosaan sijoittuvien ajoväylien viereen on varattu tila yleiselle jalankululle. Tämä yhteys yhdistää Oljenkorren kevyenliikenteen väylän Satomäenrantaan tulevaisuudessa rakentuville ulkoilureiteille.

Asuinrakennusten korttelialueen kokoa ja muotoa määriteltäessä on huomioitu muun muassa maakaasuputken sijainti, vanhan asuinpaikan, Gammelkullan säilyminen suurmaiseman kohokohana, yleiskaavan A3-alueen raja, Keravanjoen tulvaraja ja maaperän rakennettavuus. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat kaksi suurkorttelia alueelle. Suurkortteleiden keskelle on varattu tilaa tonttien yhteisille leikki- ja oleskelualueille. Rakennukset suuntautuvat pääosin kaakon ja etelän suuntaan. Luoteiskulmaan sijoittuvat rakennukset suuntautuvat itään suojatakseen rakennusten itäpuolelle jäävää leikki- ja oleskelualueita tieliikenteen melulta. Alueen itäreunan rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat selkeän reunan asuinalueen ja virkistysalueen välille ja että asunnoista avautuu näkymiä Keravanjoen ja avoimena säilytettävän virkistysalueen suuntaan. Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia. Kaksikerroksisuudella on tavoiteltu tehokasta ja pistemäistä rakeisuutta, joka jättää tilaa alueen yhteispihoille ja vehreydelle.

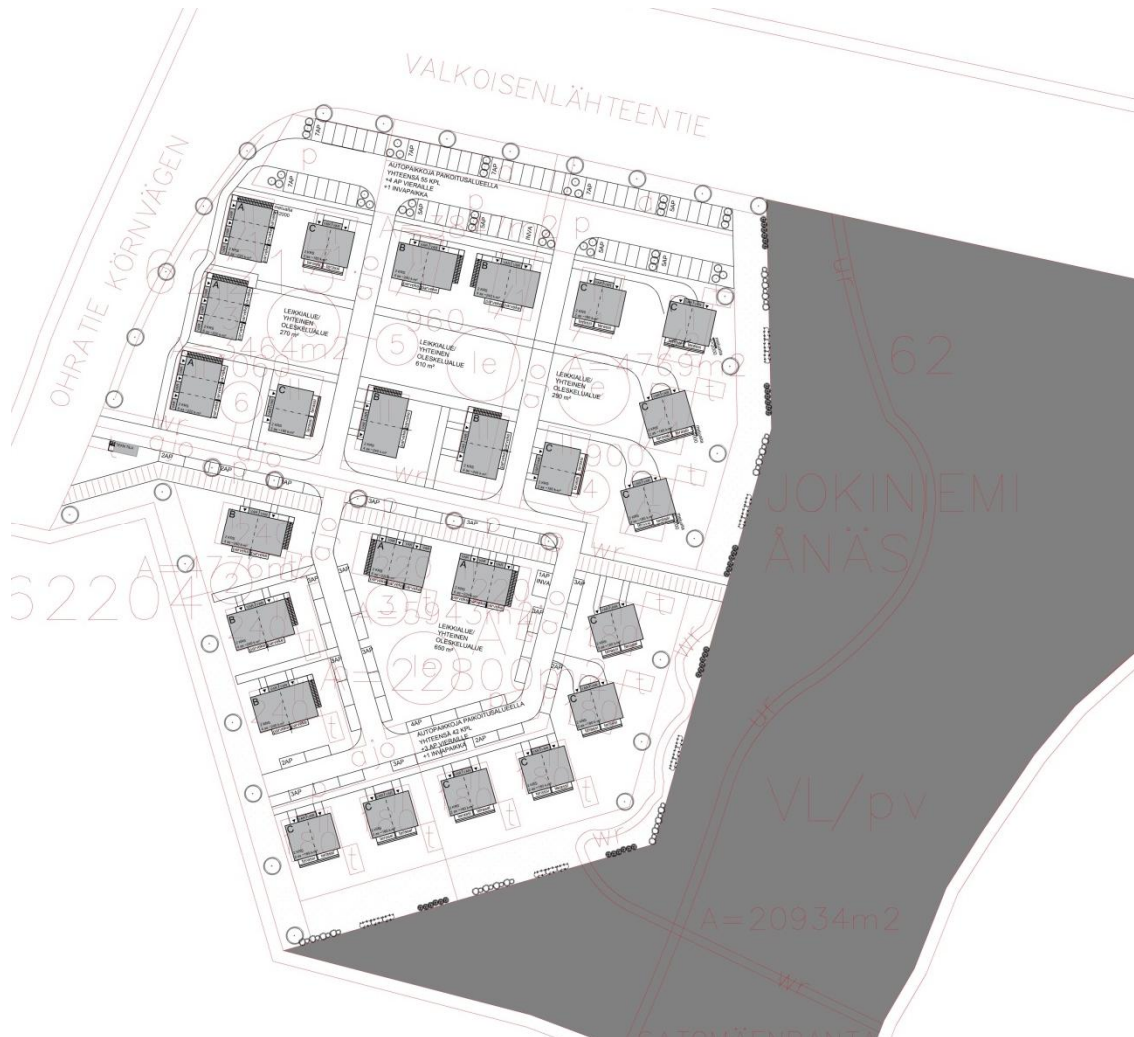
Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Maakaasuputken sijainti on huomioitu asuinrakennusten sijoittelussa. Maakaasuputken sijainti on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 16 metriä. Suunnittelualueen koilliskulmaan sijoittuva viemäri on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 12 metriä. Meluselvitys on tehty ja tieliikenteen aiheuttamat päästöt ja melun torjunta on huomioitu rakennusten ja melusteiden sijoittelussa ja julkisivujen ääneneristävyyssvaatimuksissa. Valkoisenlähteen tien jatkeelta on varattu tila linja-autopysäkillä, leventämällä katu-alueita asuinrakennusten korttelialueen suuntaan. Valkoisenlähteen tien jatketta on levennetty myös pohjoisen suuntaan siten, että katualueen leveys vastaa kadun yleissuunnitelmaa.

Osa alueen pysäköinnistä on sijoitettu keskitetysti ja osa kadunvarsipysäköinnin tapaisesti ajoväylien varrelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn havainnekuvaan verrattuna alueen rakentamista on väljennetty ja asuntotyyppejä on lisätty. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan on varattu tila yleiselle jalankululle.

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan Ohratien historiallisten arvojen katsottiin vähentyneen myöhemmän rakentamisen yhteydessä siinä määrin, ettei suojelumerkintää kaavamuutosalueen Ohratie-osuudelle ollut mielekästä merkitä.

Kaavamuutosalueella tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Vantaan kaupunginmuseo on hyväksynyt inventointiraportin ja antanut lausunnon, että raportissa esitetyt löydökset ovat niin nuoria, ettei niitä ole tarpeen huomioida kaavamuutoksessa.



asemapiirros, arkkitehti Jorma Toivonen

Kaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Uudisrakennusten sijoittelussa on huomioitu olemassa olevan kaupunki- ja maisemakuvan ominaispiirteet. Kevyenliikenteen yhteyden rakentuminen Oljenkorrelta Satomäenrantaan ja Keravanjoen varrelle on turvattu. Alueen sosiaalinen ympäristö on huomioitu edellyttämällä, että alueelle rakentuu sekä vuokra- että omistusasumista ja monipuolinen asuntojakauma. Alueen ympäristöhäiriöt on huomioitu kaavaratkaisussa. Valkoisenlähteentien tuleva jatke tulee rakentues-

saan katkaisemaan maaseudun arvokkaan kulttuurimaiseman ja on osaltaan perusteena kaavamuutosalueen täydennysrakentamiselle.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen vuokratiljelykäytössä oleva puistoalue osittain asuinkäyttöön. Keravanjoen läheisyydessä nykyinen puistoalue säilyy virkistyskäytössä, mutta muuttuu kaavamerkinnältään lähivirkistysalueeksi, VL. Asuinalueen merkinnäksi tulee asuinrakennusten kortteli-alue, A.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 5,68 ha ja kokonaisrakennusoikeus 5160 k-m².

Alueelle tulee arviolta 100-150 asukasta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

2,58 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 5160 k-m² ja tehokkuusluku e= 0,23.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- § erillispientalot ja paritalot 1,5 autopaikka / asunto
- § luhtitalot 1 autopaikka / asunto + 10 % vieraspysäköintiin

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian käyttö on mahdollistettu.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuintalojen korttelialue mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina. Rakennukset tulee tehdä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee olla massoiteltultaan selkeitä, kappalemaisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kaupunkikuva. Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkymiä avoimeen maisemaan. Tonteille ajo tapahtuu Ohratieltä korttelin sisäisinä ajoyhteyksinä.

4.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Keravanjoen varsi on merkitty kaavaan lähivirkistysalueeksi. Alueen yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka noudattaa yleissuunnitelman luonnosta. Lähivirkistysalueen läpi kulkevat kaasuputken ja viemärin putkirasitteet. Lähivirkistysalue

on osittain kaupungin maanomistuksessa. Kaavamuutoksen myötä alue siirtyy kokonaisuudessaan kaupungin maanomistukseen. Ohratieltä ja Oljenkorrelta on asuinrakennusten korttelialueen läpi yhteys lähivirkistysalueelle. Alue on pohjavesialuetta. Nykyisen avo-ojan paikalle on osoitettu ohjeellinen hulevesireitti.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

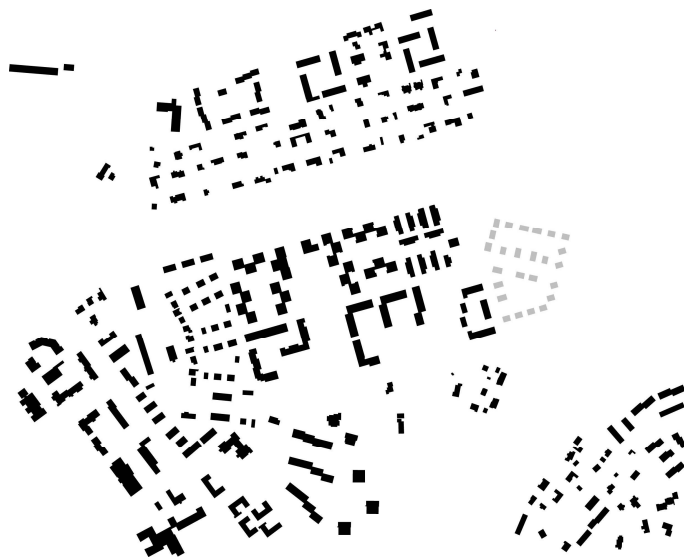
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Jokiniemen kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asukkaita tulee arviolta noin 100-150. Asuntorakentamisen tuotantomuotoihin tulee asemakaavamuutokseen liittyvissä sopimuksissa rajoitteita. Osa asuinrakentamisen kokonaismäärästä tulee olla omistusasumista ja osa ARA-tuotantoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Kaavamuutos parantaa alueen kävely-yhteyksiä ja turvaa Keravanjoen varren ulkoilureitistön rakentumista. Toisaalta kaavamuutoksen myötä peltomaisen osuus kaupunkikuvassa pienenee.

Suunnitellun Valkoisenlähteentien jatkeen rakennuttua alueen kaupunkikuva muuttuu joka tapauksessa huomattavasti. Valkoisenlähteentien jatkeen eteläpuolinen osa ei enää luontevasti liity pohjoisempiin Hanabölen peltoihin. Irralliseksi jäävä peltotalue on luonteva täydennysrakentaa osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Asuminen

Kaava-alueelle on tulossa 13 paritaloa ja 12 luhtitaloa, joista viiteen on tulossa yksiöitä (6 kpl/talo) ja seitsemään kolmioita (4 kpl/talo). Paritalojen asunnoissa on 4 huonetta ja keittiö. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei lisää alueen työpaikkoja tai palveluja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Jokiniemen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää

päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta hieman, mutta Jokiniemen nykyisten palveluiden kapasiteetti riittää kattamaan uusien asukkaiden tarpeet. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Kaavaratkaisu on edullinen, koska uutta katu- tai muuta kunnallistekniikkaa ei juurikaan tarvitse rakentaa.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 1,3 miljoonaa euroa. Maanomistaja myös luovuttaa kaupungille yleisiä katu- ja viheralueita.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin paritaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Asuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Osa nykyisestä, vuokratilajelykäytössä olevasta puistoalueesta muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Osa säilytetään yleisenä virkistysalueena. Lähialueen nykyisten asukkaiden pääsy uuden asuinalueen läpi Keravanjoen varren virkistysalueille on turvattu. Asuinalueen suunnittelussa on huomioitu, että alueella jää runsaasti tilaa vehreydelle ja istutuksille. Väestön määrän kasvun myötä alueen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuus paranevat. Maakunta-kaavaan merkityn viheryhteystarpeen rakentuminen joenrantaan on turvattu. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Virkistysalueen koon pienentyessä, alueen hyödyntämismahdollisuudet vuokratilajelykäyttöön pienenevät. Alue on kuitenkin tarkoitettu säilyttää luonteeltaan avoimena.

Liikenne

Valkoisenlähteentien suunniteltu jatke itään muuttaisi kadun luokituksen pääkaduksi ja toisi nopean yhteyden Hakkilaan ja Lahdentielle. Mikäli katu rakennettaisiin ensimmäisessä vaiheessa Porvoontielle asti ja Ohratie katkaistaisiin, olisi liikennemäärä ennusteiden mukaan noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2025. Ennusteiden mukaan eri katuverkon vaihtoehdoissa suurimmatkin liikennemäärät jäisivät alle 8500 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2050 mennessä kun katuverkko on täysin rakennettu.

Asutus tuottaisi liikennettä noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolla ei ole suurta merkitystä katuverkon toimivuuteen. Asutus saattaa vaikuttaa Ohratien kadunvarren pysäköinnin ratkaisuihin.

Helsingin seudun liikenne on halunnut omassa lausunnossaan jättää tilavarauksen linja-autopysäkillä Valkoisenlähteentien mahdollisen jatkeen katualueelle, kaava-alueen pohjoispuolelle. Kadun rakentaminen mahdollistaisi nopean joukkoliikenneyhteyden Itä-Vantaalle.

Satomäenrannan asemakaavan puistoalueelle, Keravanjoen läheisyyteen suunniteltu puistoraitti mahdollistaisi suoremman reitin kävellen ja pyöräillen etelään Tikkurilantielle. Pohjoiseen puistoraitti jatkuisi Ohratien suuntaisesti Vainiotielle asti.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia nykyiseen vesihuoltoverkostoon. Ohratiehen rajautumattomille tonteille on järjestettävä mahdollisuus liittyä Ohratien vesihuoltoverkostoon muiden kaava-alueen tonttien kautta.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu viljelykäytössä olevalle peltoalueelle, eikä sillä ole juuri vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavamuutostyön aikana. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

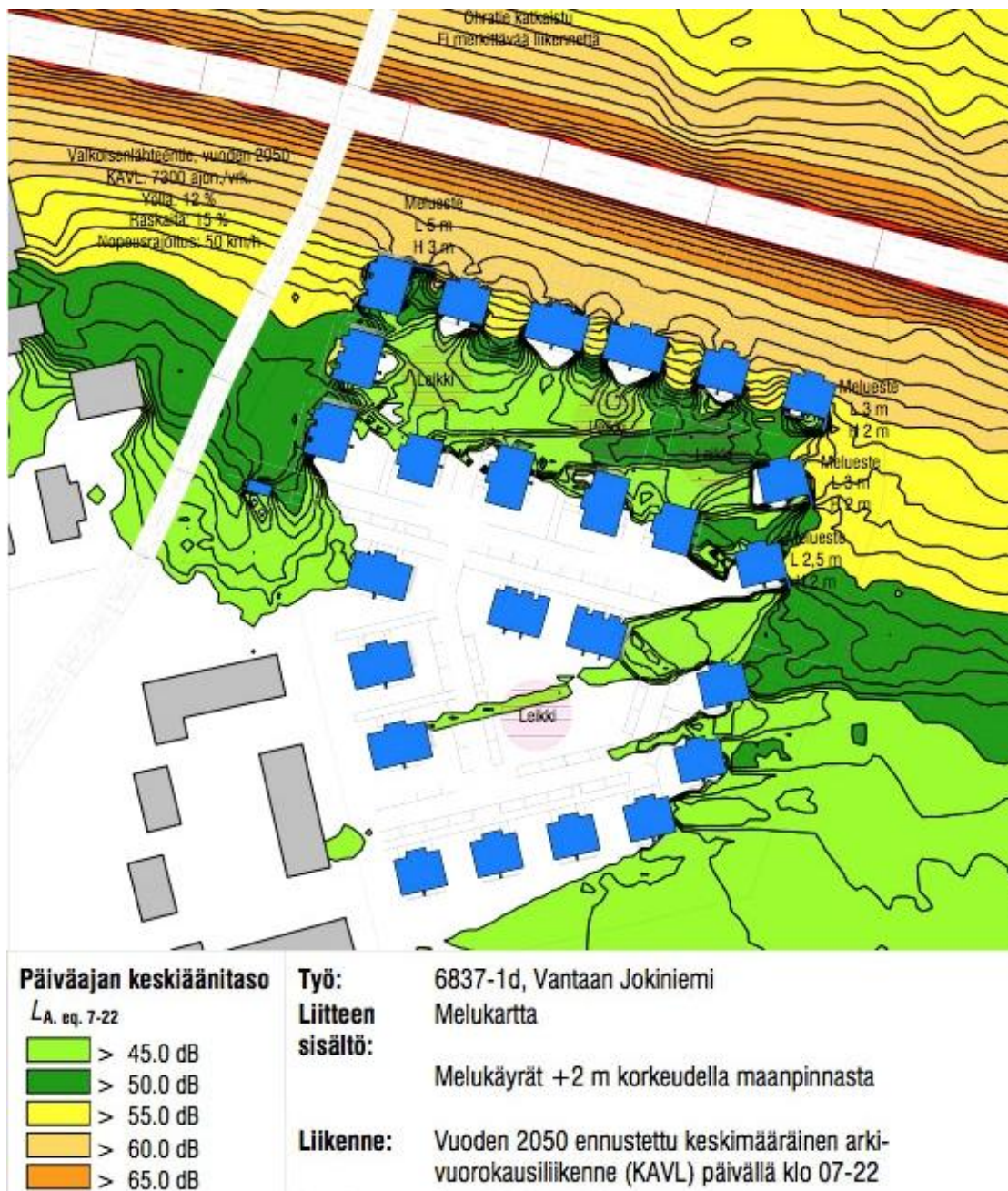
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinrakennusten korttelialue täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita olemassa olevia joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

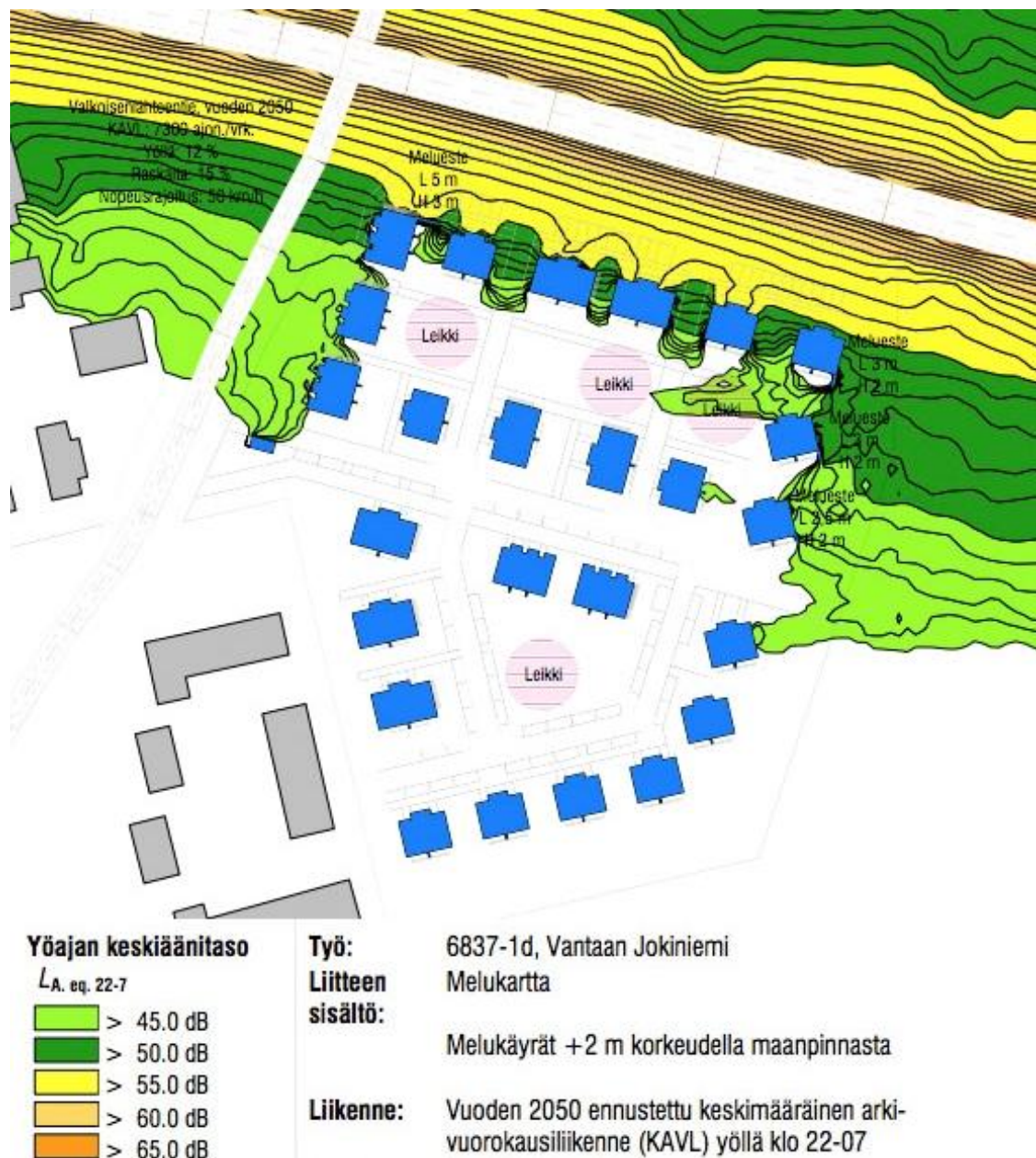
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatuvaikutteiden suositukset lähistön liikenneväylistä täyttyvät koko kaavamuutosalueella. Tieliikenteen aiheuttamia ääninä- ja runkomeluhaittoja on arvioitu kaavatyön aikana ja todettu, että arvioidut ääninä- ja runkomelutasot ovat asumiselle asetettujen vaatimusten mukaiset.

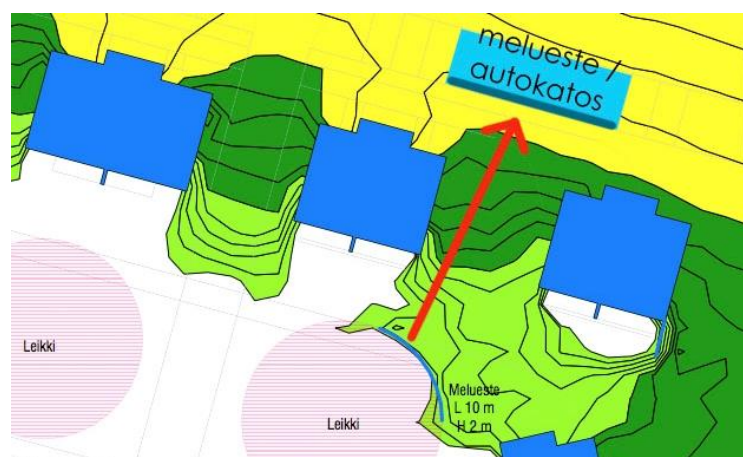
Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle laadittiin asemakaavatasoinen meluselvitys. Selvityksen teki Helimäki Akustikot Oy marraskuussa 2016. Meluselvityksessä on tarkasteltu vuoden 2015 liikennemääriä ja vuoden 2050 liikennemääräennustetta. Liikennemäärätiedot selvitykseen saatiin Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Selvityksen mukaan suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuu enimmillään 62 dB:n tieliikennemelu. Pääosalla kaavamuutosalueesta suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuvat tieliikenteen melutasot jäävät alle 55 dB:n. Meluselvityksen mukaan osa suunnittelualueen leikki- ja oleskelualueista tarvitsee melusuojausta yöajan melutasojen vuoksi. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa osalla alueesta. Meluselvityksen tulokset on huomioitu kaavamuutoksessa asettamalla osalle alueen rakennuksista erityisiä vaatimuksia julkisivujen ääneneristävyyksykyvystä. Kaavakartalle on merkitty meluseinien rakentamistarve meluselvityksen tulosten mukaisesti. Alueen koillisimman leikki- ja oleskelualueen melusuojaus esitetään kaavamuutoksessa hoidettavaksi meluselvityksessä esitetystä ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Leikki- ja oleskelualueita suojaava meluseinä sijoitettiin pysäköintialueen reunalle.



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



Leikki- ja oleskelualueen suojaus meluselvityksestä poikkeavalla tavalla

Pohjakuva meluselvityksestä, kuvan muokkaus Minna Koskinen

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu alueen historiaan.

Ajoyhteys korttelin läpi saa nimen Gammelkullantanhua (ruots. Gammelkullatunet). Nimi tulee alueen eteläpuolelle sijoittuvan talon nimestä Gammelkulla (1808). Vaihtoehtoinen nimi Gammelkullanpiha todettiin epäsovivaksi, koska Gammelkullan talo ei ole sijainnut kaavamuutosalueen paikalla vaan osoitteessa Ohratie 9.

Samalla muutetaan Ohratien nimistöä. Ohratie katkeaa Ohratie 10:n ja Ohratie 12:n välillä kevyenliikenteen yhteydeksi. Samassa kunnassa ei saa olla kahdella eri kadulla samaa nimeä, joten joko Ohratien alkuosuus tai osuus Ohratie 10:n jälkeen on nimettävä uudelleen. Samasta syytä kadun nimi olisi syytä vaihtaa Valkoisenlähteentien kohdalla. Osoiteryhmä esittää, että nykyinen nimi Ohratie (ruots. Kornvägen), säilyy Ohratien eteläpäässä, josta Ohratien numerointi alkaa. Ohratien ja Valkoisenlähteentien välinen osuus muutetaan Satomäentiekseksi (Brännmalmsvägen) ja nykyisestä Satomäentiestä tulee Satomäenkuja (Brännmalmsgränden). Satomäentie ja -kuja nimet tulevat lähistölle 1960-luvulla rakennetun asuinalueen nimestä. Uudesta Satomäentiestä (nyk. Ohratie) Gammelkullan vanhalle talolle haarautuva kadunpätkä muutetaan Gammelkullankujaksi (Gammelkullagränden). Valkoisenlähteentieltä pohjoiseen Koivukylänväylälle nykyinen Ohratie muutetaan Hanabölen rantatieksi (Hanaböle strandväg). Nimistöryhmä hyväksyi nimistömuutokset 19.12.2016.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistaja:	Bernt Weck	
	Lars-Olof Weck	
Sisco Oyj:	Lauri Halminen	
	Henry Seppälä	
Arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen:	Jorma Toivonen	
Arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy:	Tuomas Niemi	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Anne Mäkynen	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Andreas Koivisto	arkeologi
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Teppo Pasanen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija

Rakennusvalvonta:	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Ympäristökeskus:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä tammikuuta 2017



Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 15.11.2016
Kaavan nimi 002262 Jokiniemi 62 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 30.03.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002262
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,6779 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 5,6779

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

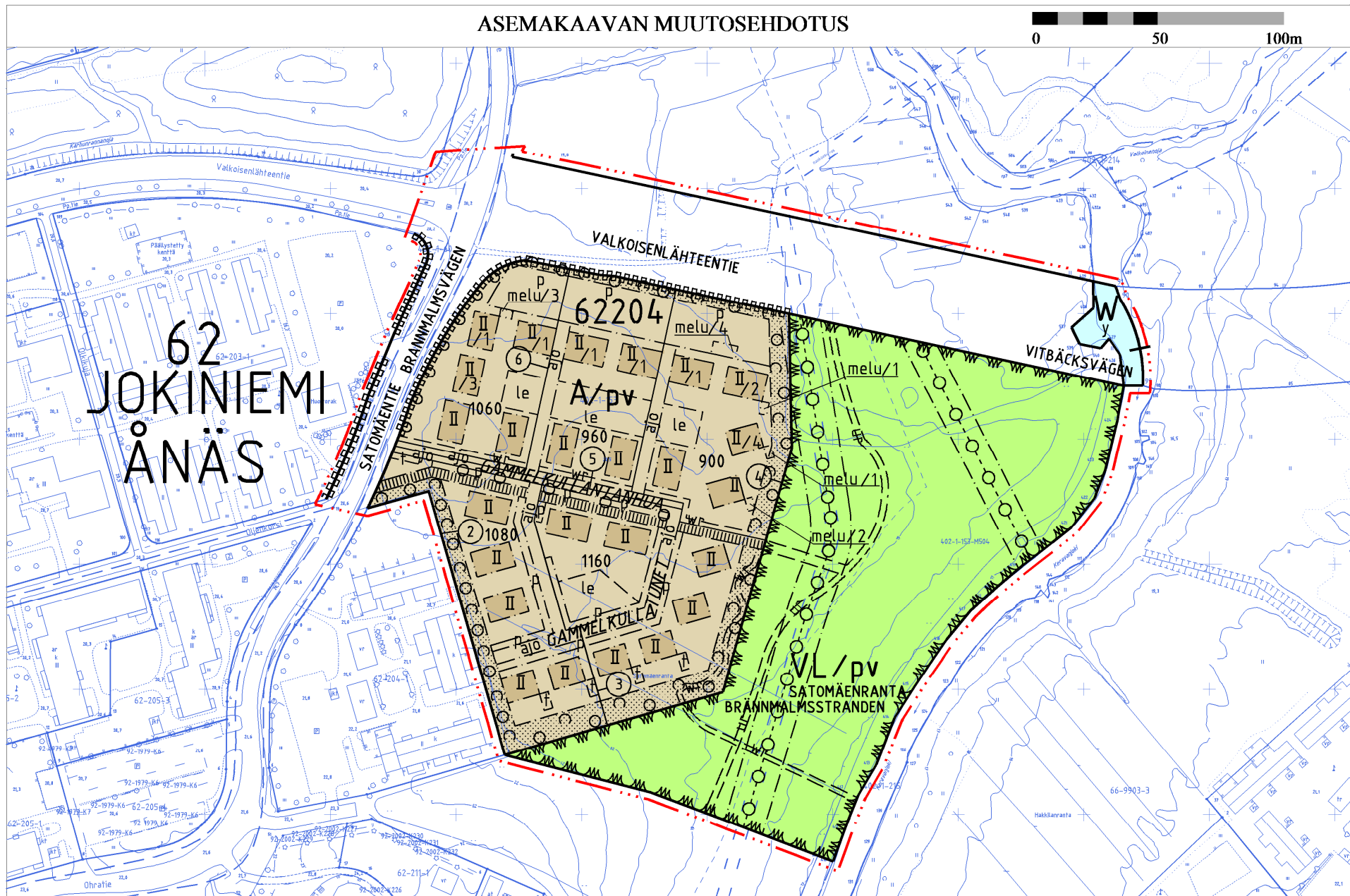
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6779	100,0	5160	0,09	0,0000	5160
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	

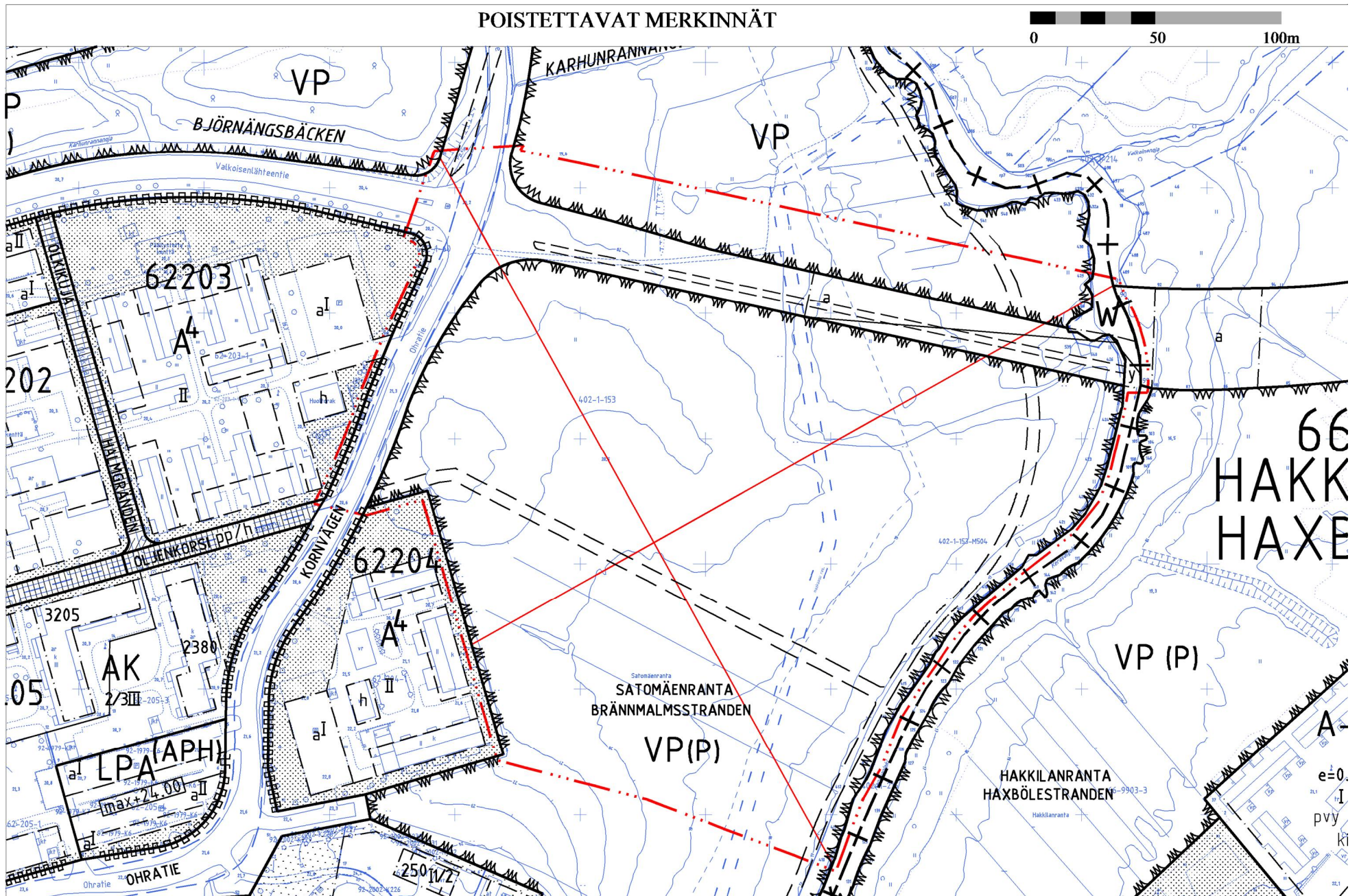
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,6779	100,0	5160	0,09	0,0000	5160
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
A	2,2769	100,0	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
VP	2,0934	100,0	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
Kadut	1,2522	100,0			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	
W	0,0554	100,0			0,0065	





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002262	Päiväys Datum 16.1.2017	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 687503
--	-----------------------------------	---

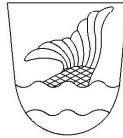
Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62, Jokiniemi

GAMMELKULLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 62204 sekä katu-,
virkistys- ja vesialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-,
virkistys- ja vesialueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 62204.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 62, Änas

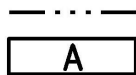
GAMMELKULLA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 62204 samt gatu-,
rekreations-, vatterområdena.
(Gatu-, rekreations- och vatterområdena i
den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 62204.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Talousrakennuksia saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi enintään 5% tontin kokonaisrakennusoikeudesta/tontti.

Rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten tulee olla massoiteltuaan selkeitä, kappalemaisia.

Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Varastorakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava vähintään 25 astetta. Samalla tontilla olevien rakennusten kattokulman on oltava sama.

Kattomateriaalina tulee käyttää tummaa konesaumattua peltiä tai ulkonäöltään vastaavaa rakennetta. Katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja. Autokatosten ja varastorakennusten katoille saa rakentaa viherkattoja.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti yksivärisiä. Julkisivuväreinä tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä. Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kaupunkikuva.

Talousrakennusten ja autokatosten tulee olla puurakenteisia ja niiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento-liikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei karttamerkinnoin muuta osoiteta.

Karttamerkinnoilla /1 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoiselähteen tien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 30 dB.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Ekonomibyggnader får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan på högst 5% av tomtens totala byggrätt/tomt.

Ett enhetligt byggsätt ska iaktas vid uppförandet av byggnaderna. Byggnaderna ska till sin utformning vara tydliga och utgöra helheter.

Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak. Förrådsbyggnader kan förses med pulpettak. Takvinkeln hos alla byggnader ska vara minst 25 grader. Byggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takvinkel.

Som takmaterial ska mörk maskinfogad plåt eller en till utseendet motsvarande konstruktion användas. Solpaneler får byggas på taken. Gröntak får anläggas på täckta bilparkeringar och på förrådsbyggnadernas tak.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Trä ska användas som fasadmaterial.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Som fasadfärgsättning ska färgmättade, naturenlige färgnyanser som är åldersbeständiga användas. Fasadfärgsättningen ska variera så att området till stadsbilden blir egnahemshusliknande.

Ekonomibyggnader och täckta bilparkeringar ska vara konstruerade av trä och de ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostads- och mötesrummens yterskikt ska vara minst 28 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /1 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens yterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och minst 30 dB i öster.

Karttamerkinnällä /2 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteen tien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 35 dB.

Karttamerkinnällä /3 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteen tien puolella) vähintään 30 dB.

Karttamerkinnällä /4 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava idässä vähintään 30 dB.

Parvokkeet tulee lasittaa tontilla nro 5 ja 6.

Pihat ja kasvillisuus

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksen mukainen, asuntoon luontevasti liittyvä ulko-oleskelutila. Ulkotoiltojen rajaamisessa ja jäsennoinnissa tulee käyttää kasvillisuusaitoja tai kasvillisuusaitojen ja rakenteellisten aitojen yhdistelmiä.

Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Reunan istutukset tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita ja kasvillisuusryhmiä. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkymiä avoimeen maisemaan.

Asuinalueen korot on tasattava reuna-alueella luontevasti kaltevuutta vaihdellen maisemaan. Pitkiä yhtäjaksoisia jyrkkiä luiskia on vältettävä. Luiskien pituuskaltevuus tulee vaihdella välillä 1:6-1:3.

Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Jätetilat on toteutettava siten, että jätteiden lajittelu, kierrätys ja kiinteistökohtainen kompostointi on mahdollista.

Hulevedet

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista pois kaava-alueelta.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Vesihuolto

Katualueisiin rajautumattomien tonttien vesihuolto on järjestettävä kaava-alueen sisäisin järjestelyin.

Pysäköinti

Pysäköintipaikat tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Ajoväylillä tulee käyttää vettäläpäisevää pinnoitetta. Pysäköintialueet on erotettava muista piha-alueista istutuksin.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Luhtitalot 1 ap / asunto + 10 % vieraille
Erillispientalot 1,5 ap / asunto
Paritalot 1, 5 ap / asunto

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 pp / 30 k-m²

Pohjavedet

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

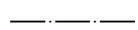
Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /2 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och minst 35 dB i öster.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /3 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida) och minst 30 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida).

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /4 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i öster.

Balkonger skall inglasas på tomtorna nr 5 och 6.

Gårdsplaner och växtlighet

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreatiomsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreatiomsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Bostadsområdets förhöjningar ska jämnas ut i kontområdet genom en naturlig anpassning av lutningen till landskapet. Långa, sammanhängande och branta slänter ska undvikas. Slänternas längd lutning ska variera mellan 1:6 och 1:3.

Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön. Ytmaterial som släpper igenom vatten bör föredras i området.

Soputrymmena ska förverkligas så att avfallssortering, återvinning och fastighetsvis kompostering är möjligt.

Dagvatten

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut från planområdet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Vattenförsörjning

Vattenförsörjning och avloppshantering för tomter som inte gränsar till gatuområden ska ordnas genom interna arrangemang inom planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. På körlederna ska man använda beläggning som släpper igenom vatten. Parkeringsområdena ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med planteringar.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Lofthägarhus 1 bp / bostad + 10 % för besökare
Fristående småhus 1,5 bp / bostad
Parhus 1,5 bp / bostad

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/30 m²-vy

Grundvatten

Området ligger i ett viktigt grundvattenområde.

Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattnens kvalitet eller kvantitet.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till skadliga förändringar i grundvattennivån. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett till planen anknyttande program för hur grundvattnet kontrolleras.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

GAMMELKULLAN	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området. ^{3 / 4}
1080	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.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ylitys.	Övergång.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Meluesteelle varattu alueen osa. Karttamerkinnällä /1 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 2 metriä korkea, 3 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti. Karttamerkinnällä /2 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 2 metriä korkea, 2,5 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti. Karttamerkinnällä /3 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 3 metriä korkea, 5 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti. Karttamerkinnällä /4 merkityn meluesteen tulee olla vähintään 2 metriä korkea, 10 metriä leveä, tiivis ja ulottua maahan asti.	Del av område reserverat för bullerskärm. Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /1 ska vara minst 2 meter högt, 3 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken. Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /2 ska vara minst 2 meter högt, 2,5 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken. Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /3 ska vara minst 3 meter högt, 5 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken. Bullerhinder som märkts med kartbeteckningen /4 ska vara minst 2 meter högt, 10 meter brett, kompakt och nå ända ner till marken.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Området ligger i ett viktigt grundvattenområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. Byggandet ska utföras så att det inte leder till skadliga förändringar i grundvattennivån. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett till planen anknyttande program för hur grundvattnet kontrolleras.
	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Vesialue.	Vattenområde.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__20__

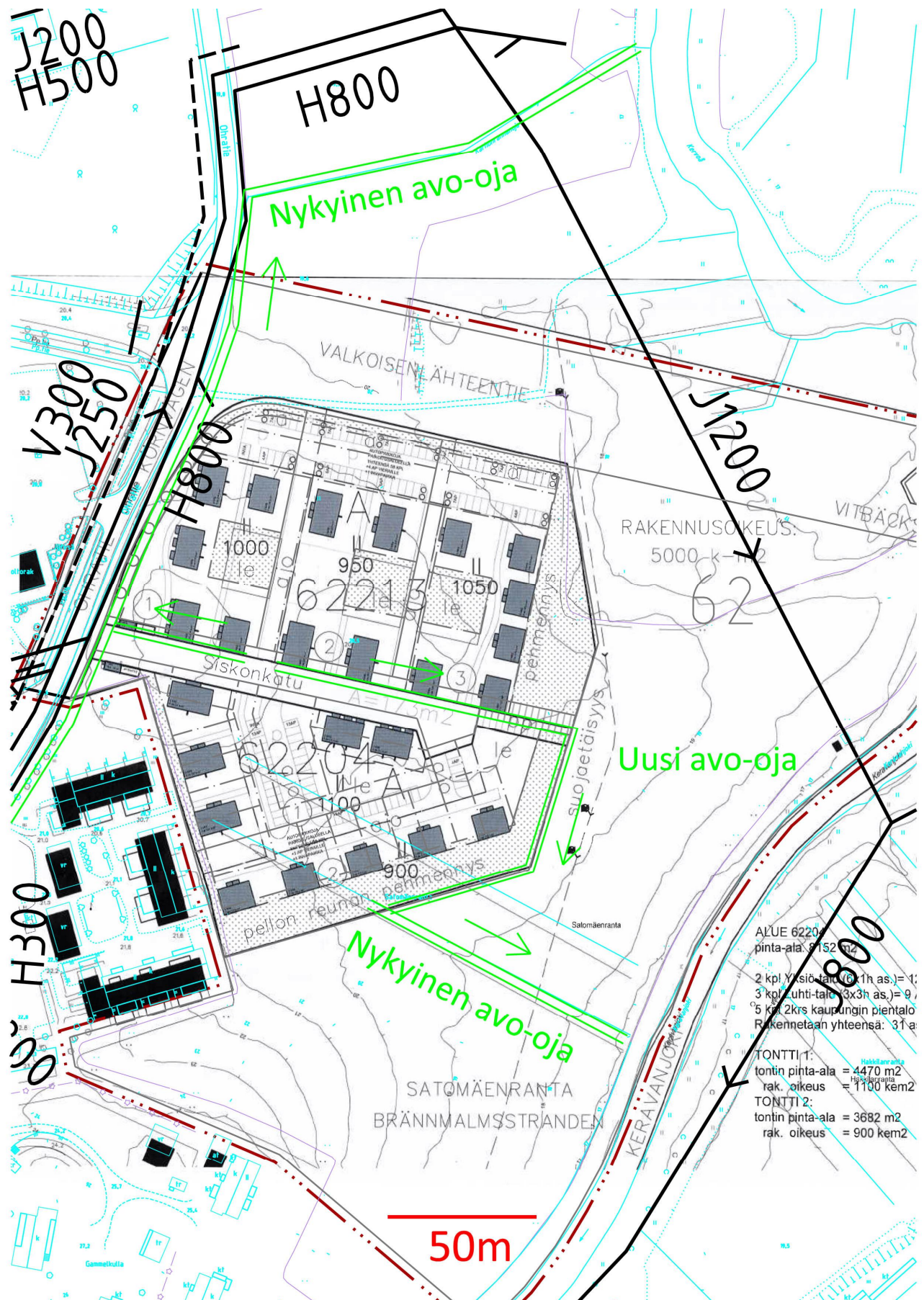
Mätningssavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__





31 § Maankäyttösopimus / Bernt Weck / Asemakaavan muutos nro 002262

VD/201/10.00.01.05/2017
HP/KK/LM-H/HW/AVP/MVä/JB

Bernt Ossian Viktor Weck on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-402-1-153, Jokiniemen kaupunginosassa. Asemakaavan muutokseen nro 002262 liittyen Bernt Weck ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Bernt Weckin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrään luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueen luovutus kaupungille.

Bernt Weck on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-402-1-153, Jokiniemen kaupunginosassa (62) osoitteessa Ohratie 13. Maankäyttösopimus kohdistuu kiinteistön 92-402-1-153 asemakaavamuutoksen nro 002262 alueelle sijoittuvaa osaan. Sopimusalue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Sopimusalueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähteentien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti. Asemakaavamuutoksella sopimusalueelle osoitetaan 5 160 k-m² asuinrakennusten korttelialuetta (A) sekä lähivirkistysalue (VL) ja Valkoisenlähteentien katualuetta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002262 liittyen Bernt Weck sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Bernt Weckin Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin seuraavaa:

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu

Bernt Weck maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **1 295 160 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi seuraavasti:

- 1. erä 647 580 euroa eräännyy välittömästi asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 2. erä 647 580 euroa eräännyy 12 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Bernt Weck luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 1 295 160 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodosta on kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa sovittu, että asemakaavamuutosalueella asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 240 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Bernt Weck ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, hän on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².

Esisopimuksella määrään luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueen luovutus kaupungille. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Bernt Weck sopivat seuraavaa:

Bernt Weck luovuttaa Vantaan kaupungille n. 14 579 m²:n suuruisen määrään Vantaan kaupungin tilasta 92-402-1-153. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002262 osoitettu VL- ja katualueeksi. Luovutettavasta alueesta on VL-aluetta n. 8 540 m². Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutus on vastikkeeton lukuun ottamatta puolta VL-alueesta (n. 4 270 m²:n), josta maksetaan 2 euroa/m² eli 8 540 euroa.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002262 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 10

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Bernt Ossian Viktor Weck:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002262 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä ja allekirjoittaa Bernt Ossian Viktor Weck:n kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen luovutuskirja, kun asemakaavan muutos nro 002262 on tullut voimaan, ja
- c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Liite A1, kartta sopimusalueesta
- Liite B1, kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 312 2048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002262 kaupunginosa 62, Jokiniemi

Bernt Ossian Viktor Weck on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-402-1-153, kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Tämän sopimuksen kohteena on kiinteistön 92-402-1-153 asemakaavamuutoksen nro 002262 (jäljempänä asemakaavamuutos) alueelle sijoittuva osa (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalueella on voimassa asemakaavat nro 000103 (Satomäki) ja nro 620200 (Jyvätie). Sopimusalue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Sopimusalueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähteen tien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti. Asemakaavamuutoksella sopimusalueelle osoitetaan 5160 k-m² asuinrakennusten korttelialuetta (A) sekä lähivirkistysalue (VL) ja katualue (Valkoisenlähteen tie). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002262 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Bernt Ossian Viktor Weck sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Bernt Ossian Viktor Weckin osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto- ja katualueen luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Bernt Ossian Viktor Weck** (hetu: xxxxxxxx),
Ohratie 9 as. 2, 01370 VANTAA
(jäljempänä **Weck**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Weck sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Weckin osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Weck maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **1 295 160** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- **1. erä 647 580** euroa eräännyy välittömästi asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

- **2. erä 647 580** euroa erääntyy 12 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Edellä mainitut erät maksetaan Kaupungin lähettämien erillisten laskujen mukaisesti.

Weck luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **1 295 160** euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston 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. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Asemakaavamuutosalueella asumisen rakennusoikeudesta vähintään 2 240 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli Weck ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, hän on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002262 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002262 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002262, 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 MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Bernt Ossian Viktor Weck (<<<), jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 002262 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Bernt Ossian Viktor Weck (Y: sotu)

Luovutuksen saaja:

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

Luovutuksen kohde:

N. 14579 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-402-1-153, jäljempänä Määräala. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002262 osoitettu VL – ja katualueeksi. Luovutettavasta alueesta on VL-aluetta n. 8540m².

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton lukuun ottamatta puolta VL-alueesta (n. 4270 m²:n), josta maksetaan 2€/m² eli 8540 euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle rahalaitostilille luovutuskirjan allekirjoituspäivänä.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut 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

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt. Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai

- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002262 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.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

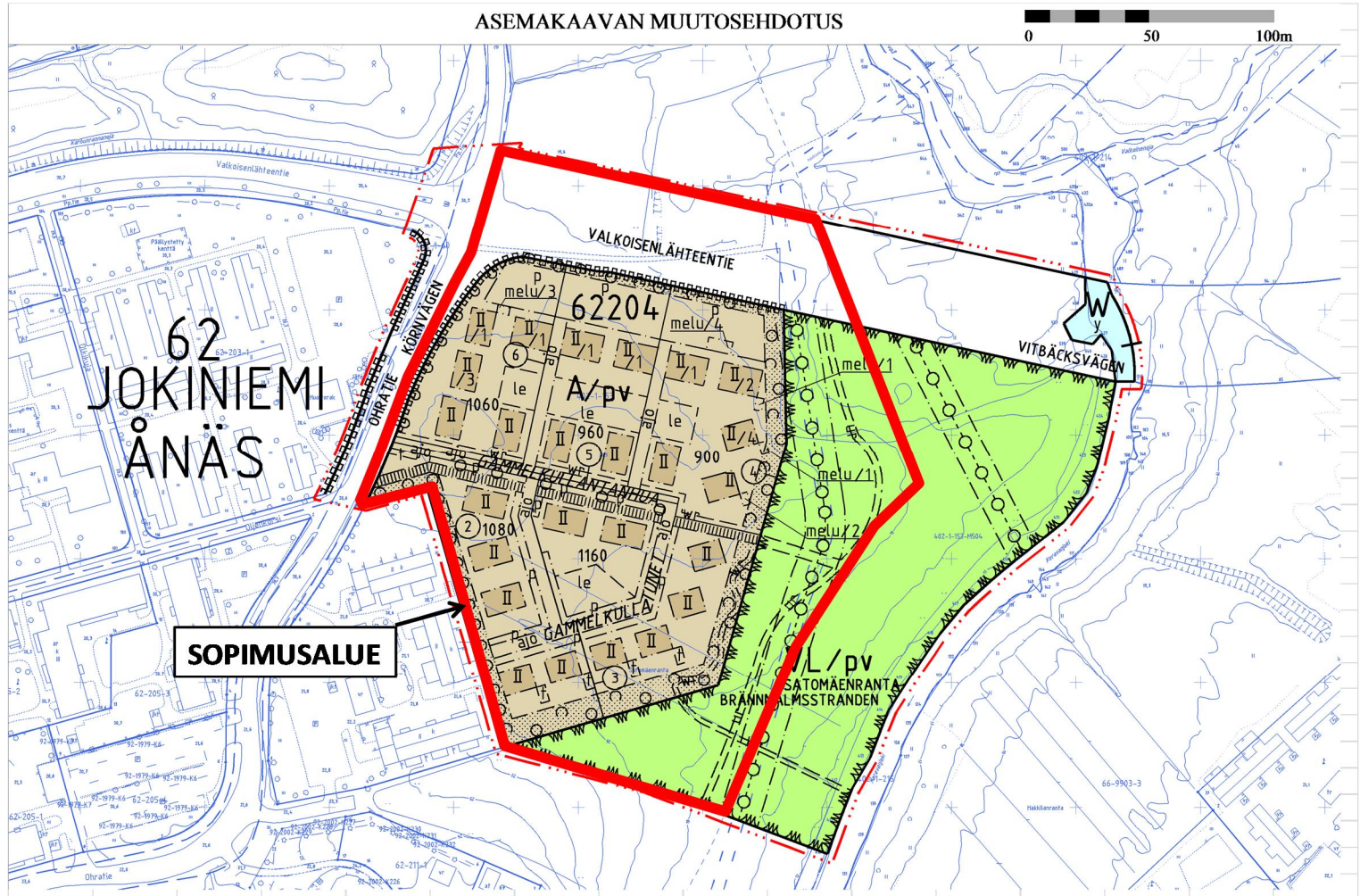
Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Bernt Ossian Viktor Weckille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

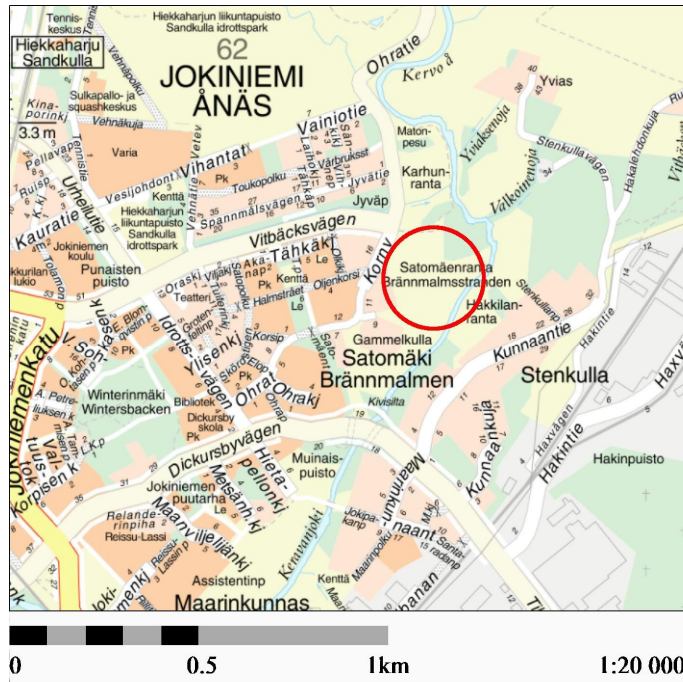
LIITE A1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavamuutos nro. 002262 (kartta päivätty 12.12.2016)



KOHTEN SIJAINTI



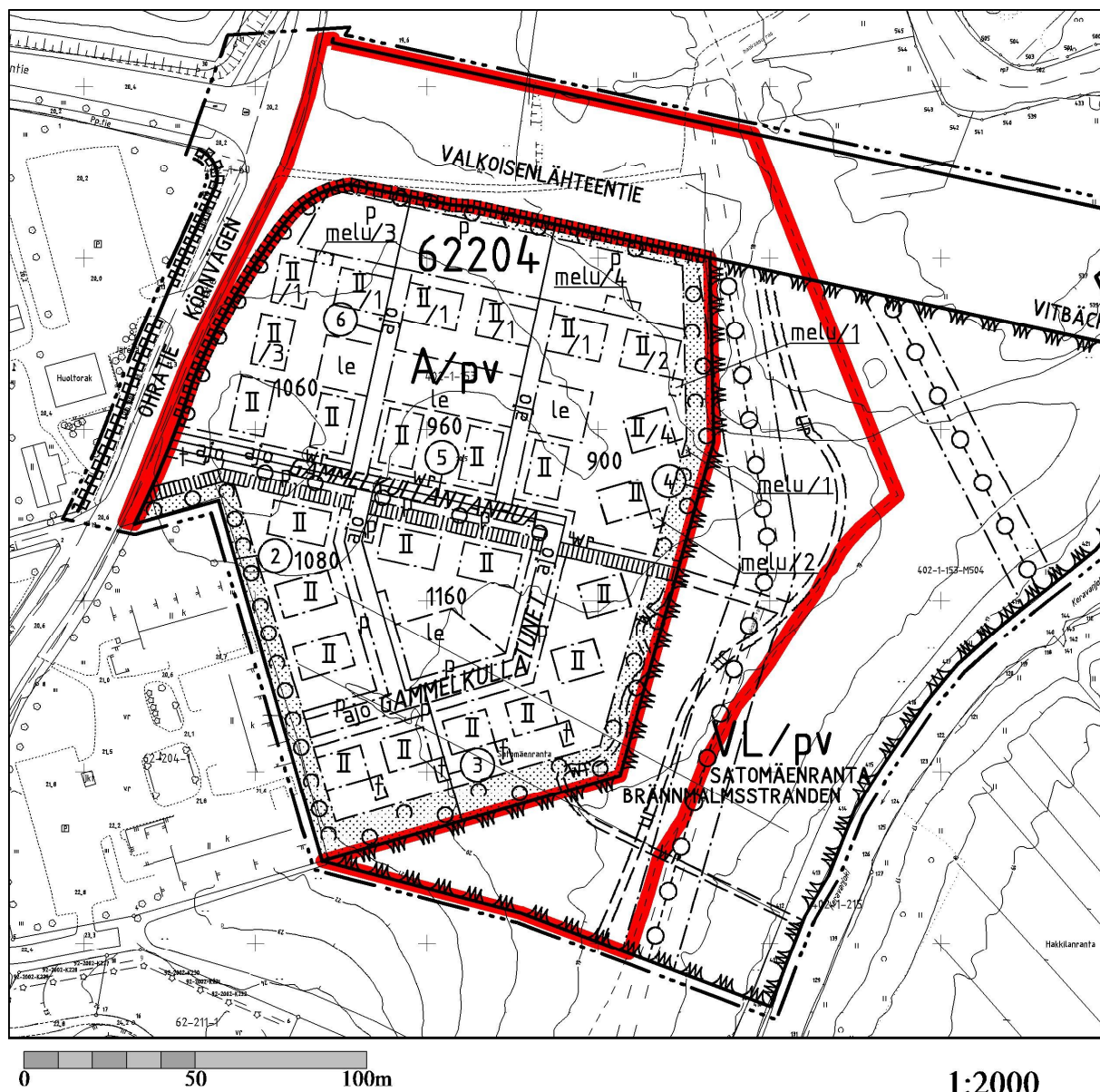
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(puistoa ja katu) / Bernt Weck**

YPA/AVP

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

Kylä: HAKKILA (402)

**n. 14579 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-402-1-153**





32 § Asemakaavamuutos 002285 ja tonttijako, 51 Pakkala / Johdinpuiisto

VD/9069/10.02.04.01/2015
HP/TLA/ATI/SLA/SRU/JB

Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m².

Asemakaavamuutos koskee katu- ja puistoaluetta, kaupunginosassa 51, Pakkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalue kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako koskee puistoa kaupunginosassa 51, Pakkala.

Alue sijaitsee Veromäessä, osoitteessa Veromäentie 3, 01510 Vantaa.

Kaavan hakija
Börje Henriksson

Maanomistus
Yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyo on tehty kaupungin tyona.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos
Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suunnittelualan koko on 2 018 m² ja alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista pienemmälle, 801 m² tontille saa rakentaa omakotitalon ja toiselle, 1 217 m² tontille omakoti- tai paritalon. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m². Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² talousterian, autotallin tai autokatoksen. Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai autokatos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Tonteille ajetaan Johdintien puolelta.

Veromäki on täydennysrakentunut vuosikymmenten saatossa värikkäästi ja alueella on monipuolista arkkitehtuuria, minkä vuoksi Johdinpuiiston uudisrakennusten julkisivuja ja rakennustapaa ei liaksi ohjata kaavamuutoksessa. Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen. Rakennusten kerrokorkeus saa maksimissaan olla II(³/₄).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.3.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin yhdeksän kappaletta. Asukasmielipiteissä puollettiin puiston muuttamista pientaloalueeksi, kunhan tontin tehokkuusluku pysyisi maltillisena vastaten alueen muuta rakentamista. Vaihtoehdosta, jossa alueelle tulisi rivitalo, ei pidetty mm. kasvavan liikennemäärän vuoksi.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Börje Henriksson ja vahvistettavaksi tullaan esittämään maksuluokka 1 B (3 500 euroa), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 17



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.9.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuiisto.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokka 1 B ja todeta, että hakija Börje Henriksson maksaa muutostkustannukset (3 500 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 4 430 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.10.-17.11.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 12.9.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisiä tarkistuksia. Kartan otsikkoa on muutettu voimassaolevan ohjeistuksen mukaiseksi ja kaavakartan merkinnän selite on lisätty määräyksiin. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä vaadi uutta nähtävilläpanoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. esittää 17.1.2017 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.1.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuiisto.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.1.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002285 sekä tonttijakoehdotus, 51 Pakkala / Johdinpuiisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

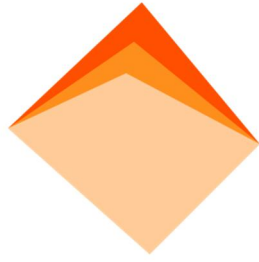
- Asemakaavamuutoksen selostus 23.1.2017

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, ote kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 26185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002285 JOHDINPUISTO

PAKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.1.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002285. Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2016.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee katu- ja puistoaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala.

(Kumoutuvan asemakaavan puistoalue kaupunginosassa 51, Pakkala).

Tonttijako:

Puisto kaupunginosassa 51, Pakkala.

002285 Johdinpuisto

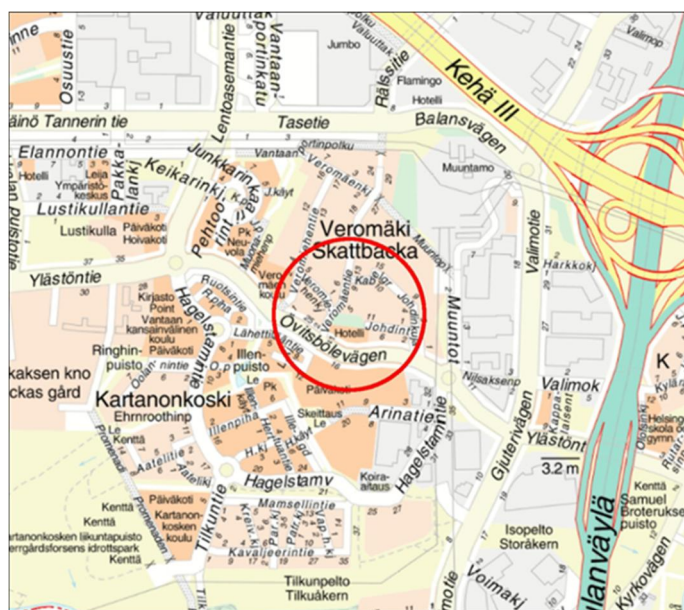
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yksityisessä omistuksessa olevan puiston muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi. Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa rakennusoikeuden ollessa maksimissaan yhteensä 480 k-m².

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta.

Kaavan laatija:

Saija Lauriala, 09 83922335, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Veromäessä, osoitteessa Veromäentie 3. Alue rajautuu lännessä Veromäentiehen, Pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen, idässä Johdintiehen ja etelässä hotellialueeseen. Tarkasteltava alue koostuu Johdinpuistosta ja läheisistä katualueista.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.10.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002285.
- Kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 15.4.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhdeksän kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

<u>1.</u>	<u>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</u>	<u>1</u>
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	1
1.3	SISÄLLYSLUETTELO	2
1.4	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	2
<u>2.</u>	<u>TIIVISTELMÄ</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>LÄHTÖKOHDAT</u>	<u>4</u>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	9
<u>4.</u>	<u>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</u>	<u>11</u>
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO	11
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	12
4.5	ASEMAKAAVAMUUTOSRATKAISUN VAIHTOEHDOT	12
<u>5.</u>	<u>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS</u>	<u>14</u>
5.1	KAAVAN RAKENNE	14

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta
- Kaavamääräykset

2. TIIVISTELMÄ

Yksityisessä maanomistuksessa oleva puisto (VP) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suunnittelualan koko on 2018 m² ja alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toiselle saa rakentaa yhden ja toiselle kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m². Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² talousterian, autotallin tai autokatoksen. Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai autokatos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Tonteille ajetaan Johdintien puolelta.

Veromäki on täydennysrakentunut vuosikymmenten saatossa värikästä ja alueella on monipuolista arkkitehtuuria, minkä vuoksi Johdinpuiiston uudisrakennusten julkisivuja ja rakennustapaa ei liiaksi ohjata kaavamuutoksessa. Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen. Rakennusten kerrokorkeus saa maksimissaan olla II(¾).

Tonttien laidoilla on kahden tai neljän metrin leveydeltä istutettavaa aluetta, jossa tulee olla puita ja pensaita. Tonttien etelälaidan suurikokoisia puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään.

Veromäentien puoleisella tontilla on pysyvä kulku- ja johtorasiteoikeus Johdintien puolen tontin alueella.



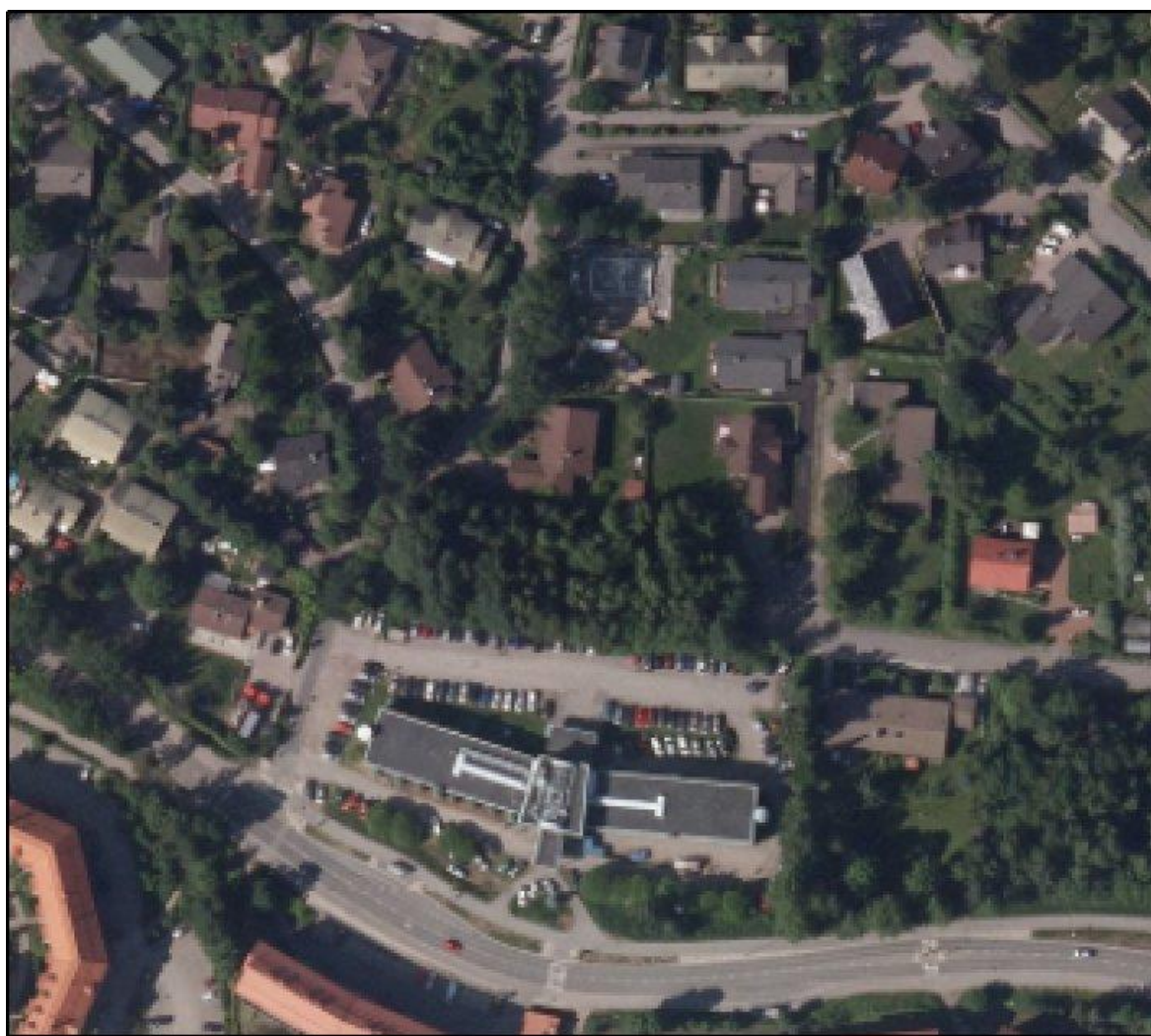
Havainnepiirros suunnittelualueesta

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Veromäessä, mikä on yksi Pakkalan kaupunginosan asutusalueista. Suunnittelualue on rakentamatonta puistoa, jossa kasvaa täysikasvuista lehtimetsää. Aluetta ympäröivät omakotitalot, paitsi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee hotelli pysäköintialueineen sekä muuntamo. Alueelta on hyvät yhteydet pohjoispuolella kulkevaan Kehä III:een ja länsipuolella olevaan Tuusulanväylään. Veromäkeä ympäröivät monipuoliset palvelut, mm. Jumbo, Flamingo ja Tammiston ostospuisto. Lentoasema on reilun kolmen kilometrin päässä. Aviapoliksen kehittyvä lentokenttäkaupunginosa alkaa heti Kehä III:n pohjoispuolelta ja Aviapoliksen juna-asemalle on matkaa alle kolme kilometriä.

**ILMAKUVA**

3.1.2 Luonnon ympäristö

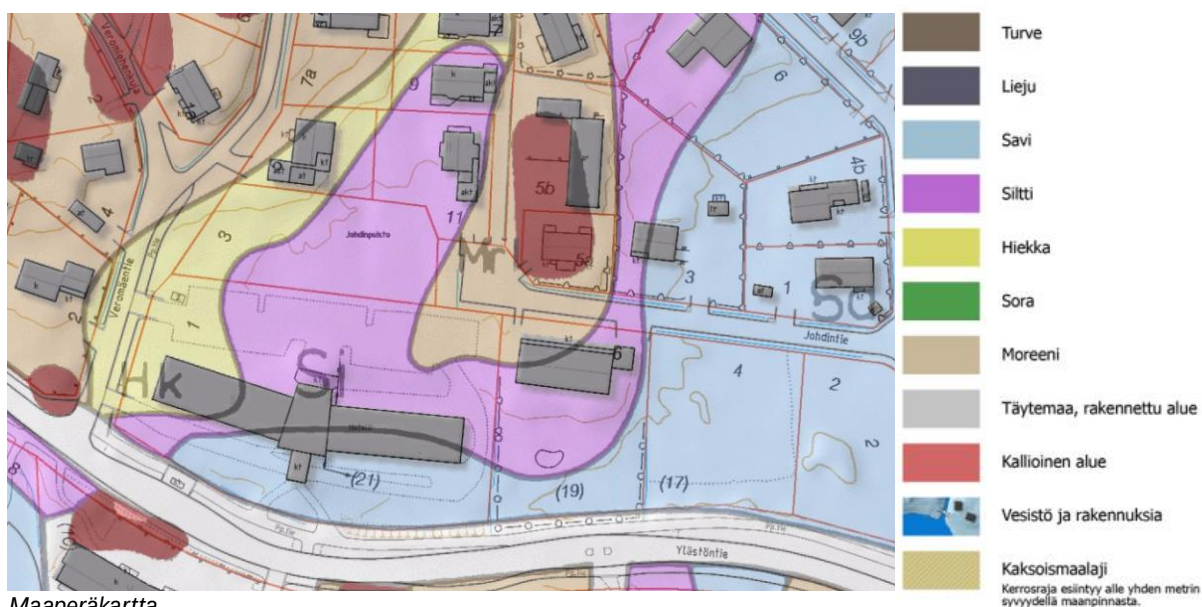
Maisemakuva ja -rakenne

Veromäki on nimensä mukaisesti mäki, joka on hieman ympäröivää maastoa korkeammalla. Koska Veromäki on asutusalueena Pakkalan vanhimpia, on rakennusten lomassa ja teiden reunoilla paikoin suuria puita ja pihat ovat vehreitä. Kaavamuutosalueen puusto on vaahteraa, koivua, raitaa ja haapaa.

Pakkalan kaupunginosan merkittävimmät luontokohteet ovat Vantaanjoki ja Krakanojan luonnonsuojelualue. Valtakunnallisesti arvokas Backaksen kartano peltomaisemineen sijaitsee myös n. kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Maaperä

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin hiekka- ja silttialuetta. Lähellä kallionpintaa pohjamaa on vanhojen pohjatutkimusten perusteella moreenia. Alueella tehtyjen kairausten perusteella siltti- ja/tai hiekkakerroksen paksuus on noin 0,5-2 metriä ja kerrostuman alla on moreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 0,5-3 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti massanvaihdolla kovan pohjamaan tai kallion vaaraan. Rakentamiskäytökset tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Suunnittelualue on melko tasainen. Maasto nousee Johdintien suunnalta luoteeseen. Maaston korko on suunnittelualueen länsilaidassa 24 ja itälaidassa puolitoista metriä vähemmän, 22,5 metriä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Pakkalassa asui vuoden 2016 alussa 9 948 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut voimakkaasti 2000-luvun alusta. Vuodesta 2012 väkiluku on noussut noin 2 200:lla. Pakkalassa on paljon lapsia ja nuoria. Alle 15-vuotiaiden osuus Pakkalan väestöstä oli vuoden 2016 alussa 2576. Yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni, alle 500. Vuonna 2025 Pakkalan väestön ennustetaan olevan 11 267.

Sosiaalinen ympäristö

Pakkalan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. kansainvälisyys, lapsiperheet, hyvä koulutus- ja palkkataso. Pakkalan väestöstä yli 16 % henkilöä puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia.

Palvelut ja työpaikat

Pakkala on kehittynyt seudulliseksi kaupalliseksi keskukseksi ja siellä sijaitsee mm. Vantaanportin yrityspuisto ja liikekeskus, jonka merkittävin yksittäinen osa on kauppakeskus Jumbo. Pakkalan alueella oli vuonna 2013 vajaat 7 500 työpaikkaa. Valtaosa työpaikoista on tukku- ja vähittäiskaupan alalta. Työttömyysaste oli vuonna 2013 8,1 %.

Yhdyskuntarakenne

Pakkala on rakentunut toisistaan irrallisista asunto- ja työpaikka-alueista. Veromäki on Pakkalan osana arvostettu pientalovaltainen asuinalue, jota ympäröivät runsaat kaupalliset palvelut ja liikkeet. Kauppakeskus Jumbon ja viihdekeskus Flamingon lisäksi myös mm. Tammiston ostospuisto on kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Julkiset palvelut, kuten kirjasto, useat päiväkodit ja koulut sijaitsevat puolen kilometrin etäisyydellä Johdinpuihosta. Liikenneyhteydet ja virkistysreitit Veromäkeen ovat hyvät. Pakkala kaupunginosana kehittyy tulevaisuudessa mm. Backaksen kartanoalueen asemakaavan myötä, jonka yhtenä tarkoituksena on kulttuurimaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön suojeleminen. Backaksen asemakaavassa tutkitaan myös mahdollisuuksia sijoittaa alueelle uusia toimintoja, kuten esimerkiksi ravintola- ja matkailupalveluja, koulutus- ja majoitustoimintaa sekä toimisto- päivittäistavarakauppa- ja kulttuuritiloja.



Rakeisuuskuva

Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunginosa on voimakkaasti rakentunut 2000-luvulla. Suurikokoiset liike-, toimisto- ja tehdasrakennukset, Kartanonkosken yhtenäiset, värikkäät rakennukset, Backaksen kartanoalue, sähkö- ja muuntoasema sekä voimalinjat, eri aikakausina rakentuneet kerrostalot ja Pakkalanrinteen uudempi asutusalue muodostavat monipuolista, paikoin irrallista kaupunkikuvaa. Suurmitta-kaavaisten työpaikka- ja tehdasrakennusten ja Sandbackan kerrostalojen maanpäälliset pysäköintitalot ja -alueet ovat hallitsevia. Itse Veromäki on täydennysrakentunut voimakkaasti ja rakentaminen on kerroksellista ja eri vuosikymmenien arkkitehtuuri on edustettuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pakkalan kaupunginosa on saanut nimensä Backaksen kartanosta, jonka maille se on rakennettu. Kaavamuutosalueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Backaksen kartanon historiaan liittyvät, säilyneet rakennukset sijaitsevat lähempänä itse kartanoa. Veromäki rajautuu Ylästöntiehen, joka on osa keskiaikaisperäistä Turun–Viipurin maantietä eli Suurta rantatietä (Kuninkaantietä). Suunnittelualueesta n. 200 metriä länteen sijaitsee punatiilestä muurattu Veromäen koulu, mikä on asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittäväksi rakennukseksi. Johdinpuiston itäpuolella, n. 50 metrin päässä on toinen rakennusperintökohde, 1960-luvulla rakennettu kahden perheen talo.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Veromäen puolella oleva Pehtoorinpuisto ja Kartanonkosken Illenpuisto. Illenpuistossa on 3-12-vuotiaille lapsille soveltuva leikkipaikka, oleskelualue huvimajoihin sekä kaikkien käytössä oleva hedelmätarha. Kartanonkosken monipuolinen liikuntapuisto on alle kilometrin etäisyydellä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen reitistöt mm. Vantaanjoen varteen, Helsingin keskuspuistoon ja Haltialan kotieläintilalle.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu lännessä Veromäentiehen ja lännessä Johdintien päähän. Molemmat ovat tonttikatuja, jotka johtavat kokoojakatuluokkaiselle Ylästöntielle. Ylästöntien liikennemäärä Veromäentien kohdalla vuonna 2014 oli noin 11000 ajon / vrk. Liikennettä kaduille tuottavat alueen pientalot sekä Veromäentien alussa sijaitsevan hotellin liikenne. Lähimmät bussiyhteydet sijaitsevat noin 300 m päässä Ylästöntien varrella, josta on yhteydet Aviapoliksen asemalle ja Helsingin Itäkeskukseen (561), Tikkurilan matkakeskukseen ja Varistoon (571) sekä Kivistön asemalle ja Helsingin Hakaniemeen (616).

Kevyen liikenteen yhteydet johtavat Veromäentietä pohjoiseen kauppakeskus Jumboon ja hotelli Flamingoon. Veromäentie jatkuu ennen Tasetietä kevyen liikenteen väylänä ja johtaa siitä Tasetien yli Rälssitietä Veromiehen suuntaan. Ylästöntien kevyen liikenteen väylä johtaa lännessä Ylästön läpi Vantaanlaaksoon ja idässä Valimotien liikekeskuksiin sekä Tuusulanväylän ali Helsingin Pitäjän Kirkonkylään.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. DN110 vesijohto tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee vesijohto DN100. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +88.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-aluetta palveleva jätevesiverkosto on rakennettu. DN160 jätevesiviemäri tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee jätevesiviemäri DN300. Kaavamuutosalueen jätevedet johdetaan Valimotien ja Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikimäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-aluetta palveleva hulevesiverkosto on rakennettu. DN315 hulevesiviemäri tulee kaava-alueelle Johdintietä pitkin. Lisäksi kaava-alueen länsipuolella Veromäentiellä kulkee hulevesiviemäri DN400.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ylästöntiellä ja Johdintien puoleen väliin saakka.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia sähkökaapeleita on Veromäentien ja Johdintien varressa. Veromäentien varressa, suunnittelualueen ulkopuolella on muuntamo.

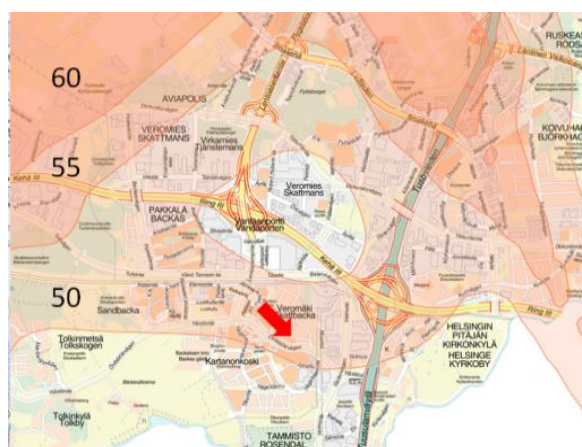
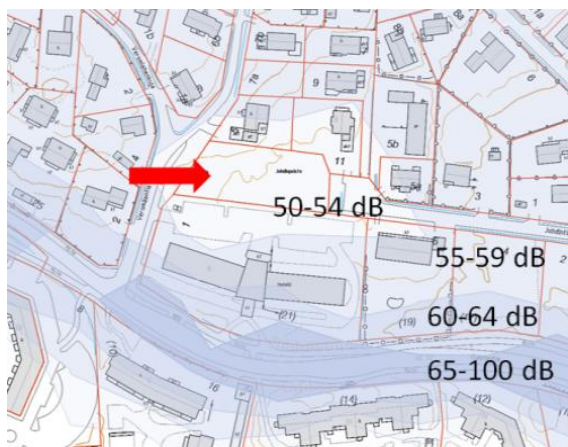
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Alueen lähettyillä ovat suuret väylät Kehä III ja Tuusulanväylä sekä Valimotie ja Ylästöntie, joiden liikenteen aiheuttama melu todennäköisesti tulevaisuudessa kasvaa. Alue sijoittuu tiemeluennustekartassa 2030 kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 50–54 dB. Erillistä meluselvitystä asemakaavamuutoksen yhteydessä ei vaadita, sillä Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan tieliikennemelun osalta on tehtävä erillinen selvitys, kun kaavamuutosalueelle kohdistuu 65–100 dB:n tieliikennemelu.

Lentomelu

Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle m3 meluvyöhykkeellä Lden 50-55 desibeliä. Tämä tarkoittaa, että asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL on oltava vähintään 32 dB.



Tiemeluennuste vuonna 2030 ja lentomeluvyöhykkeet.

3.1.4 Maanomistus

Johdinpuisto on yksityisessä maanomistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa asemakaavamuutokseen kuuluvat katualueet.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

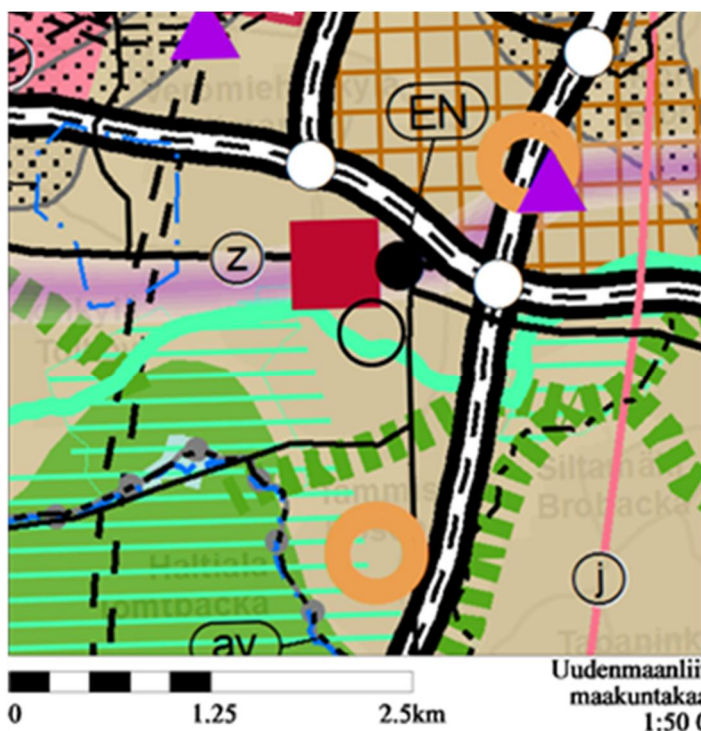
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuuutosalue on merkitty taajaintoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

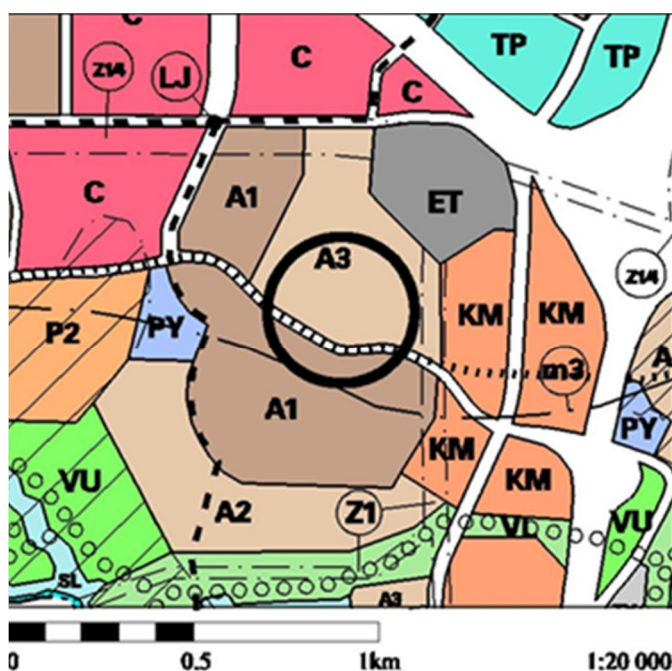
Kohdeympyrässä on merkintä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeästä alueesta, tiestä tai kohteesta eli Ylästöntiellä kulkevasta Kuninkaantiestä. Tämä ei suoranaisesti liity kaavamuuutosalueeseen. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

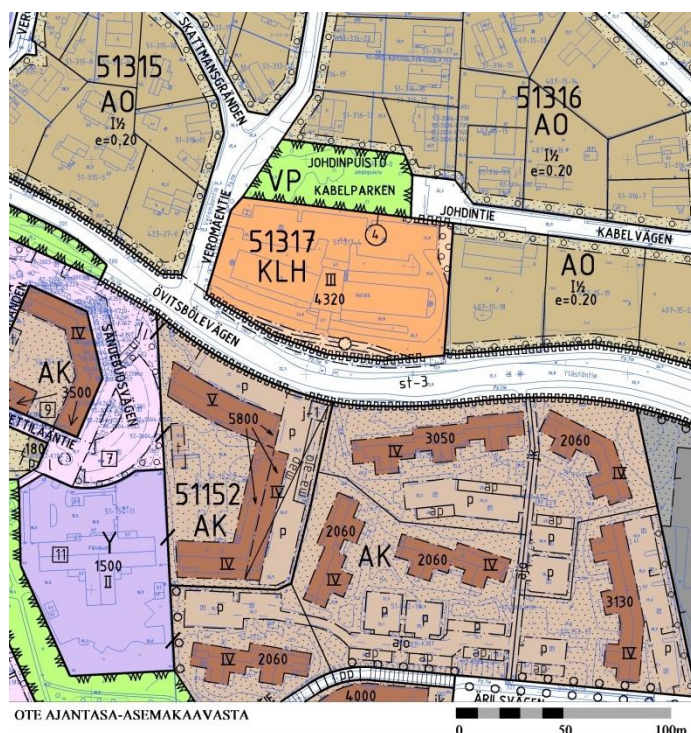
Yleiskaava



Alue on 17.12.2007 kaupunginvaltuutuksessa hyväksytyssä yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Kohdeympyrässä, suunnittelualan alapuolella on yleiskaavan merkintä historiallisesta tiestä.

Tämä tarkoittaa, että tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien, historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Tiestä löytyvät tieriauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia.

Asemakaava



Kaavamuutosalue on osoitettu asema-kaavaksi puistoksi (VP). Alueella on voimassa alueen ensimmäinen asema-kaava Pakkala 4A asemakaava nro 510400, joka on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 1.12.1981.

Suunnittelualue sijaitsee lentomelu-alueella, meluvyöhykkeellä Lden 50 desibeliä, joka ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asuinrakennusten ulkokuorelta 32dB ääneneneristävyyttä.

Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla $e=0,20$. Johdinpuistoa ympäröivältä osalta kaava-alue on täydennysrakentunut paikoin tiiviimmin ja tehokkaammin.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.10.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002285 ja kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kuulemisaika oli 14.3.–15.4.2016.

Mielipiteitä jätettiin yhdeksän kappaletta. Asukasmielipiteissä puollettiin puiston muuttamista pientaloalueeksi, kunhan tontin tehokkuusluku pysyisi maltillisena vastaten alueen muuta rakentamista. Vaihtoehdosta, jossa alueelle tulisi rivitalo, ei pidetty mm. kasvavan liikennemäärän vuoksi.

4.4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

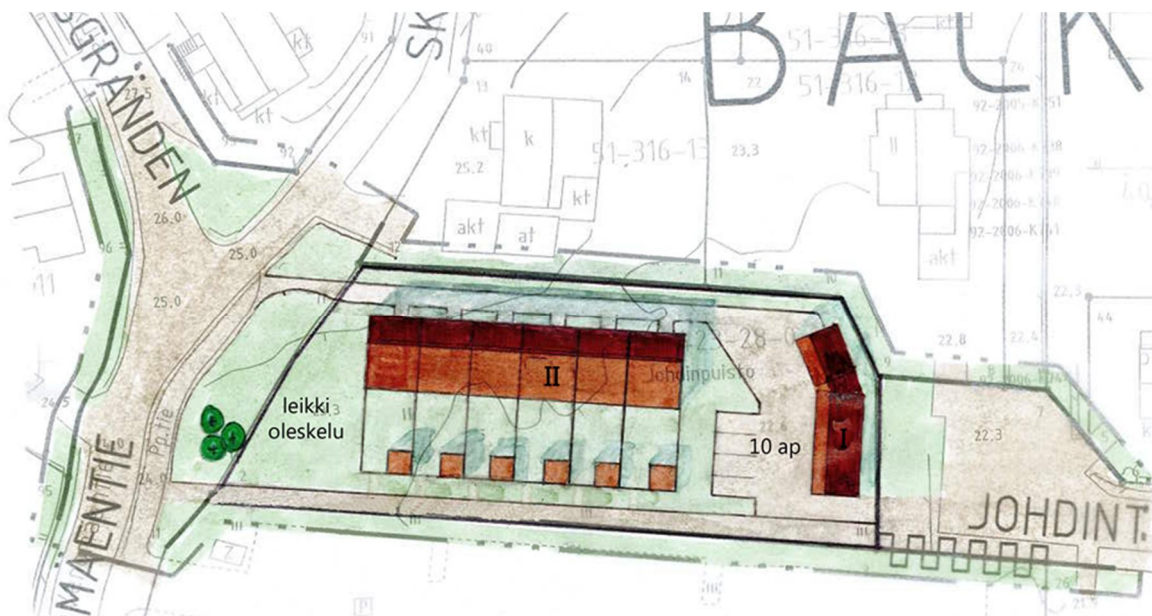
Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.5 ASEMAKAAVAMUUTOSRAKKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: rivitalo

Vaihtoehdossa A on tutkittu kuuden asunnon rivitalon sijoittumista suunnittelualueelle. Asunnot ovat kaksikerroksisia ja niissä on eteläpihat. Asuntojen pihojen yhteydessä on pienet varastorakennukset. Yhteiset oleskelu- ja leikkilat sijoittuvat tontin länsilaitaan. Ajoliittymä tontille on johdettu Johdintieltä ja autokatos sekä pysäköintipaikat sijaitsevat tonttiliittymän läheisyydessä. Alueen etelälaidassa kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti.

Vaihtoehtoon suunnitelma on melko tehokasta rakentamista verrattuna nykyisen kaavan rakentamiseen, tehokkuusluvun ollessa $e = 0,30$ eli rivitalo olisi noin 600 k-m². Kevyenliikenteen reitin käyttäjämäärät jäävät vähäisiksi, eikä sitä siksi ole perusteltua rakentaa.



Vaihtoehto B: kolme omakotitaloa

Vaihtoehdossa B suunnittelualue on jaettu kolmeksi tontiksi, joille jokaiselle on sijoitettu omakotitalo. Ajoliittymät ovat sekä Veromäentieltä, että Johdintieltä. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 500 k-m² puolessatoista kerroksessa. Lisäksi tonteille voi rakentaa yksikerroksiset talousrakennukset.

Suunnitelmassa Veromäentien tonttiliittymä sijoittuu kohtaan, jossa hiljattain rakennettu kevyenliikenteen väylä päättyy. Sijainti on melko ahdas ja toimivuudeltaan huono Veromäentien ja Veromiehenkujan Y-risteyksessä sekä pohjoispuolella sijaitsevan tontin ajoliittymän vieressä. Liikennesuunnittelun kannalta optimaalisin ajoliittymäratkaisu olisi johtaa alueen kaikille uusille tonteille ajo Johdintien kautta.



Vaihtoehto C: paritalo ja omakotitalo

Vaihtoehdossa C suunnittelualue on jaettu kahdeksi tontiksi, joista Veromäentien puoleiselle tontille saa sijoittaa omakoti- tai paritalon ja Johdintien puoleiselle tontille omakotitalon. Rakennusoikeus on hieman alle 500 k-m². Alun luonnosten jälkeen maksimikerroskorkeudeksi on tarkennut 1¾. Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² taloustilan, autotallin tai autokatoksen. Ajo tonteille tapahtuu Johdintieltä.

4.5.1 Asemakaavamuutosratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto C:n rakentamisen tehokkuusluku on lähellä ympäröivän alueen tehokkuutta. Ajoliittymä tontille on johdettu Johdintieltä, mistä sen on katsottu olevan liikennesuunnittelun kannalta turvallis ja toimivin. Postilaatikat ja jätetilat on käytännöllistä toteuttaa keskitetysti Johdintien päähän kuten naapurustolla. Kolme pientalotonttia, joiden kaikkien ajoyhteys olisi Johdintieltä, ei ole mahdollinen. Yhden tontin lävitse voi johtaa ajoliittymän vain kyseiselle tontille sekä yhdelle lisätontille.

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen yksityisessä maanomistuksessa ollut Johdinpuiisto asuinkäyttöön, erillispientalojen korttelialueeksi AO.

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, AO, on kooltaan 2018 m² alue. Johdintien puoleisen tontin koko on 1217 ja Veromäentien puoleisen tontin koko 801. Rakennusoikeus on yhteensä 480 k-m². Tehokkuusluku on noin e=0,25. Autopaikkoja on 2 ap/asunto.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan hyvin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä huomioiden Veromäen alueen kerroksellinen arkkitehtuuri ja monipuolinen rakentaminen.

5.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue kostuu erillispientalojen korttelialueesta AO sekä katualueista.

5.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Suunnittelualue koostuu kahdesta tontista, joista itäiselle eli Johdintien puoleiselle saa rakentaa omakotitalon ja läntiselle, Veromäentien puolen tontille omakoti- tai paritalon. Asuntojen kerroskorkeus saa olla enintään II(¾). Ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 100 m² itäisellä tontilla ja 200 m² läntisellä. Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² taloustilan, autotallin tai -katoksen. Talousrakennuksen saa sijoittaa istutettavan alueen osalle, kuitenkin vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta. Läntisellä, Veromäentien puoleisella tontilla autotalli tai -katos on rakennettava päärakennuksen yhteyteen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on kaksi autopaikkaa per asunto.

Rakennusoikeus on 480 k-m². Läntisellä tontilla 320 k-m² ja itäisellä 160 k-m². Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan eri materiaalien ja värien käyttö, ainoastaan asuinrakennusten päähäran suunta on määrätty ja sen tulee olla Johdintien suuntainen.

Tonttien laidoilla kulkevalla istutettavan alueen osalla tulee olla puita ja pensaita. Tonttien etelä-laidan suurikokoisia puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään. Alueella tulee laatia erillinen hulevesi-suunnitelma ja hulevesien viivytys tulee järjestää alueella ennen niiden johtamista yleiseen hule-vesijärjestelmään.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Veromäen kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueiden-käyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 2-3 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne



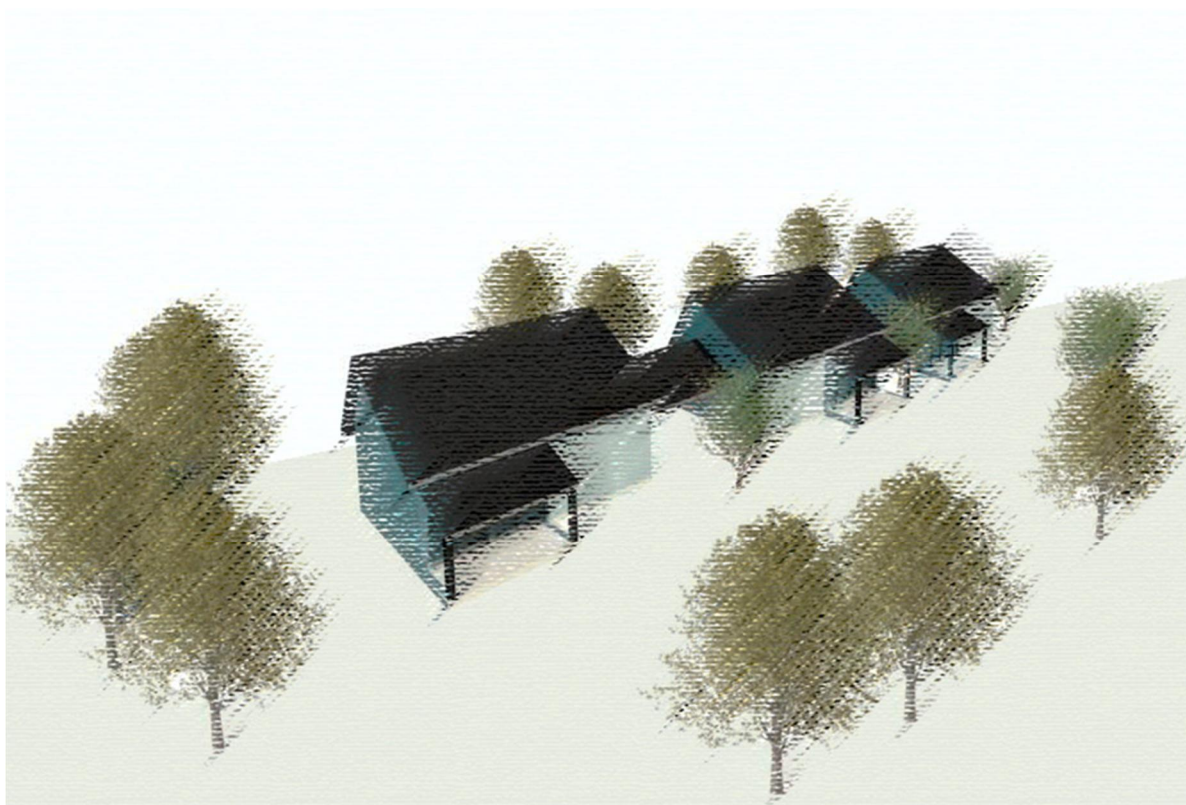
Rakeisuuskuva alueesta. Johdinpuistoon tulevat rakennukset ovat punaiset.

Alue sijoittuu Pakkalan Veromäen kaupunginosaan, Veromäentien ja Johdintien väliin. Suunnittelualueen ja sen eteläpuolella kulkevan Ylästöntien väliin jää hotellirakennusten korttelialue. Ratkaisu edistää asuin-alueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Ylästöntien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen sopii alueen nykyiseen kaupunkikuvaan. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Pihojen vehreyteen on varattu tilaa. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.



Havainnekuva alueesta

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kaksi tai kolme erillispientaloa: omakotitalo ja omakoti- tai paritalo. Valmistuvat asunnot täydentävät Veromäen kaupunginosaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Luonnoskuva asuinrakennuksista

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei lisää työpaikkoja alueelle. Asukasluvun kasvu hankkeen myötä on vähäinen, eikä lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Pakkalan, Aviapoliksen ja Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Muutoksesta ei aiheudu kaupungille kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa ja olemassa olevan vesihuollon käytön lisäyksellä on suotuista vaikutus. Koska uusi rakennusoikeus ei ylitä 500 km², kaupunki ei saa sopimuskorvauksia. Kaupunki ei ole lunastanut maata puistoksi eikä rakentanut sitä. Uudet asukkaat lisäävät kaupungin verotuloja. Hanke on kaupungille kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen uudet asukkaat ovat todennäköisesti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää vähäisesti virkistysalueiden, kuten Kartanonkosken urheilupuiston ja Vantaanjoen varren ulkoilureitistön käyttöä. Rakennukset sijoittuvat pienelle ja rakentamattomalle, kaupungille tarpeettomalle puistosuikaleelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Pientalojen pysäköintipaikat mitoitetaan Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan: 2 ap/asunto. Tämä tuottaa vain vähäistä liikennettä, jolla ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Asuntojen tonttiliittymät tulevat Johdintielle.

Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen vesihuoltoverkoston. Asuntojen vesihuoltoliittymille on varmistettava mahdollisuus liittyä Johdinkujalle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakentamattomaan, metsäiseen pikku puistoon, jonka puusto väistyy rakentamisen tieltä. Kaavassa on kuitenkin merkitty kahden tai neljän metrin alueelle istutettavaa vyöhykettä suunnittelualueen reunoille, ja etelälaidan suurikokoisia puita tulisi säästää mahdollisuuksien mukaan. Yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, lähivirkistysalue ja laajat urheiluja virkistyspalvelujen alueet sijaitsevat hieman etelämpänä suunnittelualueesta. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma. Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity sopimusta.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija:	Börje Henriksson	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Saija Lauriala	kaavasuunnittelija
	Minna Koskinen	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

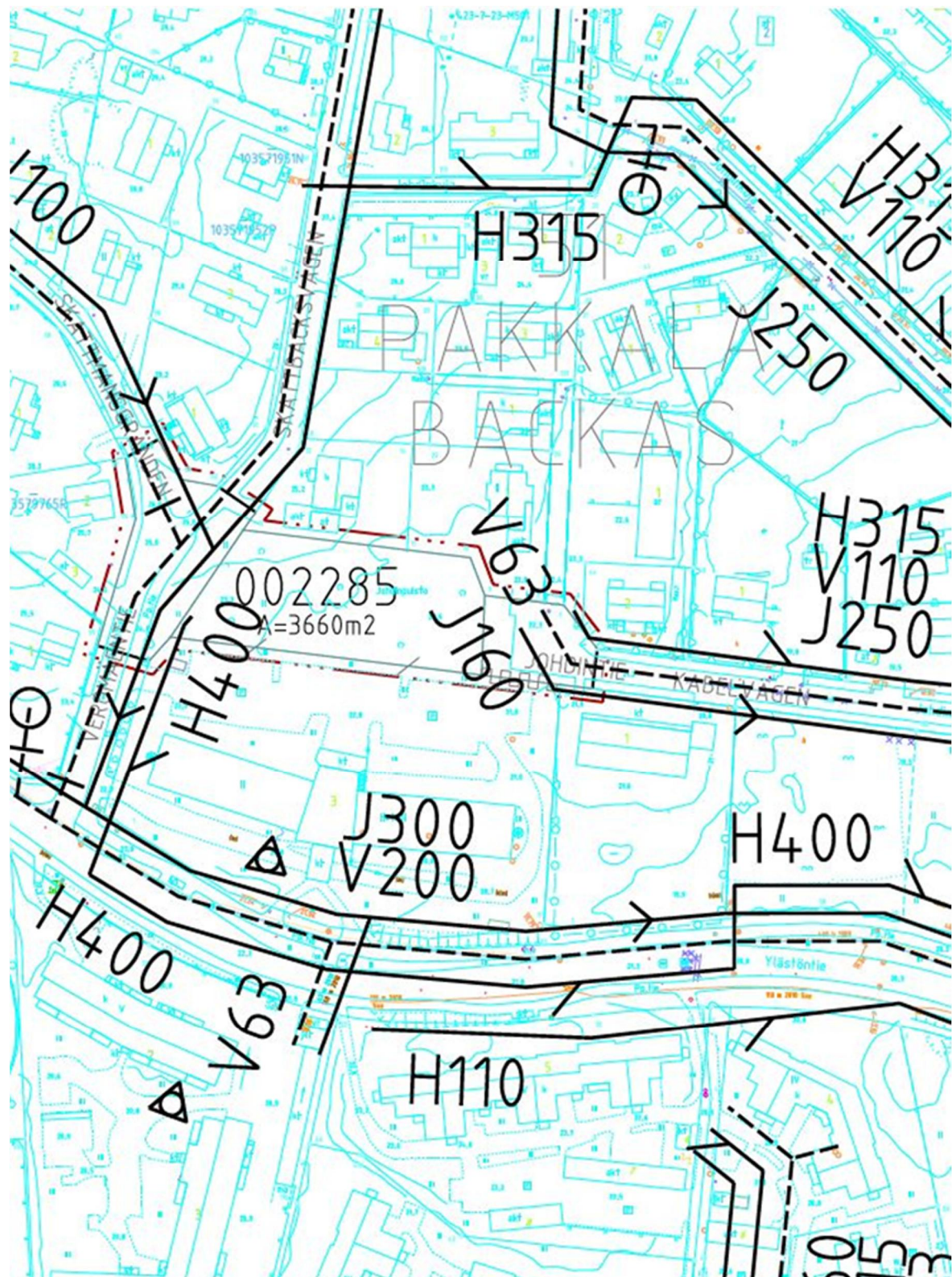
Vantaalla, 23. päivänä tammikuuta 2017.



Saija Lauriala
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Vesijohtokartta

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.08.2016
Kaavan nimi	002285 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.03.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002285
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3660	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3660

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

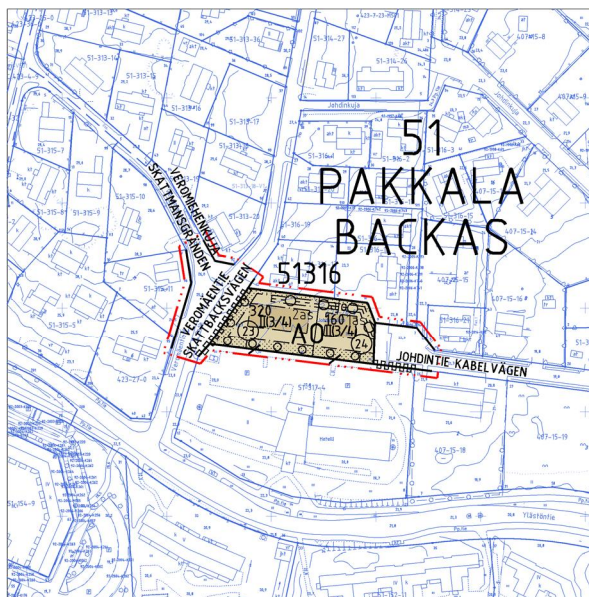
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3660	100,0	480	0,13	0,0000	480
A yhteensä	0,2019	55,2	480	0,24	0,2019	480
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2019	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1641	44,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

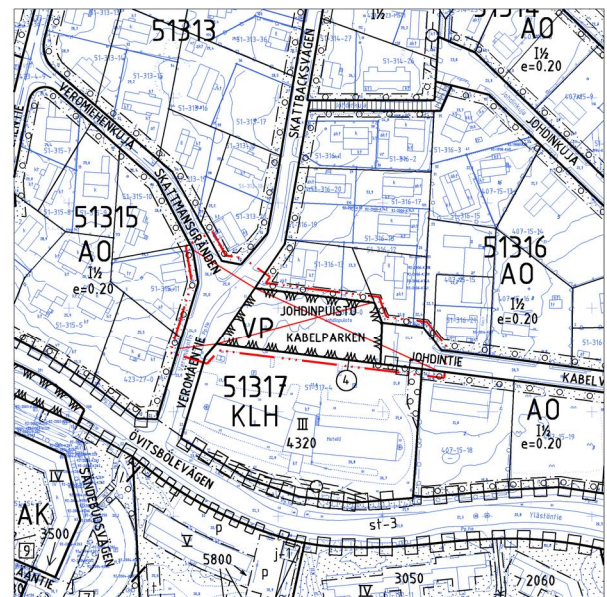
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3660	100,0	480	0,13	0,0000	480
A yhteensä	0,2019	55,2	480	0,24	0,2019	480
AO	0,2019	100,0	480	0,24	0,2019	480
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2019	0
VP	0,0000		0		-0,2019	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1641	44,8	0		0,0000	0
Kadut	0,1641	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002285	23.01.2017	685498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51, Pakkala



JOHDINPUISTO

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 51316 sekä katualueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Osa korttelia 51316.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 51, Backas

KABELPARKEN

Ändring av detaljplanen

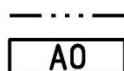
Del av kvarteret 51316 samt gatuområdena.
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Del av kvarteret 51316.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispienalojen korttelialue.

Tontilla 24 ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 100 m².

Tontilla 23 ensimmäisen kerroksen pinta-ala saa olla enintään 200 m².

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 m² taloustilan, autotallin tai autokatoksen. Rakennuksen saa sijoittaa istutettavan alueen osalle, kuitenkin vähintään kahden metrin päähän tontin rajasta.

Aitaus, istutukset, oleskelutilat

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita. Tonttien eteläpuolelta suuri määrä puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Julkisivut, yhtenäinen rakennustapa

Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee olla Johdintien suuntainen.

Melusuojaus

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vasten on oltava vähintään 32 dB.

Muuta

Jätetilat on toteutettava siten, että jätteiden lajittelu, kierrätys ja kiinteistökohtainen kompostointi on mahdollista.

Tontin omistajan tai haltijan on ennen rakennustöiden aloittamista esitettävä selvitys tontilla tehdystä mittauksista radonsäteilyn määrästä tai radonsäteilyn torjunnasta.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten 24 det första våningsplanets areal får vara högst 100 m².

På tomten 23 det första våningsplanets areal får vara högst 200 m².

För varje bostad får utöver byggrätten dessutom byggas ekonomitrymme, garage eller carport på maximalt 30 m². Byggnaden får placeras på den områdesdel som ska föras med planteringar, dock på minst två meters avstånd från tomtragränsen.

Inhägnad, planteringar, vistelseutrymmen

På den del av området som ska planteras ska det finnas träd och buskar. Trädgrupperna med storvuxna träd utmed tomtens sydsida bör bevaras.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

Fasader, enhetligt byggnadssätt

Bostadsbyggnadens kropp ska följa Kabelvägen.

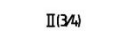
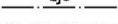
Bullerskydd

Ljudisoleringen mot trafikbuller ΔL i bostadsrummens yttervägg ska vara minst 32 dB.

Övrigt

Soputrymmena ska förverkligas så att avfallssortering, återvinning och fastighetsvis kompostering är möjlig.

Tomtens ägare eller innehavare ska innan byggnadsarbetena inleds företa en utredning över på tomten utförda mätningar av mängden radonstrålning eller om åtgärder för att bekämpa radonstrålning.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta. Autopaikat Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto. Tontilla 23 autotalli tai autokatos on rakennettava pääarakennuksen yhteyteen.  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  Kortteleiden välinen raja.  Osa - alueen raja.  Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. 51 PAKK 51316  Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. 320 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.  Rakennusala.  Rakennusallalla oleva merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusallalle saa rakentaa.  Istutettava alueen osa.  Säilytettävä / istutettava puurivi.  Ajoyhteys.  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte stör boendet. Bilplatser Minimiantalet bilplatser är 2 bp/bostad. På tomt 23 ska garaget eller carporten byggas i anslutning till huvudbyggnaden. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns mellan kvarter. Gräns för delområde. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan. Byggnadsyta. Beteckningen på byggnadsytan visar hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan. Del av område som bör planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. Körförbindelse. Del av område reserverad för underjordisk ledning. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. 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__	Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
---	------------------------------------	---

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__	Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__
--	---



33 § Toimikunnan asettaminen valtuustokauden strategiaan sisällytettävän talousohjelman laatimista ja maakuntauudistuksen Vantaan valmistelua varten

VD/437/00.00.01.01/2017
KN/PM/HO/PH/HY-L

Sote- ja maakuntauudistuksessa Suomeen on tarkoitus perustaa 18 itsehallinnollista maakuntaa. Maakuntien vastuulle siirtyvät 1.1.2019 alkaen julkiset sosiaali- ja terveystaloudet, pelastustoimi, ensihoito, ympäristöterveydenhuolto, maakuntaliittojen tehtävät ja eräät muut kuntien ja valtion aluehallinnon tehtävät. Osa uudistukseen liittyvistä lakiluonnoksista oli lausuntokierroksella syksyllä 2016 ja Vantaan kaupunginvaltuusto antoi niihin lausuntonsa 7.11.2016 (§6).

Uudistuksen aikataulu on tiukka. Suunnitelmien mukaan maakunnan väliaikaishallinnon pitäisi aloittaa toimintansa 1.7.2017. Väliaikaishallinto vastaa maakunnan toiminnan ja hallinnon käynnistämisestä siihen saakka, kunnes maakuntavaltuusto keuhällä 2018 on valittu ja maakuntavaltuuston asettama maakuntahallitus on aloittanut toimintansa. Tähän valtavaan rakenneuudistuskokonaisuuteen liittyviä lakeja ei ole käsitelty vielä eduskunnassa.

Maakuntauudistuksen valmistelun organisointi kaupungin sisällä on kuitenkin jo aloitettu. Valmistelua johtaa kaupunginjohtaja, valmistelun ohjausryhmänä toimii kaupungin johtoryhmä ja hankkeen projektijohtajaksi on nimetty hallintojohtaja Hanna Ormio. Valmistelua varten nimetään neljä työryhmää; talous ja strategia, omaisuusjärjestelyt ja sopimukset, henkilöstö sekä ICT. Lisäksi toimialat tulevat käymään läpi palvelukohtaisesti maakuntaan lähteviä ja kaupungille jääviä toimintoja. Apulaiskaupunginjohtajat vastaavat muutoksen johtamisesta toimialallaan. Kaupunginjohtaja tekee valmistelun organisoitumisesta päätöksen tammikuun aikana.

Valmistelussa yhteistoimintaryhmänä toimii kaupungin yhteistoimintaryhmä.

Nyt asetettavan toimikunnan esitetään toimivan kevätkauden 2017 maakuntauudistuksen Vantaan valmistelun seurantaryhmänä, jolle informoidaan valmistelun etenemisestä.

Valtuustokauden strategiaan sisällytettävän talousohjelman valmistelu

Vuoden 2017 aikana valmistellaan seuraavan valtuustokauden strategia sekä talousarvion 2017 yhteydessä päätetyn mukaisesti myös talousohjelma seuraavalle valtuustokaudelle. Valtuuston linjauksen mukaisesti kaupunginjohtajan johdolla valmistellaan valtuuston syksyn 2017 seminaariin talousohjelma, jossa huomioidaan myös mahdollisen sote- ja maakuntauudistuksen vaikutukset Vantaan kaupungille. Kaupunginvaltuusto edellytti myös, että työn seurantaa varten perustetaan luottamushenkilöistä koostuva ohjausryhmä kaupunginhallituksen alaisuuteen.

Talousohjelmassa linjataan kaupungin talouden suunnittelun keskeiset tavoitteet seuraavalle strategia- ja taloussuunnitelmakaudelle, asetetaan investointikatto vuosien 2018–2027 investointiohjelman valmistelua varten sekä esitetään toimialoittaisia kehittämistoimenpiteitä kaupunkitason taloustavoitteiden edistämiseksi. Talousohjelmavalmistelun yhteydessä tehdään myös arvio Vantaan vuonna 2012 aloitetun talouden tasapainottamisen tuloksista vuoden 2016 lopun tilanteesta sekä arvio vireillä olevan sote- ja maakuntauudistuksen vaikutuksista kaupungin talouteen. Arviot esitellään valmistelutilanteen mukaisina kaupunginvaltuuston arviointiseminaarissa 23.3.2017 ja uuden kaupunginvaltuuston strategiaseminaarissa elokuussa 2017. Talousohjelmaa valmistelee kaupunginjohtajan asettama maakuntauudistuksen valmistelun talouden ja strategian työryhmä.

Valtuusto päättää talousohjelmasta osana valtuustokauden strategiaa joulukuussa 2017. Talousohjelmaa toteutetaan kaupungin johtamisjärjestelmän mukaisesti vuosittain talousarvion sekä toimialojen, tulosaluiden ja tulosyksiköiden tuloskorttien kautta. Talousohjelman toteutumisesta raportoidaan osana kaupungin talouden ja toiminnan normaalia seurantaa osavuositarkastus- ja tilinpäätösraportoinneissa sekä tulevan valtuustokauden strategian väli- ja loppuarvioinneissa.

Nyt asetettavan toimikunnan esitetään toimivan talousohjelman valmistelun ohjausryhmänä, jolle raportoidaan säännöllisesti valmistelun etenemisestä.

Toimikunta tulee pitämään 3–4 kokousta kevään 2017 aikana.



Toimikunnan työskentelyn yhteys Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen -verkostoon

Tässä kokouksessa esitetään erillisenä asiana, että Vantaa osallistuu Kuntaliiton ja FCG Konsultointi Oy:n organisoimaan Uuden sukupolven organisaatiot ja johtaminen (USO) -verkoston toimintaan vuosina 2017–2018 ja samalla nimetään luottamushenkilöt osallistumaan verkoston seminaareihin. Tiedonkulun varmistamiseksi on luontevaa, että ainakin osa USO-seminaareihin nimetyistä on tämän toimikunnan jäseniä.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 33

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa luottamushenkilötoimikunta, jonka tehtävänä on toimia
 - valtuustokauden strategiaa varten laadittavan talousohjelman valmistelun ohjausryhmänä ja
 - Vantaan sisäisessä maakuntauudistuksen valmistelussa seurantaryhmänä,
- b) vahvistaa toimikunnan jäsenmäärä,
- c) edellyttää, että toimikunnan jäsenen tulee olla kaupunginhallituksen jäsen tai valtuustoryhmän puheenjohtaja,
- d) nimetä toimikunnan jäsenet siten, että kaikki valtuustoryhmät ovat edustettuina,
- e) että kaupungin hallinnosta toimikunnan työskentelyyn osallistuvat esittelijänä kaupunginjohtaja Kari Nenonen, asiantuntijoina kaupungin johtoryhmä kokonaisuudessaan sekä kehitysjohtaja Tarja Lumijärvi ja sihteerinä hallinnon erityisasiantuntija Paula Harju,
- f) että toimikunta voi kuulla sekä kaupungin viranhaltijoita että ulkopuolisia asiantuntijoita,
- g) että toimikunnan tulee esittää valtuustokauden strategiaa varten laadittavaa talousohjelmaa koskevat työnsä tulokset kaupunginhallitukselle 22.5.2017 mennessä,
- h) että kaupunginhallituksen 9.2.2015 § 16 kaudelle 2015–2016 antamissa yleisohjeissa toimikunnille ja neuvottelukunnille päätetty velvollisuus esitellä toimintaansa kerran toimikaudessa kaupunginhallituksen iltakoulussa ei koske tätä toimikuntaa, ja
- i) todeta, että toimikunnan toimikausi päättyy 31.5.2017.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginjohtaja täydensi esitystään lisäämällä c)-kohdan jälkeen seuraavan kohdan: "että toimikunnan puheenjohtajana toimii kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtajana kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja, ja että kaupunginvaltuuston puheenjohtajistolla on läsnäolo- ja puheoikeus toimikunnan kokouksissa,".

Päätös:

Päätettiin

- a) asettaa luottamushenkilötoimikunta, jonka tehtävänä on toimia
 - valtuustokauden strategiaa varten laadittavan talousohjelman valmistelun ohjausryhmänä ja
 - Vantaan sisäisessä maakuntauudistuksen valmistelussa seurantaryhmänä,
- b) vahvistaa toimikunnan jäsenmääräksi 10 siten, että sosialidemokraattisella valtuustoryhmällä ja kokoomuksen valtuustoryhmällä on kaksi edustajaa ja muilla valtuustoryhmillä yksi edustaja,
- c) edellyttää, että toimikunnan jäsenen tulee olla kaupunginhallituksen jäsen tai valtuustoryhmän puheenjohtaja,
- d) että toimikunnan puheenjohtajana toimii kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtajana kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja, ja että kaupunginvaltuuston puheenjohtajistolla on läsnäolo- ja puheoikeus toimikunnan kokouksissa,
- e) nimetä toimikunnan jäseniksi Tapani Mäkinen (puheenjohtaja), Pirkko Letto (varapuheenjohtaja), Irja Ansalehto-Salmi, Antero Eerola, Jukka Hako, Maija Hurri, Timo Juurikkala, Patrik Karlsson, Niilo Kärki ja Paula Lehmuskallio,
- f) että kaupungin hallinnosta toimikunnan työskentelyyn osallistuvat esittelijänä kaupunginjohtaja Kari Nenonen, asiantuntijoina kaupungin johtoryhmä kokonaisuudessaan sekä kehitysjohtaja Tarja Lumijärvi ja sihteerinä hallinnon erityisasiantuntija Paula Harju,
- g) että toimikunta voi kuulla sekä kaupungin viranhaltijoita että ulkopuolisia asiantuntijoita,
- h) että toimikunnan tulee esittää valtuustokauden strategiaa varten laadittavaa talousohjelmaa koskevat työnsä tulokset kaupunginhallitukselle 22.5.2017 mennessä,
- i) että kaupunginhallituksen 9.2.2015 § 16 kaudelle 2015–2016 antamissa yleisohjeissa toimikunnille ja neuvottelukunnille päätetty velvollisuus esitellä toimintaansa kerran toimikaudessa kaupunginhallituksen iltakoulussa ei koske tätä toimikuntaa, ja
- j) todeta, että toimikunnan toimikausi päättyy 31.5.2017.



Täytäntöönpano: taloussuunnittelu ja kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Kari Nenonen, puh. 09 839 22101, talousjohtaja Patrik Marjamaa, puh 09 839 28542,
hallintojohtaja Hanna Ormio, puh. 09 839 22484, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



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 lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

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 lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

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 hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytettä 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 kynnyksarvon.

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, joulukuun 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.