

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 16.12.2019

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2 § Pöytäkirjojen tarkastaminen	4
3 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset	5
4 § Kokouksessa saadut selostukset	6
5 § Eron myöntäminen Saba Ayubille monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä	7
6 § Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma vuonna 2020	9
- Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman budjetti 2020	11
7 § Avustusten myöntäminen myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman toteuttamiseen	12
- Luettelo hakemuksista	15
8 § Päätös asiakirjahallintoa johtavasta viranhaltijasta 1.1.2020 alkaen	17
9 § Vammaisneuvoston kokoonpanon täydentäminen	18
10 § Kaupunginjohtajan ja eräiden apulaiskaupunginjohtajien sijaiset 1.1.2020 alkaen	20
11 § Vantaan nuorisovaltuuston vuoden 2019 vaalituloksen vahvistaminen	22
- Vantaan nuorisovaltuuston vuoden 2019 vaalituloksen vahvistaminen	24
12 § Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy:n purkaminen	25
13 § Keittiöverkkoselvityksen pohjalta laadittu pilotointisuunnitelma	27
- Pilotointisuunnitelma 4.12.2019 Keittiöverkkoselvitys	29
14 § Kaupungin henkilökunnalta perittävät ateriahinnat ja työnantajan henkilöstöruokailusta maksamat korvaukset vuonna 2020	33
15 § Korvausvaatimus Vantaankosken koulun lakkautuksen yhteydessä jääneiden laitteiden homepuhdistuksesta jatkokäyttöä varten	35
16 § Oikaisuvaatimus vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 134 / 2019	37
17 § Korvausvaatimus ammattiopisto Varian kauhakuormaimen anastuksesta aiheutuneista kustannuksista	40
19 § Nuorten kesätyöllistämistuen (kesätyöseteli) käyttöönotto ja käytännöt vuonna 2020 ja selvitys käytöstä 2019	42
- Liite 1. Selvitys vuoden 2019 nuorten kesätyösetelin käytöstä	44
20 § Vastaus Sveta Silvennoinen-Hiiskun, Minna Kuuselan ja Maija Rautavaaran sekä 18 muun valtuutetun aloitteeseen koirille varattujen ulkoilualueiden ja koira-aitausten lisäämiseksi	47
- Sveta Silvennoinen-Hiiskun, Minna Kuuselan ja Maija Rautavaaran sekä 18 muun valtuutetun aloite koirille varattujen ulkoilualueiden ja koira-aitausten lisäämiseksi	50
21 § Allekirjoitetut kauppakirjat, osakkeiden kauppakirja, luovutuskirjat, vaihtokirja, maanvuokrasopimukset, maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä maankäyttösopimukset	51
22 § Tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien Östersundomin yhteistä yleiskaavaa	55
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19/0777/5 valituksiin Östersundom-toimikunnan 11.12.2018 päätöksestä/ Östersundomin yhteinen yleiskaava YK0035_henkilötiedot peitetty	56
23 § Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33 / Yksityishenkilö	109

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 16.12.2019

- Kaupunginhallituksen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös 7.10.2019 § 33 (henkilötiedot poistettu)	111
- Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33 (henkilötiedot poistettu)	142
24 § Muutoksen hyväksyminen Maankäyttösopimukseen (A) ja Esisopimukseen kiinteistön- ja määräalan vaihdosta (B) / Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu ja SSA Group Oy / Asemakaavan muutos nro 002354 Vanha Sahatie, 60 Hiekkaharju	145
- Päivitetty Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus kiinteistön- ja määräalan vaihdosta (B)	147
- Liite A.1. Kartta sopimusalueesta	158
- Liite B.1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet	159
25 § Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarauksen päättymisen	160
- Kartta suunnitteluvarausalueesta	163
26 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy	164
- Liite 20190603 Tilannetietoa NCC-Skanska 3.6.2019_Henkilötiedot peitetty	167
- Liite 20191028 Tilannetietoa NCC-Skanska 28.10.2019_Henkilötiedot peitetty	168
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus nro 230800 kiinteistöjen kaupasta/NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti	169
- Ote: Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 33 Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy	183
27 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe / Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto	190
- Liite - 2019-05-28 Ilmoitus esisopimuksen jatkamisesta - HOKE ja Kesko_Henkilötiedot peitetty	192
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus nro 230800 kiinteistöjen kaupasta/Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa yhteisesti_henkilötiedot peitetty	194
- Ote: Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 32 Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto	209
28 § Asemakaavamuutos 002390 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto, Tammistontie 2	216
- 002390 asemakaavamuutosselostus 9.12.2019, Tammistontie 2, 50 Tammisto	220
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019, 002390, Tammistontie 2	258
29 § Asemakaava 521100 sekä tonttijako, 52 Veromies, 68 Koivuhaka / Kiitoradankuja	261
- 521100 asemakaavaselostus 9.12.2019, Kiitoradankuja, 52 Veromies	265
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019 / 521100, Kiitoradankuja	301
30 § Maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämisen hyväksyminen Koivuhaan korttelissa 68143 / Veikko ja Greta Sulinin perikunta	308
- Pyyntö 26.3.2019 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämiseksi Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle, päivätty 21.11.2019_hävitetty	310
- Ilmoitus sopimusvelvoitteiden siirtämisestä_hävitetty	311
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	313
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	314
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	315
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	316

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus pöytäkirja 16.12.2019

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	321
Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa	322
Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa	323



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 16.12.2019 klo 14.00–17.00

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Norrena Vaula, II varapuheenjohtaja	x	Hölttä Heikki	
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	
Jääskeläinen Jouko	x	Ansalehto-Salmi Irja	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Kaukola Ulla	x	Hämäläinen Anu	
Niikko Mika	x (läsnä §:t 1-3, 12-25, klo 14.00- 14.35, 15.40- 16.45)	Kärki Niilo	
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Pajunen Sirpa	x	Kuusela Minna	
Puoskari Pentti	x (läsnä §:t 1-24, klo 14.00-16.40)	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	x	Sami Kanerva	
Tyystjärvi Kati	-	Karinen Ville	x
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			x (15.20–17.00)
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
van Nues Pirjo, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Kalo Ilkka, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Cantell-Forsbom Anna, apulaiskaupunginjohtaja vs.			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.			x
Pennanen Sari-Anna, kaupunginlakimies			x
Isotalus Birgit, hallintosihteeri			x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä			x



Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.12.2019, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Vaula Norrena

Ulla Kaukola

Pykälät 7, 10, 18, 19 ja 24 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 24.12.2019, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 1

Kaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 2

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 9.12.2019 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 20/2019,
- b) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja perjantaina 20.12.2019 klo 12.00 kaupungintalolla,
- c) nimetä tarkastusta varten kaksi pöytäkirjantarkastajaa, ja
- d) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä tiistaista 24.12.2019 lähtien.

Käsittely:

Todettiin, että edellisen kaupunginhallituksen pöytäkirjan 9.12.2019 § 8 jo tarkastetussa pykälässä on asiavirhe: "Ratakujan sujuvuus koko reitin suurimpana vaihtoasemana on kuitenkin ylivoimainen verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Tämä merkitsee sitä, että Ratakujassa käyttäjämäärät olisivat arvioiden mukaan ~~20 000—40 000~~ 10 000–15 000 matkustajaa vuorokaudessa suuremmat kuin muissa vaihtoehtoisissa." Asiavirhe korjataan kaupunginvaltuuston esitykseen.

Päätös:

Päätettiin

- a) tarkastaa ja hyväksyä kaupunginhallituksen 9.12.2019 pitämän kokouksen pöytäkirja nro 20/2019,
- b) tarkastaa ja hyväksyä tämän kokouksen pöytäkirja perjantaina 20.12.2019 klo 12.00 kaupungintalolla,
- c) nimetä Vaula Norrena ja Ulla Kaukola pöytäkirjantarkastajiksi, ja
- d) pitää tarkastettu pöytäkirja yleisesti nähtävänä tiistaista 24.12.2019 lähtien.



3 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet pöytäkirjat ja päätökset

RV/BI

Kaupunginhallitukselle on kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten lähetetty seuraavat pöytäkirjat ja päätökset:

Yleisjaoston pöytäkirja nro 10/9.12.2019

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen johtokunnan pöytäkirja nro 7/10.12.2019

Sosiaali- ja terveyslautakunta nro 12/9.12.2019

Vantaan suun terveydenhuollon liikelaitoksen johtokunta nro 6/11.12.2019

Opetuslautakunnan pöytäkirja nro 11/9.12.2019

Vapaa-ajanlautakunnan pöytäkirja nro 11/10.12.2019

Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 12/9.12.2019

Ympäristölautakunnan pöytäkirja nro 9/11.12.2019

Teknisen lautakunnan pöytäkirja nro 12/10.12.2019

Kaupunginjohtajan päätös

§ 92 Opiskelijoiden ja koululaisten palkkaamiseen vuonna 2020 varatun määrärahan jakaminen

Hankintajohtajan päätös

§ 97 Päätös hankintaoikaisuun Ompelukoneiden, saumureiden, peitetikkikoneiden, kirjontakoneiden ja niiden huollon ja korjauksen hankinta

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 3

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:

Asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan päätös

§ 18 Kahden yhteisöyöntekijän vakanssin 000831 ja 000832 perustaminen kuntalaispalveluiden tulosalueella

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja vs:n päätös

§ 170 Asiakas- ja potilastietojärjestelmän (APOTTI-järjestelmän) käyttöönottoon liittyvien tietojen poiminnan määrittely, suunnittelu-, toteutus- ja testaustyö sekä koordinointi ja seuranta hammashuollon Winhit järjestelmästä (18 564 euroa)

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 4

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallitukselle annettiin seuraava selostus:

- Keittiöverkkoselvityksen pohjalta laadittu pilotointisuunnitelma, hankintajohtaja Tiina Ekholm ja ateriapalvelujohtaja Harri Koivula

Päätös:

Merkittiin tiedoksi saatu selostus ja käyty keskustelu.



5 § Eron myöntäminen Saba Ayubille monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä

VD/VD/5619/00.00.01.00/2019

RV/LL

Saba Ayub on 21.11.2019 saapuneella kirjeellään pyytänyt eroa monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä.

Kaupunginhallitus on 12.8.2019 § 17 nimennyt monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan jäseniksi ja varajäseniksi toimikaudelle 2019 - 2021 seuraavat henkilöt:

varsinaiset jäsenet		varajäsenet	
Etunimi	Sukunimi	Etunimi	Sukunimi
Pia	Rannikko	Jean	D'Amour Banyanga
Andrei	Hinkonen	Leena	Juvonen
Nejdet	Karadag	Raakel	Shapcott
Tanja	Hautakangas	Kalle	Reijonen
Miia	Lindell, varapuheenjohtaja	Murat	Yüzlu
Teija	Hakulinen	Katja	Volkova
Harun	Osmani	Xhemail	Jashanica
Pauli A	Luttinen	Sami	Palviainen
Aadan	Ibrahim	Miikku	Nieminen
Ranbir	Sodhi, puheenjohtaja	Reijo	Liimatainen
Riitta	Salasto	Saba	Ayub
Olga	Gilbert	Sveta	Silvennoinen-Hiisku
Arto	Mieskolainen	Karzan	Ahmed

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- myöntää Saba Ayubille ero monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä, ja
- toimittaa monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen täydennysvaali jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2019–2021.

Päätös:

Päätettiin

- myöntää Saba Ayubille ero monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäsenen tehtävästä, ja
- valita monikulttuurisuusasiain neuvottelukunnan varajäseneksi Naima El Issaoui jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2019–2021.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

monikulttuurisuusasiain päällikkö Hannele Lautiola, puh. 040 8659627, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VD/7638/00.01.04.02/2018

RV/PS/NJ

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma tukee Vantaan kaupungin valtuustokauden 2018–2021 strategian painopisteen 'edistämme asukkaiden hyvinvointia' tavoitteiden toteutumista. Sen tarkoitus on vähentää hyvinvointieroja kohdentamalla resursseja ja tukitoimia sinne, missä tuen tarve on tavallista suurempi. Toimintaohjelmaa toteutetaan alueellisesti parantamalla valittujen kohdealueiden viihtyisyyttä yhteistyössä asukkaiden kanssa sekä kohdentamalla palveluja ja tukitoimia näille alueille. Tämän lisäksi toimintaohjelmassa on kaupunkitasoisia toimenpiteitä nuorten syrjäytymisen ehkäisemiseksi ja kotoutumisen varmistamiseksi.

Toimintaohjelma on kaupunkitasoinen toimintakokonaisuus, joka toteutetaan vuosina 2019–2021. Toimintaohjelman toteutukseen budjetoidaan kaksi miljoonaa euroa vuosittain, yhteensä kuusi miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus seuraa ohjelman toimeenpanoa ja vahvistaa vuosittain ohjelman seuraavan vuoden päälinjaukset. Vuoden 2020 toimintaohjelman painopisteet ovat:

1. Vahvistamme osaamista – turvaamme koulupolkua
2. Lasten ja perheiden hyvinvointi
3. Yhteisöllisyyden ja turvallisuuden vahvistaminen

Vuonna 2020 toimintaohjelma sisältää 18 toimenpidettä:

- Ympäristön laatutason parantaminen (kaupunkiympäristö)
- Kunnossapidon tehostaminen (kaupunkiympäristö)
- Asukasyhteistyön kehittäminen/osallisuuskoordinaattorin palkkaus (kaupunkiympäristö)
- Osallistava budjetointi (kaupunkiympäristö)
- Suomen kielen opetusta pitkäaikaistyöttömille valmennustaloilla (kaupunkistrategia ja johto)
- Alueiden osallistava tukeminen (kaupunkistrategia ja johto)
- Varhaiskasvatuksen kuraattorit (kasvatus ja oppiminen)
- Erityisnuorisotyöntekijöitä yläkouluille (kaupunkikulttuuri)
- Erityisnuorisotyöntekijöitä Variaan (kaupunkikulttuuri)
- Tempo-orkesteritoiminnan laajentaminen (kaupunkikulttuuri)
- Turvallisuuden ja yhteisöllisyyden vahvistaminen (kaupunkikulttuuri)
- Tukipalvelujen vahvistaminen rikosasioissa (kaupunkikulttuuri)
- Vauvaperheiden kotipalvelu mek-alueilla (sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala)
- Suun terveydenhuolto asukastapahtumissa (sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala)
- Yksinäiset vanhukset Vantaalla (sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala)
- Moniku-mallin luominen Vantaalle (sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala)

Lisäksi erillisellä rahoituksella:

- Yhteisötila Hakunilaan (kaupunkikulttuuri, kasvatus ja oppiminen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala)
- Kesäruokailu (kasvatus ja oppiminen sekä kaupunkikulttuuri)



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 6

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman vuoden 2020 päälinjaukset.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Faysal Abdi poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Vaula Norrena esitti asian palauttamista valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen rauenneen kannattamattomana.

Kaupunginjohtaja muutti päätösesityksensä kuulumaan seuraavasti:

"Päätetään hyväksyä myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman vuoden 2020 päälinjaukset siten, että kaupunkiympäristön yksityiskohtaiset toimenpiteet tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi alkukevästä 2020."

Päätös:

Päätetään hyväksyä myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman vuoden 2020 päälinjaukset siten, että kaupunkiympäristön yksityiskohtaiset toimenpiteet tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi alkukevästä 2020.

Liite:

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman budjetti vuonna 2020

Täytäntöönpano: sivistysvirasto/ myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

erityisasiantuntija Piia Sauranen, puh. 040 1626934, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma 2020

	Budjetti 2020
Kasvatus ja oppiminen	
Varhaiskasvatuksen kuraattorit (3)	180 000€
	180 000€
Soster	
Lapsiperheiden kotipalvelu mek-alueilla	87 000€
Suun terveydenhuolto asukastapahtumissa	42 000€
Yksinäiset vanhukset Vantaalla	100 000e
Moniku-mallin luominen Vantaalle	31 000€
	260 000€
Kaupunkikulttuuri	
Yläkoulujen erityisnuorisotyöntekijät (6)	230 000€
Varian erityisnuorisotyöntekijät (5)	200 000€
Tempo-orkesteritoiminta	50 000€
Turvallisuuden ja yhteisöllisyyden vahvistaminen	137 000€
Tukipalvelujen vahvistaminen rikosasioissa	58 000€
	675 000€
Kaupunkistrategia ja johto	
Suomen kielen opetus työttömille valmennustaloilla	175 000€
Alueiden osallistava tukeminen	10 000€
	185 000€
Kaupunkiympäristö	
Investoinnit	380 000€
Tehostettu kunnossapito	110 000€
Osallisuuskoordinaattori	40 000€
Osallistava budjetointi	120 000€
	650 000€
Toimintaohjelman yleiset kulut	50 000€
Yhteensä	2 000 000€
Lisäksi erillisellä rahoituksella	
Yhteisötila Hakunilaan (KASO + KAKU + SOSTER)	179 000€
Puistoruokailu (KASO + KAKU)	50 000€



VD/8771/02.03.01.03/2019

RV/PS/NJ

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma on kaupunginhallituksen 17.12.2018 § 11 hyväksymä, kaupunkitasoinen toimintakokonaisuus. Ohjelma toteutetaan vuosina 2019–2021, ja sen toteutukseen on budjetoitu vuosittain kaksi miljoonaa euroa, yhteensä kuusi miljoonaa euroa.

Toimintaohjelma tukee Vantaan kaupungin valtuustokauden 2018–2021 strategian painopisteen 'edistämme asukkaiden hyvinvointia' tavoitteiden toteutumista ja sen tarkoitus on vähentää hyvinvointieroja kohdentamalla resursseja ja tukitoimia sinne, missä tuen tarve on tavallista suurempi. Toimintaohjelmaa toteutetaan alueellisesti parantamalla valittujen kohdealueiden viihtyisyyttä yhteistyössä asukkaiden kanssa sekä kohdentamalla palveluja ja tukitoimia näille alueille. Tämän lisäksi toimintaohjelmassa on kaupunkitasoisia toimenpiteitä nuorten syrjäytymisen ehkäisemiseksi ja kotoutumisen varmistamiseksi.

Kaupunginhallituksen päätöksellä 11.11.2019 § 9 päätettiin osoittaa myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman vuoden 2019 määrärahasta 200 000 euroa jaettavaksi erityisavustuksina yhdistysten, yhteisöjen ja järjestöjen yhteistoimintaryhmille. Lisäksi hyväksyttiin avustuksen myöntämisperusteet.

Myöntämisperusteiden mukaisesti avustettavan toiminnan tulee olla myönteisen erityiskohtelun ohjelman tavoitteiden mukaista. Toiminnan tulee tähdätä alueiden eriarvoistumisen ja hyvinvointierojen kaventamiseen, lasten, nuorten ja perheiden hyvinvoinnin edistämiseen tai kotoutumisen, yhteisöllisyyden, osallisuuden ja turvallisuuden vahvistamiseen. Avustettavan toiminnan tulee kohdistua yhdelle tai useammalle seuraavista alueista: Havukoski, Hakunila, Mikkola, Martinlaakso, Länsimäki.

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjemaan liittyvä avustus kuulutettiin kaupunginhallituksen päätöksen 11.11.2019 § 9 mukaisesti haettavaksi 3.12.2019 mennessä. Avustusta tuli hakea hakua varten laaditulla lomakkeella. Määräpäivään mennessä hakemuksia tuli yhteensä 54 ja niiden yhteissumma oli 1 320 034 euroa. Hakijat ja haetut avustussummat ilmenevät liitteestä. Esityksen erityisavustusten myöntämisestä ovat valmistelleet kaupungin avustusvalmisteluryhmä ja MEK-koordinaattori.

Avustusvalmistelun lähtökohtana on ollut kaikkien kohdealueiden ja eri ryhmien huomioiminen. Arvioinnissa on painotettu säännöllistä toimintaa, jolla on mahdollista vakiintua. Avustusta halutaan kohdentaa erityyppisille hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä edistävälle toiminnolle.

Avustusta esitetään myönnettäväksi seuraaville toimijoille, jotka täyttävät avustuskriteerit ja joiden toiminta on myönteisen erityiskohtelun ohjelman painopisteiden mukaista:

Järjestö	Haettu avustus (€)	Haetun avustuksen käyttötarkoitus	Alue(et), jolle toiminta kohdistuu	Esitetty avustus (€)
El Sistema Finland	37 290	Aikuisten osallistaminen Tempo-toimintaan perustamalla Tempovanhempainorkestereja sekä yhtyeitä asukastiloihin,	Hakunila, Havukoski, Länsimäki	37 000



		järjestämällä Tempo-vanhempainiltoja ja hankkimalla orkestereille soittimet. Tempo-toiminta tarjoaa matalan kynnyksen yhteissoittomahdollisuuden alueiden asukkaille.		
MiksiLiikun ry	15 100	Hanke, jossa tarjotaan luonto-, liikunta- ja vapaaehtoiskokemuksista voimaa alakoululaisille ja heidän monikulttuurisille vanhemmilleen ja rakennetaan toiminnasta pysyvä malli. Hankkeessa koulutetaan koulun opettajia ja vapaaehtoisohjaajia ja toteutetaan luokka- ja ryhmäkohtaista luontoliikuntaopetusta sekä yhteisiä luonto-, liikunta- ja vapaaehtoistapahtumia.	Länsimäki	15 000
PuHu Juniorit ry	50 000	"Liikkuvampi Martsari" -projekti, jossa tarjotaan kohderyhmälle sopivaa, viikoittaista ohjattua liikunnallista toimintaa.	Martinlaakso	30 000
Punainen Risti, Nuorten Turvatalo, Vantaa	31 260	Toiminnallisen kohtaamiskahvilan perustamiseen. Kahvilassa nuoret itse osallistuvat toiminnan toteutukseen.	Havukoski	31 000
Tanssiteatteri Raatikon kannatus ry	26 090	Tanssityöpajojen ja esitysvierailujen järjestämiseen viiden päiväkodin ja viiden koulun lapsille. Lapsille ja vanhemmille järjestetään yhteinen tanssijuhla työpajajakson päätteeksi. Lisäksi ryhmät kutsutaan ja kuljetetaan katsomaan tanssiteatteriesitystä.	Hakunila, Havukoski, Mikkola	26 000
Vantaan Hiihtoseura ry	27 920	Liikunnallisen elämäntavan ja yhteisöllisyyden lisäämiseen järjestämällä kerhotoimintaa, luentoja ja tapahtumia.	Hakunila	15 000



Vantaan Monikulttuurinen Liikunta ry	47 000	Maahanmuuttajataustaisten nuorten ja perheiden etsivän työn hanke, jossa etsitään syrjäytymisvaarassa olevia nuoria ja rakennetaan eri toimijoiden välinen yhteistyömalli.	Havukoski, Mikkola	46 000
--	--------	--	--------------------	--------

Hakemukset ovat nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää erityisavustukset yllä mainituille järjestöille,
- b) todeta, että avustus on kertaluonteinen ja käytettävä vuoden 2020 aikana,
- c) edellyttää, että avustuksen saajat toimittavat selvityksen avustuksen käytöstä viimeistään vuoden 2021 maaliskuun loppuun mennessä.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Faysal Abdi poistui yhteisöjäviiden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- luettelo hakemuksista

Täytäntöönpano: sivistysvirasto/ MEK-koordinaattori, avustusvalmisteluryhmä

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

erityisasiantuntija Piia Sauranen, puh. 040 162 6934, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Yhdistys	Haettu avustussumma (€)
African Care ry	48 400
Alvi ry	50 000
El Sistema Finland	37 290
Elämänlaatu ry	18 500
Hakunilan kansainvälinen yhdistys	50 000
Håkansbölen kartanon kummit ry	41 400
Inkun Ideapajan Ystävät ry	50 000
Irti Huumeista ry	50 000
Itä-Vantaan somalikulttuuriyhdistys ry	10 825
Kalliolan Settlementti ry	50 000
Kenttäurheilijat -58 Vantaa ry	9 900
Koivukylän Palloseura ry	25 000
Koivukylän vasemmisto	10 000
Korson vasemmisto ry	1 530
Kuntoutussäätiö	49 597
Kuntoutussäätiö sr.	36 960
Leirikesä ry	20 125
Länsimäen koulun vanhempainyhdistys/ Rajakylän koulun vanhempainyhdistys	18 250
MiksiLiikun ry	15 100
MKTY ry	50 000
Monaliiku ry	15 471
Monika-Naiset liitto ry	50 000
Monikieliset erilaiset oppijat ry (Satakieliset)	50 000
Nicehearts ry	50 000
Onkod Nuoriso ry	19 800
Origine ky/ Pop Up Kino Helsinki	15 000
PuHu juniorit ry	50 000
Punainen Risti, Nuorten Turvatalo, Vantaa	31 260
Pääkaupunkiseudun partiolaiset	15 000
R3 Maahanmuuttajanuorten tuki	50 000
SDPL:n Vantaan aluejärjestö	50 000
Sirkus Magenta ry	50 000
Somfin yhteisö ry	42 450

Sporttia kaikille ry	50 000
Takaisin Elämään ry	42 416
Tanssiteatteri Raatikon kannatus ry	26 090
Tikkurilan Palloseura	26 420
Toimiva Koivukylä- Toimari ry	28 550
Tusmo ry	50 000
Vantaan Akateemiset Naiset ry	15 000
Vantaan Hiihtoseura ry	27 920
Vantaan Icehearts ry	30 000
Vantaan Islamilainen Yhdyskunta	22 400
Vantaan jalkapalloseura ry	22 700
Vantaan kehitysvammaisten tuki ry	49 440
Vantaan Lastenliitto ry	50 000
Vantaan mielenterveysyhdistys Hyvät Tuulet ry	14 700
Vantaan Monikulttuurinen Liikunta ry	47 000
Vantaan Monimaa ry	10 092
Vantaan NMKY ry	50 000
Vantaan Nuoret Kotkat aluejärjestö ry	18 687
Vantaan Raduga ry	11 510
Vantaan turvakoti ry	36 882
Yhteiset lapsemme ry	50 000



8 §

Päätös asiakirjahallintoa johtavasta viranhaltijasta 1.1.2020 alkaen

VD/9752/00.01.01.01/2019

RV/S-AP/HY-L

Hallintosäännön 13 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin asiakirjahallintoa johtavasta viranhaltijasta ja tämän tehtävistä.

Hallintosäännön 13 luvun 3 §:n mukaan asiakirjahallintoa johtaja viranhaltija johtaa kaupunginhallituksen alaisena asiakirjahallinnon tehtäväaluetta ja vastaa pysyvästi säilytettävästä asiakirjatiedosta. Asiakirjahallintoa johtava viranhaltija päättää kaupungin arkistonmuodostamissuunnitelman hyväksymisestä ja kaupungin arkistonmuodostajien ja rekisterinpitäjien nimeämisestä.

Kaupungin organisaatiouudistuksen yhteydessä asiakirjahallinnon tehtävät siirtyvät konserni- ja asukaspalveluiden toimialalta kaupunkistrategian ja johdon toimialaan kuuluvalla kuntademokratian palvelualueelle. Nykyinen asiakirjahallinnosta johtava viranhaltija sijoittuu uudessa organisaatiossa kaupunkikulttuurin toimialalle eikä asiakirjahallinto ole enää hänen alaisuudessaan. Tämän vuoksi on tarpeen päättää uudelleen asiakirjahallintoa johtavasta viranhaltijasta. Luontevinta on, että asiakirjahallintoa johtava viranhaltija on 1.1.2020 alkaen kuntademokratian palvelualueella johtava viranhaltija eli hallintojohtaja.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että kaupungin asiakirjahallintoa johtava viranhaltija on 1.1.2020 alkaen hallintojohtaja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Sari-Anna Pennanen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



9 §

Vammaisneuvoston kokoonpanon täydentäminen

VD/5498/00.00.01.00/2019

RV/JH/LL

Vammaisneuvoston jäsenen poismenon vuoksi vammaisneuvosto on pyytänyt Vantaan Näkövammaiset ry:tä esittämään poismenneen edustajansa tilalle uutta edustajaa.

Vantaan Näkövammaiset ry on 13.11.2019 § 5 esittänyt edustajakseen vammaisneuvostoon jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2019 -2021 Kalle Haukkaa.

Vantaan vammaisneuvosto on edistänyt vammaisten henkilöiden oikeuksia ja esteettömyyttä kaupungissa jo 40 vuoden ajan ja se on yksi pisimpään toimineista vammaisneuvostoista Suomessa. Vuonna 2017 vammaispalvelulain mukaisia palveluita ja tukitoimia käytti Vantaalla 4695 henkilöä (2,1 % väestöstä) ja kehitysvammahuollon palveluita 973 henkilöä. Eri tavoin toimintarajoitteisten henkilöiden määrä kaiken kaikkiaan on merkittävästi suurempi.

Vammaisneuvoston kokoonpano ja tehtävät on määritelty kaupunginhallituksen 5.3.1990 hyväksymässä Vantaan kaupungin vammaisneuvoston toimintaohjeessa. Toimintaohjeen mukaan kaupunginhallitus nimeää vammaisneuvostoon neljä vammaisjärjestöjä edustavaa jäsentä, kolme vammaisia tai heidän omaisiaan edustavaa jäsentä ja neljä kaupungin eri toimialojen edustajaa sekä heille kaikille henkilökohtaiset varajäsenet. Puheenjohtaja nimetään järjestöjen edustajista ja varapuheenjohtaja kaupungin edustajista. Vammaisneuvosto voi pyytää asiantuntijaksi eri tahojen edustajia kokouskohtaisesti.

Vammaisneuvoston ja vammaisjärjestöjen yhteistyö- ja neuvottelutilaisuudessa 28.3.2019 suoritettiin toimintaohjeen mukainen äänestys, jonka tulosten pohjalta on laadittu esitys vammaisneuvoston jäseniksi toimikaudelle 2019-2021. Vammaisneuvoston kokoonpanoon esitetään lisäksi Vantaan seurakuntayhtymän työntekijää, jonka henkilövalinnasta päättää seurakuntayhtymä.

Kaupunginhallitus on 12.8.2019 § 18 nimennyt vammaisneuvoston jäseniksi ja henkilökohtaisiksi varajäseniksi seuraavat henkilöt:

Vammaisjärjestöjen edustajat

Varsinainen jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Kari Ali-Yrkkö, Helsingin ja Uudenmaan Neuroyhdistys ry.	Olof Ekblom, Uudenmaan lihastautiyhdistys ry.
Kristiina Mäkelä, Vantaan Kehitysvammaisten Tuki ry.	Kari Natunen, Vantaan Diabeteksen Vertaistuki ry.
Markku Huostila, Suomen Poliohuolto ry. ja Polioinvalidit ry.	Eeva Pitkänen, Vantaan Invalidit Vanin ry.
Marja Kalvia, Vantaan Näkövammaiset ry.	Rainer Skogberg, Vantaan Kuuloyhdistys ry.

Vammaisten ja heidän omaistensa edustajat



Varsinainen jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Ritva Engblom, Vantaan Kuurot ry.	Anneli Korhonen, Vantaan Hengitysyhdistys ry.
Helena Forssell, Vantaan reumayhdistys ry.	Marko Airaksela, Uudenmaan AVH-yhdistys ry.
Pirjo Ylimäki, Suomen MG-yhdistys ry.	Pia Karasjärvi, Vantaan autismin kirjo ry.

Kaupungin toimialojen edustajat

Varsinainen jäsen	Henkilökohtainen varajäsen
Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala Minna Lahnalampi-Lahtinen, vs. vanhus- ja vammaispalvelujen johtaja, vanhus- ja vammaispalvelut	Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala Hanna Pösö, palvelupäällikkö, perhepalvelut
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Ifa Kytösaho, hankesuunnittelupäällikkö	Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Hilkka Hytönen, palveluesimies
Sivistystoimen toimiala Minna Salmi, opetustoimen suunnittelija	Sivistystoimen toimiala Katjamaria Halme, kehittämispäällikkö
Konserni- ja asukaspalvelujen toimiala Amanda Tammivirta, palveluesimies, työllisyyspalvelut	Konserni- ja asukaspalvelujen toimiala Ulla Hautamäki, palvelupäällikkö, työllisyyspalvelut

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 9

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään nimetä Kalle Haukka (Vantaan Näkövammaiset ry) vammaisneuvoston varsinaiseksi jäseneksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 20192021.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

neuvottelukunnan sihteeri Jenna Hirvonen, puh. 040 141 8164, etunimi2.sukunimi@vantaa.fi



10 § Kaupunginjohtajan ja eräiden apulaiskaupunginjohtajien sijaiset 1.1.2020 alkaen

VD/9139/00.01.01.03/2019

RV/S-AP/HY-L

Hallintosäännön 14 luvun 9 §:n mukaan (voimaan 1.1.2020) kaupunginhallitus päättää kaupunginjohtajan ja apulaiskaupungin sijaisista.

Kaupunginhallituksen aikaisempi päätös kaupunginjohtajan ja kaupunkiympäristön toimialan (nykyinen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan) apulaiskaupunginjohtajan sijaisten määräämisestä on organisaatiouudistuksesta ja henkilövaihdoksista johtuen vanhentunut.

Uuden organisaation myötä 1.1.2020 aloittaa uuden toimialan kasvatuksen ja oppimisen toimialan apulaiskaupunginjohtaja, jolle on myös tarpeen määrätä sijaiset

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 § 6 sijaisten määräämisen lisäksi valtuuttaa kaupunginhallituksen puheenjohtajan tarvittaessa päättämään muusta kuin ko. päätöksellä määrätystä kaupunginjohtajan sijaisesta ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tarvittaessa päättämään ko. päätöksessä mainittujen lisäksi apulaiskaupunginjohtajan muusta sijaisesta. Vastaavista valtuutuksista on tarpeen päättää myös tässä yhteydessä.

Kaupunginjohtajan sijaisia koskeva päätös arvioidaan uudestaan, kun sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan uusi kaupunginjohtaja on valittu.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) nimetä kaupunginjohtajan sijaiset 1.1.2020 alkaen seuraavassa järjestyksessä:
 1. apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
 2. apulaiskaupunginjohtaja Katri Kalske
 3. apulaiskaupunginjohtaja Riikka Åstrand ja
- b) valtuuttaa kaupunginhallituksen puheenjohtaja tarvittaessa tilapäisesti päättämään muusta kuin kohdassa a) nimetystä kaupunginjohtajan sijaisesta
- c) nimetä kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan sijaiset 1.1.2020 alkaen seuraavassa järjestyksessä:
 1. kaupungininsinööri Henry Westlin
 2. kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
 3. kiinteistöjohtaja Antti Kari
 4. talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
- d) nimetä kasvatuksen ja oppimisen toimialan apulaiskaupunginjohtajan sijaiset 1.1.2020 alkaen:
 1. perusopetuksen johtaja Ilkka Kalo
 2. varhaiskasvatuksen johtaja Sole Askola-Vehviläinen
 3. toisen asteen koulutuksen johtaja Ari Ranki
 4. ruotsinkielisten palveluiden johtaja Anders Vikström
 5. talous- ja hallintojohtaja Eila Tanninen
 6. oppilashuollon päällikkö Tuija Harakka



- e) valtuuttaa kaupunginjohtaja tarvittaessa tilapäisesti päättämään kohdassa c) - d) nimettyjen lisäksi apulaiskaupunginjohtajan muista sijaisista.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Kaupunginjohtaja täydensi päätösesityksensä kuulumaan seuraavasti:

Päätetään

- a. nimetä kaupunginjohtajan sijaiset 1.1.2020 alkaen seuraavassa järjestyksessä:
 1. apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
 2. apulaiskaupunginjohtaja Katri Kalske
 3. apulaiskaupunginjohtaja Riikka Åstrand ja
- b. valtuuttaa kaupunginhallituksen puheenjohtaja tarvittaessa tilapäisesti päättämään muusta kuin kohdassa a) nimetystä kaupunginjohtajan sijaisesta
- c. nimetä kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan sijaiset 1.1.2020 alkaen seuraavassa järjestyksessä:
 1. kaupungininsinööri Henry Westlin
 2. kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
 3. kiinteistöjohtaja Antti Kari
 4. talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
- d. nimetä kasvatuksen ja oppimisen toimialan apulaiskaupunginjohtajan sijaiset 1.1.2020 alkaen:
 1. perusopetuksen johtaja Ilkka Kalo
 2. varhaiskasvatuksen johtaja Sole Askola-Vehviläinen
 3. toisen asteen koulutuksen johtaja Ari Ranki
 4. ruotsinkielisten palveluiden johtaja Anders Vikström
 5. talous- ja hallintojohtaja Eila Tanninen
 6. oppilashuollon päällikkö Tuija Harakka
- e. *nimetä kaupunkikulttuurin toimialan apulaiskaupunginjohtajan sijaiset 1.1.2020*
 1. liikuntajohtaja Veli-Matti Kallislahti
 2. asukaspalvelujohtaja Iiris Lehtonen
 3. kulttuurijohtaja Annukka Larkio
 4. talous- ja hallintopäällikkö Leena Rusanen
- f. valtuuttaa kaupunginjohtaja tarvittaessa tilapäisesti päättämään kohdassa c) - e) nimettyjen lisäksi apulaiskaupunginjohtajan muista sijaisista.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Sari-Anna Pennanen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



11 § Vantaan nuorisovaltuuston vuoden 2019 vaalituloksen vahvistaminen

VD/9732/00.00.00.03/2019

RV/PV/HY-L

Kaupunginhallitus tarkisti kokouksessaan 25.3.2019 § 11 nuorisovaltuuston perustamispäätöstä syksyn 2019 vaaleja varten siten, että äänioikeutettuja vaaleissa ovat 2001–2006 syntyneet Vantaalla kirjoilla olevat vantaalaiset nuoret. Nuorisovaltuuston varsinaisiksi jäseniksi valitaan 20 eniten ääniä saanutta ja varajäseniksi 10 seuraavaa. Nyt valittavan nuorisovaltuuston toimikausi päättyy 31.12.2021.

Nuorisovaltuustovaaleihin asettui määräaikaan mennessä 49 ehdokasta. Vaalit toimitettiin kouluissa ja oppilaitoksissa 11.11.–25.11.2019 välisenä aikana sekä Tikkurilan, Korson ja Myyrmäen Vantaa-infoissa 28.11.–4.12.2019. Äänioikeutettuja oli kaikkiaan 15 318 ja äänioikeuttaan käytti 5726 nuorta. Äänestysprosentti oli tämän mukaan 37,4 % (vuoden 2017 vaaleissa myös 37,4 %).

Nuorisovaltuuston perustamispäätöksen mukaan vaalien tuloksen vahvistaa kaupunginhallitus ja äänten mennessä tasan suoritetaan arvonta. Vaalien tulos varsinaisten ja varajäsenten osalta oli seuraava:

20 varsinaista jäsentä:

Nimi	ikä	asuinpaikka	äänimäärä
Hamzaaghaei Helen	16	Pähkinärinne	406
Vauhkonen Miro	16	Askisto	349
Pennanen Juho	13	Kaivoksela	230
Lindqvist Noa	15	Kuninkaanmäki	214
Godlewski Filip	16	Asola	207
Singh Tejwant	14	Rekola	202
Hoviniemi Matilda	17	Simonkylä	190
Saarlo Sofia	15	Kivistö	166
Parkkonen Santeri	17	Ylästö	163
Mehtälä Henri	13	Simonmetsä	157
Awad Amina	14	Länsimäki	152
Salmi Anni	14	Kartanonkoski	137
Juwaisir Rihaam	15	Korso	134
Nykänen Jonne	15	Jokiniemi	132
Salpakari Antti	16	Hakkila	131
Linnakangas Jaakko	18	Kartanonkoski	122
Kontinen Robin	15	Markulla, Maarinkunnas	120
Sidiqe Mariam	15	Mikkola	118
Riikonen Rasmus	16	Ylästö	115
Kyber Henri	15	Kartanonkoski	112

10 varajäsentä:

Nimi	ikä	asuinpaikka	äänimäärä
Taht Oscar	15	Kuusikko	110
Pälvä Aapo	16	Pähkinärinne	103
Pellonpää Mimosa	14	Leinelä	99



Pietilä Miska	17	Pakkala	99
Halonen Milla	17	Asola	98
Lamghari Duhab	14	Havukoski	95
Kleine Staarman Nadia	16	Martinlaakso	94
Ahonen Elias	13	Korso	87
Nygård Maria	14	Hakunila	87
Tuomainen Anni Juulia	16	Nissas	87

Selvitys koulukohtaisista äänestysprosentteista on liitteenä.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vahvistaa Vantaan kaupungin nuorisovaltuuston 11.–25.11.2019 välisenä aikana sekä 28.11.–4.11.2019 toimitetun vaalin tulos ja valita siinä 20 eniten ääniä saanutta ehdokasta nuorisovaltuuston varsinaisiksi jäseniksi ja 10 seuraavaksi eniten ääniä saanutta varajäseniksi siten, että nyt valitun nuorisovaltuuston toimikausi päättyy 31.12.2021,
- b) oikeuttaa nuorisovaltuusto myöntämään ero nuorisovaltuutetulle hänen sitä kirjallisesti pyytäessä ja täydentämään nuorisovaltuuston varsinaisten jäsenten listaa vahvistetun vaalituloksen kymmenestä varajäsenestä äänimäärien määräämässä järjestyksessä alkaen eniten ääniä saaneesta varajäsenestä, ja
- c) merkitä tiedoksi liitteenä oleva selvitys koulukohtaisista äänestysprosentteista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Selvitys nuorisovaltuuston vuoden 2019 vaalien koulu-/ja oppilaitoskohtaisista äänestysprosentteista

Täytäntöönpano: nuorisopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

nuorisotyöntekijä Päivi Viilomaa, puh. 040 861 0841, paivi.viilomaa[at]vantaa.fi

Selvitys nuorisovaltuuston vuoden 2019 vaalien koulu- ja oppilaitoskohtaisista äänestysprosentteista

Vantaan 11. nuorisovaltuustovaalit järjestettiin Vantaan kaupungin kouluissa ja oppilaitoksissa 11.11.–25.11.2019. Lisäksi äänestysmahdollisuus oli Korson, Myyrmäen ja Tikkurilan Vantaa-infoissa 28.11.–4.12. ajalla erikseen ilmoitettuna aikoina.

Äänioikeutettuja vaaleissa oli 15 318. Heistä äänioikeutensa käytti 37,4 %. (vuonna 2017 37,4 % ja vuonna 2015 32,9 %). Äänioikeutettuja vaaleissa olivat vantaalaiset vuosina 2001–2006 syntyneet nuoret.

Kouluissa ja oppilaitoksissa, joissa äänestys järjestettiin, opiskelee noin 74% äänioikeutetuista. Alakouluissa opiskeleville äänioikeutetuille ei kouluissa äänestysmahdollisuutta järjestetty. Vantaan kaupungin koulujen lisäksi äänestys järjestettiin Marcuria Kauppiain kauppapilaitoksessa.

Koulu/oppilaitos	Ääni-oikeutettuja	Äänestysprosentti vuonna 2019	Äänestysprosentti vuonna 2017	Äänestysprosentti vuonna 2015
Aurinkokiven koulu	392	63,0 %		
Havukosken koulu	279	77,4 %	78,0 %	78,1 %
Helsingin gymnasium	60	40,0 %	48,4 %	43,1 %
Helsingin skola	216	89,4 %	86,2 %	23,8 %
Hämeenkyliän koulu	481	75,3 %	86,6 %	86,4 %
Jokiniemen koulu	307	49,8 %	61,2 %	30,0 %
Kartanonkosken koulu	297	79,8 %	63,0 %	51,9 %
Kilterin koulu	567	67,0 %	43,6 %	57,4 %
Koivukylän koulu	417	69,3 %	79,4 %	57,9 %
Korson koulu	383	63,2 %	72,7 %	75,2 %
Lehtikuusen koulu	367	71,1 %	78,8 %	83,2 %
Lumon lukio	411	10,9 %	14,6 %	14,4 %
Länsimäen koulu	285	56,8 %	78,7 %	62,2 %
Martinlaakson koulu	460	82,8 %	61,5 %	13,6 %
Martinlaakson lukio	330	43,3 %	18,1 %	20,4 %
Mikkolan koulu	301	73,1 %	77,6 %	72,1 %
Peltolan koulu	609	84,4 %	86,7 %	85,5 %
Ruusuvuoren koulu	423	53,7 %	22,9 %	34,5 %
Simonkylän koulu	539	38,2 %	30,6 %	20,6 %
Sotungin koulu	385	69,9 %	67,2 %	81,0 %
Sotungin lukio	296	37,5 %	26,7 %	23,7 %
Tikkurilan lukio	860	10,7 %	21,4 %	3,9 %
Vantaan kansainvälinen koulu	193	58,0 %	36,9 %	67,2 %
Vaskivuoren lukio	541	18,9 %	24,1 %	11,2 %
Veromäen koulu	228	35,1 %	53,5 %	47,4 %
Viertolan koulu	22	72,7 %		
Ylästön koulu	273	62,6 %		
Varia/Aviopoliuksen toimipiste	246	18,7 %	25,6 %	15,3 %
Varia/ Hiekkaharjun toimipiste	438	11,4 %	9,6 %	13,2 %
Varia/Koivukylän toimipiste	109	19,3 %	27,7 %	15,3 %
Varia/Myyrmäen toimipiste	341	21,1 %	13,9 %	10,8 %
Mercuria	275	22,9 %		



12 § Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy:n purkaminen

VD/9377/00.01.00.01/2019

PvN/SV/HY-L

Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy (jäljempänä yhtiö) on Vantaan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka toimialana on yhtiöjärjestyksen mukaan ylläpitää, omistaa ja hallita vesilaitosta veden hankkimiseksi ja tarjota vesihuoltopalveluja Vantaan kaupungin alueella sekä rakennuttaa, isännöidä, vuokrata ja vuokralle antaa kiinteistöjä ja huoneistoja, rakennelmia ja laitteita.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala;	Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisena toimialana on ylläpitää, omistaa ja hallita vesilaitosta veden hankkimiseksi ja tarjota vesihuoltopalveluja Vantaan kaupungin alueella sekä rakennuttaa, isännöidä, vuokrata ja vuokralle antaa kiinteistöjä ja huoneistoja, rakennelmia ja laitteita;
Hallitus	4 varsinaista jäsentä, toimikausi on 2 vuotta (nykyinen valittu 25.6.2019);
Hallitus 2019-2020	4 jäsentä, Jouko Suvensalmi (pj), Susanna Ruotsalainen (vpj), Jari Lindroos ja Taina Raitanen;
Tilintarkastaja 2019	BDO Audiator Oy;
Toimitusjohtaja	Susanna Taipale-Vuorinen
Henkilöstömäärä	-

Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy myi vuoteen 2003 mennessä kaikki 10 rakennuttamaansa päiväkotia Vantaan kaupungille ja VTK Kiinteistöt Oy:lle, minkä jälkeen yhtiön operatiiviseksi toiminnaksi on jäänyt veden toimittaminen ja jäteveden vastaanottaminen kaupunginhallituksen 29.4.1996 tekemän päätöksen mukaisesti.

Yleisjaosto on 13.5.2019 § 14 antanut Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy:lle konsernistrategian mukaisen ennakkosuostumuksen irtisanoa yhtiön voimassa olevat sopimukset päättymään 31.12.2019 ja kehottanut yhtiön hallitusta yhdessä konsernihallinnon kanssa valmistelemaan esityksen yhtiön toiminnan lakkauttamiseksi.

Yhtiön ja kaikkien sen sopimuskumppaneiden väliset sopimukset on irtisanottu yleisjaoston ennakkosuostumuksen mukaisesti päättymään 31.12.2019. Yhtiöllä ei ole tosiasiallista liiketoimintaa enää 31.12.2019 jälkeen.

Vantaan kaupungin sisäinen tarkastus on tehnyt yhtiöön loka-joulukuussa 2018 tarkastuksen ja marras-joulukuussa 2019 jälkitarkastuksen, joita koskevat raportit ovat esityksen liitteinä.

Yhtiön purkaminen on yksi osakeyhtiölain mukaisista varojenjakotavoista ja se pitää tehdä osakeyhtiölain mukaisessa selvitysmenettelyssä. Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy:n hallitus on kutsunut ylimääräisen yhtiökokouksen koolle 18.12.2019. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa käsitellään yhtiön hallituksen esitys yhtiön asettamiseksi selvitystilaan 31.12.2019 sekä selvitysmiesten valitseminen hallituksen ja toimitusjohtajan sijaan em. ajankohdasta lukien.

Yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja ovat eronneet siten, että ero astuu voimaan 31.12.2019. Mikäli yhtiötä ei päätetä asettaa selvitystilaan, tulee kaupungin ylimääräisessä yhtiökokouksessa tai osakkeenomistajan päätöksellä valita yhtiölle uusi hallitus.



Osakeyhtiölain 20 luvussa tarkoitetun selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen ja lopulta ylijäämän eli jako-osuuden suorittaminen osakkeenomistajille. Varsinainen yhtiön purkamista koskeva päätös tehdään yhtiökokouksessa, jossa selvitysmies menettelyn päättyessä esittää lopputilityksen vahvistettavaksi.

Hallintosäännön 4 luvun 2 §:n 3 kohdan mukaan konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä päättää kiireellisissä tapauksissa menettelyohjeen antamisesta ja kaupungin edustajan määräämisestä yhteisöjen kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava ja sen mielipidettä kuultava.

Vantaan kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 19 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää mm. yksityisoikeudellisen yhteisön purkamisesta.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 12

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) että Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy asetetaan selvitystilaan yhtiön purkamiseksi 31.12.2019 klo 24:00 lukien ja
- b) todeta, että menettelyohjeet selvitystilaan asettamisesta päättävään yhtiökokoukseen ja lopputilityksen vahvistamisesta päättävään yhtiökokoukseen annetaan voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

- Tarkastusraportti 18.1.2019 (salassapidettävä Julkisuuslaki 24 § 1 mom. 15 kohta)
- Jälkitarkastusraportti 10.12.2019 (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 15 ,17 ja 20 kohta)

Täytäntöönpano: konsernipalvelut, ilmoitus yhtiölle

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

konsernilakimies Samuli Vartiainen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



13 § Keittiöverkkoselvityksen pohjalta laadittu pilotointisuunnitelma

VD/10009/00.01.02.06/2018

PvN/TE/HY-L

Kaupunginhallitus on käsitellyt keittiöverkkoselvitystä kokouksissaan 17.6.2019 § 12 ja 12.8.2019 § 34. Kaupunginhallitus päätti, että keittiöverkkoselvityksen pilotointiesityksestä laaditaan pilotointisuunnitelma, joka laaditaan yhteistyössä Vantin kanssa. Suunnitelmassa tulee huomioida muun muassa resurssiviisauden periaatteet, ruuan laatu sekä henkilöstön asema.

Hankintakeskus on laatinut pilotointisuunnitelman yhteistyössä tilakeskuksen ja Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n kanssa.

Pilotointisuunnitelmassa esitetään kolmen eri toimintamallin pilotointia:

Toimintamalli A

Pilotoidaan toimintamallia, jossa ateriat valmistetaan ja kuljetetaan ulkopuolisten ateriapalvelutuottajien toimesta kohteisiin.

Vantti vastaa palvelukeittiöissä ruoan kuumentamisesta, esille laitosta, energialisäkkeiden kypsentämisestä, salaattien valmistamisesta ja tarjolle panosta sekä astiahuollosta ja omavalvonnasta. Suoratoimituksena tukusta ostetaan tuore leipä, leikkeleet, ravintorasvat, salaattit, perunat, salaattikomponentit, hedelmät sekä maitotaloustuotteet ja kuiva-aineet (kahvit, sokerit, riisit, pastat jne).

Toimintamalli B

Pilotoidaan toimintamallia, jossa koulu- ja päiväkotiaateriapalvelut valitulta pilotointialueelta kilpailutetaan ja ostetaan ulkopuoliselta palveluntuottajalta.

Toimintamalleissa A ja B ulkopuolinen palveluntuottaja tuottaa Cook & Chill- valmistuksella valmistetut ateriat pilottikohteiden palvelukeittiöihin. Molempien toimintamallien osalta varmistetaan vastaanottavien palvelukeittiöiden soveltuvuus vastaanottaa Cook & Chillillä valmistettua ruokaa.

Toimintamalli C

Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy pilotoi toimintamallia, jossa Vantti keskittää omaa tuotantoaan pienistä valmistuskeittiöistä suurempaan ja paremmin varusteltuun yksikköön. Ruoka valmistetaan Cook & Chill- menetelmällä ja toimitetaan palvelukeittiöiksi muutettaviin kouluihin ja alueen päiväkoteihin. Vantti vastaa aterioiden kuljetuksesta, esillepanosta ja astiahuollosta.

Pilotoinneilla selvitetään Cook & chill -valmistusmenetelmän ympäristövaikutukset suhteessa Cook & serve -menetelmään (nykyinen toimintamalli). Lisäksi selvitetään kuljetusten, pakkausmateriaalien/-mallien sekä hävikin ympäristövaikutukset. Eri valmistusvaihtoehtojen vaikutusta ruuan laatuun selvitetään asiakastyytyväisyyskyselyin, säännöllisin auditoinnein sekä palautteiden ja reklamaatioiden kautta. Kustannusvertailussa selvitetään vaihtoehtojen pääoma- ja käyttökustannukset sekä aterioiden hinnat ja kuljetuskustannukset. Pilotoinneissa arvioidaan myös eri toimintamallien henkilöstövaikutukset.

Pilotoinnin tulokset ovat käytössä kevät/kesä 2021.



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 13

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään toteuttaa pilotointi esitetyn pilotointisuunnitelman mukaisesti.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen jäsen Ville Karinen esitti, että toteutetaan pilottina vain toimintamalli c. Puheenjohtaja totesi esityksen rauenneen kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

Pilotointisuunnitelma

Täytäntöönpano: Hankintakeskus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankintajohtaja Tiina Ekholm, 0503813852 (tiina.ekholm[at]vantaa.fi)

4.12.2019

Keittiöverkkoselvityksen pohjalta tehtävä pilotointisuunnitelma

Laatijat:

Tiina Ekholm	Vantaan kaupunki hankintakeskus
Janne Heikkilä	Vantaan kaupunki hankintakeskus
Sirpa Viinikari-Kauria	Vantaan kaupunki hankintakeskus

Pilotointisuunnitelman laadinnassa on ollut mukana myös tilakeskuksen ja Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n edustajat.

Kaupunginhallitus on käsitellyt keittiöverkkoselvitystä kokouksissaan 17.6.2019 §12 ja 12.8.2019 §34. Kaupunginhallitus päätti, että keittiöverkkoselvityksen pilotointiesityksestä laaditaan pilotointisuunnitelma, joka laaditaan yhteistyössä Vantin kanssa. Suunnitelmassa tulee huomioida mm. resurssiviisauden periaatteet, ruuan laatu sekä henkilöstön asema.

Keittiöverkkosuunnitelmassa oli selvitetty neljää ei toimintavaihtoehtoa. Selvitetyt vaihtoehdot olivat:

Vaihtoehto 1

Säilytetään nykyisen keittiöverkoston rakenne, mutta muutetaan joidenkin parempikuntoisten koulujen keittiöiden toimintaperiaatteita ja tuotantomenetelmiä. Niiden ruoanvalmistuskapasiteettia kasvatetaan valmistamalla toinen tuotantoerä iltapäivisin ensisijaisesti Cook & Chill (joidenkin tuotteiden kylmävalmistus) -tuotantotavoilla.

Vaihtoehto 2

Yhden keskuskeittiön malli, eli rakennetaan keskuskeittiö, johon keskitetään perusopetuksen, lukioiden sekä varhaiskasvatuksen aterioiden valmistus. Keskuskeittiön tuotantotapana olisi kylmävalmistus ja Cook & Chill. Nykyiset tuotantokeittiöt sekä palvelukeittiöt muutetaan kuumennuskeittiöiksi.

Vaihtoehto 3

Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkotiaateriat tai ainakin osa aterioista ostettaisiin ulkopuolisilta toimijoilta. Kaikki koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi.

Vaihtoehto 4

Vaihtoehto, jossa kaikki koulu- ja päiväkotiaateriat tai ainakin osa aterioista ostettaisiin ulkopuolisilta palveluntuottajilta. He vastaisivat myös palvelukeittiöiden toiminnasta. Koulujen ja päiväkotien keittiöt muutettaisiin kuumennuskeittiöinä toimiviksi palvelukeittiöiksi.

Pilotointimallit

Tämä pilotointisuunnitelma koskee kolmea eri toimintamallia.

Toimintamalli A

Pilotoidaan toimintamallia, jossa ateriat valmistetaan ja kuljetetaan ulkopuolisten ateriapalvelutuottajien toimesta kohteisiin.

Vantti vastaa palvelukeittiöissä ruoan kuumentamisesta, esille laitosta, energialisäkkeiden kypsentämisestä, salaattien valmistamisesta ja tarjolle panosta sekä astiahuollosta ja omavalvonnasta. Suoratoimituksena tukusta ostetaan tuore leipä, leikkeleet, ravintorasvat, salaattit, perunat, salaattikomponentit, hedelmät sekä maitotaloustuotteet ja kuiva-aineet (kahvit, sokerit, riisit, pastat jne).

Toimintamalli B

Pilotoidaan toimintamallia, jossa koulu- ja päiväkotiaateriapalvelut valitulta pilotointialueelta kilpailutetaan ja ostetaan ulkopuoliselta palveluntuottajalta.

Kummassakin toimintamallissa ulkopuolinen palveluntuottaja tuottaa Cook & Chill-valmistuksella valmistetut ateriat pilottikohteiden palvelukeittiöihin. Molempien toimintamallien osalta varmistetaan vastaanottavien palvelukeittiöiden soveltuvuus vastaanottaa Cook & Chillillä valmistettua ruokaa.

Toimintamalli C

Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy pilotoi toimintamallia, jossa Vantti keskittää omaa tuotantoaan pienistä valmistuskeittiöistä suurempaan ja paremmin varusteltuun yksikköön. Ruoka valmistetaan Cook & Chill-menetelmällä ja toimitetaan palvelukeittiöiksi muutettaviin kouluihin ja alueen päiväkoteihin. Vantti vastaa aterioiden kuljetuksesta, esillepanosta ja astiahuollosta.

Aikataulu

- Kylmälaitehankinnat kevät 2020
- Kilpailuttamisaikataulu kevät 2020
- Pilotoinnin aloitus 2020
- Pilotoinnin pituus 9 kk
- Asiakastyytyväisyyskyselyt kevät 2020, syksy 2020 ja kevät 2021
- Pilotoinnin tulokset kevät/kesä 2021

Toimintamalli A:n kohteet ja henkilöstövaikutukset

Kohdealue:

Sotungin koulun keittiö on suunniteltu palvelukeittiöksi ja on tällä hetkellä valmistava keittiö, jossa valmistetaan n. 1400 annosta. Sotungin koulun tarpeisiin valmistetaan n. 1000 annosta

ja loput 400 menevät lähiseudun kuuteen päiväkotiin (Aisakello, Hepopuisto, Kannuskuja, Suitsikuja, Vaaralanpuisto ja Ravurinpuisto). Kuljetus kerran päivässä Sotungista kohteisiin, lounas kuumana ja välipalat lounaan mukana. Aamupuuro valmistetaan kohteissa.

Pilotin henkilöstövaikutukset:

Sotungin koulussa on ruokapalveluesimies, kaksi kokkia ja kaksi ruokapalvelutyöntekijää, joista toinen on 4h/päivä. Työvoiman tarve vähenee kahdella kokoaikaisella henkilöllä. Vähennykset koskevat kokin tehtäviä. Ruokapalveluesimies muuttuu ruokapalveluvastaavaksi tai palveluohjaajaksi. Toisen ruokapalvelutyöntekijän tunnit nostetaan kahdella => 6h/pv.

Vastaanottavien päiväkotien keittiöhenkilökunnalle ei välittömiä henkilöstövaikutuksia.

Alla päiväkotien keittiöhenkilöstön nykytilanne:

Aisakellon päiväkoti: 7h/päivä ruokapalvelutyöntekijä (5h ateriapalvelua ja 2h puhtauspalvelua)

Hepopuiston päiväkoti: 7h/päivä ruokapalvelutyöntekijä

Kannuskujan päiväkoti: 7h/päivä ruokapalvelutyöntekijä

Suitsikujan päiväkoti: yksi kokopäiväinen ruokapalvelutyöntekijä

Vaaralanpuiston päiväkoti: yksi kokopäiväinen ruokapalvelutyöntekijä

Ravurinpuiston päiväkoti: 7,5h/päivä ruokapalvelutyöntekijä

Toimintamalli B:n kohteet ja henkilöstövaikutukset

Kohdealue: Aviapoliksen alueelta Veromäen koulu, Helsingin skola ja Pakkalanrinteen päiväkoti. Alueella tarjottavien aterioiden määrä on n. 1400. Alueella toimii tällä hetkellä ulkopuolinen palveluntuottaja osana suurempaa kokonaisuutta. Kyseiset kohteet määriteltäisiin kilpailutuksessa omaksi osa-alueekseen, johon ei kuulu valmistuskeittiötä. Koska alueen kohteissa toimii jo nyt ulkopuolinen palveluntuottaja, ei pilotoinnilla ole henkilöstövaikutuksia Vantille.

Toimintamalli C:n kohteet ja henkilöstövaikutukset

Kohdealue:

Kaivokselan ja Kivimäen koulujen keittiöt valmistavat yhteensä noin 1500 annosta päivittäin. Kaivokselan koulun omaan tarpeeseen valmistetaan 550 annosta ja Kaivokselan ja Jokiuoman päiväkoteihin yhteensä 180 annosta. Kivimäen koulun omaan tarpeeseen valmistetaan 420 annosta ja Kivimäen, Lintukallion, Metsikköpolun, ja Vantaanlaakson päiväkoteihin yhteensä 350 annosta. Kuljetuksia 2-3 kertaa viikossa. Välipalat lounaan mukana. Aamupuuro valmistetaan kohteissa. Kaivokselan ja Kivimäen keittiöt muutetaan palvelukeittiöiksi ja ruoka toimitetaan Cook and Chill- menetelmällä Varia Ojahaan keittiöstä.

Pilotin henkilöstövaikutukset:

Kivimäen koulussa on tällä hetkellä kaksi kokkia ja ruokapalvelutyöntekijä, Kaivokselan koululla ruokapalveluesimies, kokki sekä ruokapalvelutyöntekijä. Kokit siirtyisivät Variaan ja

ruokapalvelutyöntekijät jäisivät kouluille. Näiden keittiöiden alla olevissa palvelukeittiöissä ei tapahtuisi henkilöstömuutoksia.

Alla päiväkotien keittiöhenkilöstön nykytilanne:

Kaivokselan päiväkoti 7,5h/päivä ruokapalveluvastaava
Jokuoman päiväkoti 7,5h/päivä ruokapalveluvastaava
Kivimäen päiväkoti 8h/päivä ruokapalveluvastaava
Lintukallion päiväkoti 7,0h/päivä ruokapalveluvastaava
Metsikköpolun päiväkoti 8,0h/päivä ruokapalveluvastaava
Vantaanlaakson päiväkoti 8,0h/päivä ruokapalveluvastaava

Pilotoinnilla selvittävät asiat:

Selvitetään ympäristövaikutukset kuljetusten, pakkausmateriaalien ja hävikin osalta.

- Vertailla kuljetusmatkojen pituudet ja kuljetuskerrat: Vantin nykymalli verrattuna toimintamalli A, B ja C
- Vertaillallaan eri pakkausmateriaalien/-mallien ympäristövaikutukset
- Selvitetään nykymallin ja uusien toimintamallien vertailukelpoisten hävikkien erot

Ruuan ja palvelun laadun vertailu

- Asiakastytyväisyyskyselyt kevät 2020, syksy 2020 ja kevät 2021
- Säännölliset auditoinnit pilotoinnin aikana
- Palautteiden ja reklamaatioiden arviointi (määrä ja sisältö)

Kustannusten vertailu

- Vaihtoehtojen pääoma- ja käyttökustannusten vertailu
- Koululounaan hinta
- Päiväkodin päivän aterioiden yhteishinta
- Kuljetuskustannukset

Pilotoinnin aikana selvitetään myös toimintamallien henkilöstövaikutukset.

Vertailuja varten kirjataan lähtötiedot eli aterioiden hinnat, kuljetuskustannukset- ja kerrat, hävikkimäärä ja laitekanta.

Pilotoinnissa edellytetään, että palveluntuottajat noudattavat Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteita ja toimenpiteitä.



14 § Kaupungin henkilökunnalta perittävät ateriahinnat ja työnantajan henkilöstöruokailusta maksamat korvaukset vuonna 2020

VD/9571/02.03.00.00/2019

PvN/TE/HY-L

Verohallitus vahvisti 29.11.2019 verotuksessa vuonna 2020 noudatettavat luontoisetujen laskentaperusteet.

Verohallituksen päätöksen mukaan ravintoedun arvo vuonna 2020 on 6,80 € (6,60 € vuonna 2019) ateriala kohden, jos edun hankkimisesta työnantajalle aiheutuneiden välittömien kustannusten ja näiden kustannusten arvonlisäveron määrä on vähintään 6,80 € ja enintään 10,70 €. Jos välittömien kustannusten ja arvonlisäveron määrä alittaa 6,80 € tai ylittää 10,70 €, edun arvona pidetään mainittujen kustannusten määrää.

Edellä oleva merkitsee muun muassa sitä, että työnantajan periessä työntekijältä ateriala 6,80–10,70 €, ei työntekijälle synny verotettavaa etuutta.

Koulun, päiväkodin, sairaalan tai muun vastaavan laitoksen henkilökuntaan kuuluvan laitospöytäruokailun yhteydessä saaman ravintoedun raha-arvona pidetään 5,10 € (4,95 € vuonna 2019) ateriala kohden. Ruokailu tapahtuu laitospöytäruokailun yhteydessä silloin, kun henkilökunta ruokailee koulussa, päiväkodissa tai muussa vastaavassa laitoksessa yhdessä asiakkaiden kanssa ja kun he syövät samanlaisen aterian kuin asiakkaat.

Koulun, päiväkodin tai vastaavan laitoksen henkilökunnan oppilaiden tai hoidettavien ruokailun valvonnan yhteydessä saaman ravintoedun arvo on 4,08 € (3,96 € vuonna 2019) kohden.

Kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen VI luvun 4 §:n 3 momentin mukaan, milloin työpaikkaruokailu on järjestetty ulkopuolisessa työpaikkaruokalassa tai ravitsemisliikkeessä, kunta voi osallistua pääateriala aiheutuviin kustannuksiin siltä osin kuin aterian hinta ylittää työnantajan omissa työpaikkaruokaloissa vastaavanlaisesta ateriala yleisesti perityn aterialakorvauksen. Muussa tapauksessa kunta voi korvata ateriala aiheutuvia kustannuksia verotusarvon ylittävältä osalta, kuitenkin enintään 25 % ateriala kohti.

Vuonna 2020 työnantajan maksama korvaus sopimusravintoloille ja kaupungin henkilöstöravintoloille on 1,18 €/ateriala (sis. alv 14 %). Vuonna 2020 työnantaja ja ruokailija maksavat sopimusravintoloille yhteensä 7,98 €/ateriala (sis. alv 14 %).

Konserni- ja asukaspalvelujen toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs esittää vahvistettavaksi henkilökunnalta perittävät ateriahinnat ja työnantajan henkilöstöruokailusta maksamat korvaukset vuonna 2020 ravintoedun verotusarvon mukaisesti seuraavasti:

Henkilökunnalta perittävät ateriahinnat:

	Hinta 1.1.2020	Nykyinen hinta
Ateriala (itse maksettava)	6,80 €	6,60 €
- henkilöstöravintolat		



- sairaala, vanhainkodit ja muut vastaavat laitokset, koulut, oppilaitokset, päiväkodit
(muut kuin laitoksen henkilökuntaan kuuluvat)

Ravintoedun raha-arvo laitoksen henkilökuntaan kuuluvalla laitosruokailun yhteydessä (itse maksettava)

5,10 €

4,95 €

- sairaala, vanhainkodit ja muut vastaavat laitokset, koulut, oppilaitokset, päiväkodit,
lasten- ja nuorisokodit ja vastaavat

Ravintoedun arvo oppilaiden tai hoidettavien ruokailun valvonnan yhteydessä

Valvonta-ateria

4,08 €

3,96 €

Vuonna 2020 työnantajan maksama korvaus sopimusravintoloille ja kaupungin henkilöstöravintoloille on 1,18 €/ateria (sis. alv 14 %). Vuonna 2020 työnantaja ja ruokailija maksavat sopimusravintoloille ja kaupungin henkilöstöravintoloille yhteensä 7,98 €/ateria (sis. alv 14 %).

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 14

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään vahvistaa kaupungin henkilökunnalta perittävät ateriahinnat ja henkilöstöruokailusta sopimusravintoloille maksettava korvaus 1.1.2020 alkaen esityksen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserni- ja asukaspalvelut/hankintakeskus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

hankintajohtaja Tiina Ekholm, puh. 050 381 3852, tiina.ekholm@vantaa.fi



15 § Korvausvaatimus Vantaankosken koulun lakkautuksen yhteydessä jääneiden laitteiden homepuhdistuksesta jatkokäyttöä varten

VD/7546/03.01.02.01/2019

PvN/HN/HY-L

Vantaankosken koulun toiminta loppui keväällä 2019. Tilakeskuksen sisäilma-asiantuntijan ohjeiden mukaan Vantaankosken koulusta ei saa toimittaa mitään tietoteknisiä välineitä muihin kouluihin, vaan kaikille tietoteknisille laitteille pitää tehdä homesiivoustyö asianmukaisesti aseptista työjärjestystä ja mikrobisiivouksen erityisvaatimuksia noudattaen. Vasta tämän jälkeen laitteet voi toimittaa eteenpäin kouluille.

Laitteet ovat vahingoittuneet pitkän ajan kuluessa Vantaankosken koulun eri luokkatiloissa. Puhdistus käsitti pöytätietokoneita, kannettavia tietokoneita, tablettilaitteita, monitoimilaitteita ja pöytätulostumia. Laitteiden yhteismäärä on 1029 kpl. Pöytätietokoneet (95 kpl) ovat leasingyhtiön omistuksessa olevia laitteita ja niiden lunastus olisi maksanut 79 000 euroa.

THL:n ohjeistuksen mukaan tieto- ja viestintätekniisten laitteiden puhdistaminen on suositeltavaa antaa asiantuntevan tahon tai yrityksen tehtäväksi.

Vantaankosken koulun jäljelle jääneille tietokoneille on tehty homepuhdistus jatkokäyttöä varten Poisto Oy:ssä, joka on erikoistunut homesiivoukseen.

Sivistystoimen tieto- ja viestintätekniikan suunnittelija on esittänyt, että aiheutuneet tietokoneiden puhdistuskustannukset Poistoa Oy:n laskun mukaan 22 832 euroa (alv 0%) korvattaisiin vahinkorahastosta.

Vahinkorahaston säännön mukaan ”Rahaston asiamiehellä on oikeus päättää korvauksen suorittamisesta silloin, kun korvaus perustuu selvään ja riidattomaan korvausperusteeseen, eikä vaadittu korvaus ylitä kaupunginhallituksen vahvistamaa enimmäismäärää.” Kaupunginhallitus on vahvistanut, että vahinkorahaston asiamiehellä on oikeus päättää enintään 10 000 euron korvauksesta. Summan ylittävältä osin päätöksen tekee kaupunginhallitus.

Vahinkorahaston asiamies esittää, että kaupunginhallitus päättäisi korvata vahinkorahastosta tietokoneiden puhdistuksesta aiheutuneet puhdistuskustannukset Poistoa Oy:n laskun mukaisesti yhteensä 22 832 euroa (alv 0%).

Asiaan liittyvä materiaali on nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 15

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään korvata vahinkorahastosta tietokoneiden puhdistuksesta aiheutuneet puhdistuskustannukset Poistoa Oy:n laskun mukaisesti yhteensä 22 832 euroa (alv 0%).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



16 §

Oikaisuvaatimus vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 134 / 2019

VD/6880/03.01.02.00/2019

ML/HN/HY-L

Vahinkorahaston asiamies on 24.10.2019 tekemällään päätöksellä 134 § 2019 hylännyt hakijan vahingonkorvausvaatimuksen esinevahingoista.

Alkuperäisen 27.8.2019 esitetyn vahingonkorvausvaatimuksen mukaan hakijan tontille on valunut toistuvasti hulevesiä kaupungin omistamalta alueelta. Hakijan mukaan toistuvat hulevesitulvat ovat vaurioittaneet hakijan talon alapohjaa ja sen ympärillä olevaa nurmikkoa. Hakija on vaatinut korvausta kiinteistöstä sekä sillä olevan talon kunnostukseen.

Päätöksen perusteluissa todetaan, että asian kokonaisarvioinnissa on annettava painoarvoa sille, että asunto sijaitsee painanteessa, mikä on erittäin hankala kunnan hulevesijärjestelmän kunnolliselle toteuttamiselle. Kyseinen katu on rakentamaton katualue, joka aiheuttaa myös vaikeuksia hulevesien oikeanlaiselle kuljettamiselle kadulla. Vantaan kaupunki on vuonna 2019 reagoinut nopeasti asukkaan ilmoituksiin ja pyrkinyt poistamaan ongelman kaivuutöillä syksyllä 2019 ja rakentanut katualueelle muun muassa kokonaan uuden rummun huleveden ohjaamiseksi. Vahinkorahaston asiamiehen päätöksen mukaan kokonaisuus huomioon ottaen vahingonkärsijä ei ole onnistunut näyttämään, että hulevesivahingot olisivat johtuneet Vantaan kaupungin huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

Hakija on toimittanut 24.10.2019 oikaisuvaatimuksen Vantaan kaupungille, jolla hakija vaatii vahinkorahaston asiamiehen päätöksen kumoamista. Hakija vaatii, että Vantaan kaupunki korvaa vahingon alkuperäisen korvausvaatimuksen mukaisesti. Hakijan oikaisuvaatimuksen mukaan vahingonkorvauspäätös on virheellinen koko vahingon ja sen käsittelyn osalta liittyen kestoon ja tehtyjen korjaustoimien vaikutuksesta ongelmaan. Hakijan mukaan kaupunki on velvollinen korvaamaan talon rossipohjan, pilaantuneen maan poistamisen ja korvaamisen uudella maaperällä, jotta rossipohjasta tuleva maanhaju saadaan talon sisätiloista poistettua. Hakijan mukaan vahinko on kokonaisuudessaan suurempi kuin tuo pilaantunut maaperä kiinteistöllä. Hakijan mukaan tontin nurmikko on mennyt pilalle noin 150 m² suuruiselta alueelta. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuosia jatkunut pitkäaikainen kosteus tontilla, kaupungin hallinnoiman alueen hulevesien valuminen kiinteistön tontille on omiaan aiheuttamaan homevaurion talon puurakenteisiin.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tontinomistaja ei voi omilla toimillaan estää hulevesien valumista tontille, koska hulevesi tulee tontille kaupungin hallinnoiman tiealueen puolelta. Hakijan mukaan normaalisti tontille tulevat hulevedet on asianmukaisesti ohjattu tontilla oleviin imeytyskaivoihin ja sadevesiviemäriin. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki on laiminlyönyt vuosia hallinnoimaltaan alueelta valuvien hulevesien johtamisen niille tarkoitettuihin viemäriin, joita alueella on. Hakijan mukaan osa viemäreistä on virheellisesti sijoitettu.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tontilla on tehty toimenpiteitä hulevesien ohjaamiseksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan kiinteistölle on tehty tonttiliittymäputki, rakennuksen alapohjan koneellinen tuulettaminen on lisätty sekä vuonna 2019 on tehty salaojaremontti sekä yksi imeytyskaivo.

Vantaan kaupungin tarkastuspäällikön lausunnossa 30.10.2019 on todettu, että kyseinen tie ja tontti sijaitsee paikassa, jossa katu on huomattavasti korkeammalla kuin kiinteistön sokkeli ja salaojat.



Kokonaisarvioinnissa painoarvoa on annettava sille, ettei rakennustekninen toteutus, jossa asuntorakennus sijaitsee painanteessa, jonne kadulta tulleet vedet voivat paikoin ohjautua varsinkin rankkasateilla, ole hulevesien hallinnan kannalta suotuisa. Tarkastuspäällikkö toteaa 30.10.2019 päivätyssä lausunnossaan, että kiinteistön omistaja on ollut tietoinen jo vuodesta 2011 siitä, että kiinteistö sijaitsee kadun alapuolella ja kadun pintavedet saattavat kovalla sateella ohjautua kiinteistölle. Kiinteistön kannalta on tärkeää, että salaojitus ja patolevyt ovat kunnossa ja tarvittaessa on asennettu salaojien tyhjennyspumput. Näin ollen tyhjennyspumput olisivat tässä tapauksessa tärkeät asentaa, jotta tontinomistaja voisi vaikuttaa tehokkaasti tontille mahdollisesti kerääntyvän veden poistamiseen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan hakija on valittanut kiinteistön hulevesiongelmasta ensimmäistä kertaa puhelimitse 2011. Oikaisuvaatimuksen mukaan kirjallinen ilmoitus tehtiin vuonna 2015 sen jälkeen, kun hakijan mukaan kaupungin puolelta ei tehty korjaavia toimenpiteitä. Oikaisuvaatimuksen mukaan asiasta on valitettu tämän jälkeenkin, mutta vasta 2019 asiaan reagoitiin.

Vuonna 2015 hakija on käynyt sähköpostikirjeenvaihtoa kaupungin tiemestarin kanssa, jonka pohjalta alueelle on tehty joitakin toimenpiteitä ja muun muassa suoritettu kiinteistöllä katselmus. Kun Vantaan kaupunki sai kirjallisen vahingonkorvausvaatimuksen vuonna 2019, kaupunki on tehnyt nopeasti sellaiset korjaustoimenpiteet, joilla hulevesiongelmilta vältyttäisiin tulevaisuudessa. Tarkastuspäällikön lausunnon mukaan vuoden 2015 yhteydenoton perusteella vastaava tiemestari on tehnyt korjaavia toimenpiteitä yhdessä vesihuollon aluesuunnittelijan kanssa, muun muassa kuivatuksen parantamiseksi. Näin ollen Vantaan kaupunki on reagoinut kohtuullisessa ajassa ongelmiin. Kyseisen katualueen hulevesien kehittymistä on seurattu ja seurataan syksyn mittaan.

Tapauksessa keskeistä on se, että kiinteistön omistaja on ollut tietoinen jo vuodesta 2011 siitä, että kiinteistö sijaitsee kadun alapuolella ja kadun pintavedet saattavat kovalla sateella ohjautua kiinteistölle. Tarkastuspäällikön lausunnon mukaan kiinteistön kannalta on tärkeää, että kiinteistön salaojitus ja patolevyt ovat kunnossa ja tarvittaessa kiinteistölle on asennettu salaojien tyhjennyspumput. Pumput olisivat tässä tapauksessa mahdollisesti ratkaisseet hulevesiongelman kiinteistöllä. Tarkastuspäällikön lausunnossa todetaan myös, että kadun ojitus on tarkoitettu ensisijaisesti katurakenteen kuivatuksen parantamiseksi, eikä katuojia mitoiteta kiinteistön salaojituksen näkökulmasta.

Huomionarvoista tapauksessa on hakijan monen vuoden passiivisuus asian suhteen. Hakija on tehnyt joitakin toimenpiteitä, mutta kaupungille esitetyn selvityksen valossa kiinteistölle on mahdollista rakentaa vieläkin parempi hulevesijärjestelmä, muun muassa salaojien tyhjennyspumput. Kiinteistö vastaa MRL 103 i §:n mukaan kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta. Kokonaisarvioinnissa on annettava painoarvoa sille, millaisia toimenpiteitä kaupungilta voidaan asian suhteen kohtuudella odottaa.

Vahingonkorvauslain mukaan vahingonkärsijällä on myös velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää. Kaupungille esitetyn selvityksen mukaan hulevesiongelma on ollut hakijan tiedossa jo vuonna 2011 ja vuonna 2015 kaupungille on kirjallisesti ilmoitettu ongelmasta kiinteistöllä. Vahingonkorvausvaatimus on tullut kaupungille 2019. Molempien kirjallisten ilmoitusten jälkeen tilanteeseen on reagoitu heti ja korjaustoimissa on otettu laajalti huomioon hakijan vaatimukset ja näkökohdat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sisältää kaupungin ja kiinteistönomistajan välistä hulevesien hallinnan vastuunjakoa määrittävät säännökset. Vastuu hulevesien hallinnasta kiinteistöllä lankeaa maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n mukaan kiinteistönomistajalle. Kiinteistönomistajan on myös sovitettava oma hulevesien hallintansa toimivalla tavalla yhteen kaupungin järjestelmän kanssa (maankäyttö- ja



rakennuslaki 103 h §). Vastuusäännöksiä on konkretisoitu esimerkiksi rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) 35 §:ssä näin:

"Vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla kuuluu MRL 103 i §:n mukaan kunnalle, kun taas kiinteistö vastaa lähtökohtaisesti kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta. Kunnan vastuulle on siis nähtävissä yleisten alueiden kuivatus, johon kuuluvat esimerkiksi kadunkuivatus (syöksykaivot, viiksimputket) sekä mahdollisten rumpujen asentaminen. Hulevesien hallinnan tärkein keino on kaavoitus. Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää ja imeyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla."

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys. Vahingonkärsijällä on myös velvollisuus mahdollisuuksiensa mukaan rajoittaa kärsimänsä vahingon määrää.

Tarkastuspäällikön lausunnon mukaan syyskuun aikana ja lokakuun alussa 2019 on tehty ojan kaivuuta ja asennettu kokonaan uusi rumpu, joiden pitäisi olla riittäviä katujen kuivatuksen ja hulevesien paremman ohjautumisen kannalta. Kiinteistönomistajan vastuulla on mahdollisten salaojien tyhjennuspumppujen asentaminen kiinteistöllä. Lisäksi kaadot tulee olla poispäin talosta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille sellaisia uusia seikkoja, jotka vaikuttaisivat merkittävästi tapauksen kokonaisarviointiin. Tapauksessa ei ole näytetty Vantaan kaupungin tuottamusta. Kaupunki on toiminut nopeasti ja pyrkinyt osaltaan vähentämään haitallista hulevesien kertymistä hakijan tontille. Kaupunki on tehnyt korjaus- ja kaivuutöitä tilanteen parantamiseksi. Näin ollen esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lakimies esittää, että vahingonkorvausvaatimus hylätään.

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

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 16

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 134 / 2019.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



17 § Korvausvaatimus ammattiopisto Varian kauhakuormaimen anastuksesta aiheutuneista kustannuksista

VD/6948/03.01.02.01/2019

PvN/HN/HY-L

Vantaan ammattiopisto Varian kauhakuormain (rek. nro. 864-HBC) Avant anastettiin 18.4.2018. Anastuksesta tehtiin rikosilmoitus, tekijöitä ei tavoitettu.

Anastettu kauhakuormain 864-HBC, Avant 640 DLX oli hankittu Avant Tekno Oy:ltä 17.12.2015 hintaan 42 500 euroa (alv 0%). Anastetun kauhakuormajan tilalle on hankittu pienkuormain Avant 640 Optidrive Hankkija Oy:ltä 18.2.2019 hintaan 37 479,99 euroa (alv 0%).

Varian osaamispalveluesimies on esittänyt, että aiheutuneet hankintakustannukset uudesta pienkuormaajasta 37 479,99 euroa korvattaisiin vahinkorahastosta (Hankkija Oy lasku 19019968/1 / 18.2.2019). Vahinkorahaston säännön mukaan rahaston asiamiehellä on oikeus päättää korvauksen suorittamisesta silloin, kun korvaus perustuu selvään ja riidattomaan korvausperusteeseen, eikä vaadittu korvaus ylitä kaupunginhallituksen vahvistamaa enimmäismäärää. Kaupunginhallitus on vahvistanut, että vahinkorahaston asiamiehellä on oikeus päättää enintään 10 000 euron korvauksesta. Summan ylittävältä osin päätöksen tekee kaupunginhallitus.

Omaisuuksivahingoissa käytetään vahinkorahaston maksamaa korvausta määriteltäessä sen vakuutusyhtiön, jossa kaupungin omaisuus kulloinkin on vakuutettuna, ikävähennystaulukoiden mukaisia korvausperusteita.

Yleisesti työkoneen korvauksissa tehdään vähennys sen mukaan, mitä koneen tai laitteen arvo on laskenut esimerkiksi iän, kulumisen ja teknisen vanhentumisen vuoksi. Tavanomaisesti alle kaksi vuotta vanhoista koneista ja laitteista ei tehdä ikävähennyksiä, ellei ole perusteltua syytä arvioida asiaa toisin. Tässä tapauksessa Avant-työkone oli noin 2.5 vuotta vanha anastushetkellä ja koneen käyttötunteja oli noin 180h. Työkoneiden tekninen ja taloudellinen käyttöaika on varsin pitkä, arviolta vähintään 10 vuotta. Tässä tapauksessa työkoneen arvosta ei ole välttämätöntä tehdä vähennystä pelkästään iän perusteella. Tilalle hankittu työkone on edullisempi kuin anastettu kone. Oikeana korvauksen määränä on pidettävä tilalle hankitun työkoneen hankintahintaa.

Vahinkorahaston asiamies esittää, että kaupunginhallitus päättäisi korvata vahinkorahastosta Vantaan ammattiopisto Varialle hankitun pienkuormaaja Avant 640 Optidrive hankintakustannukset yhteensä 37 479,99 euroa.

Asiaan liittyvä materiaali on nähtävillä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 17

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään korvata vahinkorahastosta Vantaan ammattiopisto Varialle anastetun kauhakuormaimen tilalle hankitun pienkuormaaja Avant 640 Optidrive hankintakustannukset yhteensä 37 479,99 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



19 §

Nuorten kesätyöllistämistuen (kesätyöseteli) käyttöönotto ja käytännöt vuonna 2020 ja selvitys käytöstä 2019

VD/8870/14.07.01.00/2019

JN/TS/SS/MT/NJ

Kaupunginvaltuuston 11.11.2019 hyväksymässä vuoden 2020 talousarviossa on osoitettu 310 000 euron määräraha 300 euron kesätyöseteleihin, joilla työllistetään vantaalaisia 15-18 -vuotiaita nuoria yrityksiin ja yhdistyksiin. Yrityksen tai yhdistyksen ei tarvitse olla vantaalainen. Määräraha on varattu kaupunginhallituksen menokohtaan 10 40 ja sen käytöstä päättää kaupunginhallitus. Poikkeuksellisesti käyttösuunnitelma vuodelle 2020 on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä vasta 27.1.2020.

Nuorten kesätyöllistämistuen eli niin sanotun kesätyösetelin organisointi kuuluu asukaspalveluiden toimialan työllisyyspalvelujen tulosalueen tehtäviin ja siirtyy 1.1.2020 alkaen kaupunkistrategian ja johdon toimialalle kasvupalvelujen palvelualueelle. Kesätyösetelissä oli vuonna 2019 uudet käytännöt: kesätyösetelit jaettiin kaikille vantaalaisille yhdeksäsluokkalaisille ja jaossa oli lisäksi 1 000 seteliä Vantaa-infoissa ja nuorten Ohjaamossa. Vuodelle 2020 on valmisteltu seuraavat käytännöt:

- Kesätyöseteli jaetaan Vantaan jokaiselle 9.-luokkalaiselle. Jako tapahtuu kouluissa. Kohderyhmään kuuluu 2 405 nuorta ja setelin saajista 25 prosentin odotetaan saavan kesätyöpaikan. Tällä palautusprosentilla kustannukseksi muodostuu 180 375 euroa.
- Kesätyöseteliä jaetaan 900 kpl Vantaa-infoista ja nuorten Ohjaamosta. Nämä setelit on tarkoitettu vuosina 2002-2005 syntyneille nuorille, jotka eivät saa seteliä koulunsa kautta. Tässä kohderyhmässä on 7 460 nuorta. Nuoren on haettava kesätyöseteli henkilökohtaisesti Vantaa-infoista tai nuorten Ohjaamosta ja hänen on hakiessaan todistettava henkilöllisyytensä sekä osoitettava saaneensa kesätyöpaikan. Lisäksi Vantaan Ohjaamo jakaa kesätyöseteleitä kohderyhmän nuorille työllisyyspalveluiden työntekijän arvion perustalta, jolloin osoitusta kesätyöpaikasta ei edellytetä. Mikäli kaikki setelit jaetaan ja niiden saajista 85 prosenttia saa kesätyöpaikan, muodostuu kustannukseksi 229 500 euroa.
- Kun nuoren kesätyö on toteutunut, työnantaja tilittää setelin takaisin kaupungille ja tässä yhteydessä tarkistetaan, että kesätyö on toteutunut kaupungin edellyttämällä tavalla.
- Tämä käytäntö on työnantajan kannalta käyttäjäystävällinen ja mahdollistaa kesätyöpaikan nykyistä useammille nuorille. Työnantaja ja nuori sopivat keskenään työtehtävistä, työn kestosta ja maksettavasta palkasta kaupungin ehdot huomioon ottaen.
- Lisäksi varataan 24 000 euroa Talous ja nuoret TAT:n ja Vantaan kaupungin Kesäyrittäjyys-kampanjan tukemiseen. Kesäyrittäjyys-kampanja tarjoaa vaihtoehdon kesätyölle yrittämisestä kiinnostuneille nuorille kevytyrittäjyyden muodossa. Kampanjaan voi osallistua 70-80 nuorta, jotka valitaan hakemuksen perusteella. Kesäyrittäjyystuki on 300 euroa nuorta kohden.
- Mikäli nuorten kesätyösetelien ja kesäyrittäjyystuen kokonaiskustannus on suurempi kuin kaupunginhallituksen talousarviossa varaama 310 000 euroa, katetaan erotus työllisyyspalveluiden käyttötalousvaroista.



Liitteessä on kerrottu setelien käyttö vuonna 2019. Vantaan peruskoulun yhdeksäsluokkalaisille jaettiin 2 448 seteliä ja Vantaa-infoista sekä Vantaan Ohjaamosta 474 seteliä. Jaetuista 2 922 kesätyösetelistä käytettiin 910 eli 31 prosenttia. Kouluissa jaetuista seteleistä palautui 20,3 prosenttia ja Vantaa-infoista ja Ohjaamosta jaetuista 87 prosenttia. Kesätyösetelillä työllistetyissä oli yhtä paljon miehiä ja naisia. Yritykset työllistivät kesätyösetelillä 660 nuorta, järjestöt 233 nuorta ja muut työnantajat 17 nuorta.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 19

Asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) toteuttaa nuorten kesätyöllistämistuki (kesätyöseteli ja kesäyrittäjäyystuki) edellä esitetyllä tavalla vuonna 2020
- b) että kaupunginhallitukselle annetaan vuoden 2021 käytäntöjä valmisteltaessa selvitys vuoden 2020 kesätyöllistämistuen käytöstä.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän päätöksen osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: asukaspalvelut ja 1.1.2020- kasvupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Liite:

- Selvitys vuoden 2019 nuorten kesätyösetelin käytöstä

Lisätiedot:

asukaspalvelujen apulaiskaupunginjohtaja Jaakko Niinistö; etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
työllisyyspalveluiden johtaja Timo Saari, puh. 043 827 1061; etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Liite 1. Selvitys vuoden 2019 nuorten kesätyösetelin käytöstä

VD/8870/14.07.01.00/2019

Työllisyyspalvelut valmisteli kesätyöseteliuudistuksen vuodelle 2019 ja esitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa päätöksellä 7.1.2019 § 10. Uudistuksella pyrittiin lisäämään kesätyösetelien volyymia ja siten kannustaa yhä useampia nuoria kesätyön hakuun ja mahdollistaa kesätyön saanti.

Kesätyösetelit jaettiin kunnan jokaiselle 9.-luokkalaisille ja jako toteutettiin kouluissa. Vuonna 2019 kohderyhmään kuului 2 440 nuorta. Valmisteluvaiheen arvion mukaan noin 25 prosenttia näistä seteleistä palautuisi kaupungille tilitettäväksi. Tällä palautusprosentilla kaikille 9. luokkalaisille jaettujen setelien kustannukset arvioitiin olevan 183 000 euroa. Lisäksi kesätyöseteleitä oli jaossa 1000 kpl ajalla 15.2–30.6.2019 Vantaa-infoissa ja Vantaan Ohjaamossa. Nämä setelit oli tarkoitettu vuosina 2001–2004 syntyneille nuorille, jotka eivät kuuluneet kouluissa jaettavien seteleiden kohderyhmään. Setelin saadakseen nuoren oli todistettava henkilöllisyytensä sekä toimitettava työnantajan täyttämä kesätyöpaikan tiedot -lomake. Näistä seteleistä arvioitiin palautuvan tilitettäväksi noin 85 prosenttia ja arvioidut kustannukset olivat yhteensä 255 000 euroa.

Uudistuksessa luovuttiin työnantajan kesätyösetelihakemuksesta. Nuoren kesätyön toteuduttua työnantaja tilitti setelin kaupungilta, ja tilityksen yhteydessä tarkistettiin kesätyön toteutuminen kesätyösetelin edellyttämällä tavalla. Kesätyösetelin myöntämisestä tehtiin tilitysvaiheessa viranhaltijapäätös.

Seteleitä toimitettiin vantaalaisiin kouluihin helmikuun alussa 2 448 kappaletta jaettavaksi kaikille 9. luokkalaisille. Lisäksi yksittäisiä kappaleita toimitettiin vantaalaisille 9. luokkalaisille nuorille, jotka opiskelivat toisessa kunnassa. Vantaa-infoista nuoret hakivat henkilökohtaisesti 446 kesätyöseteliä ja Vantaan Ohjaamosta 9 kpl. Lisäksi seteleitä jaettiin kevään Megarekry-tapahtumassa huhtikuussa sekä nuorten rekrytointitapahtumassa toukokuussa. Kummassakin rekrytointitapahtumassa seteleitä jaettiin ilman kesätyöpaikan tietojen vaatimusta. Nämä tapahtumissa sekä toisen kunnan koulun vantaalaisille oppilaille jaetut setelit tilastoitiin kohtaan Työllisyyspalvelut.

Taulukko 1: Jaettujen ja tilitettyjen kesätyösetelien määrä jakopisteittäin

	Jaettu	Tilitetty
YHTEENSÄ	2922	910
VANTAA-INFOT	446	394
TYÖLLISYYSPALVELUT	28	19
VANTAAN PERUSKOULUT	2448	497



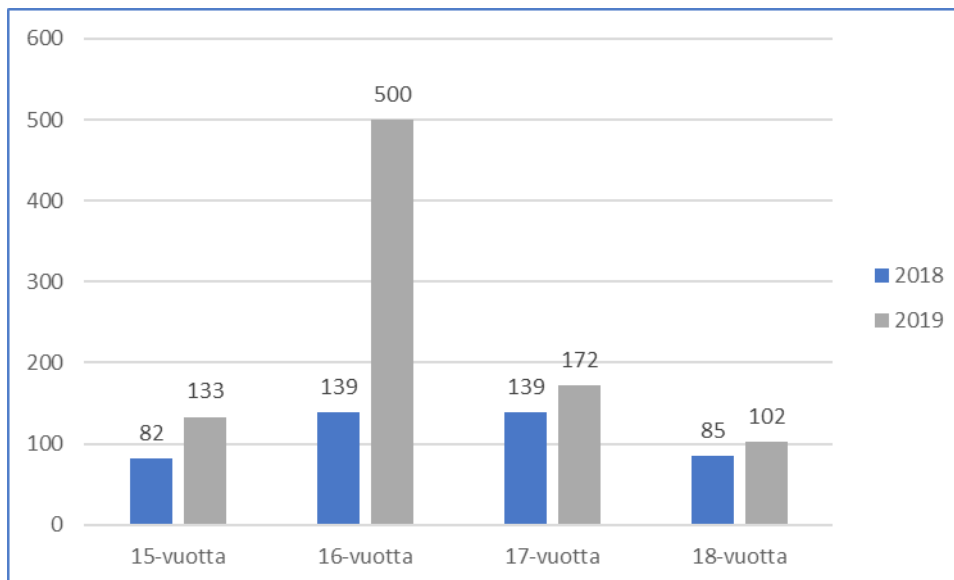
Työllisyyspalvelut panosti kesätyösetelin markkinointikampanjaan ja toteutuksessa oli mukana kilpailutettu viestintätoimisto sekä asukaspalveluiden oma viestintä. Kampanjan osana toteutettiin 30 sekunnin mittaisen kesätyösetelien piirrosvideo. Lisäksi toteutettiin somekampanja, jonka kanavina oli Instagram ja Facebook. Viestintätoimisto suunnitteli kesätyösetelin sekä kesätyöseteliesitteen. Kesätyöseteli oli esillä kevään Asukaslehdissä, Vantaan Sanomissa sekä Ylen verkkouutisissa ja Ylen aamu-tv-lähetyksessä 12.2.2019.

Kesätyösetelin kustannukset olivat vuonna 2019 on yhteensä 273 000 euroa, josta 200 000 euroa on tilitetty kaupunginhallituksen menokohdalta ja työllisyyspalveluiden avustuksista 73 000 euroa.

Kielteisiä päätöksiä tehtiin 12. Päätöksiä perusteluina oli, ettei bruttopalkka täyttänyt tuen saannin ehtoja. Kaikissa näissä tilityksissä bruttopalkka oli asetettua ehtoa pienempi (minimibruttopalkka 450 euroa/10 työpäivää).

Edellisvuoteen verrattuna kesätyösetelien käyttö kaksinkertaistui uudistuksen myötä. Peruskoululaisille jaetuista seteleistä tilitettiin 497 kappaletta. Vantaa-infoista ja Vantaan Ohjaamosta sekä muista jaetuista seteleistä tilitettiin 413 kappaletta.

Kesätyösetelillä työllistettyjen nuorten määrä kasvoi kaikissa ikäluokissa. Kaikille 9. luokkalaisille jaetut kesätyösetelit kasvattivat setelien käyttöä ja se on nähtävissä erityisesti 16-vuotiaiden kohdalla. Kesätyösetelillä työllistettyjen sukupuolijakauma oli tasainen.



Kuvio 1. Kesätyösetelillä työllistetyt iän mukaan

Uudistuksen yhteydessä kesätyösetelin työnantajarajoitus poistettiin. Yksittäisellä yrityksellä oli keskimäärin 1,5 kesätyöntekijää, josta yritys haki kesätyösetelituen. Yksittäisellä yhdistyksellä puolestaan oli keskimäärin 2,5 kesätyöntekijää ja muilla 1,6 kesätyöntekijää. Kesätyöntekijöiden määrät työnantajilla vaihtelivat 1-12 kesätyöntekijän välillä.



Taulukko 2: Kesätyösetelityönantajat

	2018	2019
YHTEENSÄ (TYÖLLISTYNEITÄ NUORIA)	445	910
Yritys	244	660
Yhdistys	146	233
Muu (mm. säätiö, seurakunta)	-	17
Eri työnantajia		
Yritys	179	455
Yhdistys	48	92
Muu (mm. säätiö, seurakunta)	-	11



20 §

Vastaus Sveta Silvennoinen-Hiiskun, Minna Kuuselan ja Maija Rautavaaran sekä 18 muun valtuutetun aloitteeseen koirille varattujen ulkoilualueiden ja koira-aitausten lisäämiseksi

VD/5401/00.02.00.03/2019

HP/HB/NJ

Sveta Silvennoinen-Hiisku, Minna Kuusela ja Maija Rautavaara sekä 18 muuta valtuutettua jättivät seuraavan hallintosäännön mukaisen valtuustoaloitteen:

”Koirille koirametsä ja lisää koirapuistoja

Lemmikit kuuluvat monien vantaalaisten perheeseen, ja koira on nykyään suosituin lemmikkieläin. Koirille on tärkeä antaa ajoista ajoin mahdollisuuden lajityypilliseen käytökseen, johon kuuluvat kontaktit muiden koirien kanssa ja vapaa liikkuminen. Se takaa mm. sen, että koirasta kehittyy terve ja psyykkisesti tasapainoinen yksilö, mikä puolestaan vähentää aggressiivisuuskohtausten ja puremien määriä.

Tätä tarkoitusta palvelevat koirapuistot eli koira-aitaukset ja koirametsät. Tällä hetkellä Vantaalla löytyy alueita, joissa ei ole yhtäkään koira-aitauksia, esimerkiksi Ylästö. Kuntalaisaloitteella on myös pyydetty lisää koira-aitauksia koirien vapaata liikkumista varten.

Koirametsä on moninkertaisesti tavallista koira-aitausta suurempi alue, joka on tarkoitettu koirien ulkoiluttamiseen ja kouluttamiseen. Koirametsän minimikoko on 300 x 300 m, ja se ei ole aidattu, mutta rajautuu selvästi havaittaviin maastomerkkeihin kuten teihin, puroihin, sähkölinjoihin ja niittyihin. Koirametsä tarjoaa parhaan mahdollisen paikan, jossa koira voi liikkua vapaasti, mikä on edellytys normaalille koirayksilön kehitykselle. Vantaalla ei tällä hetkellä ole yhtään koirametsää, ja lähin koirametsä sijaitsee Sipoossa.

Lisäksi koira-aitausten ohjeet ovat usein puutteelliset ja yleensä laadittu vain suomeksi tai ruotsiksi. Vantaa on kuitenkin hyvin monikielinen, eivätkä suomi ja ruotsi palvele hyvin kaikkia kuntalaisia. On tärkeä varmistaa, että kaikki käyttäjät ymmärtävät koira-aitauksen (ja toiveissa olevan koirametsän) ohjeita, sillä se auttaa varmistamaan yleistä turvallisuutta ja käyttömukavuutta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaan kaupunki

-selvittää koirille varattujen ulkoilualueiden ja koira-aitausten tämänhetkisen riittävyyden sekä antaa ehdotuksen uusien koira-aitausten sijainnista.

-selvittää sopivia paikkoja koirametsän perustamista varten.

-päivittää koira-aitausten ohjetaulut alan asiantuntijoiden kanssa, ja kääntää ne myös englanniksi.”

Kaupunginvaltuusto 17.6.2019 § 26

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vantaan kaupungin viheralueyksikön laatimassa viheralueohjelmassa vuosille 2011-2020

(Kaupunginhallitus 30.1.2012 § 45) on esitetty uusien koira-aitausten rakentaminen. Se sisältää olevat ja



poistettavat koira-aitaukset sekä ehdotukset tulevista koira-aitauksista. Viheralueohjelman laatimisen yhteydessä on käyty läpi kaikki koira-aitauksia ja koirien ulkoiluttamisalueita koskevat aloitteet. Vantaan puistojen kehittämistä tarkastellaan seuraavan kerran vuosille 2021-2030 laadittavassa Viheralueohjelmassa, jonka laatiminen alkaa vuoden 2020 aikana.

Kaupungin rakentamishjelmassa on pyritty varaamaan määrärahat uudelle koira-aitaukselle noin joka toinen vuosi. Lisäksi kunnostetaan vanhoja koira-aitauksia.

Koirametsän sijoittamista Vantaalle tutkitaan uuden Viheralueohjelman laatimisen yhteydessä.

Vantaalla on tällä hetkellä 25 koira-aitausta eri puolilla kaupunkia ja yksi koirien uimaranta. Vantaan liikuntapalveluiden ylläpidossa on kolme koiralatua, joissa voi hiihtää koiran kanssa.

Uuden Pakkalan Krakanpuistoon suunnitellun koira-aitauksen rakentaminen on käynnistynyt tänä syksynä (2019). Ilolan, Ylästön ja Kivistön alueille etsitään sopivaa paikkaa uusille aitauksille.

Vantaan koira-aitauksissa olevat koira-aitaussäännöt on tehty yhteistyössä Helsingin ja Espoon kaupunkien sekä Kennelliiton kanssa. Koira-aitaussäännöt on päivitetty vuonna 2019 ja tarkoituksena on, että pääkaupunkiseudulla käytössä olevissa koira-aitauksissa on yhtenäiset säännöt.

Tällä hetkellä Vantaan viheralueilla olevien puistokylttien, kuten myös koira-aitauksien sääntökylttien virallisena kielenä on suomi ja ruotsi. Hallintokieli muuttuu vuonna 2020-2021 ja tämän jälkeen yhdeksi hallintokieleksi tulee mahdollisesti myös englanti. Tämän jälkeen viheralueilla olevat puisto- ja ohjekyltit käännetään myös englanniksi. Samassa yhteydessä myös kylttien koko ja ulkoasu uusitaan.

Nykyinen Viheralueohjelma on saatavissa mm. netistä hakusanalla Vantaan viheralueohjelma.

Lisätietoa viheralueista, koira-aitauksista saa myös Vantaan kaupungin nettisivuilta:

http://www.vantaa.fi/vapaa-aika/luonto_ja_ulkoilu/puistot_ja_viheralueet

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa valtuutetuille Sveta Silvennoinen-Hiisku, Minna Kuusela ja Maija Rautavaara sekä 18 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslian; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Liite:

- Sveta Silvennoinen-Hiiskun, Minna Kuuselan ja Maija Rautavaaran sekä 18 muun valtuutetun aloite koirille varattujen ulkoilualueiden ja koira-aitausten lisäämiseksi



Lisätiedot:

puistosuunnittelupäällikkö Heidi Burjam, puh. 043 825 2343, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Aloite: Koirille koirametsä ja lisää koirapuistoja

Lemmikit kuuluvat monien vantaalaisten perheeseen, ja koira on nykyään suosituin lemmikkieläin. Koirille on tärkeä antaa ajoista ajoihin mahdollisuuden lajityypilliseen käytökseen, johon kuuluvat kontaktit muiden koirien kanssa ja vapaa liikkuminen. Se takaa mm. sen, että koirasta kehittyy terve ja psyykkisesti tasapainoinen yksilö, mikä puolestaan vähentää aggressiivisuuskohtausten ja puremien määriä.

Tätä tarkoitusta palvelevat koirapuistot (eli koira-aitaukset) ja koirametsät. Tällä hetkellä Vantaalla löytyy alueita, joissa ei ole yhtäkään koira-aitausta, esimerkiksi Ylästö. Kuntalaisaloitteella on myös pyydetty lisää koira-aitauksia koirien vapaata liikkumista varten.

Koirametsä on moninkertaisesti tavallista koira-aitausta suurempi alue, joka on tarkoitettu koirien ulkoiluttamiseen ja kouluttamiseen. Koirametsän minimikoko on 300 x 300 m, ja se ei ole aidattu, mutta rajautuu selvästi havaittaviin maastomerkkeihin, kuten teihin, puroihin, sähkölinjoihin ja niittyihin. Koirametsä tarjoaa parhaan mahdollisen paikan, jossa koira voi liikkua vapaasti, mikä on edellytys normaalille koirayksilön kehitykselle. Vantaalla ei tällä hetkellä ole yhtään koirametsää, ja lähin koirametsä sijaitsee Sipoossa.

Lisäksi koira-aitausten ohjeet ovat usein puutteelliset ja yleensä laadittu vain suomeksi tai ruotsiksi. Vantaa on kuitenkin hyvin monikielinen, eivätkä suomi ja ruotsi palvele hyvin kaikkia kuntalaisia. On tärkeä varmistaa, että kaikki käyttäjät ymmärtävät koira-aitauksen (ja toiveissa olevan koirametsän) ohjeita, sillä se auttaa varmistamaan yleistä turvallisuutta ja käyttömukavuutta.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Vantaan kaupunki

1. selvittää koirille varattujen ulkoilualueiden ja koira-aitausten tämänhetkisen riittävyyden sekä antaa ehdotuksen uusien koira-aitausten sijainnista.
2. selvittää sopivia paikkoja koirametsän perustamista varten.
3. päivittää koira-aitausten ohjetaulut alan asiantuntijoiden kanssa, ja kääntää ne myös englanniksi.

Vantaalla 17.6.2019

Sveta Silvennoinen-Hiisku, Minna Kuusela ja Maija Rautavaara

Allekirjoitukset:

JOEL LINNANMÄKI

ANSSI AURA

MINNA ATIYE

ANNA KOSTILAINEN

EVE RÄMÖ

VALE NÖRRE

SIPPO KAUPPINEN

EMMI PEJUNEN

JARI JÄNTIKÄINEN

JUSSI SARAMO

MINNA ALLANEN

JARRO EKOLINEN

TIINA NÖMELÄ

TANJA VAHVELAINEN

NIILLO KÄRKÖ

SAHARI ROKKANEN

MAARIT RAJA-AHO

JENNI CHEN-YE



21 § **Allekirjoitetut kauppakirjat, osakkeiden kauppakirja, luovutuskirjat, vaihtokirja, maanvuokrasopimukset, maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä maankäyttösopimukset**

9435/10.00.00.00/2019

HP/SO/LL

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / kiinteistöt ja asuminen tulosalue on ilmoittanut seuraavien kauppakirjojen, osakkeiden kauppakirjan, luovutuskirjojen, vaihtokirjan, maanvuokrasopimusten, maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä maankäyttösopimusten allekirjoittamisesta:

1.8.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 13 myy Vantaan kaupungille n. 103 m² suuruisen määräalan Viinikkalan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-41-269-2. (VD/5405/2019)

17.9.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimukset määräalan kaupasta ja luovutuksesta / asemakaavamuutos nro 002336, kaupunginosa 23. Kivistö / Vantaan seurakuntayhtymä. (VD/5059/2018)

23.9.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla myydään Vantaan kaupungille Kirkonkylän kylässä sijaitseva Kuusilaki-niminen tila 92-407-11-116. (VD/4738/2019)

24.9.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupungille myydään yhteensä n. 81 720 m² suuruiset määräalat Keimolan kylässä sijaitsevista tiloista 92-406-1-48 ja 92-406-4-70. (VD/6565/2019)

24.9.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy n. 317 m² suuruisen määräalan Sotungin kylässä sijaitsevasta tilasta 92-420-4-451. (VD/6713/2019)

25.9.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla myydään Vantaan kaupungille n. 3,34 hehtaarin suuruinen määräala Hämeenkylän kylässä sijaitsevasta tilasta 92-405-1-864. (VD/6501/2019)

30.9.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla myydään Vantaan kaupungille Kirkonkylän kylässä sijaitseva tila 92-407-11-113. (VD/6916/2019)

1.10.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus / esisopimus määräalojen vaihdosta / asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, kaupunginosa 66. Hakkila/Kiinteistö Oy GC Log 4. (VD/3672/2019)

8.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla myydään Vantaan kaupungille Rekolan kylässä sijaitseva tila 92-415-1-107. (VD/6560/2019)

23.10.2019 on allekirjoitettu vaihtokirja, jolla Vantaan kaupunki luovuttaa määräosan Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelle Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-15-9901-0 ja yhtiö luovuttaa määräosan ja määräalan Vantaan kaupungille Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-15-673-1. (VD/4973/2018)

28.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy TA-Asumisoikeus Oy:lle Koivuhaassa sijaitsevan kiinteistön 92-68-160-12. (VD/5373/2016)



28.10.2019 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla Vantaan kaupunki luovuttaa TA-Asumisoikeus Oy:lle määröosan Koivuhaan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-68-160-14. (VD/5373/2016)

28.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla As Oy Koivujalava myy Vantaan kaupungille n. 99 m² suuruisen määröalan Koivukylän kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-421-5-266. (VD/7285/2019)

29.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Scancerco Oy:lle n. 3 243 m² suuruisen määröalan Piispankylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-21-127-7. (VD/4000/2019)

29.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla myydään Vantaan kaupungille n. 7612 m²:n suuruisen määröalan Ylästön kylässä sijaitsevasta tilasta 92-426-5-1. (VD/4461/2017)

29.10.2019 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla luovutetaan Vantaan kaupungille n. 7 565 m² suuruinen määröala Ylästön kylässä sijaitsevasta tilasta 92-426-5-1. (VD/4461/2017)

30.10.2019 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 luovuttaa Vantaan kaupungille n. 6319 m² suuruisen määröalan Tolkinkylässä sijaitsevasta tilasta 92-422-3-45. (VD/5029/2017)

30.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 myy Vantaan kaupungille n. 36 133 m² suuruisen määröalan Tolkinkylässä sijaitsevasta tilasta 92-422-3-35. (VD/5029/2017)

30.10.2019 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla Vantaan kaupunki luovuttaa As Oy Vantaan Ilmattarelle määröosan Koivukylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-70-111-12. (VD/5052/2018)

30.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy As Oy Vantaan Ilmattarelle Koivukylän kaupunginosassa sijaitsevan tontin 92-70-111-13. (VD/5052/2018)

30.10.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11:lle Viinikkalan kaupunginosassa sijaitsevan tontin 92-41-269-4. (VD/4370/2019)

30.10.2019 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla As Oy Vantaan Katrilli luovuttaa Vantaan kaupungille n. 4 935 m² suuruisen määröalan Tolkinkylässä sijaitsevasta tilasta 92-422-3-43. (VD/5025/2017)

31.10.2019 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jolla Vantaan kaupunki vuokraa BCC Solutions Oy:lle Myllymäen kaupunginosassa sijaitsevan tontin 92-25-100-2. (VD/4377/2019)

1.11.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle määröosan Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-23-152-2. (VD/3548/2017)

1.11.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Asuntosäätiö Vuokra-asunnot Oy:lle Kivistön kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 92-23-151-6. (VD/3548/2017)

1.11.2019 on allekirjoitettu osakkeiden kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle 43 kpl Safiiriparkin Huolto Oy:n osakkeita. (VD/3548/2017)



1.11.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Väylävirasto Suomen valtion puolesta myy Vantaan kaupungille n. 2557 m² suuruisen määräalan Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta lunastusyksiköstä 92-871-1-1 Rata-alue. (VD/7417/2019)

4.11.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen kaupasta ja määräalan luovutuksesta / asemakaavamuutos nro 002340, kaupunginosa 94. Hakunila/Sato-Asunnot Oy, Kiinteistö Vantaan Kaara, Kiesi ja Kärry. (VD/10924/2017)

6.11.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen luovutuksesta ja määräalan myynnistä / asemakaavamuutos nro 002412, kaupunginosa 94. Hakunila/Kiinteistö Oy Hakunilan Metsätie. (VD/7065/2019)

8.11.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta / asemakaavamuutos nro 002196, kaupunginosa 52. Veromies/SL Rakennuttaja Oy perust.yhtiön lukuun. (VD/7012/2019)

8.11.2019 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jolla Vantaan kaupunki vuokraa Koy Raappavuorentie 6:lle n. 928 m² suuruisen määräalan Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-15-9904-2. (VD/3451/2019)

8.11.2019 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jolla Vantaan kaupunki vuokraa Koy Raappavuodentie 6:lle Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevan tontin 92-15-806-3. (VD/4278/2016)

11.11.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen vaihdosta / asemakaavamuutos nro 002156, kaupunginosa 15. Myyrmäki/Myyrmäen Huolto Oy. (VD/7015/2019)

13.11.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen vaihdosta ja määräalan luovutuksesta / asemakaavamuutos nro 002288/yksityinen omistaja, Hyrylä kiinteistö 92-404-2-230. (VD/3703/2019)

13.11.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy VAV Asunnot Oy:lle Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan tontin 92-52-129-1. (VD/9916/2017)

15.11.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan kaupasta ja luovutuksesta / asemakaavamuutos nro 002288/yksityiset omistajat, Hyrylä kiinteistö 92-404-6-205. (VD/3702/2019)

22.11.2019 on allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jolla Vantaan kaupunki vuokraa Golden Pro Oy:lle yhteensä n. 7,13 hehtaarin suuruisen maa-alueen Voutilan kylän tiloista 92-425-2-4, 2-52 ja 2-54. (VD/3051/2018)

25.11.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla myydään Vantaan kaupungille Myllymäen kylässä sijaitseva tila 92-412-3-5. (VD/7766/2019)

2.12.2019 on allekirjoitettu luovutuskirja, jolla Senaatti-kiinteistöt, joka edustaa Suomen valtiota luovuttaa Vantaan kaupungille n. 2127,4 m² suuruisen määräalan Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-209-1. (VD/2441/2019)



3.12.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Kinkerips Oy:lle Myllymäen kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 92-25-99-1. (VD/6559/2019)

3.12.2019 on allekirjoitettu kauppakirja, jolla Vantaan kaupunki myy Lemiro Oy Ab:lle Myllymäen kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 92-25-103-2. (VD/4500/2017)

4.12.2019 on allekirjoitettu vaihtokirjan korjaus Vantaan kaupungin, Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymän välillä 26.10.2018 allekirjoitettuun vaihtokirjaan. Määräaloja kiinteistöistä 92-407-13-7, 02-421-5-729, määräala määräalasta 92-407-13-7-M531 ja määräosa 1601/2218 määräalan 92-407-13-7-M531 määräalasta. (VD/4443/2019)

10.12.2019 on allekirjoitettu maankäyttösopimus, kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan kaupasta / asemakaavamuutos nro 002390, kaupunginosa 50. Tammisto / Rakennusliike Lapti Oy ja Asunto Oy Vantaan Tammiston Emil. (VD/4823/2019)

Maanvuokrasopimus/Stena Recycling Oy, Kuninkaalan kylässä sijaitsevasta Valtionrautateiden soranottoalue -nimisestä pakkolunastusyksiköstä 92-408-1-281 n. 6000 m² suuruinen alue (ko. vuokrasopimus siirtynyt Vantaan kaupungille kaupan mukana. (VD/8263/2018)

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä allekirjoitetut kauppakirjat, osakkeiden kauppakirja, luovutuskirjat, vaihtokirja, maanvuokrasopimukset, maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä maankäyttösopimukset tiedoksi kaupunginhallitukselle, ja
- b) antaa niistä aiheutuvat täytäntöönpanotoimenpiteet eri tulosityksiköiden suoritettaviksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



22 § Tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden päätös koskien Östersundomin yhteistä yleiskaavaa

KA/760/10.02.03/2011
HP/MS/KN/LL

Helsinki, Sipoo ja Vantaa ovat laatineet pitkäjänteisesti ja useiden vaiheiden kautta yhteistä yleiskaavaa Östersundomin alueelle. Kaava hyväksyttiin Helsingin, Sipoon ja Vantaan kaupunginvaltuustojen puolelletta sen hyväksymistä Östersundom-toimikunnan päätöksellä 11.12.2018 § 4. Yhteisen yleiskaavan laatimista koskevan kuntien sopimuksen mukaan yleiskaavan hyväksymisestä päättää kuntien yhteinen toimikunta. Hyväksymispäätöksestä useat tahot valittivat Helsingin hallinto-oikeuteen, joka antoi päätöksen 29.11.2019. Hallinto-oikeus kumosi yleiskaavan hyväksymispäätöksen. Perustelut liittyvät pääosin luonnonsuojeluun. Mahdollisesta valituksesta päättää Östersundom-toimikunta kokouksessaan 19.12.2019.

Myös aluetta koskevan maakuntakaavan "Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue" hyväksymispäätöksestä 12.6.2018 oli valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset päätöksellään 29.11.2019 ja kaava tuli saman tien voimaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden päätös.

Käsittely:

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja poisti esityslistatekstin ensimmäisen kappaleen toiseksi viimeisen lauseen "*Kaavaa laativien kuntien on mahdollista valittaa päätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.*"

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19/0777/5

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



19/0777/5

Antopäivä
29.11.2019

Diaarinumerot
00110/19/4102
00194/19/4102
00296/19/4102
00298/19/4102
00300/19/4102
00323/19/4102
00335/19/4102
00359/19/4102

Asia

Kuntien yhteistä yleiskaavaa koskevat valitukset

Valittajat

1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

5. [REDACTED]

6. Landbon omakotiyhdistys ry, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. [REDACTED]

8. Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa ry

Päätös, josta valitetaan

Östersundom-toimikunta 11.12.2018 § 4

Östersundom-toimikunta on valituksenalaisella päätöksellään, Vantaan, Siipoon ja Helsingin kaupunginvaltuustojen puolelta sen hyväksymistä, hyväksynyt Östersundomin yhteisen yleiskaavan 9.12.2014 päivätyn sekä 15.12.2017 ja 19.6.2018 muutetun Östersundomin yhteisen yleiskaavan piirustuksen numero 12320 (Helsinki), G19 (Sipoo) ja YK0035 (Vantaa) mukaisena.

Yhteisen yleiskaavan laatimista koskevan kuntien sopimuksen mukaan yleiskaavan hyväksymisestä päättää kuntien yhteinen Östersundomtoimikunta. Hyväksymisen edellytyksenä on, että Helsingin, Vantaan ja Siipoon kunnanvaltuustot ovat päättäneet saman sisältöisillä päätöksillään puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Päätöksen perusteluissa on kaavaratkaisun keskeisestä sisällöstä todettu seuraavaa:

Östersundomin yhteinen yleiskaava avaa pääkaupunkiseudulle uuden laajentumissuunnan itään. Kaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 80 000–100 000 uudelle asukkaalle ja n. 15 000–40 000 uutta työpaikkaa kaava-alueella. Samalla kaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. Kaava perustuu tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään, jonka rungon muodostaa itämetron jatkaminen Mellunmäestä Sipoon Majvikiin. Kaavan toteuttaminen edellyttää metroyhteyden sitovaa toteuttamispäätöstä.

Kaava-alueen pinta-ala on 44,5 km², josta maa-aluetta on noin 39 km². Rakentamisalueita kaavaehdotuksessa on noin 19 km², viheralueita noin 12 km² ja luonnonsuojelualueita noin 4 km². Keskukset ja asuntovaltaiset alueet (16 km²) jakautuvat keskustatoimintojen alueeseen (4 %), kerrostalovaltaiseen (27 %), kaupunkipientalovaltaiseen (32 %) ja pientalovaltaiseen alueeseen (28 %) sekä alueeseen, jonka ominaispiirteet säilytetään (10 %). Kokonaiskerrosalaksi on arvioitu n. 5 900 000–8 100 000 k-m², josta asumista on 4 200 000–5 300 000 k-m². Asuinkerrosala jakaantuu kerrostaloihin (52 %), kaupunkipientaloihin (32 %) ja pientaloihin (16 %).

Rakentamisalueet muodostavat rannikon suuntaisen taajamarakenteen, joka rajoittuu pohjoisessa Sipoonkorven kansallispuistoa reunustavaan metsäalueeseen ja etelässä mereen sekä Mustavuoren ja Östersundomin lintuvesien Natura- ja luonnonsuojelualueisiin. Luontoalueita yhdistävät pohjois-eteläsuuntaiset viherkäytävät jakavat taajamarakenteen osiin. Tehokkain rakentaminen sijoittuu meren ja Porvoonväylän väliselle vyöhykkeelle metroasemien, Uuden Porvoon tien ja uuden pääkadun yhteyteen. Pääosa tästä ydinalueesta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Sakarinmäen ja Majvikin alueella kerrostalovaltainen alue ulottuu meren rantaan. Sakarinmäestä kehittyi seudullisesti merkittävä keskus. Metrovyöhykkeestä etäämpänä sijaitsevat alueet ovat kaupunkipientalo- ja pientalopainotteisia alueita, jotka kytkeytyvät metrokeskuksiin liityntäliikenteellä.

Yleiskaava osoittaa mittavia alueita virkistykseen, ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. Virkistys- ja viheralueiden osuus kaavan maapinta-alasta on noin 30%. Virkistys- ja viheralueiden osuus kaavan kokonaispinta-alasta, selvitysalue ja luonnonsuojelualueet mukaan luettuna on noin 40 %. Kaava-alueen viheralueverkosto muodostuu laajoista yhtenäisistä viheralueista ja niitä yhdistävistä kapeammista vihersormista, jotka myötäilevät purolaaksoja. Viheralueverkosto turvaa ekologisten yhteyksien säilymisen Mustavuoren, Östersundomin lintulahtien sekä Sipoonkorven kansallispuiston välillä. Tärkein etelä-pohjoissuuntainen yhteys liittyy laajaan viheraluekokonaisuuteen, joka ulottuu Uutelasta ja Vartiokylänlahdelta Mustavuoren ja Länsisalmen kautta Sipoonkorpeen muodostaen yhden Helsingin seudun vihersormista.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava maankäyttö- ja rakennuslain 28 §:n, 32 §:n, 39 §:n ja 48 §:n vastaisena sekä luonnonsuojelulain 66 §:n vastaisena.

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen arviointi- ja lausuntomenettelyn johtopäätökset eivät ole välittyneet kattavasti yleiskaavan maankäyttöratkaisuun. Natura-alue ja siihen liittyvä ns. Salmenkallion metsäalue muodostavat erityisesti kehrääjälle tärkeän pesimäympäristön. Kyseinen metsäalue lähiympäristöineen on nykyisin vähäisessä virkistyskäytössä ja Natura-alueen suojelun perusteena olevalle kehrääjälle erinomaista elinympäristöä sopivien, lähellä toisiaan sijaitsevien kallioisten pesimämetsien ja ympäristön monipuolisten ruokailualueiden ansiosta. Kehrääjän tärkein elinympäristö on Salmenkallion, Kantarnäsbergetin ja Kasabergetin-Labbackan muodostama kokonaisuus. Kehrääjän säilyminen Natura-alueella on täysin riippuvainen edellä mainitun kokonaisuuden säilymisestä lajille sopivana ja riittävän rauhallisena pesimäympäristönä. Kehrääjä on maassa pesivänä lajina erittäin herkkä häiriöille ja sen pesimäpaikat sijaitsevat syrjässä asutuksesta ja ihmisten kulkureiteistä. Yleiskaava mahdollistaa suuren väestömäärän lisääntymisen ja osoittaa mittavaa rakentamista Natura-alueen välittömään läheisyyteen. Kaavan toteutuminen merkitsee väistämättä virkistyskäytön määrän moninkertaistumista ja häiriön voimakasta lisääntymistä kehrääjän tärkeissä elinympäristöissä nykyiseen verrattuna.

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen arviointi- ja lausuntomenettely osoittaa selkeästi, että kehrääjään kohdistuvien merkittävien vaikutusten lieventäminen edellyttää virkistyskäytön rajoittamista lajin tärkeimmällä elinympäristöllä. Alueet, joilla virkistyskäytön rajoittaminen on merkittävien vaikutusten lieventämiseksi tarpeen, olisi pitänyt osoittaa yleiskaavassa suojelualueena. Sotovien liikkumisrajoitusten asettaminen on mahdollista vain luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksillä. Muutoin ei ole mahdollista sulkea pois riittävällä varmuudella merkittävästi heikentäviä vaikutuksia.

Natura-arviointi- ja lausuntomenettelyn perusteella on selvää, että Natura-alueen neljä merenlahtea ja niiden rantaniityt ja läheiset pellot muodostavat pesimä- ja levähdysalueena ekologisen kokonaisuuden, jossa monet Natura-alueen suojelun perusteena olevat vesilintu- ja kahlaajalajit voivat ruokaillessaan tai häiriötilanteissa siirtyä nykyisin helposti alueelta toiselle. Merkittävästi heikentävien vaikutusten poissulkeminen edellyttää alueiden osoittamista rakentamattomina pääosin virkistyskäytön tarpeisiin.

Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueeseen kohdistuvat merkittävästi heikentävät vaikutukset voidaan riittävällä varmuudella sulkea pois vain osoittamalla Salmenkallion-Kantarnäsbergetin metsäalueet kaavassa suojelualueena ja muutoin alueet rakentamattomina pääosin virkistyskäytön tarpeisiin. Selvitysaluemerkintä ei tule kyseeseen, koska mitään lisäselvitettävää Natura-alueen ominaispiirteiden säilyttämisen edellytyksistä ei ole käytet-

tävissä olevien selvitysten perusteella. Kehrääjän säilymiselle tärkeät elinympäristöt kattava suojelualuumerkintä voidaan hyvin suunnitella yleiskaavatarkkuudella jo tehtyjen selvitysten perusteella. Muulla osalla selvitysalueella sekä Natura-arvioinnin että siitä annetun lausunnon johtopäätökset merkittävästi heikentävien vaikutusten poissulkemisesta perustuvat alueen säilymiseen rakentamattomana, joten mitään lisäselvitettävää ei ole senkään osalta.

Yleiskaavan maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n sisältövaatimukset luonnonarvojen vaalimisen ja ekologisen kestävyysalueen osalta eivät täyty, mikäli maankäyttöä ei ratkaista suhteessa Natura-alueeseen. Yleiskaava mahdollistaa niin suuren väestömäärän lisäyksen (80 000–100 000), että yleiskaavassa on esitettävä maankäyttöratkaisu ja lieventämistoimenpiteet, joilla Natura alueen suojelun perusteena oleville luonnonarvoille ei aiheudu merkittävää heikentymistä. Toimikunnan vastineessaan esittämä luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelma ei ole pätevä turvaamaan Natura-alueen ominaispiirteitä ilman kaavassa suunniteltua ja osoitettua maankäyttöä. Kaavamääräykseen perustuvalla luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelmalla ei voida sitovasti ohjata, eikä varsinkaan rajoittaa maastossa liikkumista kulumiselle tai häiriöille herkällä alueella, kuten erityisesti kehrääjän tärkeillä elinympäristöillä. Sitovien ja riittävien rajoitusten asettaminen on mahdollista vain luonnonsuojelualueen rauhoitussäännöksillä. Yleiskaavassa nämä alueet tulee tämän vuoksi osoittaa luonnonsuojelualueena. Luonnonsuojelualueelle voidaan sitten tarvittaessa laatia ja vahvistaa hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään luonnon hoidon ja virkistyskäytön ohjaamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Myöskään ajoitusmääräys tarvittavien suojelualueiden perustamisesta ennen kuin asukasmäärä ylittää 10 000 asukkaan määrän yhden kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta ei ole riittävä lievennyskeino, koska jo vähäinenkin virkistyskäytön lisääntyminen nykytilanteeseen verrattuna on todennäköisesti erityisesti kehrääjän häiriöherkkyys huomioiden kohtalokasta. Toimiakseen lievennyskeinona virkistyskäytön rajoittamiseksi tarpeelliset suojelualueet olisi-kin perustettava ennen asukasmäärän kasvattamista.

Yleiskaavaa ohjaa maakuntakaava. Alueelle on hyväksytty Östersundomin 2. vaiheen maakuntakaava, jonka hyväksymispäätöksestä on valitettu. Maakuntakaavan täytäntöönpano on kielletty hallinto-oikeuden päätöksellä 19.10.2018. ELY-keskus on valittanut maakuntakaavasta sen valkoisen alueen osalta. Kyseinen alue vastaa yleiskaavan selvitysalueella. Yleiskaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevista maakuntakaavoista. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu maankäyttö yleiskaavan selvitysalueelle pienentämään huomattavasti vähäisemmän väestömäärän aiheuttamia vaikutuksia. Nyt sallitaan huomattavasti suurempi asukasmäärä eikä siitä huolimatta minimoida haitallisia vaikutuksia.

Östersundom-toimikunta on perustanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain kohtaan, jonka perusteella yhteinen yleiskaava voidaan hyväksyä maakuntakaavasta poiketen, mikäli huolehditaan yhteisen yleiskaavan sopeutumisesta maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otetaan maakuntakaavan sisältövaatimukset huomioon soveltuvien osien. Yhteinen yleiskaava ei sopeudu voimassa olevan maakuntakaavan kokonaisuuteen salliessaan voimassa olevaan maakunta-

kaavaan nähden huomattavasti suuremman väestömäärän sijoittumisen ja jättäessään huomioimatta voimassa olevan maakuntakaavan varaukset, joilla on osoitettu suojelu-, virkistys- ja maa- ja metsätalousalueet, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta.

Kullakin kaavatasolla on maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut sisältövaatimukset. Yhteinen yleiskaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia eikä soveltuvien osin maakuntakaavan sisältövaatimuksia.

Valtioneuvosto teki päätöksen 5.12.2018 Natura 2000 -verkoston Suomen ehdotuksen ja ilmoituksen täydentämisestä ja Natura 2000 -alueiden tietojen tarkistuksista. Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet (F10100065) Natura-alueelle suojelun perusteeksi lisättiin viisi luontotyyppiä ja 15 lintulajia. ELY-keskus on 27.10.2017 antamassaan luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisessa lausunnossa todennut, että vaikka yleiskaavan Natura-arvioinnissa (5.4.2017) on huomioitu myös jo syksyllä 2016 nähtävillä ollut ympäristöministeriön esitys Natura 2000 -verkoston täydentämisestä ja tietojen ajantasaisuudesta, ei arviointia kaikkien uusien suojeluperusteiden osalta ole tehty luonnonsuojelulain edellyttämällä tarkkuudella. Arviointiasiakirjasta puuttuu kokonaan arviointi vaikutuksista merikotkaan ja sääkseen, ja lisäksi kurjen kohdalla on todettu, että puutteellisten tietojen vuoksi vaikutusten merkittävyyttä ei ole voitu arvioida. ELY-keskus edellytti lausunnossaan Natura-arvioinnin täydentämistä jatkosuunnittelussa, mutta tätä ei ole tehty ennen yleiskaavan hyväksymispäätöstä.

Yleiskaavaan liittyvää Natura-arviointia ei edellä esitetty huomioon ottaen voida kaikilta osin pitää asianmukaisena, eivätkä siinä esitetyt johtopäätökset merkittävien haitallisten vaikutusten toteutumatta jäämisestä kaikilta osin perustu sellaisiin unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä tarkoitettuihin täydellisiin, täsmällisiin ja lopullisiin päätelmiin, joilla voidaan hälventää kaikenlainen perusteltu tieteellinen epäilyksien Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luonnonarvoihin kohdistuvista merkittävästi heikentävistä vaikutuksista.

Koska yleiskaavaratkaisun heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleviin lintulajeihin ja Natura-alueen linnustollisesti arvokkaaseen aluekokonaisuuteen ei ole riittävästi poissuljettu, on olemassa vaara, että yleiskaavassa osoitetut maankäyttöratkaisut merkittävästi heikentävät suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueella. Östersundom toimikunnan päätös on siten luonnonsojelulain 66 §:n 1 momentin vastaisena kumottava.

2. [REDACTED]

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava siltä osin kuin se koskee Krapuojan viherkäytävän laajennusta. Käytävä on säilytettävä nykyisellään 30 metrissä, kuten se on ollut 26.6.2017 päivätyssä luonnoksessa.

Larsson omistaa kiinteistöllä 91-438-1-45 toimivan yrityksen, jolla on 9 000 m² kasvihuoneita sekä noin 5 hehtaaria tuotantoalueita. Laaja viheralue kulkee uuden suunnitelman mukaisesti pitkin Krapuojaa. Viherkäytävä on piirretty siten, että se kattaa suuren osan yrityksen alueesta, käytössä olevat tuotantorakennukset mukaan lukien. Leveällä viherkäytävällä ei ole käytännön

merkitystä. Yleiskaava on tältä osin perustuslain 15 § mainitun omaisuuden suojan vastainen. Päätös ei myöskään huomioi maanomistajan tasapuolista kohtelua koskevaa periaatetta, koska suunnitelma vie kiinteistön pinta-alasta noin 40 prosenttia.

Mikäli yleiskaava saa lainvoiman, voi kaupunki lunastaa Larssonin omistaman tuotantolaitoksen. Tämä merkitsisi yksityisen omaisuuden takavarikointia.

3. [REDACTED]

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava seuraavilta osin:

1. Westerkullan kartanon kiinteistöjen alueelle sijoitetun ekologisen yhteyden alueella sijaitsevan ulkoilualuevarauksen osalta.
2. Westerkullan kartanon peltoaukeille sijoitetun metrolinjauksen osalta.
3. Westerkullan alueen pohjois-luoteispuolelle sijoitetun kerrostalovaltaisen asuntoalueen varauksen osalta siltä osin kuin se sijoittuu nyt rakentamattomalle alueelle sekä tällä alueella sijaitsevan katualuevarauksen osalta.

Westerkullan kartanokeskuksen ja sitä ympäröivien peltoaukeiden muodostama alue on erittäin hyvin säilynyt kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti korvaamattoman arvokas kokonaisuus maassamme, jota myös valittajien toimesta on hoidettu mahdollisimman hyvin sen vanha luonne säilyttäen. Westerkullan alue on luokiteltu esimerkiksi Östersundomin aluetta koskevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Vaikka vastaavaa lisämerkintää ei ole otettu tähän yleiskaavaan, arvokkaimmalle ja tärkeimmälle kartanon maisema-alueelle Kehä III:n ja Itäväylän välisille peltoaukeille sijoitettu MA-varaus ja Gubbackan alueella oleva viheraluevaraus osoittavat näiden säilytettävien alueiden erityisarvot myös tässä kaavassa.

Vaatuskohdan 1 osalta valitusta on perusteltu sillä, että kartanon MA peltoaukeiden viereen Gubbackan alueelle osoitettu viheraluevaraus vastaa hyvin sitä mitä ekologisen yhteyden maankäytön ohjaukselta edellytetään. Yleiskaavan tavoitteet eivät edellytä näiden alueiden osoittamista yleiseen tarpeeseen.

Ekologisen yhteyden toteuttamisen kannalta kaavaan sijoitettujen varausten osalta kaavaratkaisu on kuitenkin ristiriitainen ja ongelmallinen siltä osin, kun Westerkullan kartanon maille sijoittuvia ekologisen yhteyden osa-alueita on määritelty ulkoilualueiksi. Tällaisia varauksia ovat Itäväylän eteläpuoliset ekologisen yhteyden alueet, jotka sijoittuvat aivan arvokkaimpien Natura 2000 -alueiden kuten Mustavuoren viereen. Lähtökohtana nimenomaan pyynn liikku- miselle tarkoitetuilla ekologisen yhteyden alueilla on pitänyt olla se, ettei niille voida ohjata yleistä ulkoilua ja virkistyskäyttöä. Tällöin pohjamerkintänä käytetty ulkoilualuevaraus on ristiriidassa ekologisen yhteyden tavoitteiden

kanssa. Ohjaamalla alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa virkistyskäyttö mahdollisimman lähelle olemassa olevaa Länsimäen asuinalueetta nämä toiminnot voisivat olla yhteensovitettavissa.

Herkimmille Natura-kohteille ei tulisi ohjata luontoa kuluttavaa virkistyskäyttöä, vaan pikemminkin pyrkiä rajoittamaan sitä. Natura-arvioinnissa valituksenalaiseen kaavaan otetun merkittävän rakentamisen seurauksena näille alueille kohdistuvaa virkistyskäyttöpaineen lisääntymistä pidettiin suurimpana Natura-luonnonarvoja merkittävästi heikentävänä tekijänä.

Ulkoilualuevarausten sijoittaminen ekologisen yhteyden alueelle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n sisältövaatimusten mukainen ratkaisu erityisten luonnonarvojen huomioon ottamisen osalta. Valituksenalainen kaava on näiltä osin myös luonnonsuojelulain 66 §:n vastainen, kun siinä ei riittävällä tavalla ole otettu huomioon ekologisen käytävän toimintaa Natura-alueisiin kohdistuvien suojeluarvoa merkittävästi heikentävien vaikutusten lieventämisessä.

Tältä osin yleiskaava ei myöskään ole perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä edellytetyin tavoin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, kun tätä ekologista yhteyttä ei ole riittävästi kaavatyössä otettu huomioon. Yhteystarpeen alkupää on Mustavuoren Natura 2000 -alue, joka on koko alueen luontoarvoiltaan arvokkaimpia kohteita. Valituksenalaisessa kaavassa onkin kyllä esitetty tämän ekologisen yhteyden alkupää Mustavuoren alueelta länsi-luoteeseen, mutta jatkoyhteyttä pohjoiseen ei ole kaavaan merkitty edellä mainitun Vantaan ekologistia yhteyksiä koskevan selvityksen mukaisesti. Ekologisen yhteyden kaavamerkintä on siten jäänyt puutteelliseksi, kun yhteyttä ei olemassa olevan Länsimäen asuinalueen vuoksi ole mahdollista jatkaa länteen eikä se valituksessa poistettavaksi vaaditun uuden kerrostalovaltaisen asuinalueen varauksen vuoksi ole myöskään jatkettavissa pohjoiseen.

Vaatimuskohdan 2 osalta valitusta on perusteltu sillä, että Westerkullan pelto- maisemaan sijoitettu pinnassa ja mahdollisesti vielä korkealla siltarakennelmalla kulkeva metrolinjaus muodostaisi yhden yleiskaavan merkittävimmistä haitallisista maisemavaikutuksista. Jos alueen joukkoliikennemalliksi valitaan metron jatkaminen Mellunmäestä itään, on jatkosuunnittelun yhteydessä pyrittävä kaikin tavoin lieventämään niitä suuria ja pysyviä maisemavaurioita, joita metron ratalinjaus aiheuttaa Westerkullan kulttuurihistorialliselle maisemalle. Ensisijaisesti kohtuuttomat maisemahaitat vältettäisiin maanalaisella vaihtoehdolla ja ellei tämä ole mahdollinen, olisi ratalinjan joka tapauksessa pitänyt sijaita mahdollisimman etäällä tilakeskuksesta ja samalla taas mahdollisimman lähellä Itäväylää.

Valituksenalaiseen kaavaan olisi metrorataa koskevaan kaavamääräykseen tullut vähintään sisällyttää velvoite tarkemmassa suunnittelussa ottaa huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Lisäksi radan yleispiirteidenkin linjaus olisi tullut siirtää Itäväylän varteen eikä sijoittaa siten, että se halkaisee Westerkullan arvokkaan peltomaiseman mahdollisimman haitallisesti keskeltä tätä aluetta. Valituksenalainen kaava ei siten tältä osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen vaalimisen osalta.

Koska valitusviranomainen ei voi muuttaa kaavan sisältöä, vaan ainoastaan kumota päätöksen, nyt valitusvaiheessa vaaditaan metrolinjauksen osittaista kumoamista ja palauttamista uudelleen kaavavalmisteluun.

Vaatimuskohdan 3 osalta valitusta on perusteltu sillä, että tuoreessa Vantaan yleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä selvityksessä Vantaan ekologisista yhteyksistä on Gubbackan alueen lisäksi Westerkullan kartanokeskuksen ja Länsimäen asuinalueen väliin sijoitettu ekologinen käytävä no. 59 Mustavuori (Natura 2000) Myllymäki (LUO) - Långmossen Vaarala, jonka on todettu olevan osa maakunnallista ekologista käytäväaluetta. Kerrostalovaltainen asuinalue katkaisisi tämän yhteyden pohjoiseen täydellisesti ja olisi ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisten luonnonarvojen vaalimista koskevien kaavan sisältövaatimusten kanssa.

4. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava ensisijaisesti kokonaisuudessaan tai ainakin valituksessa ja valituksen liitteessä 1 sekä liitekartoilla esitettyjen luontoarvoja uhkaavien kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta. Päätös on määrättävä täytäntöönpanokieltoon valitusten käsittelyn ajaksi ja yleiskaavaa edeltävät kaava-alueita koskevat yleiskaavat on pidettävä voimassa.

Kaava on ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavojen kanssa, maankäyttö- ja rakennuslain riittävien selvitysten vaatimusten ja yleiskaavan sisältövaatimusten, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä luonnonsuojelulain kanssa. Lisäksi kaava on ristiriidassa myös sellaisten hyväksytyn, mutta vielä vailla lainvoimaa olevan, maakuntakaavan merkintöjen kanssa, joista ei ole valitettu.

Asiassa on määrättävä täytäntöönpanokielto, koska Östersundomin tarkempi suunnittelu voi lähteä liikkeelle hyvinkin nopeasti. Lisäksi kaavassa on kirjauksia, jotka oikeuttavat aloittamaan rakentamisen esivalmistelutyöt pelkän yleiskaavan perusteella, jo ennen asemakaavoitusta. Rakentaminen uhkaa luontoarvoja peruuttamattomasti.

Östersundomin yleiskaava on suurelta osin nykyisten lainvoimaisten maakuntakaavojen vastainen. Alueelle on laadittu uusi maakuntakaava, joka ei kuitenkaan ole lainvoimainen, koska siitä on valitettu. Sen vahvistuessa lainvoimaiseksi maakuntakaavaksi yleiskaava olisi silloinkin osittain maakuntakaavan vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n 2 momentin mukaan kuntien yhteisessä yleiskaavassa voidaan poiketa maakuntakaavasta perustellusta syystä. Ympäristöministeriön oppaan (Maakuntakaavan oikeusvaikutukset) mukaan perusteltuna syynä voidaan pitää lähinnä tilannetta, jossa muutoksen luonne on sellainen, ettei sen ratkaisemista maakuntakaavan muutoksella ole pidettävä tarpeellisenä. Yleiskaavan maakuntakaavojen vastaisuutta on kaavoittajan toimesta perusteltu lainvoimaisten maakuntakaavojen väitetyllä vanhentuneisuudella.

della. Luonto- ja virkistysarvot, joita maakuntakaavojen kaavaratkaisuilla suojataan, eivät kuitenkaan ole vanhentuneet. Niiden turvaaminen on entistä tärkeämpää tilanteessa, jossa kaava-alueelle aiotaan rakentaa paljon entisiä kaavoja enemmän.

Edellä mainitun oppaan mukaan yhteinen yleiskaava ei kuitenkaan saa vaarantaa maakuntakaavan perustavoitetta, vaan sen on sopeuduttava maakuntakaavan kokonaisuuteen. Yhteisessä yleiskaavassa on otettava huomioon maakuntakaavassa osoitetut alue- ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Uudemmassa kaavoituksessa ehdotettujen ratkaisujen poikkeaminen voimassa olevista maakuntakaavoista ei automaattisesti tee maakuntakaavoista vanhentuneita. Maakuntakaavoittajan selkeänä tarkoituksena on ollut turvata lukuisat Östersundomin alueen tärkeät luontoarvot. Ehdotetussa yleiskaavassa nämä arvot on monin osin jätetty huomioimatta, ja luontoarvoiltaan tärkeitä alueita on pitkälti osoitettu rakentamiseen. Ehdotettu yleiskaava vaarantaa maakuntakaavojen perustavoitteita eikä se sopeudu maakuntakaavojen kokonaisuuteen. Kyseessä ei myöskään ole maakuntakaavan täsmentyminen eikä hyväksyttävä eroavuus maakuntakaavasta.

Esimerkiksi Itä-Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa (vahvistettu 2010) Granöön kohdistuu merkinnät MU ja virkistysaluemerkintä. MU-merkinnällä on kaavassa osoitettu ”maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä”. Virkistysaluemerkinnällä on osoitettu ”maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vapaa-ajan ja luontomatkailun alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita. Alue- ja kohdemerkintöihin liittyy maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus”. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen mahdollisessa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Granöön suunnitellaan täysin toisenlaista käyttöä.

Kaavan vaikutusarvioinneissa on käytännössä jätetty kokonaan huomiotta osa kaavan merkittävimmistä negatiivisista vaikutuksista: Kaavassa esitetyt rakentamis- ja louhinta-alueet sekä muuttavan maankäytön sallivat virkistysalueet tuhoavat mittavan määrän kansainvälisesti arvokkaaseen metsäkokonaisuuteen kuuluvia ja luonnontilaltaan merkittäviä metsiä. Sipoonkorvesta ja siihen liittyvistä metsäalueista tekee kansainvälisesti arvokkaan kokonaisuuden luonnontilaisten, luonnontilaisen kaltaisten tai muuten biologisesti arvokkaiden metsien suuri määrä yhdistettynä niiden sijaintiin eteläboreaalaisella ja hemiboreaalaisella vyöhykkeellä, joiden suojelutaso on maailmanlaajuisestikin heikko.

Etelälaidastaan Porvoonväylään ja uuteen Porvoontiehen rajoittuvan Sipoonkorven-Falkbergsklobbarnan yhtenäisen metsäalueen metsistä kaavan mukaiset rakentamisalueet lohkaisivat toteutuessaan runsaat 8 %. Tätä voi jo sinänsä pitää merkittävänä vähennyksenä, jolla on vaikutuksia myös Sipoonkorven Natura-alueen lajistoon. Rakentamisalueet sijoittuisivat huomattavalta osin samankaltaisille arvokkaille metsäbiotoopeille, joita Natura-alueella suojellaan. Näin ne toteutuessaan vähentäisivät merkittävästi tällaisista biotoopeista riippuvaiselle lajistolle soveltuvien alueiden pinta-alaa Sipoonkorven alueella.

Kun laajennetaan tarkastelualuetta koskemaan Sipoonkorpi-Falkbergsklobbar-nan metsämantereeseen ohella myös sen ja meren väliin jääviä metsäalueita, jotka käytännössä kuuluvat ensin mainitun kanssa samaan verrattain yhtenäiseen ja luonnonarvoiltaan kansainvälisen tason metsäalueeseen, kaavan mukaiset uudet rakentamisalueet lohkaisisivat tästä metsäkokonaisuudesta noin 15 %.

Tällä keskenään kytkeytyneen ja huomattavilta osin luonnontilaisen kaltaisen metsäalueen pinta-alan erittäin huomattavalla supistumisella voi odottaa olevan merkittäviä vaikutuksia Sipoonkorven kansallispuistoon ja Natura-alueeseen. Jo nykyisin vilkkaassa virkistyskäytössä olevien alueiden päälle sijoittuu, yhteensä arviolta 70 000 uuden asukkaan lähiörakentaminen, väistämättä lisää Natura-alueeseen kohdistaman virkistyspaineen merkittävää kasvua.

Kaavaa varten laaditussa Sipoonkorven Natura-aluetta koskevassa Natura-arviossa nämä vaikutukset on joko sivuutettu tai niiden merkitystä on vähätelty. Luontodirektiivin ja sen toimeenpanevan luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan arviointi on tehtävä asianmukaisesti, mikä tarkoittaa kattavaa ja tieteellisesti perusteltua, todennettavissa olevaa selvitystä. Arvioitaessa yhteisen yleiskaavan osalta sen luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n vastaisuutta on myös otettava huomioon Euroopan unionin tuomioistuimen sekä korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntö sekä varovaisuusperiaate.

Luontovaikutusten arvioinnissa mainitut merkittävät haittavaikutukset kaava-alueen ja sen ympäristön linnustolle johtuvat pääasiassa laajamittaisesta metsien hävittämisestä kaavan toteutuessa.

Hältingträskin eteläpuolelle esitettyä louhos- ja maankaatopaikka-aluetta ei ole vaikutusten arvioinnissa luettu metsäalueen menetykseksi, vaikka sen toiminta-ajaksi on arvioitu kymmeniä vuosia kestävä ajanjakso.

Metsäelinympäristöjen luonnetta ja kaava-alueen metsien yleiskuvaa kartoitta-neiden selvitysten (mm. METSO-selvitykset, osa MALU-selvityksen koh-teista) ei ole julkaistu kaavan taustaselvityksissä tai vaikutusarvioissa kart-toina. Näin osallisten ei ole ollut mahdollista muodostaa realistista kuvaa alu-een metsäelinympäristön todellisesta laadusta ja luonteesta.

Sekä luontovaikutusten arvioinnin että Natura-arvioinnin Natura-luontotyyppi-
pejä kuvaavilla kartoilla suuri joukko boreaalisia lehtoja on osoitettu metsäluh-diksi. Samoin ainakin jonkin verran metsäluhtia on merkitty boreaalisiksi leh-doiksi. Luontovaikutusten arvioinnissa on esitetty Porvoonväylän pohjoispuo-
lella Norrbergetin alueella sijaitsevia korpisoita rämeinä. Suurelle joukolle
MALU-kohteita on määritetty virheellinen luontotyyppi. Siten on ilmeistä, että
näihin kohdistuvia vaikutuksia on myös arvioitu väärin.

Porvoonväylän pohjoispuoleisten metsäisten alueiden luontokartoitus sisältää lukuisia puutteita ja virheitä. MALU-selvityksessä todettuja valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiksi todettuja metsäalueita ei ole kaavaratkaisussa käytännössä huomioitu lainkaan, vaan niistä valtaosa on osoitettu rakentamis-
alueiksi. Yksi esimerkki tällaisesta on Majvikin alueella sijaitseva Suomen huomattavimpiin kuuluva metsälehmusesiintymä. Metsiltään arvokas, lainvoi-
maisien yleiskaavan suojeluvaraus Västersundomissa on osoitettu kaavassa ra-
kentamisalueeksi. Samoin luontovaikutusten arvioinnissa todettujen, vaikkakin
vajavaiseen kartoitukseen perustuvien, erityisten luonnonarvokeskittymien

päälle on etenkin Porvoonväylän pohjoispuolella osoitettu melko runsaasti rakentamista.

Kaavassa on osoitettu useita luonnoltaan erityisen arvokkaita metsäalueita, etenkin puronvarsi- ja rantalehtoja sekä runsaslahopuustoisia reheviä kangas-metsiä virkistysaluevarauksena, jonka kaavamääräykset sallivat alueiden muuttamisen puistoiksi, viljelypalstoiksi, liikunta-alueiksi ja uimarannoiksi. Edellä mainittujen toimintojen sijoittaminen näille alueille tuhoaisi niiden luontoarvot ja estäisi niitä toimimasta esimerkiksi metsäekologisina käytävinä.

Kaava-alueen metsistä ei joko ole tehty metsien avainlajiryhmien - sammalten, jäkälien ja lahottajasienten - kartoituksia, tai tehtyjen kartoitusten tuloksia ei ole käsitelty kaavan luontovaikutusten arvioinnissa eikä otettu huomioon kaavan ratkaisussa. Esimerkiksi Västersundomin arvokas kääpäalue on kaavassa osoitettu rakentamiseen ja erityissuojelulajin lahokaviosammaleen esiintymiä ei ole otettu huomioon lainkaan. Kaava ei siten perustu metsäelinympäristöjen osalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin eikä riittävään vaikutusten arviointiin. Kaavan rakentamisalueiksi on osoitettu kohteita, joiden päämaankäyttömuoto ei voi mitenkään olla rakennuskäyttö.

Kaavaa koskevan massojenhallintasuunnitelman pyrkimys massaneutraaliteen kaava-alueen puitteissa on paitsi täysin keinotekoinen, myös tuhoisa kaava-alueen kansainvälisestäkin merkittävälle luonnonympäristölle. Massaneutraalius ei voi olla mikään itseisarvo, joka johtaa luonnonympäristöjen tuhoamiseen.

Kaavan rakentamisalueiden toteuttamisesta johtuvan, itse rakennuskohteilla tapahtuvan mittavan louhintatarpeen ja kaavassa esitetyn massiivisen louhosalueen yhteisvaikutuksia ei ole käsitelty asianmukaisella tavalla kaavan vaikutusarvioissa.

Lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*) on äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) 2010 luokiteltu luontodirektiivin liitteen II laji. Laji kuuluu myös luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti erityisesti suojeltaviin lajeihin. Östersundomin kaava-alueelta on tehty kaavaprosessin loppuvuosina (2017) lahokaviosammalselvityksiä niin Helsingin kuin Vantaankin alueelta. Selvitykset eivät ole olleet kattavia, sillä niissä on läpikäyty yhtenä vuotena ja yhdellä käyntikerralla vain osa lajille potentiaalisesti soveliaista metsäalueista. Tästä huolimatta kaava-alue on selvityksissä osoittautunut tärkeäksi lajin tunnettujen itäisten populaatioiden suojelun kannalta.

Yleiskaava-alueelta on tavattu lajia kahdeksan esiintymän verran. Näiden perusteella lajin ekologiaan hyvin perehtynyt kartoittaja on rajannut kuusi lajin ydinaluetta (yht. 46,12 ha). Pääosa lahokaviosammaleen ydinalueista esitetään kaavassa rakennettavaksi. Etenkin kolmen rajatuista ydinalueista eli Gumbölen, Landbokärrin sekä Storängen eteläisen arvojen säilyminen vaarantuu vakavasti. Rakentamisvaraus kattaa myös etelä- ja keskiosan kohteesta Storträsket eteläinen sekä neljäsosan kohteesta Landbo läntinen. Gumbölen ydinalueen eteläosa on kaavassa kerrostalovaltaista aluetta, keskiosa kaupunkipientalojen aluetta ja pohjoisosa pientalovaltaista aluetta. Ydinalueen läheinen sijainti Östersundomin metroasemaan sekä rakentamiselta edellytetty tehokkuus johtanee siihen, että alueen jatkokaavoituksessa ei ole sellaista liikkumavaraa,

joka mahdollistaisi ydinalueen säästämisen. Sama ongelma koskettaa ydinaluetta Störängen eteläinen. Landbokärrin ydinalue on puolestaan kaavoitettu osaksi Landbon eteläpuolista kaupunkientalojen aluetta. Storträsket eteläinen-ydinalueen etelä- ja keskiosa ovat puolestaan osa Norrbergetin alueelle kaavoitettua isoa T-aluetta (elinkeinotoiminnan alue/teollisuusalue), lisäksi ydinalueen eteläosan poikki esitetään tievarausta. Ydinalueen Landbo läntinen länssiosa on eteläosaltaan kaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta, pohjoisosaltaan T-aluetta.

Kaavamääräyksissä lahopaviosammalen suojeluvelvoite on kuitattu osana yleistä suunnittelumääräystä, jonka mukaan "Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava: luontodirektiivin liitteen II lajit, liitteen IV a lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat, uhanalaiset luontotyypit sekä erityisesti suojeltavat lajit".

Tilanteessa, jossa varsinainen alueiden pääkäyttömuoto on näin voimakkaasti rakentava, ei pelkkä yleinen suunnittelumääräys riitä turvamaan lajin suojelutarpeita siinä laajuudessa kuin yleiskaavatasolla tulisi tehdä. Kaavassa esitetty maankäyttö johtanee näillä aluevarauksilla lähinnä lahopaviosammalen suojelun minimitoimiin sekä ilmeisiin poikkeuslupamenettelyihin.

Lahokaviosammalen tunnettujen esiintymien ja lajille tärkeiksi arvioitujen metsien (rajatut ydinalueet) esittäminen kaavan aluevarauksin rakentamiseen näin laajassa mitassa luonnonsuojelulain vastaista, eikä sitä voi kompensoida pelkillä yleisillä suunnittelumääräyksillä. Ratkaisu rikkoo myös selkeällä tavalla yleiskaavan sisältövaatimuksiin sisältyvää luontoarvojen vaalimisveloitetta. Lahokaviosammalen osalta Östersundomin kaavan ongelmallisuutta lisää se, että lajiin liittyvät selvitykset on tehty vain osassa niistä metsistä, jotka ovat lajille elinympäristöiksi soveltuvia.

Salmenkallion alue, Salmenkallion ja Talosaaren väliset alueet sekä valtaosa Talosaaresta on jätetty kaavassa selvitysalueeksi, jonne kaavaselvityksessä annetaan ymmärtää suunniteltavan rakentamista erillisessä kaavaprosessissa. Aluekokonaisuus on keskeinen osa Östersundomin kaavakokonaisuutta, joten sen rajaaminen selvitysalueeksi on ratkaisuna keinotekoinen. Jo alueen nykyisellä maankäytöllä, mahdollisesta rakentamisen lisäyksestä puhumattakaan, on vaikutusta läheisen Natura 2000 -alueen suojeluarvoihin. Lisäksi alue on keskeinen osa merkittävää Mustavuoren, Kasaberget-Kantarnäsbergetin ja Talosaaren muodostamaa valtakunnallisesti tärkeää luonto-, virkistys- ja maisemakokonaisuutta.

Talosaaren jo nykyisin vähintään seudullisesti merkittävä virkistysalue olisi tullut osoittaa yleiskaavassa sen todellisen statuksen mukaisesti virkistysalueena eikä selvitysalueena. Sen merkitys tulee entisestään kasvamaan, jos Östersundomin alue rakentuu.

Yleiskaavassa on esitetty raskasta rakentamista Uuden Porvoontien pohjoispuolelle Sipoonkorven ja Mustavuoren välisen nykyisen metsäekologisen yhteyden (mukaan lukien Vantaan lainvoimaisen yleiskaavan suojeluvaraus sekä arvokas kääpääalue) päälle, minkä johdosta kyseinen yhteys katkeaisi. Yhteys on esitetty korvattavaksi lännemmäksi, Westerkullan peltojen itäreunaan muodostettavalla metsäekologisella yhteydellä, joka koostuisi alueella jo nyt olemassa olevista metsistä sekä näiden välille luotavista istutusmetsistä.

On esitetty, että kyseisestä uudesta yhteydestä muodostuisi nykyisen yhteyden korvaava yhteys muutamassa vuosikymmenessä. Kaavassa esitettyä ratkaisua ei voi pitää hyväksyttävänä, koska: 1) nykyinen yhteys koostuu merkittävilta osin vanhoista, luonnontilaisen kaltaisista metsistä, ja korvaavan yhteyden kehittäminen vastaavan laatuiseksi vie pitkälti toistasataa vuotta, ei vain muutamaa vuosikymmentä, 2) uusi rakentaminen sijoittuisi lainvoimaisen kaavan suojeluvarauksen ja arvokkaan kääpäalueen päälle. Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan edellyttänyt, että metsäekologinen yhteys säilytetään nykyisellä paikallaan ja samaa edellyttää myös Östersundomin hyväksyty, mutta vielä vailla lainvoimaa oleva maakuntakaava. Näitä tulee ekologisen yhteyden osalta noudattaa myös Östersundomin osayleiskaavassa.

Granöhön on yleiskaavassa osoitettu kaavamerkintä, jonka kaavamääräykset mahdollistavat koko yli 200 ha suuruisen metsäisen saaren muuttamisen loma-asuntoalueeksi, majoituspalveluiden alueeksi, hautausmaaksi, ryhmäpuutarha-alueeksi, veneiden talvisäilytysalueeksi jne.– sekä laajan venesatama-alueen sijoittamisen saaren länsirannalle. Kaavamääräykseen on kaavoitusprosessin loppuvaiheessa lisätty jopa: "Alueelle voidaan vähäisemmässä määrin sijoittaa pysyvää asutusta olevaan kylärakenteeseen ja vesiliikenteeseen tukeutuen."

Granön kaavamerkinnot on tehty täysin MALU-selvityksessä. Granö on myös merikotkan pesimäaluetta. Loma-asunto-, ryhmäpuutarha- ja matkailualuevaraus tulee kumota siltä osin kuin se ei sijoitu saaren nykyisten asuinkiinteistöjen ja niihin liittyvien peltojen ja niittyjen alueelle.

Venesatamavaraus ei perustu selvityksiin, sijoittuisi paikkaan, joka on tuulille erityisen altis ja luontoarvoiltaan erittäin merkittävä, ja toisi runsaasti lisää pienveneliikennettä Vuosaaren satamaväylälle, joka on jo sataman oman liikenteen vuoksi ruuhkainen. Lisääntyvän pienveneliikenteen vaikutuksia satamaväylän turvallisuuteen ja toimivuuteen ei ole kaavan yhteydessä selvitetty eikä arvioitu, joten kaava ei tältä osin perustu asianmukaiseen vaikutusten arviointiin.

Yleiskaavaan sisältyy Hältingträskin ympäristön muuttavaa maankäyttöä edustavat kaavavarauksien osalta lukuisia aluevarauksia, joilla varauksen salliman maankäytön toteuttaminen alueen päämaankäyttömuotona olisi ristiriidassa kaavaan sisältyvien yleisten, usein suoraan luonnonsuojelulakiin perustuvien suojelumääräysten kanssa. Tällaisia ovat esimerkiksi valuma-alueeltaan pienehkön ja vedenvaihtuvuudeltaan vaatimattoman Hältingträsk-lammen valuma-alueelle osoitetut asuin-, louhos- ja maankaatopaikkavaraukset.

Lammen valuma-alueelle sijoittuvalla asutuksella ja etenkin lähimmillään vain 100 metrin etäisyydelle lammesta sijoittuvalla louhos- ja maankaatopaikka-alueella tulisi olemaan merkittävästi lammen veden laatua ja/tai lammen tuuli- ja valaistusolosuhteita muuttava, heikentävä vaikutus. Lammelta on tavattu viitasammakkoa ja sirolampikorentoa, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Tätä ei ole kaavaratkaisussa otettu huomioon millään tavoin.

Edellä mainittujen kaavavarausten toteutumisesta aiheutuvat, Hältingträskiin kohdistuvat vaikutukset on vaikutusten arvioinnissa sivuutettu. Kaava ei tältä

osin perustu riittäviin selvityksiin, tutkimuksiin tai vaikutusten arviointiin. Kaavamerkinntät tulee kumota valituskirjelmän karttojen ja liitteiden lähemmin osoittamalla tavalla.

5. [REDACTED]

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava seuraavien merkintöjen osalta. Alueet on kaavoitettava niihin paremmin soveltuvilla käyttötarkoituksilla:

eo-1: Maa-aineksen otto- ja käsittelyalue

et-1: Esirakentamisalue

et-2: Jätevedenpuhdistamo

Yleiskaavamerkinntät ja -määräykset -osioon on tehtävä valituksessa yksilöidyt tekstimuutokset.

Valitusta on pääkohdiltaan perusteltu muun ohella seuraavasti: Östersundomin yhteinen yleiskaava on valmisteltu ja hyväksytty väärässä järjestyksessä. Hyväksytyn maakuntakaavan tulee ohjata yleiskaavaa. Kaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan suunnittelusta annettujen ohjeiden vastainen

Maakaatopaikka-alue on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain, maankäyttö- ja rakennuslain, ympäristönsuojelulain, terveydensuojelulain, maa-aineslain, vesilain, luonnonsuojelulain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

Päätös on ympäristöministeriön (2006) julkaiseman Ympäristövaikutusten arviointi kaavoituksessa -oppaan vastainen. Päätös on HSY:n hallituksen hyväksymän "Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa" vastainen. Päätös on Helsingin uuden ilmansuojelusuunnitelman 2017–2024, vastainen sekä Ympäristöpolitiikan ilmansuojelua koskevien tavoitteiden (Helsingin kaupunginvaltuusto 26.9.2012) vastainen. Päätös on ELY-keskuksen ohjeiden "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" vastainen. Päätös on Östersundomin YVA -selvitystyön omien tavoitteiden vastainen ja Suomen merenhoitosuunnitelman vastainen.

Päätös yleiskaavan hyväksymisestä perustuu politiikkaan, jolla Helsingin kaupunki pyrkii saavuttamaan taloudellista hyötyä ja samalla pilaamaan alueen asukkaiden terveyden ja omaisuuden.

YVA-projektissa on käytetty yhteysviranomaisena puolueellista tai epäpätevää tahoa, Uudenmaan ELY-keskusta.

Maakaatopaikan suunnittelussa ei ole pyydetty lausuntoja oletettavasti puolueettomilta asiantuntijatahoilta, kuten Terveiden- ja hyvinvoinnin laitokselta tai Ympäristökeskukselta. Maakaatopaikan suunnittelua on toteutettu ala-arvoisella YVA-selostuksella, joka ei täytä sille laissa määriteltyjä vaatimuksia.

Yleiskaavan selvitystyö "Vaikutusten arviointi, Östersundomin yhteinen yleiskaava 19.6.2018" on puutteellinen ja harhaanjohtava.

6. Landbon omakotiyhdistys ry, [REDACTED]

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava Hältingbergetin maa-aineksen otto- ja käsittelyalueen ja siihen rajautuvan väliaikaisen teollisuus- ja varastoalueen osalta.

Valituksenalaisessa yleiskaavassa määräaikaiselle maa-aineksen otto- ja käsittelyalueelle on osoitettu sijoituspaikka Hältingbergetin kohdalle Porvoon-väylän ja Hältingträsk-lammen väliin, Landbon moottoriteliittymän koillispuolelle lähelle Landbon asuinalueutta. Hankkeen kokonaispinta-ala on 42,8 ha, josta kaivumaiden sijoitusalue on 22 ha. Kaivumaiden sijoitusalue on hankealueen itäosassa ja toimintakenttä länsiosassa.

Kaavassa osoitettu massojen käsittely- ja välivarastointialue sijoittuu Hältingbergetin ja Knutersintien väliselle alueelle, joka kaavakartassa on merkitty osittain elinkeinotoimintojen/kaupan alueeksi, osittain pientalovaltaiseksi alueeksi ja osittain ulkoilualueeksi. Alueen yhteyteen on osoitettu sijainti myös puhtaiden ylijäämämaiden loppusijoitusalueelle, joka sijaitsee viheralueella Hältingbergetin kohdalla.

Yleiskaava on maakuntakaavan vastainen. Maakuntakaava ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n mukaisesti riittävästi ohjeena yleiskaavaa laadittaessa ottaen huomioon, että nyt yleiskaavoitettu maa-ainesten otto- ja käsittelyalue on voimassaolevassa maakuntakaavassa merkitty retkeilyalueeksi. Yhteisessä yleiskaavassa ei ole myöskään esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n 2 momentin edellyttämiä perusteltuja syitä poiketa maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta, jotta poikkeaminen olisi oikeutettua.

Yleiskaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 1 momentin edellytystä maa-aineshankkeen lähialueen asukkaiden, päiväkodin ja koulun mahdollisuudesta turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön. Landbon ja Puroniityn asuinalueiden viisi asuinrakennusta sijaitsee 200–300 metrin etäisyydellä hankealueesta ja 36 asuinrakennusta alle 500 metrin etäisyydellä maa-ainesten ottoalueesta. Päiväkotit Landbo sijaitsee alle 300 metrin etäisyydellä hankkeen länsikärjestä, Sakarinmäen koulu sijaitsee alle 700 metrin päässä ja nuorisotalo 740 metrin päässä hankealueesta. Valittu maa-ainesottoalueen sijoitusvaihtoehto VE2 vaikuttaa sijoitusvaihtoehtoista eniten alueen asukkaiden elinoloihin, viihtyvyyteen ja virkistyskäyttöön. Ottaen huomioon, että i) melun ohjeavot ylitetään toistuvasti, ii) alueella on jatkuvia hiukkaspitoisuuksien ylityksiä ja iii) toistuvaa tärinää, haitallisilla vaikutuksilla on kokonaisuutena merkittävä vaikutus alueen asukkaiden, koulun ja päiväkodin lasten elinoloihin, viihtyvyyteen ja virkistyskäyttöön, sekä mahdollisuuteen terveelliseen ympäristöön, mikä on valituksenalaisessa yleiskaavassa jätetty huomioimatta. Vuosikymmeniä jatkuvassa maa-aineshankkeessa ei ole kyse väliaikaisesta toiminnasta ja kaavamerkintä on siksikin lainvastainen.

Hankkeen sijoittaminen Östersundomin ulkopuolelle, eli nollavaihtoehto, ei ole edes ollut mukana valituksenalaisen päätöksen perustana olevassa teknistaloudellisessa vertailussa. Selvityksissä ei ole osoitettu, että nollavaihtoehto olisi teknistaloudellisesti kannattamaton. Nollavaihtoehtoa ei ole myöskään

perusteltu VE1–VE3-vaihtoehtoja vastaavasti YVA-selostuksessa, vaan vaihtoehtoa koskevat perustelut ovat huomattavan niukat ja lyhyet. Maa-aines-YVA ei ole täyttänyt ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain ja asetuksen vaatimuksia, ja valituksenalaisen päätöksen perustana oleva maa-aines-YVA ei näin ollen ole riittävä selvitys maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla.

Valituksenalainen yleiskaava perustuu riittämättömiin ja harhaanjohtaviin selvityksiin. Hältingträsk on luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista viitasammakon, kirjoverkkoperhosen, sirolampikorennon tai mahdollisesti lummelampikorennon sekä pohjanlepakon ja vesisiipan esiintymisaluetta. Alueella on myös havaintoja lintudirektiivin liitteen I-lajeista mustakurkku-uikusta sekä metsosta. Lajeja koskevat selvitykset joko puuttuvat kokonaan tai ne on laadittu virheellisesti ja harhaanjohtavasti väärään aikaan tai liian suppealta alueelta. Kirjoverkkoperhosen esiintymisselvityksen laatimisajankohta on ollut liian myöhäinen, sillä perhosten päälentoaika on ollut jo selvityksen ajankohdasta ohi. Selvityksiä Östersundomin alueen sudenkorennoista, erityisesti sirolampikorennoista tai lummelampikorennoista, ei ole lainkaan tehty. Myös lepakkoselvitys tehtiin liian suppealta alueelta ja liian myöhään, sillä lepakoiden pesimiskausi alkoi olla selvityksen aikana jo ohi ja lepakot poistuneet pesimäkolonioistaan. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä kaavan johdosta ei ole suljettu pois, ja vaikutukset mustakurkku-uikkuun ja metsoon eivät ole tiedossa. Kaavan aiheuttamia tosiasiallisia vaikutuksia ja yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä ei ole eikä ole voitu arvioida maankäyttö ja rakennuslain ja luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla, koska valituksenalainen yhteinen yleiskaava ei perustu riittäviin selvityksiin maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n edellyttämällä tavoilla.

Ekologiset yhteydet heikentyvät aiheuttaen Natura-alueiden suojelun suotuisan tason heikentymistä luonnonsuojelulain 65 §:n heikentämiskiellon vastaisesti. Östersundomin alueen kolme ekologista yhteyttä kytkevät toisiinsa kaksi Natura-aluetta, Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueen (FI0100065) ja Sipoonkorven Natura-alueen (FI0100066). Östersundomin alueen mittavalla rakentamisella on selvityksissä todettu olevan suojeluarvoja heikentäviä vaikutuksia. Siten on oletettavaa, että laaja maanlajitusalue Hältingbergetin alkuperäisen ekologisen yhteyden päälle ja viereen tulee heikentämään itäisen yhteyden toimivuutta heikentämiskiellon vastaisesti.

7. [REDACTED]

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava siltä osin kuin siinä on osoitettu kiinteistöjen 92-410-18-0 Westerkulla ja 91-417-18-3 Labbacka Kehä III:n ja Itäväylän väliin rajautuvalle alueelle sekä Kehä III:n ja Itäväylän välittömään läheisyyteen ulkoilualuetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, viheraluetta ja ekologisen yhteyden kehitettäväksi osaksi. Mainitut kaavamerkinnot on muutettava kerrostalovaltaisiksi alueiksi tai muiksi vastaaviksi tehokkaan maankäytön mahdollistaviksi alueiksi ja että Uuden Porvoontien (tie 170) eteläpuolelle osoitettua "paljon tilaa vaativien toimintojen rakentamisalue" kaavamerkintää on laajennettava Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan

osoittaman TP1-kaavamerkinnän mukaisesti. Toissijaisesti asia on palautettava uudelleen käsiteltäväksi edellä mainittujen alueiden osalta.

Yleiskaava ei vastaa laissa asetettuja vaatimuksia, koska se on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen, eikä se edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Lisäksi yleiskaava on monilta osin valituksenalaisen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vastainen.

Alue on osoitettu maakuntakaavassa lähes kokonaan taajamatoimintojen alueeksi, eli se on tunnistettu asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen kannalta tärkeäksi alueeksi. Sen sijaan yleiskaavassa alue on osoitettu ulkoilualueeksi, maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, viheralueeksi ja alueeksi, jonka ominaispiirteet säilytetään. Yleiskaavan kaavamerkinnät eivät mahdollista alueeseen kohdistuvaa merkittävää rakentamista. Maakuntakaava ei näin ollen ole ollut ohjeena laadittaessa yleiskaavaa.

Lisäksi yleiskaava aiheuttaa muutoksenhakijoille maanomistajina kohtuutonta haittaa. Vielä ei ole tiedossa, mitkä osat kiinteistöistä tullaan halkomistoitoksessa osoittamaan muutoksenhakijoille, mutta muutoksenhakijoiden tulee pystyä hyödyntämään omistamiaan kiinteistöjä kohtuullisella tavalla. Käytännössä yleiskaava estää tai ainakin merkittävästi rajoittaa muutoksenhakijoiden oikeutta käyttää omistamiaan kiinteistöjä. Tarpeettoman laajat alueiden luonteen ja ominaispiirteet säilyttävät kaavamerkinnät eivät edistä resurssitehokasta yhteiskuntakehitystä.

Kiinteistöt on osoitettu voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä lähes kokonaan taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnän kuvauksen mukaan sillä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sijoittamalla asuntotuotannon ja muiden toimintojen painopiste olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rataverkkoon ja pääväyliin tukeutuen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, luonto- ja perinnearvot.

Yleiskaavan kaavamerkinnät eivät mahdollista kiinteistöjen tehokasta käyttöä, vaan ne korostavat alueiden luonteen säilyttämistä. Yleiskaavan kaavamateriaaleihin kuuluvan 19.6.2018 päivätyn vaikutusten arvioinnin mukaan Westerkullan kartano on merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, joka on lähiympäristöineen osoitettu ominaispiirteiltään säilyväksi alueeksi. Westerkullan vilje-

lyaukea on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, jonka säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Määräys mahdollistaa peltujen säilymisen viljelyssä.

Yleiskaavassa on osoitettu Kehä III:n ja kiinteistöjen yli vaakasuunnassa kulkeva maanpäällinen tai maanalainen metrorata sekä metro, jonka ympärille on osoitettu kerrostalovaltainen alue ja keskustatoimintojen alue. Metroradan ympärille on perusteltua osoittaa tehokasta maankäyttöä, jotta alueidenkäytön suunnittelu toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita siltä osin kuin kaavassa luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämällä riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kerrostalovaltaisen alueen osoittava merkintä tulee laajentaa kattamaan kiinteistöjen Kehä III:n koillispuolinen alue, joka on tällä hetkellä osoitettu ulkoilualueeksi ja ekologisen yhteyden kehitettäväksi osaksi. Tämä alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suurelta osin on osoitettu "raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajamatoimintojen alueeksi", eli yleiskaava on tältä osin myös lainvoimaa vailla oleva Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vastainen.

Uuden Porvoontien (tie 170) eteläpuolelle osoitettua "paljon tilaa vaativien toimintojen rakentamisalue" -kaavamerkinnän aluetta tulee laajentaa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan osoittaman TP1-kaavamerkinnän mukaisesti.

8. Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa ry

Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottava ensisijaisesti kokonaisuudessaan tai toissijaisesti valituksessa yksilöidyn osin.

Östersundomin yhteinen yleiskaava ei noudata voimassa olevia maakuntakaavoja ja on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain luonnon monimuotoisuuden ja luonnonarvoja turvaavien tavoitteiden sekä yleiskaavan sisältövaatimusten kanssa. Kaava ei myöskään noudata luonnonsuojelulain Natura-alueisiin liittyviä säädöksiä.

Kaava uhkaa Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueen luontoarvoja, alueen ekologisia yhteyksiä ja Sipoonkorven maakunnallisesti tärkeän lintualueen (MAALI) luontoarvoja. Kaavan keskeiset ongelmat edellä mainituista näkökulmista ovat seuraavat:

Valituksenalainen yleiskaava noudattaa Östersundomin alueelle laadittua 2. vaiheen maakuntakaavaa. Maakuntakaavan valitusten käsittely on kuitenkin edelleen kesken hallinto-oikeudessa, eikä kyseinen maakuntakaava ole lainvoimainen. Kyseinen Östersundomin alueen 2. vaihemaakuntakaava on lisäksi asetettu täytäntöönpanokieltoon Helsingin hallinto-oikeuden toimesta. Valituksenalainen yleiskaava ei noudata alueella voimassa olevaa maakuntakaavojen yhdistelmää.

Yhteistä yleiskaavaa ei voida hyväksyä maakuntakaavasta poiketen sillä maankäyttö- ja rakennuslain perusteella, että yleiskaavan sopivuudesta maakuntakaavan kokonaisuuteen olisi huolehdittu ja maakuntakaavan sisältövaatimukset olisi otettu huomioon soveltuvien osin. Yhteinen yleiskaava sallii huomattavasti voimassa olevaa maakuntakaavaa suuremman asukasmäärän sijoit-

tumisen kaava-alueelle, eikä huomioi voimassa olevan maakuntakaavan varauksia suojeluun, virkistykseen ja maa- ja metsätalousalueisiin, joilla on ulkoilun ohjaamistarve. Östersundomin yhteinen yleiskaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia, eikä soveltuvien osin maakuntakaavan sisältövaatimuksia.

Natura-alueen ympäristössä sijaitsevat luonnonalueet tukevat Natura-alueen suojeluarvoja ja ovat keskeinen osa ekologista kokonaisuutta. Kaavan ratkaisu jättää nämä alueet selvitysalueeksi on kestävä luontoarvojen turvaamisen kannalta. Maankäyttö olisi tullut ratkaista kokonaisuutena yleiskaavatasolla, sillä on mahdollista, että myöhemmin päätettävä selvitysalueen maankäyttö voi merkittävästi muuttaa kaavakokonaisuuden yhteisvaikutuksia linnustoon ja muihin luontoarvoihin.

Erityisesti Natura-alueen perustelaji kehrääjä on erityisen herkkä virkistyskäytön aiheuttamille häirintävaikutuksille, joten sen tärkeimmät esiintymisalueet tulisi turvata tarkoituksenmukaisella kaavamerkinnällä, jolla lähialueilla moninkertaistuvan asukasmäärän liikkumista pystyttäisiin rajoittamaan lajin pesimäalueilla. Myös muut luontoselvityksissä mainitut uhanalaisten tai lintudirektiivin liitteen I lajien esiintymät, kuten pyyreviirit ja Helsingin ainoa säännöllinen sääksireviiri tulevat turvatuiksi vain kaavamerkinnöillä, joiden avulla virkistyskäyttöä on mahdollista ohjata.

Myös Uudenmaan ELY-keskus on edellyttänyt alueen maankäytön ratkaisemista sekä maakuntakaavasta että yleiskaavasta antamissaan lausunnoissa. ELY-keskuksen mukaan selvitysalue olisi tullut merkitä osin suojelualueena ja osin virkistysalueena. Yleiskaavan Natura-arviosta antamassaan lausunnossa ELY-keskus toteaa, että alueen osoittaminen selvitysalueena ei riittävällä varmuudella sulje pois merkittäviä haittavaikutuksia Natura-alueen eheyden ja kehrääjän osalta.

Vaikka koko selvitysalue osoitettaisiin suojeluun ja virkistykseen, kohdistuisi Natura-alueelle haittavaikutuksia moninkertaistuvan virkistyskäytön vuoksi. Lisääntyvän virkistyskäytön aiheuttama häirintävaikutus uhkasi erityisesti rauhallisiin, metsäisiin ympäristöihin sopeutuneiden lajien, kuten kehrääjän, elinmahdollisuuksia. Ei ole mahdollista, että Natura-alueen luontoarvoihin ei kohdistuisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia, jos voimakkaasti lisääntyvän virkistyskäytön lisäksi selvitysalueelle päätettäisiin myöhemmin osoittaa lisärakentamista.

Selvitysalue on tärkeä myös koko yleiskaava-alueen ekologisen verkoston kannalta osana kahden Natura-alueen välistä viheryhteyttä.

Valtioneuvosto on 5.12.2018 päättänyt Suomen Natura 2000-verkoston Suomen ilmoituksen täydentämisestä ja Natura-alueiden tietojen täydentämisestä. Mustavuoren lehto- ja Östersundomin lintuvedet Natura-alueen perusteeksi lisättiin täydennyksessä 15 uutta lintudirektiivin 4 artiklan mukaista perustelajia. Esitys tietojen täydentämiseksi on ollut nähtävillä jo vuonna 2016, mutta arviointia ei kaikkien uusien lajien osalta ole laadittu luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla. Kaavan vaikutuksia ei ole arvioitu lainkaan sääksen ja merikotkan osalta, ja kurjen osalta arviointi on puutteellinen, sillä puutteellisten tietojen vuoksi vaikutusten merkittävyyttä lajiin ei pystytty arvioimaan.

Sipoonkorven laaja metsämanner on etelärannikon merkittävimpiä metsälajiston elinympäristöjä ja tärkeä osa Uudenmaan viheryhteyksiä (Ellermaa 2010). Alueen arvo perustuu nimenomaan metsäisen ympäristön laajuuteen ja yhtenäisyyteen, mikä tekee siitä tärkeän elinympäristön monelle suuralle ja rauhallisille metsäalueille vaativalle lajeille. Sipoonkorven luontoarvoille on suurta merkitystä myös alueen rehevyydellä ja monin paikoin käsittelemättömillä metsillä. Monien metsäisten lajien, kuten metsäkanalintujen ja pöllöjen, osalta Sipoonkorpi on niiden ylivoimaisesti tärkein keskittymä pääkaupunkiseudulla. Sipoonkorven metsämantereen eteläosien rakentaminen johtaa metsäalan huomattavaan pienenemiseen, millä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen metsälinnustoon. Vaikutukset ulottuisivat myös Sipoonkorven Natura-alueeseen.

Sipoonkorpi on määritelty maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi, jonka raja ulottuu Uudelle Porvoontielle asti. Yleiskaava osoittaa rakentamista laajasti MAALI-alueen päälle Landbon molemmiin puoliin Uudelle Porvoontielle saakka. Maakunnallisesti arvokkaan luontokohteen arvojen merkittävä heikentäminen ei toteuta maankäyttö- ja rakennuslain tavoitetta merkittävien luontoarvojen turvaamisesta.

Sipoonkorven MAALI-alueen kriteerilajeista kanahaukan, huuhkajan ja kehrääjän reviirejä jäisi kaavassa osoitetun asuntorakentamisen alueelle ja siten häviäisivät suoraan rakentamisen seurauksena. Kaikki muut Sipoonkorven MAALI-alueen kriteerilajit (teeri, pohjantikka, idänuunilintu, pikkusieppo) on havaittu rakentamiselle osoitetun alueen välittömässä läheisyydessä.

Laajempia metsäalueita yhdistävät ekologiset yhteydet ovat edellytys Uudenmaan metsäkanalintupopulaatioiden säilymiselle alueella. Toimiakseen niiden tulee olla riittävän leveitä, ekologisilta ominaisuuksiltaan sopivia ja mahdollisimman luonnontilaisia. Metsäkanalinnut ovat linnuiksi huonosti liikkuvia ja niiden liikkuminen edellyttää varsinkin pyynn ja metson osalta yhtenäisiä metsäalueita. Metsäalueiden pirstoutuminen alueella vaarantaa metsäkanalintujen tulevaisuuden.

Kaavassa valtakunnallisesti merkittävä metsäekologinen yhteys Mustavuori-Kasabergetin alueelta kohti Sipoonkorpea on toteutettu Västerkullan peltoalueen itäosassa sijaitsevana kehittävänä yhteytenä, joka nykyään on enimmäkseen peltoa ja tai muuta avointa aluetta. Kaavamääräyksen mukaan kehitettävän yhteyden toimivuus tulee varmistaa ennen kuin rakentamisen vaiheistamisalue toteutetaan. Nykyinen metsäekologinen yhteys Kasabergetiltä pohjoiseen koostuu merkittävilta osin hyvin laadukkaista, luonnontilaisen kaltaisista vanhoista metsistä, jotka tukevat lajiston liikkuvuutta. Korvaavan metsäyhteyden kehittyminen avomaalle vaatisi hyvin pitkän ajanjakson (vähintään noin 50–60 vuotta), jotta sen ekologiset olosuhteet jossain määrin vastaisivat nykyistä yhteyttä, tai edes varttuneen metsän linnuston elinympäristövaatimuksia. Arvioitu 20–30 vuotta ei ole riittävä aika luonnontilaisen kaltaisen havumetsän kehittymiseksi, jota huonosti liikkuva metsälajisto tarvitsee päästäkseen siirtymään alueelta toiselle.

Kehitettävän yhteyden toimivuuteen liittyy myös monia, mm. tienylityspaikkoihin ja eläinten käyttäytymiseen, liittyviä epävarmuuksia: ainakin lisääntyvä

virikistyskäyttö häiritsisi todennäköisesti yhteyden toimivuutta. Koska kyseessä on koko kaava-alueen tärkein ekologinen yhteys, olisi sen toimivuus tullut varmistaa kaavaratkaisussa yleiskaavatasolla. Yhteisessä yleiskaavassa nykyisellään toimiva viheryhteys on kaavassa osoitettu kulkemaan tavalla, joka ei mahdollista sen toimivuutta vielä yli puoleen vuosisataan. Uudenmaan ELY-keskus oli edellyttänyt yhteyden säilyttämistä nykyisellä paikallaan yleiskaavasta antamassaan lausunnossa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Östersundom-toimikunta on antanut lausunnon valitusten johdosta.

ELY-keskuksen valituksen osalta Östersundom-toimikunta on lausunut muun ohella seuraavaa:

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen menettelyn johtopäätösten välittyminen yleiskaavaan

Natura-arvioinnin tulos on yksiselitteinen: kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävää haittaa yhteenkään Natura-alueen suojeluperusteena olevaan lintulajiin, kun kaavassa määrätyt lieventävät toimenpiteet toteutetaan. Ainoastaan merkittävää haittaa vähäisempiä vaikutuksia voi aiheutua. Toimikunnan näkemyksen mukaan selvitysaluumerkinnän ei voida katsoa olevan luonnonsuojelulain vastainen. Merkinnällä ei Natura-alueesta tehdyn arvioinnin nojalla voida katsoa olevan merkittäviä haittoja Natura-alueen suojelun perusteena olevien luontoarvojen säilymiselle. Merkintä on tarkoituksenmukainen ja turvaa Natura-alueen suojelun perusteena olevien luontoarvojen säilymisen yhdessä muiden selvitysaluetta koskevien sekä koko kaava-aluetta koskevien määräysten kanssa.

ELY-keskus on katsonut Natura-arvioinnista antamassaan lausunnossa, että yleiskaavaehdotuksen todennäköiset vaikutusmuodot sekä vaikutusalue on arvioinnissa tunnistettu ja arviointi on kohdennettu vaikutusten näkökulmasta oikein. Lausunnossa todetaan lisäksi, että arvioinnissa on huomioitu myös syksyllä 2016 nähtävillä ollut Ympäristöministeriön esitys Natura 2000 -verkon täydentämisestä ja tietojen ajantasaistamisesta. Lausunnossa edellytetään jatkosuunnittelussa kiinnittämään huomiota uusiin tietolomakkeisiin kirjattujen suojeluperusteisiin. Yleiskaavatyössä on ymmärretty, että ELY on tarkoittanut jatkosuunnittelulla yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua. ELY ei nostanut Natura-arvioinnin puutteellisuutta esiin viranomaisneuvotteluissa.

Selvitysalue

Kaava-alueen eteläosassa Natura 2000 -verkostoon kuuluvien alueiden ympäröimä Salmenkallion alue on merkitty selvitysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja. Luontoarvojen turvaamiseksi selvitysaluetta koskee kaksi ajoitusmääräystä.

Tiettyjen Natura-alueen suojelun perusteena olevien luontoarvojen säilyttäminen edellyttää virikistyskäytön ohjausta selvitysalueella. Natura-arvioinnin pe-

rusteella selvitysalueen luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjauksen suunnitelman toteuttaminen ja sitä koskeva ajoitusmääräys turvaavat Natura-alueen suojeluarvojen, erityisesti kehrääjän, säilymisen yleiskaavan lopputilanteessa, jossa yleiskaavan rakentamisalueet on toteutettu kokonaisuudessaan. Natura-arvioinnissa on huomioitu virkistyskäytön vaikutusmekanismit kasvillisuuteen, luontotyypeihin ja linnustoon sekä ulkoilupaineen lisääntyminen. Natura-arvioinnin mukaan liikuntakäyttäytymistä sekä kasvillisuuden kulumista koskevissa tutkimuksissa on päädytty selkeästi tulokseen, että polut ohjaavat voimakkaimmin ihmisten liikkumista. Ihmiset pyrkivät seuraamaan polkua, mikäli sellainen on ja se johtaa suunnilleen haluttuun suuntaan. Natura-arvioinnin perusteella ei voi vetää johtopäätöstä, että tehokas virkistyskäytön ohjaus edellyttää välttämättä luonnonsuojelun alueen perustamista.

Selvitysalueen jälkimmäisellä ajoitusmääräyksellä varmistetaan, että selvitysalueen tarkempi maankäyttöratkaisu ja suojelun alueiden perustaminen eivät jää odottamaan määräämättömäksi ajaksi. Jälkimmäinen ajoitusmääräys on lisätty Natura-arvioinnin jälkeen, joten määräystä ei ole huomioitu Natura-arvioinnissa. Ajoitusmääräys lisättiin lieventämistoimenpiteeksi lausuntovaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen. Käytännössä ELY-keskuksen näkemys voidaan ottaa huomioon kiirehtimällä selvitysalueen tarkempaa maankäyttöratkaisua ja suojelun alueiden perustamista. Yleiskaavan selvitysaluemerkintä mahdollistaa luonnonsuojelun alueiden perustamisen.

Natura-arviointi perustuu aivan oikeaan lähtökohtaan eli selvitysalueen säilymiseen nykyisen kaltaisessa tilassa rakentamattomana. Natura-arvioinnin mukaan suojelun perusteena oleville lintulajeille ja luontotyypeille ei aiheudu merkittävää haittaa. Joidenkin lajien kohdalla tämä edellyttää tiukkaa kulunohjausta, luonnonhoitosuunnitelmia ja huolellista linnuston huomioon ottamista myös osayleiskaavoja tai asemakaavoja laadittaessa. Edellä mainitut lieventämistoimenpiteet sisältyvät selvitysalueen kaavamääräykseen ja ajoitusmääräykseen.

Natura-arvioinnin perusteella ei voida vetää sellaista johtopäätöstä, että selvitysalue on korvattava suojelu- ja virkistysalueilla. Natura-arvioinnin johtopäätöksissä todetaan, että merkittäviä haittoja ei arvioida kohdistuvan yhteenkään Natura-alueen suojeluperusteena esitettyyn lintulajiin. Luontotyyppien osalta todetaan, että silikaattikallioihin arvioidaan kohdistuvan korkeintaan kohtalaisia haitallisia vaikutuksia varovaisuusperiaatteen mukaan. Lisääntyvä ulkoilu voi lisätä kulumista myös boreaaliset lehdot -luontotyyppillä, mutta vaikutusten arvioidaan olevan korkeintaan vähäisiä. Edelleen arvioinnissa todetaan, että Salmenkallion alue on osoitettu selvitysalueeksi, johon ei kaavassa osoiteta uutta maankäyttöä. Salmenkallio ja muut osat selvitysalueesta turvaavat Natura-alueen maantieteellisen yhtenäisyyden.

Selvitysalueelle laadittavalla ohjaussuunnitelmalla turvataan myös Natura-alueen merenlahtien sekä niihin liittyvien niittyjen ja peltojen muodostaman ekologisen kokonaisuuden toimivuus ja niittyjen ja peltojen säilyminen myös lintuvesilajiston käytössä. Käytännössä selvitysalue säilyy nykyisellään, mutta alueen luontoarvot turvataan huomattavasti nykytilannetta paremmin luonnonhoitotoimenpiteillä ja ohjaamalla virkistyskäyttöä pois herkimmiltä alueilta.

Myös selvitysalueen laajuus (2,8 km²) turvaa luontoarvojen säilymisen. Selvitysalueen raja- ja suojelu ei perustu luontoarvokohteiden edellyttämiin suojavyöhykkeisiin, vaan lisäksi mm. liikenneyhteyksien perusteella muodostuvaan järkevään suunnittelukokonaisuuteen tarkemmassa suunnittelussa. Valmistelun aikana eri vaihtoehtoista tehtyjen Natura-arviointien perusteella Natura-alueen suojelun perusteena olevien arvojen säilyttäminen ei edellytä näin laajan alueen säilyttämistä rakentamattomana. Selvitysalue muodostaa siis varovaisuusperiaatetta noudattaen huomattavan laajan puskurivyöhykkeen suojeltavien kohteiden ympärille. Selvitysalueen laajuus on osaltaan perusteena sille, että tässä tapauksessa kyseiselle alueelle ei ole välttämätöntä osoittaa luonnonsuojelualueita yleiskaavassa.

Selvitysalueesta riippumatta yleiskaavaratkaisu turvaa ylikunnalliset virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston. Päävirkistysyhteydet ja -palvelut on osoitettu kaavaselvostuksen liitteenä olevassa tavoitteellisessa virkistysverkkosuunnitelmassa. Kulkua ohjataan pois herkimmiltä alueilta ja luodaan riittävän vetovoimaisia virkistyspalveluja alueille, joilla virkistyskäyttöpaineen kasvu ei ole haitallista. Östersundomin viherverkoston seudullinen jatkuvuus on otettu huomioon ja esitetty kaavaselvostuksen liitteenä olevassa tavoitteellisessa viher- ja virkistysverkkokartassa.

Selvitysalueen maankäyttöratkaisu on tarkoituksenmukaista siirtää yleiskaavaa tarkempaan suunnitteluun. Salmenkallion erityistapauksessa selvitysalue ja maankäytön ratkaisun siirtäminen tarkempaan suunnitteluun mahdollistaa seudullisesti merkittävän yleiskaavahankkeen etenemisen. Yleiskaavan valmistelun ja Natura-arviointien yhteydessä kävi ilmeiseksi, että kyseisessä kohteessa yleiskaava on liian yleispiirteinen kaavataso mahdollisten rakentamisalueiden Natura-vaikutuksien arvioimiseksi niin, että kaikki olennaiset tekijät tulevat huomioiduksi. Yleiskaavatasolla Natura-arvioinnissa ainoaksi merkittäväksi tekijäksi on käytännössä osoittautunut asuntoalueen etäisyys suojeltavasta kohteesta, minkä lisäksi arviointiin sisältyy kumuloituvia epävarmuustekijöitä, kun varovaisuusperiaate otetaan huomioon. Tarkemman suunnitelman perusteella voidaan ottaa huomioon useampia tekijöitä, vaikutusten arviointi on tarkempaa ja lieventämiskeinot voidaan kohdentaa tarkemmin. Tavoitteena maankäyttöratkaisun siirtämisessä tarkempaan suunnitteluun on luontoarvojen turvaaminen ja se, että alue tulee kaikilta osin tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Selvitysalueelle laadittavan luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelman myötä alueen luontoarvot otetaan huomioon jo ennen alueen käyttötarkoituksen ratkaisemista tarkemmassa suunnittelussa. Suunnitelmassa selvitysalueella voidaan tarkastella kokonaisuutena ja kohdentaa haitallisia vaikutuksia lieventäviä toimenpiteitä varsin tarkasti.

Helsingin kaupunki sitoutuu kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa toimenpiteisiin selvitysalueen luontoarvojen säilyttämiseksi kaavamääräyksen edellyttämällä tavalla.

Yleiskaavan sopeutuminen voimassa olevan maakuntakaavan kokonaisuuteen

Yleiskaava-alueella on voimassa useita maakuntakaavoja. 2. vaihemaakuntakaavaa Östersundomin alueelle on laadittu rinnan yleiskaavan kanssa. Öster-

sundomin maakuntakaavassa ratkaistaan merkittävän kasvuvyöhykkeen kytkeytyminen maakunnan aluerakenteeseen, ja yhteisessä yleiskaavassa ratkaistaan alueen yksityiskohtaisempi maankäyttö. Maakuntavaltuusto hyväksyi Östersundomin maakuntakaavan kokouksessaan 12.6.2018. Maakuntahallitus päätti 17.9.2018 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on antanut asiassa välipäätöksen 19.10.2018 (18/0631/5). Päätöksellään hallinto-oikeus on kieltänyt maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan hyväksymishetkellä oli yhteisen yleiskaavan alueella näin ollen ollut voimassa useita maakuntakaavoja, joista osa on seutukaavoina laadittuja. Voimassa oleva maakuntakaavatilanne Östersundomin alueella on pirstaloitunut, ja maakuntakaavojen yhdistelmän voidaan katsoa olevan suurelta osin vanhentunut. Osin maakuntakaavaratkaisu on 40 vuotta vanha, eikä voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuus ole yhtenäinen. Samalla Östersundomin alueen ympärillä maakuntakaavoja on päivitetty ja yhdyskuntarakenne muuttunut. Östersundomin alueen maakuntakaavatilanne on päivitetty ja yhtenäistetty sekä Östersundomin maakuntakaava-alueen sisällä että suhteessa ympäröiviin alueisiin laatimalla Östersundomin maakuntakaava. Östersundomin maakuntakaava on ohjannut yhteisen yleiskaavan laadintaa.

Suunnittelualueen maakuntakaavatasoisen kaavaratkaisun käynnissä oleva päivitystyö osoittaa voimassaolevien maakuntatasoisten suunnitelmien vanhentuneen suhteessa toteutuneeseen yhdyskuntakehitykseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n 2 momentin mukaan yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia sisällöltään maakuntakaavasta poiketen. Poikettaessa maakuntakaavasta on huolehdittava siitä, ettei yhteinen yleiskaava ole täydellisesti maakuntakaavan kanssa yhteen sopimaton. Yhteisen yleiskaavan on sopeuduttava maakuntakaavan kokonaisuuteen. Yleiskaava poikkeaa yleiskaava-alueella voimassa olevista maakuntakaavoista. Mm. metrorata ulottuu yleiskaavassa pidemmälle itään. Yleiskaavan taajamarakenne poikkeaa sijainniltaan ja laajuudeltaan maakuntakaavojen muodostamasta kokonaisuudesta, ja rakentamisalueiden toteuttaminen on pääosin sidottu metron rakentamispäätökseen. Yleiskaava kuitenkin sopeutuu laajempaan maakuntakaavakokonaisuuteen.

Yhteisen yleiskaavan valmistelua on ohjannut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue (jäljempänä Östersundomin maakuntakaava), jota on laadittu rinnan yhteisen yleiskaavan kanssa ja joka perustuu alueen nykyisiin valtakunnallisiin ja maakunnallisiin tavoitteisiin. Yleiskaava toteuttaa Östersundomin maakuntakaavan tavoitteita ja on sen mukainen.

Uudenmaan maakuntahallituksen yleiskaavaehdotuksesta antaman lausunnon mukaan kaavaehdotus sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja ottaa asianmukaisesti huomioon maakuntakaavan sisältövaatimukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Lausunnon mukaan yleiskaavaehdotus avaa pääkaupunkiseudulle uuden laajentumissuunnan itään, perustuu joukko-liikennejärjestelmään sekä turvaa riittävät ekologiset yhteydet rannikon ja Siipoonkorven välille. Myös nämä ovat aluetta koskevan maakuntakaavoituksen

keskeiset tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet. Yleiskaava täyttää soveltuvien osin maakuntakaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja turvaa ylikunnalliset virkistyskäyttöön soveltuvat riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston.

Maankäyttö ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisuus, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Yleiskaava täyttää maankäyttö ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 8 kohdassa säädetty sisältövaatimukset ja yleiskaavassa on siten otettu huomioon luonnonarvojen vaaliminen. Yleiskaavan vaikutuksia luonnonarvoihin on arvioitu vaikutusten arviointiraportin luvuissa 8 ja 10. Lisäksi yleiskaavasta on laadittu erillinen luontovaikutusten arviointi sekä Natura-vaikutusten arviointi.

Yleiskaavassa ja selvitysalueita koskevissa kaavamerkinnässä ja -määräyksissä on osoitettu maankäyttöratkaisu ja lieventämistoimenpiteet, joilla Natura-alueen luonnonarvoille ei aiheudu merkittävää heikentymistä.

Natura 2000 -verkoston alueet

Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet on osoitettu kaavassa. Natura-alueisiin kohdistuvista vaikutuksista on laadittu erillinen raportti Arvio Östersundomin yhteisen yleiskaavan Suora metro -vaihtoehdon vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueeseen (FI0100065) sekä Siipoonkorven Natura-alueeseen (FI0100066) (Sito Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2017).

Yleiskaavan vaikutukset Natura 2000 -alueisiin on arvioitu luonnonsuojelulain 65 §:n ja luontodirektiivin mukaisesti. Arviointi on laadittu ja sen johtopäätökset on perusteltu asianmukaisesti. Arvioinnissa on otettu huomioon luontotyyppisiin ja lajeihin kohdistuvien vaikutusten lisäksi vaikutukset Natura-alueen eheyteen ja kiinnitetty huomioita hankkeiden ja suunnitelmien yhteisvaikutuksiin. Natura-arviosta on neuvoteltu kaavan laatimisen yhteydessä ELY-keskuksen edustajien kanssa. Yleiskaava täyttää maankäyttö ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin sisältövaatimukset luonnonarvojen vaalimisesta.

Kaavan valmistelun osana tehdyissä luontovaikutusten arvioinnissa ja Natura-arvioinnissa on otettu huomioon rakentamisen ja lisääntyvän virkistyskäytön vaikutukset. Kaavassa ei osoiteta rakentamista Natura-alueelle eikä selvitysalueelle. Kaavassa osoitetun rakentamisen toteuduttua Natura-alueen ympärillä on edelleen laaja ja yhtenäinen viheralue, joka yhdessä alueen puistojen ja muiden ulkoiluun soveltuvien alueiden kanssa jakaa lisääntyvän asukasmäärän kasvavaa virkistyskäyttöpainetta. Vaikutusarviointi on laadittu tilanteesta, jossa kaikki kaavassa osoitetut aluevaraukset on toteutettu; käytännössä osa aluevarauksista jää todennäköisesti toteutumatta tai ei toteudu kaavassa esitetyssä laajuudessa.

Natura-arvioinnin mukaan yleiskaavan toteuttamisesta ei aiheudu merkittävää haittaa Natura-alueiden suojelun perusteena oleville lajeille ja luontotyypeille. Esitetyt lieventämistoimenpiteet toteuttamalla vaikutukset luontotyyppisiin

eivät ole todennäköisesti merkittäviä eikä luontotyyppien kannalta tarkasteltuna Natura-alueen eheys kärsi.

Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alue (FI0100065) Natura-arvioinnin mukaan yleiskaavalla ei arvioida olevan merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien Natura-alueisiin. Natura-arvioinnin mukaan merkittäviä haittoja ei arvioida kohdistuvan yhteenkään Natura-alueen suojeluperusteena esitettyyn lintulajiin, mutta joidenkin lajien kohdalla tämä edellyttää kulunohjausta, luonnonhoitosuunnitelmien laatimista ja huolellista linnuston huomioon ottamista myös alemmilla kaavatasoilla.

Natura-arvioinnissa esitetään seurattavaksi virkistyskäytön vaikutuksia tiettyihin lintulajeihin ja luontotyypeihin. Seurantatoimenpiteet voidaan määritellä myös Natura-alueelle laadittavassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Lisäksi Mustavuoren ja Sipoonkorven välille kehitettävän ekologisen yhteyden toteutamissuunnitelma tulee laatia sekä toteuttamisen jälkeen seurata yhteyden toimivuutta.

Linnustonmuutokset tapahtuvat hitaasti ja pitkäaikaisia muutoksia on hankala arvioida. Arviointia vaikeuttaa myös se, että huomattava osa Natura-alueesta on kosteikkoja, jotka ovat ”luonnostaan” nopeasti muuttuvia ympäristöjä ja niiden linnustokin on ennalta arvaamattomasti muuttunut. Pitkällä aikavälillä Östersundomin yleiskaava-alueen linnustonmuutokset luultavasti ovat voimakkaampia kuin tällä hetkellä on arvioitavissa. Kaavan toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti myös joihinkin niistä lajeista, joiden suojelutaso tämän arvioinnin mukaan säilyy suotuisana. Kaavan toteutumisesta aiheutuu Natura-alueen linnustoon vain välillisiä, Natura-alueen ulkopuolella tapahtuvista muutoksista aiheutuvia vaikutuksia.

Arvioinnissa tarkastelluista 33 lintulajista puolet on sellaisia, joihin kaavan toteutuminen ei käytettävissä olleiden tietojen perusteella vaikuta. Muihin lajeihin kohdistuu haitallisia vaikutuksia, mutta merkittäviä haittoja ei arvioida kohdistuvan yhteenkään Natura-alueen suojeluperusteena esitettyyn lintulajiin.

Merkittävää haittaa vähäisempiä vaikutuksia kohdistuu mm. pyyhyn, ruisrääk-kään, kehrääjään ja Natura-alueella harvoin pesivään mehiläishaukkaan. Haitat aiheutuvat kulkuyhteyksien heikentymisestä (pyy) ja Natura-alueen ulkopuolella olevien elinympäristöjen tai ruokailupaikkojen vähenemisestä (mehiläishaukka) sekä ulkoilukäytön lisääntymisen aiheuttamista häiriöistä (pyy, ruisrääkkä, kehrääjä). Koko kaava-alueen maankäyttöratkaisulla on kielteisiä vaikutuksia myös uuttukyyhkyn ja nuolihaukan pesintään sekä eräiden muuttoaikoina tavattavien lajien (jouhisorsa, liro, suokukko) esiintymiseen. Helpoiten tunnistettavat haitalliset vaikutukset aiheutuvat lisääntyvästä virkistyskäytöstä, kaupunkimaisen maankäytön mukanaan tuomasta petoeläinten ja varislintujen lisääntyvästä saalistuksesta sekä alueen muuttumisesta maaseutumaisesta kaupunkimaiseksi alueeksi. Metrovaihtoehdoilla ei ole Natura-alueen linnustoon vaikuttavia eroja.

Luontotyypeistä silikaattikallioihin voi kohdistua ulkoilun lisääntymisestä johtuen kallioalueiden kasvillisuuden kulumista. Luontotyyppiin kohdistuvat vai-

kutukset ovat välillisiä, (asukkaiden) liikkumisesta syntyviä. Ihmisten liikuntatottumuksista on tehty tutkimuksia, joiden pohjalta voidaan vetää yleistäviä johtopäätöksiä siitä, minkälaisiin ympäristöihin liikkuminen kohdistuu. Todellinen liikkumiskäyttäytyminen tulee ilmi vasta maankäytön toteuduttua. Natura-arvioinnissa virkistyskäytön vaikutuksia esitetään kuitenkin seurattaviksi.

Huomioiden yleiskaavassa esitetyt ulkoiluun soveltuvat viheralueet Kasabergetin–Labbackan ympäristössä sekä Västerkullan alueella, liikkumisesta valtaosa on kanavoitavissa Natura-alueen ulkopuolelle tai Natura-alueella olevalle ulkoiluverkostolle. Silikaattikallioihin arvioidaan kohdistuvan korkeintaan kohtalaisia haitallisia vaikutuksia varovaisuusperiaatteen mukaan. Lisääntyvä ulkoilu voi lisätä kulumista myös borealiset lehdot -luontotyypillä, mutta vaikutuksien arvioidaan olevan korkeintaan vähäisiä. Lieventämistoimilla, kuten selvitysalueelle laadittavalla luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelmalla voidaan vähentää luontotyyppisiin kohdistuvia haittoja.

Alueen suojelutavoitteet määrittävät miten merkittävä alue on luontotyyppin tai lajin suotuisan suojelutason tai Natura 2000 -verkoston yhtenäisyyden kannalta. Esitetyt lieventämistoimet toteuttamalla vaikutukset luontotyyppisiin eivät ole todennäköisesti merkittäviä, eikä luontotyyppien kannalta tarkasteltuna Natura-alueen eheys kärsi. Salmenkallion alue on osoitettu selvitysalueeksi, johon ei kaavassa osoiteta uutta maankäyttöä. Salmenkallio ja muut osat selvitysalueesta turvaavat Natura-alueen maantieteellisen yhtenäisyyden.

Merikotka, sääksi ja kurki

Toimikunta toteaa, että sääkseä ja merikotkaa koskevat selvitykset ovat olleet käytettävissä suunnittelussa. Merikotka ja kalasääski puuttuvat Natura-arvioinnista, koska lajit eivät kuulu Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvelvien suojeluperusteisiin. Ne eivät ole Natura-tietolomakkeella, eivätkä lomakkeen päivityksessä. Lajit eivät pesi Natura-alueella. Niillä on laaja reviiri ja ne käyttävät Natura-aluetta ainoastaan ravinnonhankintaan osana laajaa saalistus-aluettaan. Tästä syystä merikotkan ja sääksen osalta vaikutukset on arvioitu luontovaikutusten arvioinnissa.

Natura-arvioinnissa todetaan, että Natura-alueella vierailee muuttoaikoina ja pesimäaikana muitakin lintudirektiivin lajeja. Niiden esiintyminen on kuitenkin epäsäännöllistä tai Natura-alue kattaa vain pienen osan lajin ravinnonhankintaympäristöstä. Näitä lajeja (mm. sääksi, merikotka, teeri) on tarkasteltu Östersundomin yleiskaavan luontovaikutusten arvioinnissa.

Luontovaikutusten arvioinnissa todetaan merikotkan osalta, että Östersundomin yleiskaavan toteutuminen lisää saariston virkistyskäyttöä ja tekee merikotkan säilymisen alueen linnustossa epävarmaksi. Sääksen osalta todetaan, että sääksen säilyminen alueen pesimälinnustossa on epävarmaa kaupunkimaisen asutuksen ja virkistyskäytön aiheuttamien häiriöiden vuoksi. Östersundomin sääksipari on Helsingin ainoa. Sääksen muuttoaikaiseen esiintymiseen kaavan toteutuminen ei vaikuta merkittävästi.

Natura-tietolomakkeen päivitys on huomioitu asianmukaisesti ja kurkeen kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu arvioinnissa. Natura 2000 päivitetyn tietolomakkeen lajit tullaan ELY-keskuksen ohjeiden mukaan huomioimaan tarkemmassa suunnittelussa.

Natura-arvioinnin mukaan kurjen pesäpaikkaan ei arvioida kohdistuvan muutoksia, mutta pesimisedellytykset saattavat heikentyä ja kurkipari saattaa häiriintyä virkistyskäytön lisääntymisestä. Vaikutuksia ruokailualueeseen ei voida tarkemmin arvioida, koska peltoalueen merkitystä alueella pesivän kurkiparin ja niiden poikasten ruokailualueena ei tiedetä. Vuoden 2016 Natura-arvioinnissa kurkeen ei ole arvioitu aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valituksen osalta Östersundom-toimikunta on lausunut muun ohella seuraavaa: Yleiskaavasta on tehty luontovaikutusten arviointi, jossa mm. metsäluontoon kohdistuvat vaikutukset on arvioitu.

Maa-ainesten otto- ja käsittelyaluetta koskien on käyty YVA-lain mukainen YVA-menettely. Menettelyssä yhteysviranomaisena toiminut Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että arviointi on tehty asianmukaisesti. Maakunnallisesti arvokkaat luontokohteet ym. arvokkaat luontokohteet on huomioitu yleiskaavan valmistelussa ja luontovaikutusten arvioinnissa. Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) -selvitys on yleiskaavan luontovaikutusten arvioinnin lähtöaineistoa. Selvitys koskee yleiskaavan osalta vain Sipoon aluetta. Selvitys on tehty maakuntakaavoituksen tarpeisiin ja siinä esitetyt aluerajaukset ovat hyvin yleispiirteisiä. Virheellisten tietojen osalta kyse on ollut yksittäisistä kohteista tausta-aineistossa, eikä asia ole sen luonteinen, että sillä olisi vaikutusta yleiskaavaratkaisuun.

Lahokaviosammaleen esiintymisestä kaava-alueella saatiin uutta tietoa loppuvuodesta 2017 ja vuonna 2018 tehdyissä inventoinneissa. Lahokaviosammalselvityksen ja ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on täydennetty yleiskaavan luontovaikutusten arviointia ja lisätty lahokaviosammaleesiintymät kaavaselostuksen liitekartalle. Lisäksi yleiskaavan yleisiä määryksiä on täydennetty siten, että tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava myös erityisesti suojeltavat lajit.

Granön saari on merkitty virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan alueeksi. Merkintä kuuluu yleiskaavassa ryhmään viher- ja virkistysalueet, -yhteydet ja -kohteet, mikä antaa viitteen siitä, mihin kaavamerkintä ohjaa. Viher- ja virkistysalueita koskee kaavamääräys, jonka mukaan tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvot ja ekologiset yhteydet. Lisäksi maisemaa muuttava toimenpide edellyttää maisematyölupaa. Granön saaren maankäyttö ja aluerajaukset suunnitellaan tarkemmin yleiskaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä, mukaan lukien tarvittavat luonnonsuojelualueet. Myös venesataman toteuttamisen edellyttämät tarkemmat selvitykset ja suunnitelmat tehdään yleiskaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Yleiskaavaan merkitty venesataman sijainti perustuu veneväylän ja yleiskaavaan merkityn ajoneuvoliikenteen yhteystarpeen läheisyyteen. Veneväylää seuraten Granön voi kiertää myös itäpuolelta, jolloin pienveneliikenteen ei tarvitse käyttää Vuosaaren satamaväylää.

Granön kytkeytyminen mantereeseen on kaavassa esitetty ajoneuvoliikenteen yhteystarpeena. Yhteystarve voidaan toteuttaa eri tavoin: silta kytkisi saaren kiinteästi mantereeseen ja lauttayhteys säilyttäisi Granön saarena. Yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista Granön osalta. Yleiskaavamerkintä on yleispiirteinen ja sen mahdollistamien toimintojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavan ja asemakaavan laatimista saarelle. Voimassa olevan maakuntakaavan MU-merkintä ei takaa luontoarvojen säilymistä.

Yleiskaavan yleisten määräysten mukaisesti tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava luontodirektiivin liitteen II lajit, liitteen IV a lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat, uhanalaiset luontotyypit sekä erityisesti suojeltavat lajit sekä selostuksen liitekartta ”Arvokkaat luontokohteet”.

Kaavakartassa on osoitettu 43 hehtaarin kokoinen määräaikainen maa-aineksen otto- ja käsittelyalue Hältinginträskin eteläpuolelle. Maa-ainesten otto- ja käsittelyaluetta koskien on käyty YVA-lain mukainen YVA-menettely, jonka yhteydessä on laadittu ympäristövaikutusten arviointi ja luontoselvitykset. Menettelyssä yhteysviranomaisena toiminut Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että arviointi on tehty asianmukaisesti.

Massojen käsittely- ja välivarastointialue Hältingbergetin ja Knutersintien välisellä alueella on kaavakartassa merkitty osittain elinkeinotoimintojen/kaupan alueeksi, osittain pientalovaltaiseksi alueeksi ja osittain ulkoilualueeksi. Louhinta ja maamassojen käsittely ratkaistaan maa-aineslain ja ympäristönsuojelulain mukaisessa lupamenettelyssä.

Yleiskaava perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin, jotka on tehty kaavatasoon nähden tarkoituksenmukaisella tarkkuudella.

Yleiskaava-alueelle on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, jossa on arvioitu kaavaluonnoksen toteuttamisen vaikutuksia alueen hydrologiaan. Uudenmaan ELY-keskuksen yleiskaavaehdotuksesta antaman lausunnon mukaan tulva- ja hulevesiasiat on huomioitu kaavatasoon nähden riittävällä tarkkuudella. Östersundomin maa-ainesten käsittelyn ympäristövaikutusten arvioinnissa on käsitelty myös hankkeen vaikutuksia alueen luonnonympäristöön.

Toimikunta toteaa, että kaavakartalla on esitetty kaikki valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet kohde- tai aluemerkinä. Westerkillan kartano on esitetty samalla merkinnällä sen kulttuuriympäristöllisen arvon vuoksi. Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla.

Suunnittelussa on otettu huomioon luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja turvattu arvojen säilyminen. Kun otetaan huomioon, että yleiskaavalla ei ole ratkaistu sen mahdollistaman rakentamisen tarkempaa laatua tai sijoittelua, yleiskaavaratkaisun vaikutuksia on voitu riittävässä määrin arvioida kaavaa laadittaessa käytettävissä olleiden selvitysten pohjalta. Erityiset luontoarvot on selvitetty riittävästi, kun otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys ja se, että luontoarvot tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa.

Muutoksenhakijat ovat antaneet vastaselitykset.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on vastaselityksensä todennut muun ohella seuraavaa:

Haitallisten vaikutusten minimointi tulee ratkaista samassa kaavassa, jolla vaikutusten minimointitarve synnytetään. Toimikunnan ajatus puolestaan on, että luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjauksen suunnitelma alueella ajaa tämän asian. Sillä ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan voi taata maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Toimikunta näkee asian suppeana rajatun alueen suunnittelukysymyksenä eikä yleiskaavaratkaisun synnyttämänä syy-seuraussuhteena. 100 000 asukasta synnyttää virkistyskäyttöpaineet, joiden haitalliset vaikutukset luontoarvoihin tulee kaavassa ratkaista maankäyttöä ja rakentamista ohjaavin aluevarauksin ja niihin liittyvin kaavamääräyksin.

Vasta sen jälkeen, kun kaavassa on maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten edellyttämät asianmukaiset aluevaraukset, voidaan laatia edellä mainittu suunnitelma edistämään kaavan aluevarausten toteutumista.

Olosuhteet luontoarvojen osalta eivät ole muuttuneet. Voimassa oleva maakuntakaava ottaa ne huomioon riittävällä tavalla.

Selvitysaluemarkintää vakiintuneen käytännön mukaan käytetty, kun suunnittelukysymyksen maankäyttöratkaisun esittämiseen ei ole riittäviä tietoja. Nyt ole kyse sellaisesta suunnittelutilanteesta, koska kaikki tarpeelliset selvitykset on riittävästi tehty ja käytettävissä.

Natura-arviointi ei yksiselitteisesti osoita, että kaavan toteuttaminen ei merkittävästi heikentäisi yhtäkään Natura-alueen suojelun perusteena olevista luonnonarvoista. Natura-arvioinnista nousee esille useita epävarmuustekijöitä. ELY-keskuksen antamassa Natura-lausunnossa se on seikkaperäisesti perusteltu, miksi kehrääjään kohdistuvat vaikutukset on katsottava merkittävästi heikentäviksi. Natura-alue ja siihen itäpuolella rajautuva Salmenkallion-Kantarnäsbergetin metsäalue lähiympäristöineen on nykyisin vähäisessä virkistyskäytössä ja kehrääjälle erinomaista elinympäristöä sopivien, lähellä toisiaan sijaitsevien kallioisten pesimämetsien ja ympäristön monipuolisten ruokailualueiden ansiosta. Kehrääjän esiintymisen kannalta tärkein alue on Salmenkallion, Kantarnäsbergetin ja Kasabergetin-Labbakan muodostama kokonaisuus. Kehrääjän säilyminen Natura-alueella on täysin riippuvainen edellä mainitun kokonaisuuden säilymisestä lajille sopivana pesimäympäristönä. Kehrääjä on maassa pesivänä lajina erittäin herkkä häiriöille ja sen pesimäpaikat sijaitsevat syrjässä asutuksesta ja ihmisten kulkureiteistä.

Natura-arvioinnin mukaan kehrääjän esiintyminen Natura-alueella olisi satunnaista, eikä laji esiinny alueella vuosittain. Tämä on kiistatta virheellinen tieto ja perustunee lähinnä jo melko vanhaan Vuosaaren sataman linnustonseurannan aineistoon vuosilta 2002–2011. Tuoreessa vuonna 2015 tehdyssä selvityksessä (Solonen 2015) Natura-alueella ja Salmenkallion-Kantarnäsbergetin alueella yhteensä havaittiin kuusi kehrääjän reviiriä, joista kolme sijoittui Natura-alueelle. BirdLife Suomen ylläpitämään TIIRA-lintuhavaintopalveluun on tallennettu kehrääjästä Natura-alueelta vuosittain reviiriin viittaavia pesimäaikai-

sia havaintoja vuosilta 2010–2017 ja myös vuonna 2018. Nämä aineistot kiistatta ja yksiselitteisesti osoittavat, että kehrääjän esiintyminen Natura-alueella on säännöllistä ja vuosittaista - ei satunnaista, kuten Natura-arvioinnissa tulkitaan. Natura-arvioinnissa esitettyä johtopäätöstä heikentävien vaikutusten merkittävyydestä ei voi edellä kuvatun vuoksi pitää perusteltuna.

Vaikka rakentamista ei yleiskaavassa ole osoitettu suoraan kehrääjän tärkeimmille elinympäristöille, metroasema ja siihen liittyvää tehokasta rakentamista on osoitettu Natura-alueeseen kuuluvan Kasabergetin ja Salmenkallion alueen välittömään läheisyyteen Länsisalmeen. Kun otetaan huomioon myös koko yleiskaavan asukasmäärätavoite 80 000–100 000, kaavan toteutuminen merkitsee väistämättä virkistyskäytön määrän moninkertaistumista kehrääjän tärkeissä elinympäristöissä nykyiseen verrattuna.

Myös yleiskaavan Natura-arviointi osoittaa, että kehrääjään kohdistuu heikentäviä vaikutuksia esitetyistä lieventämistoimista huolimatta. Käytännössä vaikutukset kehrääjään ovat täysin riippuvaisia selvitysalueen kaavamääräyksessä mainitun luonnonhoitoa ja virkistyskäyttöä ohjaavan suunnitelman onnistumisesta. Lisäksi arvioinninkin mukaan Natura-alueen kehrääjiin kohdistuvien vaikutusten arviointiin liittyy epävarmuutta.

Kehrääjään kohdistuvien vaikutusten lieventämiseksi selvitysalueen kaavamääräyksen mukainen virkistyskäytön ohjaaminen ei ole riittävä toimenpide, vaan kehrääjän elintavat ja häiriöherkkyys huomioiden lajin säilyminen edellyttää käytön merkittävää rajoittamista tai jopa kieltämistä lajin tärkeimmillä elinympäristöillä pesimäaikana. Alueen osoittaminen yleiskaavaehdotuksessa selvitysalueena ei riittävällä varmuudella sulje pois kehrääjään kohdistuvia haitallisia vaikutuksia. ELY-keskus katsoo, että alueet, joilla virkistyskäytön rajoittaminen tai kieltäminen on merkittävien vaikutusten lieventämiseksi tarpeen, tulee osoittaa yleiskaavassa luonnonsuojelualueina. Käytännössä tämä tarkoittaa Salmenkallion-Kantarnäsbergetin metsäalueen merkintää yleiskaavassa luonnonsuojelualueena. Tarvittavien käytön rajoitusten, mm. liikkumisrajoitusten, asettaminen on sitovasti mahdollista vain perustettavan luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksissä.

Natura-arvioinnissa on tuotu selkeästi esille, että luonnonsuojelualueen perustaminen Salmenkallion-Kantarnäsbergetin alueelle antaisi mahdollisuuden kaavaratkaisua sitovampaan kulunohjaukseen. Samalla pyyhyn ja kehrääjään kohdistuvia haittoja saataisiin arvioinnin mukaan vähenemään. ELY-keskus on korostanut johdonmukaisesti myös neljästä erillisestä osa-alueesta koostuvan Natura-alueen ekologisen kokonaisuuden toimivuuden varmistamisen tärkeyttä. Erityisesti neljä merenlahtea, Porvarinlahti, Bruksviken, Torpviken ja Kapellviken, sekä niiden rantaniityt ja läheiset pellot muodostavat pesimä- ja levähdysalueena kokonaisuuden, jossa suojelun perusteena olevat linnut voivat ruokaillessaan tai häiriötilanteissa siirtyä nykyisin helposti alueelta toiselle. Natura-alueen ekologisen kokonaisuuden eheyteen kohdistuvien merkittävästi heikentävien vaikutusten toteutumatta jäämisen varmistaminen edellyttää, että selvitysalueena osoitetun Salmenkallion-Talosaaren alueen maankäyttö ratkaistaan yleiskaavassa.

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi- ja lausuntomenettely koostuu sekä arvioinnista että siitä lain mukaan pyydettyistä lausunnoista.

Vaikutusten merkittävyyttä arvioitaessa on huomioitava tämä kokonaisuus - ei pelkästään arvioinnissa esitettyjä johtopäätöksiä. Toimikunta on hyväksymispäätöstä tehdessään nojannut lähes yksinomaan Natura-arviointiin ja sivuuttanut ELY-keskuksen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisessa lausunnossa todetut perustellut muutostarpeet merkittävästi heikentävien vaikutusten torjumiseksi. Luonnonsuojelulain 66 §:n mukaan viranomainen ei saa hyväksyä suunnitelmaa, jos arviointi- ja lausuntomenettely osoittaa hankkeen tai suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. EUTI:n ja KHO:n oikeustapausten valossa Natura-arvioinnilta edellytetään varmuuden saavuttamista merkittävästi heikentävien vaikutusten aiheutumatta jäämisestä. Tämän tulee perustua kaikkien tieteelliseltä kannalta järkevien epäilyjen poissulkemiseen. Östersundomin yleiskaavan Natura-arviointi ja siitä annetut lausunnot osoittavat kiistatta, että edellä kuvattua varmuuden vaatimusta merkittävästi heikentävien vaikutusten aiheutumatta jäämisestä ei ole luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisessa menettelyssä saavutettu, eikä näin ollen luonnonsuojelulain 66 §:ssä säädettyjä edellytyksiä yleiskaavan hyväksymiselle ole.

Valtioneuvoston 5.12.2018 antama päätös Euroopan unionin Natura 2000 -verkoston Suomen ehdotuksen ja ilmoituksen täydentämisestä sekä Natura 2000 -alueiden tietojen tarkistuksista on määrätty hallintolainkäyttölain 31 §:n 2 momentin nojalla välittömästi noudatettavaksi. Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet (FI0100065) Natura-alueen uudesta tietolomakkeesta käy ilmi alueen suojelun perusteena olevat luonnonarvot. Toisin kuin Östersundom-toimikunta esittää, myös sääksi ja merikotka on nimetty alueen suojelun perusteiksi. Östersundomin yhteisen yleiskaavan osalta valtioneuvoston päätös tarkoittaa, että aikaisemmin käyty Natura-arviointi on uusien tietojen osalta puutteellinen, eikä enää täytä luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisia asianmukaisuuden vaatimuksia. Natura-arvioinnin puutteet ovat luonteeltaan vakavia ja koskevat erityisesti isoja lintulajeja: sääksi, merikotka ja kurki, jotka ovat tunnetusti herkkiä erilaiselle ihmistoiminnasta aiheutuvalle häiriölle.

Yhteenvetona ELY-keskus korostaa, että yleiskaavaan liittyvää Natura-arviointia ei voida kaikilta osin pitää asianmukaisena, eivätkä siinä esitetyt johtopäätökset merkittävien haitallisten vaikutusten toteutumatta jäämisestä kaikilta osin perustu sellaisiin unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä tarkoitettuihin täydellisiin, täsmällisiin ja lopullisiin päätelmiin, joilla voidaan hälventää kaikenlainen tieteellinen epäily asianomaisella suunnittelualueella suunniteltujen töiden vaikutuksista. Koska yleiskaavaratkaisun merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleviin lintulajeihin ja Natura-alueen merenlahtien muodostamaan linnustollisesti arvokkaaseen aluekokonaisuuteen ei ole riittävästi poissuljettu, on olemassa vaara, että Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa osoitettu mittava rakentaminen ja sen seurauksena moninkertaistuva virkistyskäyttöpaine merkittävästi heikentävät suojelun perusteena olevia luonnonarvoja Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueella. Östersundomtoimikunnan päätös hyväksyä yleiskaava on siten luonnonsuojelulain 66 §:n 1 momentin vastaisena kumottava.

■■■■■ on vastaselityksessään uudistanut aiemmin lausumansa.

██████████ ovat vastaselityksessään vaatineet, että Ackermannin ja hänen asiakumppaneidensa valitus hylätään ja muutoin uudistanut aiemmin lausumansa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on vastaselityksessään uudistanut aiemmin lausumansa.

██████████ ovat vastaselityksessään uudistaneet aiemmin lausumansa.

Landbon omakotiyhdistys ry ja hänen asiakumppaninsa ovat vastaselityksessään uudistaneet aiemmin lausumansa.

██████████ ovat vastaselityksessään uudistaneet aiemmin lausumansa.

Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa ry on vastaselityksessään uudistanut aiemmin lausumansa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo Östersundom-toimikunnan yhteisen yleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen Uudenmaan ELY-keskuksen, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n ja Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa ry:n valituksista, valituksissa esitetyillä, perusteluista lähemmin ilmenevillä perusteilla.

Päätöksen tultua kokonaisuudessaan kumotuksi lausuminen muista valitusperusteista, valituksista ja vaatimuksista raukeaa.

Perustelut

1. Maakuntakaavan ohjausvaikutus

1.1 Ohjausvaikutusta koskeva lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 46 §:n mukaan maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteen sovittamiseksi kunnat voivat laatia yhteistyönä yleiskaavan (*yhteinen yleiskaava*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on 32 §:ssä säädetyllä tavalla ohjeena yhteistä yleiskaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Pykälän 2 momentin mukaan yhteinen yleiskaava voidaan perustellusta syystä laatia sisällöltään 1 momentin säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että yhteinen yleiskaava sopeutuu maakuntakaavan kokonaisuuteen ja otettava soveltuvien osin huomioon, mitä 28 §:ssä säädetään maakuntakaavan sisältövaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 49 §:n mukaan jollei edellä maankäyttö- ja rakennuslain 6 luvussa toisin säädetä, yhteiseen yleiskaavaan sovelletaan, mitä laissa säädetään yleiskaavasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 21 §:n mukaan, jos kuntien yhteinen yleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, kaavan selostuksessa on esitettävä mainitussa momentissa tarkoitetut perustellut syyt ja selvitys yhteisen yleiskaavan sopeutumisesta maakuntakaavan kokonaisuuteen. Muutoin yhteisen yleiskaavan selostukseen sovelletaan, mitä 17 §:ssä säädetään yleiskaavan selostuksesta.

1.2 Östersundomin yhteistä yleiskaavaa ohjaavat maakuntakaavat

Kaavaselostuksen mukaan yleiskaava-alueella on voimassa useita maakuntakaavoja. Vantaan alueella ja Vantaasta Helsinkiin vuonna 2009 liitetyn niin sanotun Västerkullan kiilan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007. Vantaan osalta on lisäksi voimassa Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimaiseksi 2012). Sipoosta Helsinkiin liitetyllä alueella ovat voimassa Maakuntakaava 2000 sekä Itä-Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaiheen vaihemaakuntakaavat (aikaisemmat seutukaavat). Sipoon Majvikin ja Granön alueilla on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimaiseksi 2011).

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Östersundomin maakuntakaavan kokouksessaan 12.6.2018. Maakuntahallitus päätti 17.9.2018 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Helsingin hallinto-oikeus on välipäätöksellään 19.10.2018 (18/0631/5) kieltänyt maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon.

1.2.1 Östersundomin yhteisen yleiskaavaan suhde Östersundomin maakuntakaavaan

Sikäli kuin asiassa nyt on kysymys, on kaavaselostuksen mukaan todettu muun ohella seuraavaa:

”9.4 Suhde Östersundomin maakuntakaavaan

Östersundomin alueen 2. vaihemaakuntakaavaa (Östersundomin maakuntakaava), on laadittu rinnan yhteisen yleiskaavan kanssa. Östersundomin maakuntakaavassa ratkaistaan merkittävän kasvuvyöhykkeen kytkeytyminen maakunnan aluerakenteeseen ja yhteisessä yleiskaavassa ratkaistaan alueen yksityiskohtaisempi maankäyttö. Östersundomin maakuntakaava on ohjannut yhteisen yleiskaavan laadintaa. Östersundomin maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.6.2018, mutta kaava ei ole tullut lainvoimaiseksi siitä tehtyjen valitusten johdosta. Östersundomin maakuntakaavan hyväksymispäätöstä koskevat valitukset kohdistuvat erityisesti maakuntakaavan valkoisiin alueisiin, jotka yhteisessä yleiskaavassa on osoitettu selvitysalueena. Östersundomin yleiskaavaa on suunniteltu vuorovaikutuksessa Uudenmaan liiton kanssa, ja yleiskaavaratkaisu on sovitettu Uudenmaan maakuntakaavakokonaisuuteen. ---

9.4.4 Viherrakenne

Maakuntakaavaan on merkitty suojelu- ja Natura 2000 -alueet, virkistysalueet sekä viheryhteystarvemerkinnot, joilla on osoitettu virkistysalueverkoston ja ekologisen verkoston viheryhteydet ja -alueet. Yleiskaavassa Sipoonkorpea ja rannikon Natura 2000 -alueita yhdistävät viheryhteydet on osoitettu vaihtelevan levyisinä ulkoilu- ja virkistysalueina sekä ekologisina yhteyksinä, joita korostavat väylien kohdalla vihersillat/-alikulut. Vuosaaresta Majvikiin ulottuvaa maakuntakaavan viheryhteystarvetta vastaa yleiskaavassa seudullinen rantaraitti -merkintä.

Salmenkallion-Talosaaren alue on osoitettu ns. valkoisena alueena maakuntakaavassa. Yleiskaavassa alue on selvitysalue, jolla on erityisiä luontoarvoja. Selvitysalueen luontoarvoja suojaamaan on annettu yleiskaavamääräyksiä. Rakenteellisesti kaavojen viherrakenne on yhteneväinen lukuun ottamatta Länsisalmen kohtaa. Ero Länsisalmessa johtuu kaavojen erilaisesta aikatahtäimestä: maakuntakaavan tavoitevuosi on 2035 ja Östersundomin yleiskaava kuvaa tavoitetilaa vuonna 2060. Maakuntakaavassa esitetty viherrakenne vastaa yleiskaavassa tilannetta, jossa Länsisalmen rakentamisaluetta ei ole vielä toteutettu, vaan se toimii vielä ekologisena yhteytenä. Maakuntakaavan tavoite ja ekologinen yhteys toteutuvat myös yleiskaavassa. Länsisalmen viheraluekokonaisuutta on tarkoitus kehittää siten, että päävihersormi ja samalla ekologinen yhteys sijoittuvat yleiskaavan tavoitevuoteen mennessä laajempaan kokonaisuutena Länsisalmen taajamarakenteen länsi- ja pohjoispuolelle. ---

9.4.8 Yhteenvedo yleiskaavan suhteesta Östersundomin maakuntakaavaan

Yleiskaava toteuttaa Östersundomin maakuntakaavan tavoitteita ja on sen mukainen. Yleiskaava eroaa vähäisesti maakuntakaavasta Länsisalmen taajama-alueen ja viheryhteyksien osalta Kehä III:n ympäristössä osittain kaavojen erilaisen aikatahtäimen vuoksi. ”

1.2.2 Maakuntakaavasta poikkeamiselle kaavaselvityksessä esitetyt perustelut

Kaavaselvityksessä on maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n 2 momentissa tarkoitettuina perusteltuina syinä esitetty seuraavaa:

”Valtioneuvosto päätti 28.6.2007 liittää Sipoon lounaisosan ja Vantaan ns. Västerkullan kiilan Helsinkiin Helsingin seudun idän suunnan kasvupaineiden helpottamiseksi. Alueet liitettiin Helsinkiin 1.1.2009. Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja, osittain seutukaavoina laadittuja. Voimassa olevat maakuntakaavat on laadittu ennen alueliitosta. Niistä muodostuvaa kokonaisuutta voidaan pitää vanhentuneena, koska ne eivät yhdessä vastaa Östersundomin alueen nykyisiin valtakunnallisiin, maakunnallisiin ja seudullisiin maankäyttötavoitteisiin. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta päättäessään maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Östersundomin taajamatoimintojen alueen Sipoonjokeen asti. Hyväksymättä jätetty, kuntien yhteistä yleiskaavaa laajempi alue on määritelty yhdeksi metropolimaakunnan tärkeimmistä uusista kasvualueista. Östersundomin alueen hyväksymättä jättämisen seurauksena alueelle on jäänyt voimaan vanhentunut maakuntakaavakokonaisuus, joka ei mahdollista tavoiteltua kasvua. Yleiskaavaa laadittaessa ei siis ole ollut voimassa ajantasaista maakuntakaavaa ohjaamassa yleiskaavan laatimista.

Östersundomin maakuntakaavalla tarkistetaan, täydennetään ja yhdenmukaistetaan Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan voimassa olevia maakuntakaavoja Östersundomin alueelta. Maakuntakaavan tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan perusrakenteen lisäksi sovittaa alue kaava-alueeseen rajoittuviin voimassa oleviin maakuntakaavoihin ratkaisemalla merkittävän idän suunnan kasvuvyöhykkeen kytkeytyminen maakunnan aluerakenteeseen. Östersundomin hyväksytyssä maakuntakaavassa on otettu huomioon muuttuneet tavoitteet, ja liitto on maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla näin pitänyt kaavan ajan tasalla. Maakuntakaavaa on laadittu rinnan yhteisen yleiskaavan kanssa ja yleiskaava on maakuntakaavan mukainen. Östersundomin maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu. Valitukset kohdistuvat erityisesti maakuntakaavan valkoisiin alueisiin, jotka yhteisessä yleiskaavassa on osoitettu pääosin selvitysalueen merkinnällä. Yleiskaavassa on selvitysalueelle annettu kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on varmistaa alueen luontoarvojen säilyminen. Määräykset on kohdistettu sekä suoraan selvitysalueen aluevarausmerkinnälle että ajoitusmääräyksiin (ks. luku 4.8 Selvitysalue).

Voimassa olevista maakuntakaavoista poikkeaminen on perusteltua, koska niiden osoittama ratkaisu on vanhentunut eikä vastaa valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia tavoitteita, joiden mukaan alue on yksi metropolimaakunnan tärkeimmistä uusista kasvualueista. Tällä kasvualueella voimassa olevat kaavat eivät mahdollista Helsingin seudun voimakkaan kasvun edellyttämää määrää uusia asuntoja, työpaikkoja ja palveluita tiiviisti raideliikenteeseen perustuvaan joukkoliikenteeseen tukeutuen. ---

Östersundomin yhteinen yleiskaava poikkeaa tavanomaista enemmän voimassa olevasta maakuntakaavasta, mikä palvelee MRL:n lakiehdotuksen 48 § perusteluissa mainittua tarkoitusta parantaa kaavajärjestelmän kykyä ohjata kaupunkiseudun kehitystä nopeasti muuttuvissa olosuhteissa. Yleiskaava on tarpeen Helsingin seudun kaupunkimaisen rakenteen laajentumisen mahdollistamiseksi, seudun idän suunnan monipuolisuuden ja elinvoimaisuuden turvaamiseksi ja Östersundomin alueen kaavatilanteen selkiyttämiseksi.”

1.2.3 Yleiskaavan sopeutuminen maakuntakaavan kokonaisuuteen

Yleiskaavan sopeutumisesta maakuntakaavan kokonaisuuteen on kaavaselostuksessa viitattu kaavaselostukseen sisältyvään yksityiskohtaiseen selvitykseen ja todettu lisäksi muun ohella seuraavaa:

”9.5.2

Yleiskaava sopeutuu yleiskaava-aluetta ympäröivien maakuntakaavojen maankäyttöratkaisuihin. Yleiskaava on maakuntakaavakokonaisuuden tavoitteiden ja periaatteiden mukainen. --- Östersundomin alue sisältyy myös Uusimaa-kaava 2050 -kokonaismaakuntakaavaan, jonka valmistelu on käynnistetty keväällä 2017. Uusimaa-kaava tulee voimaan tullessaan korvaamaan voimassa olevat maakuntakaavat sekä Östersundomin alueen 2. vaihemaakuntakaavan. Uusimaa-kaavan 2050 luonnos oli nähtävillä syksyllä 2018. Luonnoksessa Östersundomin alueen ratkaisu on pääperiaatteiltaan sama kuin Östersundomin

maakuntakaavassa. Yleiskaava on Uusimaa-kaavan 2050 luonnoksen keskeisten periaatteiden ja perustavoitteiden mukainen ja sopeutuu siten myös tulevan kokonaismaakuntakaavan kokonaisuuteen.”

1.3 Oikeudellinen arviointi maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta

Uudenmaan maakuntavaltuusto on 12.6.2018 hyväksynyt Östersundomin alueen maakuntakaavan ja 17.9.2018 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Helsingin hallinto-oikeus on 19.10.2018 (18/0631/5) kieltänyt maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon. Siihen nähden, että maakuntakaavaa koskeva täytäntöönpanokielto on ollut voimassa Östersundom-toimikunnan päätöstä tehtäessä, ei Östersundomin maakuntakaava ole voinut toimia maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla Östersundomin yhteistä yleiskaavaa ohjaavana ylemmän tason kaavana. Asiassa on näin ollen menetelty virheellisesti siltä osin kuin yhteisen yleiskaavan on katsottu voivan perustua alueelle mahdollisesti voimaan tulevaan maakuntakaavaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että saadun selvityksen mukaan Östersundomin yhteistä yleiskaavaa ja Östersundomin maakuntakaavaa on valmisteltu yhtäaikaisesti siten, että ne monilta osin perustuvat samoihin selvityksiin. Maakuntakaavaa koskevat valitukset on ratkaistu tänään hallinto-oikeuden antamalla toisella päätöksellä, jolla on hylätty Östersundomin maakuntakaavaan kohdistuneet valitukset. Koska maakuntakaavan lainvastaisuutta koskevat valitukset on hylätty ja Östersundomin maakuntakaava on jäänyt voimaan, ei asiassa ole tarpeen arvioida sitä, onko yhteistä yleiskaavaa hyväksyttäessä noudatettu tuolloin alueella voimassa ollutta maakuntakaavaa.

Koska yleiskaavapäätös tulee jäljempänä ilmenevistä syistä kokonaan kumottavaksi, tässä vaiheessa ei ole tarpeen enemmälti arvioida lukuun ottamatta jäljempänä kohdan 2.7 toiseksi viimeisessä kappaleessa lausuttua myöskään sitä, onko yhteinen yleiskaava ottanut riittävästi huomioon 12.6.2018 hyväksytyn maakuntakaavan ohjausvaikutuksen maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentissa ja 48 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla siltä osin kuin valituksissa on esitetty sen poikkeavan uudesta maakuntakaavasta. Muilta osin 12.6.2018 hyväksytty maakuntakaava on otettu huomioon asiaa koskevana selvitysaineistona.

2. Natura-aluetta koskevat valitusperusteet

2.1 Kysymyksenasettelu

Asiassa on Uudenmaan ELY-keskuksen, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n ja Tringa ry:n valituksista arvioitava, onko Östersundom-toimikunnan päätöksellä hyväksytyn yleiskaavaratkaisun mahdolliset heikentävät vaikutukset Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueiden suojelun perusteena oleviin lintulajeihin ja Natura-alueen linnustolliseen arvokkuuteen nähden riittävästi poissuljettu siten, että sinänsä asianmukaiset selvitykset olisi otettu riittävästi huomioon. Kysymystä on arvioitava erityisesti suhteessa siihen, että Salmenkallion alue on valituksenalaisessa kaavassa osoitettu selvitysalueeksi, jonka maankäyttö ja maankäyttö ja tarvittavat suojelualueet ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

2.2 Salmenkallion alueelle osoitettu maankäyttö, kaava- ja ajoitusmääräykset

Salmenkallion alue on valituksenalaisessa yleiskaavassa osoitettu *selvitysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja*. Kaavamääräyksen mukaan alueella on selvitysalueeseen rajautuvan Natura-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Alueen hoidossa, käytössä ja tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei arvoja merkittävästi heikennetä. Alueelle on välittömästi yleiskaavan voimaantulon jälkeen laadittava ja toteutettava luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjauksen suunnitelma sekä käynnistettävä alueen luontoarvojen seuranta. Alueen maankäyttö ja tarvittavat suojelualueet ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Tätä ennen alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennuksia ja maisemaa muuttava toimenpide edellyttää maisematyölupaa.

Lisäksi yleiskaavaan liittyvien muiden *ajoitusmääräysten* mukaan keskusten asuntovaltaisten alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttaminen edellyttää metroyhteyden sitovaa toteuttamispäätöstä. Määräys ei koske Kehä III:n länsipuolista aluetta. Ennen metroyhteyden toteuttamispäätöstä voidaan olevia asuntoalueita täydentää vähäisessä määrin bussiliikenteeseen tukeutuen palveluiden ylläpitämiseksi. Asuntovaltaisten alueiden toteuttaminen edellyttää niitä ympäröivien ulkoilu- ja virkistysalueiden pääulkoilureittien toteuttamista sekä selvitysalueelle laadittavan luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjauksen suunnitelman toteuttamista. Lähivirkistysalueet on toteutettava samanaikaisesti alueen asuntotuotannon kanssa. Selvitysalueelle on laadittava tarkempi suunnitelma ja perustettava tarvittavat luonnonsuojelualueet ennen kuin asukasmäärä kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta ylittää 10 000 asukasta. Länsisalmen asuntoalueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee varmistaa metsälajiston liikkumisen kannalta toimivan ekologisen yhteyden säilyminen Sipoonkorven kansallispuiston ja Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen ”Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet” välillä. Yhteyttä ei saa heikentää ennen kuin Länsisalmen alueen länsipuolinen uusi ekologinen yhteys on käytettävissä.

Kaavan yleismääräysten mukaan tarkemmassa suunnittelussa on muun ohella huomioitava luontodirektiivin liitteen II lajit, liitteen IV a lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat, uhanalaiset luontotyypit sekä erityisesti suojeltavat lajit.

2.3 Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet Natura-alue

Valtioneuvoston 20.8.1998 tekemällä päätöksellä Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet (FI0100065) on suojeltu luonto- ja lintudirektiivien (SCI ja SPA) perusteella. Natura-aluekokonaisuus koostuu erillisistä osa-alueista ja on luonnoltaan hyvin monipuolinen. Natura-alueen kokonaispinta-ala on 355 hehtaaria.

Natura 2000 -aluetta koskevan tietolomakkeen kohdassa Alueen kuvaus todetaan, että alue koostuu neljästä erillisestä osasta Helsingin, Vantaan ja Sipoon raja-alueilla. Osa-alueet ovat 1) Mustavuoren, Porvarinlahden, Labbackan ja Kasabergetin muodostama kokonaisuus, 2) Bruksviken, 3) Torpviken ja 4) Kappellviken.

Alue on luonnoltaan hyvin monipuolinen. Se koostuu matalista merenlahdista ja niiden rantaluhdist ja -niityistä sekä kallioisista mäistä, joiden rinteillä on lehtokasvillisuutta. Labbackalla ja etenkin Mustavuorella lehto- ja kalliokasvillisuus on rehevää ja edustavaa, sillä kallioperä on kvartsi-maasälpägneisiä, jossa esiintyy välikerroksina ravinteikasta amfiboliittia sekä kalkkikiveä. Kasaberget on huomattavasti karumpi kallio, sillä sen kivilajeina ovat kvartsi- ja granodioriitti.

Alueella on luontoarvojen lisäksi historiallista merkitystä. Mustavuorella on ensimmäisen maailmansodanaikaisia linnoituslaitteita ja tykkiteitä sekä vanhoja kalkkilouhoksia. Kasabergetin laella puolestaan on pronssikautinen hautaröykkiö. Nämä kohteet ovat muinaismuistolain suojaamia.

Alue on pääkaupunkiseudulla sijaitessaan erittäin tärkeä luontoharrastus- ja virkistyskohde. Se on myös tutkimukselle merkittävä alue, sillä esim. linnustoseurantoja on varsin pitkältä ajalta.

Alueen lehdot, lintuvedet ja kalliot on todettu valtakunnallisesti arvokkaiksi, ja yhdessä ne muodostavat erittäin merkittävän luontokokonaisuuden. Arvoa nostaa sijainti pääkaupunkiseudulla, jossa tällaisia kokonaisuuksia on säilynyt hyvin vähän.

Luontodirektiivin luontotyypeistä alueella ovat edustavimpia boreaaliset lehdot ja keskiravinteiset silikaattikalliot sekä kallioitten pienialaiset kalkkipitoiset osat. Lajistossa puolestaan korostuvat lintudirektiivin lajit, joita alueella pesii tai levähtää muuttoaikoina huomattavan suuri joukko. Alueelta on tavattu lisäksi luontodirektiivin sammallajia sekä monia sellaisia kasvi- ja eläinlajeja, jotka ovat pääkaupunkiseudulla harvinaisia, jotkut myös valtakunnallisesti uhanalaisia. ---

Kohdassa Lintuvedet todetaan lisäksi muun ohella seuraavaa: Koska alueella ja sen lähiympäristössä on monia erilaisia biotooppeja, lintulajisto on monipuolinen. Porvarinlahti, Bruksviken, Torpviken ja Kapellviken kuuluvat yhtenä, kansainvälisesti arvokkaaksi määriteltynä kohteena valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan, mutta kaikki ovat myös erikseen tarkasteltuina arvokkaita lintuvesiä.

Kaikki lahdet ovat lintujen muutonaikaisia levähdyspaikkoja. Niillä myös käy ruokailemassa useita sellaisia lajeja, jotka eivät pesi alueella.

Alueen osoittamisesta on todettu muun ohella, että suurin osa alueesta kuuluu valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin. Tähän mennessä alueesta on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla Porvarinlahden perukka, Mustavuoren eteläosa ja Kasabergetin lakialue. Rauhoittamaton osa Mustavuoresta sekä Labbackan lounaisosa kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan. Natura-alueen suojelutavoitteet toteutetaan täällä perustamalla luonnonsuojelulain mukainen suojelualue. Porvarinlahti, Bruksviken, Torpviken ja Kapellviken rantaluhtineen ja -niittyineen kuuluvat valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan. Natura-alue toteutetaan täällä vesilain ja/tai luonnonsuojelulain nojalla. Suurin osa Labbackaa sekä Kasabergetin kallioalue ovat Vantaan yleiskaavan suojelukohteita. Rauhoittamattomilla alueilla Natura-alueen toteutuskeino on rakennuslaki eli kyseinen kaava.

Luontodirektiivin liitteen I lintulajeina on mainittu muiden lajien ohella keh-rääjä (*Caprimulgus europaeus*) ja pyy (*Bonasa bonasia*).

Valtioneuvosto on 5.12.2018 tehnyt päätöksen Euroopan unionin Natura 2000-verkoston Suomen ehdotuksen ja ilmoituksen täydentämisestä sekä Natura 2000 -alueiden tietojen tarkistuksista. Päätös on hallintolainkäyttölain 31 §:n 2 momentin nojalla määrätty välittömästi noudatettavaksi. Muun ohella sääksi ja merikotka on tietolomakkeella nimetty uusina lajeina Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura 2000-alueen suojelun perusteiksi.

2.4 Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntatalouselliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on muun ohella otettava huomioon ekologinen kestävyys, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Pykälän 3 momentin mukaan 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvittävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 1 momentin mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Luonnonsuojelulain 64 §:n 1 momentin mukaan Euroopan unionin Natura 2000 -verkosto Suomessa koostuu: 1) lintudirektiivin perusteella Euroopan unionin komissiolle ilmoitetuista erityisistä suojelualueista; 2) erityisten suojelutoimien alueista, joista on säädetty ympäristöministeriön asetuksella sen jälkeen, kun komissio tai neuvosto on luontodirektiivin perusteella hyväksynyt kyseiset alueet yhteisön tärkeinä pitämiksi alueiksi. Pykälän 2 momentin mukaan Natura 2000 -verkostoon sisältyvää aluetta koskevien luonnontieteellisten tietojen muuttamisesta päättää valtioneuvoston yleisistunto.

Luonnonsuojelulain 64 a §:n mukaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää.

Luonnonsuojelulain 65 §:n 1 momentin mukaan, jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura

2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Pykälän 2 momentin mukaan luvan myöntävän tai suunnitelman hyväksyvän viranomaisen on valvottava, että 1 momentissa tarkoitettu arviointi tehdään. Viranomaisen on pyydettävä arvioinnista lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja siltä, jonka hallinnassa luonnonsuojelualue on. Jos elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus itse on hankkeen suunnittelija tai toteuttaja, ympäristöministeriö päättää, mikä toinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antaa lausunnon. Ympäristöministeriön päätökseen ei saa erikseen valittamalla hakea muutosta.

Luonnonsuojelulain 66 §:n 1 momentin mukaan viranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen taikka hyväksyä tai vahvistaa suunnitelmaa, jos 65 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu arviointi- ja lausuntomenettely osoittaa hankkeen tai suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Luontodirektiivin 6 artiklan 2 kohdan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava erityisten suojelutoimien alueilla tarpeellisia toimenpiteitä luontotyyppien ja lajien elinympäristöjen heikentymisen sekä niitä lajeja koskevien häiriöiden estämiseksi, joita varten alueet on osoitettu, siinä määrin kuin nämä häiriöt saattaisivat vaikuttaa merkittävästi mainitun direktiivin tavoitteisiin.

Luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan mukaan kaikki suunnitelmat tai hankkeet, jotka eivät liity suoranaisesti alueen käyttöön tai ole sen kannalta tarpeellisia, mutta ovat vaikuttamaan tähän alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden suunnitelmien tai hankkeiden kanssa, on arvioitava asianmukaisesti sen kannalta, miten ne vaikuttavat alueen suojelutavoitteisiin. Alueelle aiheutuvien vaikutusten arvioinnista tehtyjen johtopäätösten perusteella ja jollei 4 kohdan säännöksistä muuta johdu, toimivaltaiset kansalliset viranomaiset antavat hyväksyntänsä tälle suunnitelmalle tai hankkeelle vasta varmistuttuaan siitä, että suunnitelma tai hanke ei vaikuta kyseisen alueen koskemattomuuteen, ja kuultuaan tarvittaessa kansalaisia.

Luontodirektiivin 7 artiklan mukaan mainitun direktiivin 6 artiklan 2, 3 ja 4 kohdasta aiheutuvat velvoitteet korvaavat luonnonvaraisten lintujen suojelusta annetun neuvoston direktiivin (79/409/ETY, lintudirektiivi) 4 artiklan 4 kohdan ensimmäisestä lauseesta aiheutuvat velvoitteet, kun on kyse 4 artiklan 1 kohdan mukaisesti suojeltavaksi luokitelluista alueista tai vastaavasti kyseisen direktiivin 4 artiklan 2 kohdan mukaisesti tunnustetuista alueista luontodirektiivin voimaantulopäivästä alkaen tai jäsenvaltion lintudirektiivin mukaisesti tekemän suojeluluokittelun tai tunnustamisen päivämäärästä alkaen, jos viimeksi mainittu päivämäärä on myöhempi.

2.5 Luontodirektiiviä koskeva Euroopan unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntö sekä komission ohjeet ja tiedoksiannot

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä on korostettu, että luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdassa erotetaan toisistaan kaksi vaihetta. Säännöksen en-

simmainen virke koskee ensimmäistä, arviointivelvollisuuden sisältävää vaihetta. Säännöksen toisen virkkeen mukainen vaihe seuraa arviointia ja liittyy suunnitelman tai hankkeen hyväksymiseen.

Unionin tuomioistuin on asiassa *C-127/02 Landelijke Vereniging tot Behoud van de Waddenzee* antamassaan tuomiossa todennut luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan osalta, että kaikki suunnitelmat tai hankkeet, jotka eivät liity suoranaisesti alueen käyttöön tai ole sen kannalta tarpeellisia, on arvioitava asianmukaisesti sen kannalta, miten ne vaikuttavat Natura-alueen suojelutavoitteisiin, mikäli objektiivisten seikkojen perusteella ei ole poissuljettua, että ne vaikuttavat kyseiseen alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa.

Unionin tuomioistuin on lisäksi todennut edellä mainitussa tuomiossaan, että kun suunnitelma tai hanke, jolla on vaikutusta kyseiseen alueeseen, ei vaaranna sen säilyttämisen tavoitteita, sitä ei voida myöskään pitää sellaisena, että se voisi vaikuttaa merkittävästi kyseessä olevaan alueeseen. Sitä vastoin silloin, kun tällainen suunnitelma tai hanke saattaa vaarantaa kyseessä olevan alueen suojelutavoitteet, sitä on välttämättä pidettävä sellaisena, että se voi vaikuttaa merkittävästi tähän alueeseen. Kyseiseen suunnitelmaan tai hankkeeseen liittyvien tulevien vaikutusten arvioinnin yhteydessä niiden merkittävyys on määritettävä erityisesti sen alueen, jota tämä suunnitelma tai hanke koskee, ominaisuuksien ja erityisten ympäristöolosuhteiden valossa.

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdan ensimmäisen virkkeen perusteella tehdyssä arvioinnissa ei saa olla aukkoja, ja siinä pitää olla täydellisiä, täsmällisiä ja lopullisia toteamuksia ja päätelmiä, joilla voidaan hälventää kaikenlainen perusteltu tieteellinen epäily asianomaisella suojelualueella suunniteltujen töiden vaikutuksista (ks. muun muassa tuomio 17.4.2018, komissio v. Puolan tasavalta, C-441/17, 114 kohta, tuomio 11.4.2013, Sweetman ym., C-258/11, 44 kohta ja tuomio 21.7.2016, Orleans ym., C-387/15 ja C388/15, 50 kohta). Kyseisen 6 artiklan 3 kohdan ensimmäisen virkkeen nojalla tehtävä alueelle suunnitelmasta tai hankkeesta aiheutuvien vaikutusten asianmukainen arviointi merkitsee sitä, että alaa koskeva paras tieteellinen tieto huomioon ottaen on yksilöitävä suunnitelman tai hankkeen kaikki näkökohdat, jotka voivat yksinään tai yhdistettyinä muiden suunnitelmien tai hankkeiden kanssa vaikuttaa kyseisen alueen suojelutavoitteisiin (ks. muun muassa tuomio 17.4.2018, komissio v. Puolan tasavalta, C-441/17, 113 kohta ja tuomio 21.7.2016, Orleans ym., C-387/15 ja C388/15, 51 kohta).

Oikeuskäytännön mukaan luontodirektiivin 6 artiklan 3 kohdassa tarkoitettua suunnitelmaa tai hanketta koskeva lupa voidaan siten myöntää vain edellyttäen, että toimivaltaiset kansalliset viranomaiset ovat varmistuneet siitä, että se ei vaikuta pysyvällä tavalla haitallisesti kyseisen alueen koskemattomuuteen. Näin on silloin, kun ei ole olemassa mitään tieteelliseltä kannalta järkevää epäilyä tällaisten vaikutusten aiheutumatta jäämisestä (ks. muun muassa tuomio 17.4.2018, komissio v. Puolan tasavalta, C-441/17, 117 kohta, tuomio 11.4.2013, Sweetman ym., C-258/11, 40 kohta ja tuomio 8.11.2016, Lesoochranárske zoskupenie VLK, C-243/15, 42 kohta).

Asiassa voidaan ottaa selvityksenä huomioon myös Euroopan unionin komission julkaisema ohjeet ja tiedonannot, kuten esimerkiksi Euroopan unionin komission ohjeen, joka koskee Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arviointimenetelmiä (Assessment of plans and projects significantly affecting Natura 2000 sites. Methodological guidance on the provisions of Article 6(3) and (4) of the Habitats Directive 92/43/EEC, November 2001). Suomessa ympäristöministeriö on julkaissut niin ikään oikeudellisesti sitomattoman, mutta selvitysaineistoa sisältävän oppaan luontoselvityksistä ja luontovaikutusten arvioinnista kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa (Ympäristöopas 109/2003). Ympäristöoppaan 109/2003 mukaan linnustokohteen Natura-arvioinnissa tulee suojeluperusteena olevien lintulajien lisäksi ottaa huomioon lajien elinympäristöjen ominaispiirteet ja hankkeen vaikutus näihin ominaispiirteisiin.

Euroopan unionin komission tiedonannossa 21.11.2018 C (2019) 7621 final on todettu muun ohella seuraavaa:

”Jotta toimivaltainen viranomainen kykenisi päättämään, ovatko lieventävät toimenpiteet riittäviä poistamaan suunnitelman tai hankkeen mahdolliset haitalliset vaikutukset alueeseen (ja varmistamaan, että toimenpiteillä ei tahattomasti aiheuteta muita haitallisia vaikutuksia kyseisille lajeille ja luontotyypeille), jokainen lieventävä toimenpide on kuvattava yksityiskohtaisesti ja on esitettävä tieteelliseen näyttöön perustuva selostus siitä, miten toimenpiteellä poistetaan havaitut haitalliset vaikutukset tai vähennetään niitä. Tämän lisäksi olisi ilmoitettava, miten ja milloin toimenpiteet toteutetaan ja kuka ne toteuttaa ja millaisia järjestelyjä otetaan käyttöön toimenpiteiden vaikuttavuuden seuraamiseksi ja tarvittavien korjaavien toimenpiteiden toteuttamiseksi. Asiassa C-142/16 (37–45 kohta) on niin ikään tuotu esiin, että lopullisten tietojen tulee olla käytettävissä luvan antamishetkellä. Mikäli toimivaltainen viranomainen katsoo, että lieventävät toimenpiteet riittävät estämään ne alueen koskemattomuuteen kohdistuvat haitalliset vaikutukset, jotka asianmukaisessa arvioinnissa havaittiin, niistä tulee lopullisen suunnitelman tai hankkeen eritelmän kiinteä osa tai ne voidaan mainita hankkeen hyväksymisedellytyksenä. Mikäli sen sijaan alueen koskemattomuuteen kohdistuu yhä jäljelle jääviä haitallisia vaikutuksia vielä senkin jälkeen, kun lieventäviä toimenpiteitä on otettu käyttöön, suunnitelmaa tai hanketta ei voida hyväksyä (elleivät 6 artiklan 4 kohdassa asetetut edellytykset täyty).”

2.6 Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueesta ja laaditusta Natura-arvioinnista sekä muusta luontoympäristöstä koskevasta selvityksestä

2.6.1 Natura-arviointi 5.4.2017

Yhteistä yleiskaavaa varten on laadittu 5.4.2017 päivätty arvio Östersundomin yhteisen yleiskaavan Suora metro –vaihtoehdon vaikutuksista Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet -Natura-alueeseen (FI0100065) sekä Siipoonkorven Natura-alueeseen (FI0100066).

Natura-arvioinnissa todetun mukaan ”Natura Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet (FI0100065) on suojeltu luonto- ja lintudirektiivien (SCI ja SPA) perusteella. Natura-aluekokonaisuus koostuu erillisistä osa-alueista ja on

luonnoltaan hyvin monipuolinen. Natura-alueen kokonaispinta-ala on 355 hehtaaria. Porvarinlahti, Bruksviken, Torpviken ja Kapellviken kuuluvat yhtenä, kansainvälisesti arvokkaaksi määriteltynä kohteena valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan, mutta kaikki ovat myös erikseen tarkasteltuina arvokkaita lintuvesiä. Lintuvedet muodostavat ekologisen kokonaisuuden, koska alueet sijaitsevat vierekkäin ja ovat hyvin samankaltaisia.

Östersundomin lintuvesien neljä merenlahtea ovat umpeenkasvavia kosteikkoja, joita luonnehtivat laajat, matalia avovesialueita ja kapeita uomia reunustavat järviruovikot, suppeat matalammat luhtaniityt, ruovikoituvat ja pensoittuvat kuivat niityt sekä rantojen kapeat tervaleppävyöhykkeet. Avovettä on kolmasosa lintuvesien kokonaispinta-alasta. Östersundomin lintuvedet on 1980-luvun alussa luokiteltu kansainvälisesti merkittäväksi, ja alueen suojeluarvo on säilynyt tällä tasolla.”

Kehrääjän osalta Natura-arvioinnissa on todettu muun ohella seuraavaa:

”6.6.3 Kehrääjä (*Caprimulgus europaeus*, lintudirektiivin liitteen I laji)

Vuosaaren sataman linnustonseuranta-aineiston pesimäaikaista kehrääjän havaintopaikoista 75 % sijaitsee Salmenkalliolla ja neljännes Natura-alueella. Lajin esiintymisen kannalta tärkein alue on Salmenkallion, Kantarnäsbergetin ja Kasabergetin muodostama kokonaisuus. Salmenkallio–Kantarnäsberget on selvitysalue, jonka maankäyttö päätetään myöhemmin. Salmenkallion pohjoispuolelle on tulossa tiivistä rakentamista. Lähimmät kehrääjän havaintopaikat sijaitsevat 600–700 metrin päässä rakentamisalueelta. Salmenkallion kehrääjäreviirien säilyminen on riippuvainen selvitysalueen kaavamääräyksessä mainitun luonnonhoitoa ja virkistyskäyttöä ohjaavan suunnitelman onnistumisesta.

Natura-alueen kehrääjiin kohdistuvien vaikutusten arviointiin liittyy epävarmuutta. Kehrääjän satunnainen esiintyminen Natura-alueella perustuu lajin säännölliseen esiintymiseen Salmenkallion–Kantarnäsbergetin alueella. Yleiskaavan toteutuessa Salmenkallion alueen virkistyskäyttö lisääntyy ja kehrääjälle sopivien ravinnonhankintapaikkojen määrä pesimäpaikkojen ulkopuolella vähenee. Vaikutuksia voidaan lieventää kaavamääräyksin ja virkistyskäyttöä ohjaavalla suunnitelmalla, mutta haitallisia vaikutuksia ei voida kokonaan estää. Kehrääjien määrä Salmenkallion–Kantarnäsbergetin alueella todennäköisesti vähentyy ja tämä voi puolesta heijastua Natura-alueen puolelle, jossa kehrääjien esiintyminen muuttuu aiempaa epäsäännöllisemmäksi. Kehrääjän pesimisedellytykset Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien Natura-alueella kuitenkin säilyvät. Salmenkallion alueen käyttöä ohjaavien määräysten toteutuminen lieventää kehrääjään kohdistuvia haittoja. Vaikutuksia Natura-alueen kehrääjiin ei voida pitää merkittävänä, sillä laji ei esiinny Natura-alueella vuosittain.”

Pyyn osalta Natura-arvioinnissa on todettu johtopäätöksenä muun ohella seuraavaa: ”Johtopäätöksenä on, että kaavan toteutuminen ei vähennä pyyn elinympäristöjä Natura-alueella, mutta rakentaminen heikentää pyyn kulkuyhteyksiä Mustavuoren ja Sipoonkorven pyypopulaatioiden välillä. Pyiden liikkumismahdollisuudet Mustavuoren alueen ja Sipoonkorven välillä eivät kuitenkaan kokonaan esty. Pyyhyn kohdistuvat vaikutukset ovat riippuvaisia

myös yleiskaavan selvitysalueelle tehtävästä luonnonhoidon ja virkistyskäytön ohjaussuunnitelmasta ja sen sisältämistä virkistyskäyttöä ohjaavista keinoista. Kaavaratkaisut ja lieventävät toimenpiteet mahdollistavat sen, että pyyhyn kohdistuvat haitalliset vaikutukset eivät muodostu merkittäviksi Mustavuoren lehdon ja Östersundomin lintuvesien Natura 2000 -alueella. Tämä edellyttää pyyhyn tiukkaa huomioon ottamista jatkosuunnittelussa. Maankäytön näkökulmasta on hyvä lisäksi muistaa se, että takeita siitä, että kehitettävä ekologinen yhteys alkaisi toimia pyyden kulkuyhteytenä ei ole.”

Natura-arvioinnin johtopäätöksissä on Mustavuoren lehdot ja Östersundomin lintuvedet Natura 2000 -alueen osalta todettu seuraavaa:

”Linnustonmuutokset tapahtuvat hitaasti ja pitkäaikaisia muutoksia on hankala arvioida. Arviointia vaikeuttaa myös se, että huomattava osa Natura-alueesta on kosteikkoja, jotka ovat ”luonnostaan” nopeasti muuttuvia ympäristöjä ja niiden linnustokin on ennalta arvaamattomasti muuttunut. Pitkällä aikavälillä Östersundomin yleiskaava-alueen linnustonmuutokset luultavasti ovat voimakkaampia kuin tällä hetkellä on arvioitavissa. Kaavan toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti myös joihinkin niistä lajeista, joiden suojelutaso tämän arvioinnin mukaan säilyy suotuisana. Kaavan toteutumisesta aiheutuu Natura-alueen linnustoon vain välillisiä, Natura-alueen ulkopuolella tapahtuvista muutoksista aiheutuvia vaikutuksia.

Arvioinnissa tarkastelluista 33 lintulajista puolet on sellaisia, joihin kaavan toteutuminen ei käytettävissä olevien tietojen perusteella vaikuta. Muihin lajeihin kohdistuu haitallisia vaikutuksia, mutta merkittäviä haittoja ei arvioida kohdistuvan yhteenkään Natura-alueen suojeluperusteena esitettyyn lintulajiin. Joidenkin lajien kohdalla tämä kuitenkin edellyttää tiukkaa kulunohjausta, luonnonhoitosuunnitelmia ja huolellista linnuston huomioon ottamista myös osayleiskaavoja tai asemakaavoja laadittaessa.

Merkittävää haittaa vähäisempiä vaikutuksia kohdistuu mm. pyyhyn, ruiskäärään, kehrääjään ja Natura-alueella harvoin pesivään mehiläishaukkaan. Haitat aiheutuvat kulkuyhteyksien heikentymisestä (pyy) ja Natura-alueen ulkopuolella olevien elinympäristöjen tai ruokailupaikkojen vähenemisestä (mehiläishaukka) sekä ulkoilukäytön lisääntymisen aiheuttamista häiriöistä (pyy, ruiskäärä, kehrääjä). Koko kaava-alueen maankäyttöratkaisulla on kielteisiä vaikutuksia myös uuttukyyhkyn ja nuolihaukan pesintään sekä eräiden muuttoaikoina tavattavien lajien (jouhisorsa, liro, suokukko) esiintymiseen. Helpoiten tunnistettavat haitalliset vaikutukset aiheutuvat lisääntyvästä virkistyskäytöstä, kaupunkimaisen maankäytön mukanaan tuomasta petoeläinten ja varislintujen lisääntyvästä saalistuksesta sekä alueen muuttumisesta maaseutumaisesta kaupunkimaiseksi alueeksi. Metrovaihtoehdoilla (pintametro, maan alla kulkeva metro) ei ole Natura-alueen linnustoon vaikuttavia eroja.

Luontotyypeistä silikaattikallioihin voi kohdistua ulkoilun lisääntymisestä johtuen kallioalueiden kasvillisuuden kulumista. Luontotyyppiin kohdistuvat vaikutukset ovat välillisiä, (asukkaiden) liikkumisesta syntyviä. Ihmisten liikuntatottumuksia on tutkittu, ja niistä voidaan vetää yleistäviä johtopäätöksiä siitä, minkälaisiin ympäristöihin liikkuminen kohdistuu. Todellinen liikkumiskäyttäytyminen tulee ilmi vasta maankäytön toteuduttua. Huomioiden yleiskaavassa esitetty ulkoiluun soveltuvat viheralueet Kasabergetin–Labbackan

ympäristössä sekä Västerkullan alueella, liikkumisesta valtaosa on kanavoitavissa Natura-alueen ulkopuolelle tai Natura-alueella olevalle ulkoiluverkostolle. Silikaattikallioihin arvioidaan kohdistuvan korkeintaan kohtalaisia haitallisia vaikutuksia varovaisuusperiaatteen mukaan.

Lisääntyvä ulkoilu voi lisätä kulumista myös borealiset lehdot -luontotyyppillä, mutta vaikutuksien arvioidaan olevan korkeintaan vähäisiä.

Alueen suojelutavoitteet määrittävät miten merkittävä alue on luontotyyppin tai lajin suotuisan suojelutason tai Natura 2000 -verkoston yhtenäisyyden kannalta. Esitetyt lieventämistoimet (kappale 6.6) toteuttamalla vaikutukset luontotyyppeihin eivät ole todennäköisesti merkittäviä eikä luontotyyppien kannalta tarkasteltuna Natura-alueen eheys kärsi. Alueen kosteikot ja niiden rantapellot muodostavat kokonaisuuden, jossa linnut voivat esimerkiksi häiriötilanteissa siirtyä alueelta toiselle. Yleiskaavan tuoma maankäyttö saattaa heikentää kokonaisuuden toimivuutta häirinnän lisääntyessä ja Natura-alueen ulkopuolisten ruokailualueiden vähentyessä.”

2.6.2 Uudenmaan ELY-keskuksen Natura-lausunto 27.10.2017

Uudenmaan ELY-keskus on luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamassa lausunnossaan todennut Natura-selvityksestä johtopäätöksensä seuraavaa: ”Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Östersundomin alueen uuden yleiskaavaehdotuksen vaikutukset ovat Natura-arvioinnissa esitetyistä lieventämistoimista huolimatta merkittävästi heikentäviä Mustavuorenlehto ja Östersundomin lintuvedet (FI0100065) Natura 2000 -alueen suojelun perusteena oleville luonnonarvoille: kehrääjä, pyy, silikaattikalliot ja eheys linnuston kannalta tarkasteltuna. Merkittävästi heikentävät vaikutukset voidaan välttää, kun kaavaehdotukseen tehdään seuraavat muutokset:

- Salmenkallion-Kantamäsbergetin alueet osoitetaan luonnonsuojelualueena, joka mahdollistaa virkistyskäytön ohjaamiseksi tarvittavien liikkumiskieltojen ja -rajoitusten määräämisen luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksillä. Muilta osin selvitysalueen maankäyttö ratkaistaan siten, että alueet osoitetaan rakentamattomina pääosin virkistyskäytön tarpeisiin.
- Ekologista metsäyhteyttä Sipoonkorpeen levennetään ja sen säilyminen turvataan, kunnes mahdollinen korvaava metsäyhteys on kehitetty ja osoitettu toimivaksi.

ELY-keskus katsoo, että yleiskaavaehdotus ei yksistään tai yhdessä muiden tiedossa olevien hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä Sipoonkorven (FI0100066) Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja, kun esitetyt lieventämistoimet toteutetaan.”

2.6.3 Suora metro -kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi 31.3.2017

Kaava-aineistoon sisältyvän selvityksessä ”Östersundomin yhteinen yleiskaava Suora metro -kaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi” (31.3.2017) on merikotkan (*Haliaeetus albicilla*) ja sääksen (*Pandion haliaetus*) osalta todettu muun ohella seuraavaa:

”Yksi merikotkapari on hiljattain asettunut Sipoon saaristoon, josta merikotkien ruokailulennot ulottuvat muun muassa Östersundomin lintuvesille. Lajin ruokailuedellytykset lintuvesillä todennäköisesti heikkenevät asutuksen ja virkistyskäytön lisääntyessä lintuvesien ympäristössä. Merikotkan reviiri on laaja ja siihen kuuluu muitakin reheviä merenlahtia ja laaja alue saaristoa. Lajin säilymisen uhkana ovat pesän lähellä keväiseen haudonta-aikaan liikkuvat ihmiset, jotka voivat aiheuttaa pesinnän epäonnistumisen. Östersundomin yleiskaavan toteutuminen lisää saariston virkistyskäyttöä ja tekee merikotkan säilymisen alueen linnustossa epävarmaksi.”

”Alueen linnustoon kohdistuu merkittäviä haittoja, jotka aiheutuvat mm. elinympäristöjen häviämisestä ja muuttumisesta, yhtenäisten luontoalueiden pirstoutumisesta, kaupunkimaisen asutuksen karkottavasta vaikutuksesta sekä maalla ja vesillä tapahtuvan virkistyskäytön lisääntymisestä. Kaavassa ei ole osoitettu muutoksia Natura-alueisiin kuuluviin metsäalueisiin ja merenlahtiin, mutta osa muista linnustollisesti tärkeistä kohteista häviää rakentamisen seurauksena tai niiden pinta-ala pienenee. Uhanalaisista lajeista mehiläishaukka, merikotka, huuhkaja sekä alueellisesti uhanalaisen metso todennäköisesti häviävät yleiskaava-alueen pesimälinnustosta. Useimpien muiden uhanalaisten lajien kanta pienenee. Helsingissä harvinaisista lintulajeista sääksi ja teeri ovat vaarassa hävitä alueen pesimälinnustosta. Useimpien silmälläpidettävien lajien pesimäpaikat vähenevät. Muutokset ovat suuria Helsingin alueella. Laajeman alueen tarkastelussa haitalliset vaikutukset eivät nouse yhtä merkittäviksi, sillä sopivaa ympäristöä on useimmille lajeille laajalti heti kaava-alueen ulkopuolella.”

2.7 Yleiskaavan lainmukaisuuden oikeudellinen arviointi Naturan suojeluarvojen osalta

Hallinto-oikeus toteaa, että luonnonsuojelulain 64 a, 65 ja 66 §:ien tarkoittaman heikentämiskiellon toteuttaminen edellyttää kaava-asioissa, että hyväksyttävässä kaavassa turvataan asianomaisten pykälien tarkoittamat, alueen suojelun perusteena olevat arvot ja niiden säilymisen myös alemman asteisella kaavalla. Yleiskaavaa hyväksyttäessä käytettävissä olleiden selvitysten perusteella tulee olla arvioitavissa, onko mahdollista laatia sisällöltään lainmukainen asemakaavoitus ja ovatko kaavamääräykset sellaiset, että lainmukaisuudesta voidaan jo tässä vaiheessa riittävästi varmistua.

Natura-arvion lähtökohtana on ollut, että Salmenkallion alue säilyisi rakentamattomana. Natura-arviota ei siten ole tehty suhteessa tilanteeseen, jossa Salmenkallion alueelle olisi mahdollista osoittaa rakentamista. Koska yleiskaavalla ei ole määrätty selvitysalueen maankäytöstä, selvitysalueita koskevat kaavamääräykset eivät sido jatkosuunnittelua sen suhteen, että aluetta voidaan yleiskaavan estämättä osoittaa myös rakentamiseen. Tältä osin on lisäksi otettava huomioon se, että selvitysalueen määräys poikkeaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua jatkossa ohjaamaan tarkoitetun Östersundomin maakuntakaavan valkoisen alueen määräyksestä sikäli, että selvitysalueen merkintä ei, toisin kuin maakuntakaavan valkoisten alueiden määräys, rajoita alueelle osoitettavaa rakentamista enintään paikallisesti merkittävään. Tämän seikan ja maakuntakaavan suunnitteluvuoksen on maakuntakaavaa koskevien valitusten käsittelyn yhteydessä katsottu osaltaan mahdollistavan sen, että maakuntakaavaa on voitu pitää lainmukaisena.

Näistä lähtökohdista ja ottaen huomioon myös kohdassa 2.5 selostettu oikeuskäytäntö hallinto-oikeus katsoo, että yhteisvaikutusten arviointia alueen mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä ei tässä tilanteessa ole pidettävä riittävänä. Kaava ei siten myöskään perustu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n tarkoittamalla tavalla riittäviin selvityksiin. Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että Natura-arviota ei ole tehty lainkaan valtioneuvoston päätöksellä 5.12.2018 ennen valituksenalaisen päätöksen hyväksymistä täydennetyn lintudirektiivin liitteen I lajien merikotkan (*Haliaeetus albicilla*) ja sääksen (*Pandion haliaetus*) osalta, vaikka näiden esiintyminen alueella on ollut tiedossa jo Natura-arviota tehtäessä, kuten esimerkiksi edellä kohdassa 2.6.2 siteeratusta selvityksestä Suora metro -kaavaehdotuksen luontovaikutusten arvioinnista (31.3.2017) käy ilmi.

Siltä osin kuin merkittävien vaikutusten puuttumista on perusteltu sillä, että joidenkin lajien esiintyminen Natura-alueella olisi satunnaista, hallinto-oikeus toteaa, että luonnonsuojelulain 66 §:n 1 momentin heikentämiskieltoa koskeva säännös edellyttää elinympäristöjä koskevaa kokonaisarviota. Näin ollen lintulajien kantojen vuotuinen vaihtelu ei tarkoita, että tuossa lainkohdassa tarkoitettu heikentämiskielto poistuisi asianomaisten populaatioiden heikentyessä tai kadotessa kohteen alueelta. Tarkastelussa on näin ollen aina otettava huomioon muun ohella hankkeen vaikutus kohteen valintaperusteina olevien lajien elinympäristöjen ominaispiirteisiin.

Tavoitteena olevan rakentamisen määrä ja rakentamiseen osoitettujen alueiden laajuus sekä kysymyksessä olevaan alueeseen liittyvät arvot huomioon ottaen jo yleiskaavaa laadittaessa olisi tullut selvittää ja varmistua siitä, että yleiskaavan mahdollistama rakentaminen on toteuttavissa ja sovitettavissa yhteen tavalla, joka turvaa muun ohella Natura-aluetta koskevat arvot.

Yleiskaavaan liittyvää Natura-arviointia ei edellä esitetty huomioon ottaen voida kaikilta osin pitää asianmukaisena, eivätkä siinä esitetyt johtopäätökset merkittävien haitallisten vaikutusten toteutumatta jäämisestä kaikilta osin perustu sellaisiin unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä tarkoitettuihin täydellisiin, täsmällisiin ja lopullisiin päätelmiin, joilla voidaan hälventää kaikenlainen tieteellinen epäily asianomaisella suunnittelualueella suunniteltujen töiden vaikutuksista. Hallinto-oikeuden näkemykseen selvityksen riittämättömyydestä kokonaisarviossa vaikuttaa edellä todettujen Natura-selvitysten puutteiden lisäksi se, että Salmenkallion alueelle osoitetun selvitysalueen osalta alueen maankäyttö on jäänyt sitovasti ratkaisematta. Hallinto-oikeus toteaa vielä, että kysymystä ei ole aihetta arvioida toisin kaavaan liitettyjen haitallisten vaikutusten lieventämistoimenpiteinä esitettyjen ajoitusmääräysten johdosta, kun otetaan kokonaisuutena huomioon selvitysalueen maankäytön lähtökohtiin liittyvät epävarmuustekijät sekä se, että ajoitusmääräysten merkitystä ei ole myöskään kaikilta osin arvioitu Natura-arvioinnin osana. Koska yleiskaavaratkaisun mahdollisia heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleviin lintulajeihin ja Natura-alueen linnustollisesti arvokkaaseen aluekokonaisuuteen ei ole riittävästi poissuljettu, on esitetyistä lieventämistoimenpiteistä huolimatta olemassa vaara, että Natura-alueen välittömään läheisyyteen osoitetut uudet rakentamisalueet ja kaavaratkaisun tarkoitama muu asukasmäärän voimakas lisääntyminen merkittävästi heikentävät

suojelun perusteena olevia luonnonarvoja Natura 2000 -alueella. Östersundom-toimikunnan päätös on siten luonnonsuojelulain 66 §:n 1 momentin vastaisena kumottava. Edellä kerrotuin perusteluin yleiskaava ole myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentissa mainitun luonnonarvojen vaalimista koskevat yleiskaavan sisältövaatimuksen mukainen.

Hallinto-oikeus toteaa vielä, että kaavaratkaisussa on varauduttu Sipoonkorven ja Mustavuoren välisen yhteyden kehittämiseen ja säilyttämiseen siten, että Westerkullan peltoalueen itäpuolelle on osoitettu metsäisenä kehitettävä ekologisen yhteyden osa, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kaavamääräysten mukaan otettava huomioon erityisesti pyyn liikkumisen kannalta tärkeiden kulkuyhteyksien säilyttäminen ja kehittäminen riittävän puustoisina ja leveinä. Maakuntakaavassa osoitetun viheryhteyden paikalle on yleiskaavassa osoitettu rakennuskortteleita. Yhteyttä on siirretty ja kavennettu. Maakuntakaavassa osoitettua viheryhteyttä itä-länsisuunnassa ei ole lainkaan osoitettu yleiskaavassa. Sanottu ratkaisu poikkeaa siten Östersundomin maakuntakaavassa osoitetusta ratkaisusta, joka on selvityksenä otettu huomioon arvioitaessa yleiskaavaratkaisun lainmukaisuutta. Edellä lausuttu lisää osaltaan sitä epävarmuutta, joka liittyy lieventämistoimenpiteiden riittävytyteen. Koska päätös tulee muilla perusteilla kumottavaksi, asiassa ei ole tarpeen enemmälti arvioida Östersundomin maakuntakaavasta poikkeavan ratkaisun lainmukaisuutta.

Koska kaava-alueelle osoitettujen maankäytöllisten ratkaisujen on tarkoitettu muodostavan suunnittelullinen kokonaisuus, on yhteinen yleiskaava kumottava kokonaisuudessaan.

3. Lopputulos

Östersundom-toimikunnan yhteisen yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös on edellä todetuilla perusteilla kokonaisuudessaan kumottava lainvastaisena.

Kun otetaan huomioon, että päätös on kumottu edellä mainituin perusteluin, ei muista valituksista ja valitusperusteista ole tarpeen enemmälti lausua. Asian näin päättyessä lausuminen myös täytäntöönpanoa koskevasta vaatimuksesta raukeaa.

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 47 §:n 1 momentin mukaan kunnat voivat antaa yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen maakunnan liiton, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi. Pykälän 2 momentin mukaan tällaiseen toimielimeen sovelletaan, mitä sanotussa laissa säädetään kunnasta.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Jaana Moilanen, Petteri Leppikorpi (t) ja Esa Hakkola.



Esittelijäjäsen

Esa Hakkola

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Maksutta
	 Maksutta
	 . Maksutta
	Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry Maksutta
	 Maksutta
	Landbon omakotiyhdistys ry ym. Maksutta
	 Maksutta
	Helsingin Seudun Lintutieteellinen Yhdistys Tringa ry Maksutta
Jäljennös	Östersundom-toimikunta
	Helsingin kaupunginhallitus
	Sipoon kunnanhallitus
	Vantaan kaupunginhallitus
	Uudenmaan maakuntaliitto

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

FPL besvärstillstånd efter anslag 01.16



23 §

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33 / Yksityishenkilö

VD/1949/10.00.02.00/2019

HP/TJ/HPi/AVP/LL

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 § 33 antaa suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus annettiin NREP Oy:lle ym. ja sen ehdotukselle nimeltään Mark of Huber. Vantaalainen yksityishenkilö on toimittanut kaupungille 13.11.2019 päivätyn kaupunginhallitukselle osoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu määrättyssä ajassa toimivaltaiselle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunginhallitusta:

1. kumoamaan kaupunginhallituksen päätöksen 7.10.2019 § 33, ja
2. oikaisemaan päätöstä siten, että NREP Oy:lle ym. annettu suunnitteluvaraus ehdotuksesta Mark of Huber poistetaan ja kilpailun voittajaksi todetaan CRE Property Development Oy:n ym. ehdotus Elwood ja varaus tehdään tälle ehdotukselle.

Oikaisuvaatimus sekä kaupunkihallituksen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ovat liitteinä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on valmistellut kaupunginhallitukselle päätösesityksen oikaisuvaatimusasiassa.

Yksityishenkilön oikaisuvaatimuksen perusteluja ja niiden arviointia:

Julkisen haun kaksi parasta ehdokasta olivat NREP Oy:n ym. ehdotus Mark Of Huber ja CRE Property Development Oy:n ym. ehdotus Elwood. Valinnan julkisen haun kahden parhaan ehdotuksen välillä ratkaisi myyntihinta yksikköhintana (e/k-m²), koska muilta osin ehdokkaat saivat tasapisteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kokonaiskauppahinnan olisi tullut olla määrittävä tekijä julkisen haun voittajaa valittaessa.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue toteaa, että julkisessa haussa ei ole voitu päättää etukäteen alueelle toteutettavan rakennusoikeuden määrästä. Alueelle toteutettava hanke edellyttää joka tapauksessa alueen asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän ja laadun täsmentämistä. Julkisessa haussa ei ole voitu päättää etukäteen kaavaratkaisun sisällöstä. Asemakaavallisessa tarkastelussa tutkitaan mm. paikalle sopiva rakentamisen määrä ja tarkka sijainti tarkemmilla maankäytöllisillä reunaehdoilla kuin mitä kilpailuvaiheessa on voitu kilpailijoilta edellyttää. Kilpailuehdotuksissa esitettyjä rakentamisen määriä ei näin voida pitää missään tapauksessa lopullisina, asemakaavaan päätyvinä rakennusoikeuksina.

Julkisen haun hakuesitteessä on useassa kohdin tuotu esiin hinnan antaminen yksikköhintana (e/k-m²). Hakuesitteessä yksikköhinta on tuotu esiin sivulla 4 ("alin hyväksyttävä myyntihinta on 350 e/k-m²"), sivulla 5 ("tontista maksettava hinta (euroa/kerrosneliömetri)") ja sivulla 6 ("rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa per kerrosneliömetri, jonka yli hakijat tarjoavat"). Hakuesitteestä ei voida johtaa sellaista tulkintaa, että julkisessa haussa määräävänä ja pisteitä antavana tekijänä olisi ollut kokonaiskauppahinta haettavina olevista tonteista.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunginhallitukselle tuotu esitys ei sisältänyt kaikkia asiaan ja päätöksentekoon liittyviä olennaisia seikkoja ja on siten hallintolain ja kuntalain vastainen.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että kaupunginhallitukselle tuotu esitys on sisältänyt kaikki tarpeelliset tiedot päätöksen tekemiseksi. Mark of Huber on pyydettyjen lisäselvitysten jälkeenkin arvioitu parhaaksi ehdotukseksi ja se on saanut parhaan kokonaispistemäärän. Yksityiskohtaisen vertailun esittäminen hakijoiden välisistä eroista ei ole ollut asiassa ratkaisevaa.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi kaupunginhallituksen päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Päätös on tarkoituksenmukainen, sitä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Näistä syistä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä yksityishenkilön tekemä oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunginhallituksen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös 7.10.2019 § 33.
- Yksityishenkilön tekemä oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus ote pöytäkirjasta 07.10.2019

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
33 § Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy	2
- Voittanut kilpailuehdotus: NREP / Mark of Huber 14.5.2019	6
- Liitekartta	29
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	30



Vastaanottaja: Pekka Virkamäki

Osoite:

Oheinen päätös tiedokseen.

Pöytäkirjanotteen lähettää

30.10.2019

Patrik Aaltonen, Kirjaamon koordinaattori _____
nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi 30.10.2019
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy 14.11.2019



33 §

Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9, osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy

VD/1949/10.00.02.00/2019

HP/AK/AVP/JOR/LL

Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 on järjestetty julkinen haku 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun tuloksena esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 NREP Oy:lle toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Tonteille on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m², jolloin myyntihinta olisi yksikköhinnalla 465 €/k-m² noin 8 416 500 €.

Vantaan kaupunki omistaa Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9, jotka sijaitsevat Lentoasemantien itäpuolella ja Tikkurilantie eteläpuolella Aviapolis alueen ytimessä osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 8 ja 9 ovat toimitilarakennusten (KTY) korttelialuetta. Em. tonttien paikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle tontille 7. Tonttien alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 8889 m².

Vantaan kaupunki on julkaissut julkisen haun Markkatien 12, 14 ja 16 tonteille 11.3.-14.5.2019. Asemakaavasuunnittelun yhteydessä määritellään uudestaan myös tontille sallittavan rakentamisen määrä ja laatu. Alueelle tavoitellaan toimivaa toimitila- ja palvelukokonaisuutta, joka tuo näkyvälle paikalle eloa ja tunnistettavuutta.

Hakuilmoituksessa on todettu mm.: Kaupunki varaa tontit valituille toimijoille mahdollisen asemakaavasuunnittelun ajaksi, jolloin toimijoilla on mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin. Tontit ensisijaisesti myydään toimijalle asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Kaikki halukkaat toimijat voivat osallistua tonttihakuun. Kaikkien tonttien suunnitteluvaraukset voidaan antaa yhdelle toimijalle tai vaihtoehtoisesti tontit voidaan antaa eri toimijoille, mikäli eri toimijat sitoutuvat kehittämään yhteisen toiminnallisen kokonaisuuden. Asemakaavamuutos on tulossa vuoden 2020 kaavoituksen työohjelmaan.

Hakemuksien valintaperusteet ja vertailukriteerit olivat seuraavat:

Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen (20%, max. 20 pistettä)

- Alueen kaupunkikuvaa parantava yhtenäinen toteutus alueen identiteetti huomioiden
- Rakennuksen luonne alueen maamerkinä
- Liittyminen kaupunkirakenteeseen
- Työpaikkakorttelin pihojen laatu, viihtyisyys ja toiminnallisuus

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus (20%, max. 20 pistettä)

- Kuinka paljon hanke alueelle liike- ja palvelutiloja?
- Mitä uusi kortteli tarjoaa alueen nykyisille ja tuleville toimijoille ja asukkaille?
- Toiminnot sovitettu luontevasti yhteen
- Liike- ja palvelutilojen sijainti ja toiminnallisuus
- Uusien konsepti- ja toimitilaratkaisuiden esittäminen
- Eri liikennemuotojen ja pysäköinnin ratkaisujen yhteensovittaminen ja toimivuus

Hiilineutraalisuus (20%, max. 20 pistettä)



- Selvitys siitä, millä tavoin hanke on energiatehokkaampi, hiilineutraalimpi ja/tai muulla tavoin ympäristöystävällisempi kuin samantyyppiset hankkeet keskimäärin.
- Hankkeelta vaaditaan innovatiivisuutta asian tiimoilta.

Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)

- Rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa/k-m², jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä

Hakuaikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia kuudelta eri ryhmittymältä:

CRE Property Development Oy, A. Ahlström kiinteistöt Oy, Cederqvist & Jäntti Architects: **Elwood**
Toivo Group Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy: **Square 9**
Lapti Oy, L Arkkitehdit Oy: **FOR(e) GREEN AVIAPOLIS**
S SA Group Oy: **Valo**
Lehto Tilat Oy, PES-Arkkitehdit Oy: **Lehto**
NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy, WSP Oy: **Mark of Huber**

Ehdotukset Elwood ja Mark of Huber olivat vahvimmat hakijat, joiden piste-ero oli 2 pistettä. Heiltä molemmilta pyydettiin elokuussa lisäselvityksiä hankkeen toteutusaikataulusta ja -varmuudesta.

Mark of Huber, joka sai täydet pisteet 1. kierroksen pisteytyksessä arvioitiin myös lisäselvitysten jälkeen Markkatie 12, 14 ja 16 tonttien parhaaksi toteuttajaksi mm. seuraavin perustein:

Kaupunkikuva: Vaihteleva, eloisa, kontrastinen ja kaupunkimainen korttelikokonaisuus, joka huipentuu maamerkkimäiseen hotellitorniin. Korttelille muodostuu tunnistettava identiteetti. Viihtyisiä ja vehreä sisäpiha.

Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus: Monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut on huomioitu hyvin myös eri käyttäjäryhmien näkökulmasta. Toiminnot liittyvät luontevasti sisäpihaan ja katutiloihin.

Kerrosala: yhteensä 18 100 k-m² (hotelli 10 200 k-m², toimisto 7 900 k-m²)

Tarjoajan hinta 465 €/ k-m² eli kiinteistön arvo 8 416 500 €

Hiilineutraalisuus: maalämpö ja -kylmä, aurinkoenergia, muuntojoustavuus, jakamistalous, viherkatot ym.

- Hanke vaikuttaa kokoonsa, resursseihinsa, toimijoihinsa ja aikatauluunsa perustuen uskottavalta
- Alustava aikataulu: hotelli 1/2023, toimisto ja pysäköinti 4/2023
- Toteuttaa hankkeen hallinnoimansa rahaston taseeseen ja hakee lisäksi pankkirahoitusta.
- Esittää laajan joukon potentiaalisia käyttäjiä ja vuokralaisia sekä hotelli- että toimisto-osille,
- Varavaihtoehtona hotellille on, muiden neuvottelujen kariutuessa, NREPin oma hotellikonsepti.

Kiinteistöjohtaja esittää varattavaksi NREP Oy:lle Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontit 7, 8 ja 9 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9 on alustavien suunnitelmien pohjalta suunniteltu rakennettavan yhteensä noin 18 100 k-m².

Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä. Vantaalla on vireillä oman pysäköintiyhtiön perustaminen. Hankkeen vaikutuksen alueella olevan LPA-alueen toteutukseen tutkitaan myöhemmin. Varauksen kohdealue on esitetty oheisessa kartassa (liite 1). Varauksen laajuutta voidaan muuttaa yhteisellä päätöksellä.



Tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 465 €/k-m² NREP Oy:n tarjouksen mukaisesti. Kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta noin 8 416 000 €. Hakuasiakirjojen perusteella tonttien alin hyväksyttävä myyntihinta on 350 €/k-m².

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 asti. Varausta jatketaan 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

NREP Oy:n tulee toimittaa Vantaan kiinteistöt ja tilat palvelualueelle selvitys hankkeen etenemisestä 31.10.2020 mennessä. Tarkoituksena on, että asemakaavatyön rinnalla laaditaan esisopimus tonteista siten, että joko kiinteistökauppa tai rakennusaikainen vuokrasopimus osto-optiolla voidaan tehdä välittömästi kaavan voimaan tultua. Kauppakirja ja mahdollinen vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Lopullisen päätöksen myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

kaupunki antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään että kaupunki antaa NREP Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti mikäli 31.10.2020 mennessä NREP Oy ja kaupunki toteavat yksimielisesti, että NREP Oy on edistänyt hankkeen suunnittelua siihen pisteeseen, että tonttien asemakaavamuutosta voidaan edistää täysmääräisesti, ja NREP Oy on edistänyt käyttäjäneuvotteluita hotellioperaattorin sekä toimiston pääkäyttäjien kanssa.

Liitteet:

1. Kartta varattavasta alueesta



2. Voittanut kilpailuehdotus: NREP / Mark of Huber 14.5.2019

Kilpailuohjelma löytyy kaupungin nettisivuilta:

https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tyo_ja_elinkeinot/yritystontit/paattynyt_haut/julkinen_haku_markkatien_tonteille_12_14_ja_16

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh 050 3028975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

projektijohtaja Arja Lukin, puh 043 8253621, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MARK OF HUBER

MARKKATIE 12, 14, JA 16
TONTINHAKUKILPAILU
14.5.2019

AVARRUS
ARKKITEHDIT

NREP

MARKKATIE 12, 14 JA 16 TONTINHAKUKILPAILU

HANKETIIMI

NREP OY



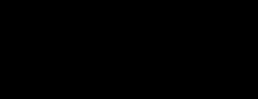
hankejohtaja (hankkeen vetovastuu)
hankkeen rakennuttajapäällikkö
toimiston ja hotellin hankevastaava
asuinkorttelin hankevastaava
energiaratkaisut ja hiilineutraalius

COLLIERS INTERNATIONAL



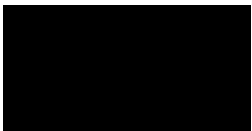
hotelliasiantuntija (hotellioperaattorin valinta)

AVARRUS ARKKITEHDIT OY



arkkitehti, pääsuunnittelija
arkkitehti, projektipäällikkö

WSP OY



liikennesuunnittelu
liikennesuunnittelu

SELOSTUKSEN MERKINNÄT

Jokaisen sivun alareunassa on merkintä, jossa esitellään keskeiset ratkaisut hiilineutraaliuden, toiminnallisuuden ja toteutettavuuden sekä kaupunkikuvan näkökulmista.



HIILINEUTRAALIUS JA KESTÄVYYS



TOIMINNALLISUUS JA TOTEUTETTAVUUS



KAUPUNKIKUVA

SISÄLLYSLUETTELO

1. HANKETIIMI, SISÄLLYSLUETTELO	2
2. KORTTELISUUNNITELMA	3
2.1 ASEMAPIIRROS	5
2.2 KORTTELIJULKISIVUT	6-7
2.3 PALVELUT	9
2.4 KÄYTTÄJÄT	10
2.5 1. KERROKSEN PALVELUT	11
2.5 LIIKENNESUUNNITELMA	12
2.6 PYSÄKÖINTI	13
3. HUBERILAN HOTELLI	14
4. HUBERILAN TOIMISTO	16
5. HIILINEUTRAALIUS	19
6. PROJEKTISUUNNITELMA	22
7. YHTEYSTIEDOT	23

LIITTEET

LIITE 1 HAKIJAN TIEDOT JA TODISTUKSET
LIITE 2 NREP YRITYSESITTELY
LIITE 3 TARJOUS
LIITE 4 HOTELLIN OPERAATTORIT (yrittäjäsalaisuuden piirissä)
LIITE 5 TOIMISTON KÄYTTÄJÄT (yrittäjäsalaisuuden piirissä)
LIITE 6 HANKETIIMIN CV:T
LIITE 7 QHEAT MAALÄMPÖJÄRJESTELMÄ
LIITE 8 ASEMAPIIRROS 1:500 (A2)

2. KORTTELISUUNNITELMA

Huberilan luoteiskulman toimitila- ja asuntokorttelien suunnitelma muodostaa kiintopisteen Lentoasemantien varteen.

Kortteli toimii maamerkinä matkalla Aviapoliksen läpi, ja lisäksi porttina Huberilan kävelykeskustaan. Laadukas arkkitehtuuri, hiilineutraalit ratkaisut sekä innokkaat toimijat monilta aloilta luovat Markkatien korttelista aidosti elävän ja toiminnallisesti monipuolisen kokonaisuuden.

Suunnitelmassa esitetään korttelin alueelle hotellia (10 200 k-m²), toimistorakennusta (7 900 k-m²) sekä pysäköintilaitosta. Lisäksi suunnitelmassa esitetään NREPin omistamalle naapuritontille asuinrakentamista (17 000 k-m²). Viereiselle tontille on NREPin toimesta rakenteilla jo toimistorakennus (8700 k-m²). Kilpailualue ja viereinen tontti muodostavat suunnitelmassa yhtenäisen ja toimivan kokonaisuuden.

HUBERILAN KAUPUNKIKUVA

Markkatien kortteli on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Kortteli on viite siitä, miltä moderni

kävelykaupunki näyttää uudistuvalla Huberilan keskusta-alueella.

Korttelin julkisivu Lentoasemantielle ja Tikkurilantielle näyttää materiaaleillaan alueen historiallisen luonteen tuotannon ja teollisuuden erityisalueena. Rakennusten julkisivuissa on käytetty tiiltä, lasia ja metallia. Rakennusten sisältä kajastavat lämpimät puupinnat, jotka muodostavat rakennusten sydämen. Korttelin rakennusmassa on jaettu visuaalisesti erikokoisiin osiin, jotka muodostavat rytmikkään korttelijulkisivun. Pysäköintilaitoksen kaaret heijastavat Huberin hallien muotoja. Matalan korttelin ylle kohoaa alueen maamerkiksi 16-kerroksinen hotellitorni.

PUISTOT JA AUKIOT

Kilpailualueelle sijoittuu kaksi aukiota; toimiston ja hotellin korttelipuisto sekä Markkatien kulmassa oleva aukio. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty asuinkorttelin puistomainen, yhtenäinen sisäpiha.

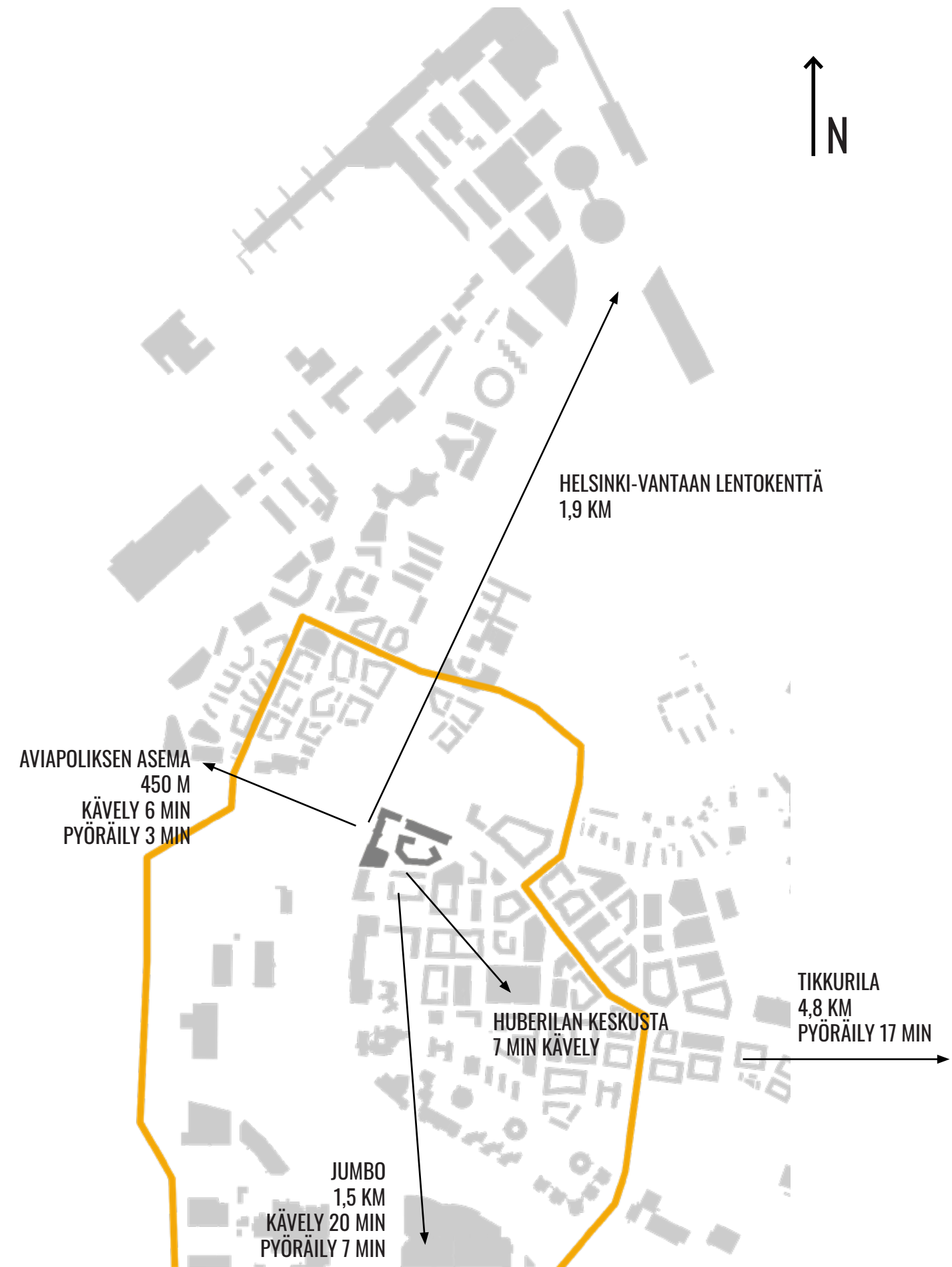
Toimiston ja hotellin korttelipuisto on kaikille avoin, vihreä ja tunnelmallinen. Puiston maastonmuoto laskee etelään päin, mikä

antaa luonnollisen mahdollisuuden huleveden viivytysalueille, jotka luovat puistomaista tunnelmaa. Altaiden poikki kulkee laiturimaisia kävelyreittejä, ja muu puistoala on istutettu tiiviisti.

Puistoon sijoittuu monipuolisia aktiviteetti- ja oleskelupaikkoja. Puiston keskivaiheilla on reilusti polkupyöräpysäköintipaikkoja sekä kiinteitä pöytäryhmiä, jotka sopivat esimerkiksi toimistokäyttäjien lounaspaikoiksi. Puiston pohjoispäässä toisen altaan rannalla on avoin puistopaviljonki. Hotellin ja toimiston ravintoloiden terassit aukeavat myös puistoon päin.

Puiston kasvillisuus on monipuolista, ja mahdollistaa rikkaan biodiversiteetin kaupunkikorttelin keskelläkin.

Puiston eteläpäästä pääsee kiipeämään kuntoiluportaita parkkilaitoksen päällä sijaitsevalle ulkokuntosalille, joka palvelee kaikkia korttelin käyttäjiä.



Kuva 3. Suunnittelualan saavutettavuus.



TIIVIS MUTTA VEHRÄÄ
KOKONAISRAKENNE
JA HYVÄT YHTEYDET



TOIMIVA KOKONAISUUS
YMPÄRISTÖN KORTTELEIDEN
KANSSA



KAUPUNKIMAISET KATUTILAT JA
VAIhtelevat rakennusmassat





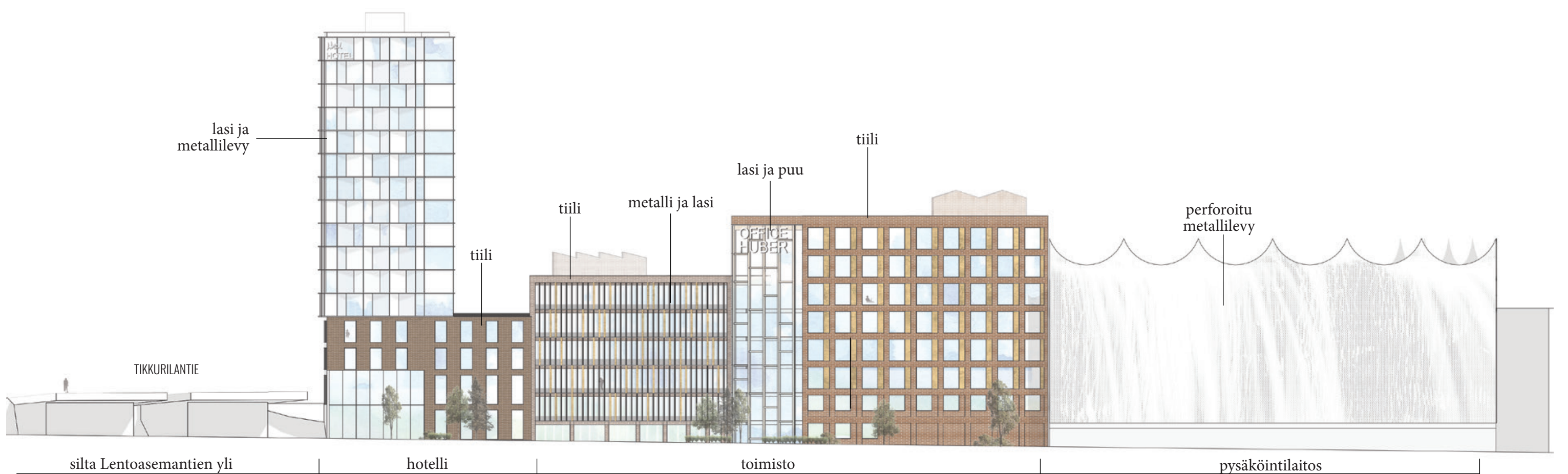
Lentoasemantie

Tikkurilantie

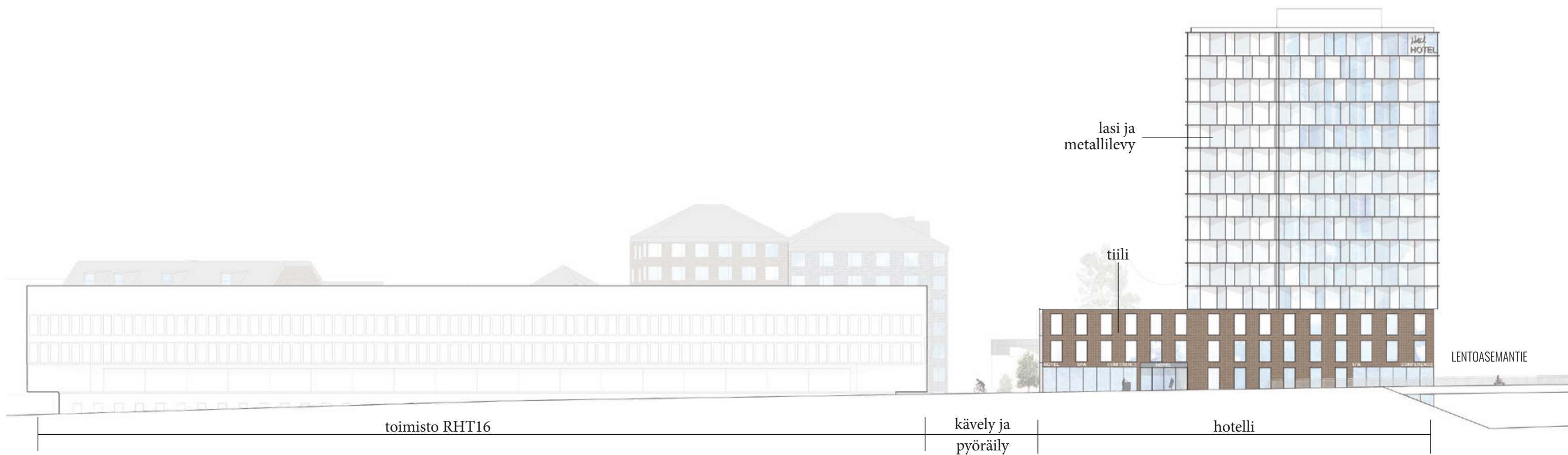
Markkatie

Robert Huberin tie

ASEMAPIIRROS 1: 750



Kuva 6a. Korttelijulkisivu Lentoasemantielle, 1: 500.



Kuva 6b. Korttelijulkisivu Tikkurilantielle, 1: 500.

KORTTELIJULKISIVUT



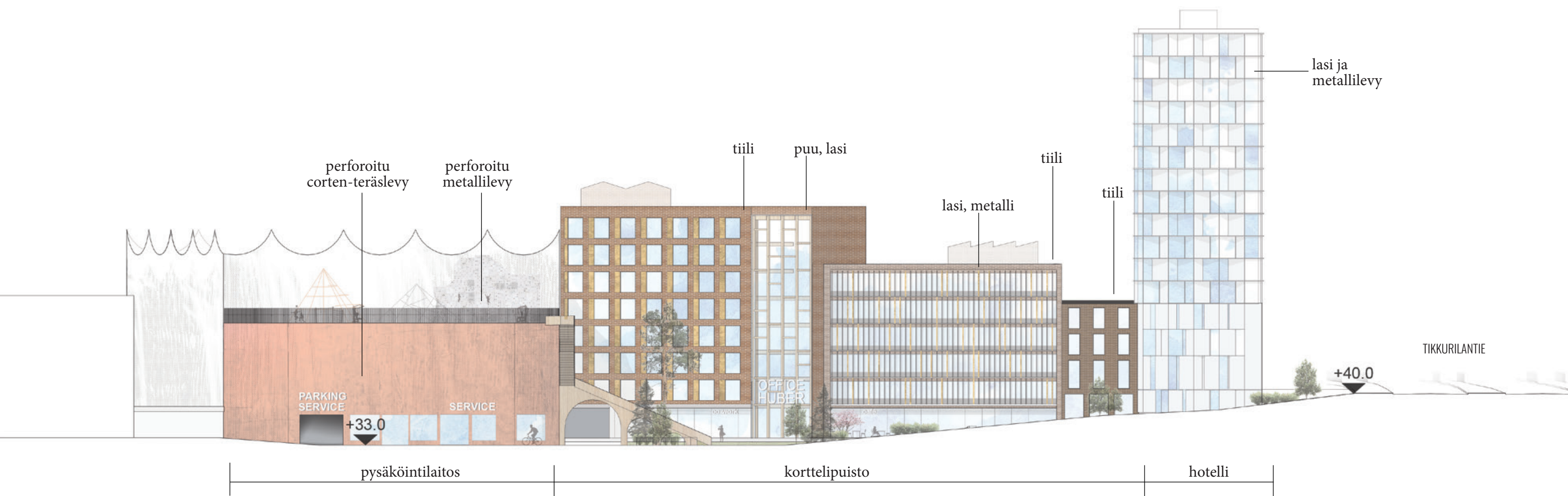
KESTÄVÄT MATERIAALIT JA
TOIMITILOJA VIHENTÄVÄT
JULKISIVURATKAISUT



KÄYTTÄJILLE HOUKUTTELE-
VAT, TUNNISTETTAVAT JUL-
KISIVUT, RAKENTEELISESTI
YKSINKERTAISET RATKAISUT



NÄYTTÄVÄ MAAMERKKI JA
PÄÄJULKISIVU LENTOASEMANTIELLE.
HUBERILAN IDENTITEETIN MUKAINEN
ILME.



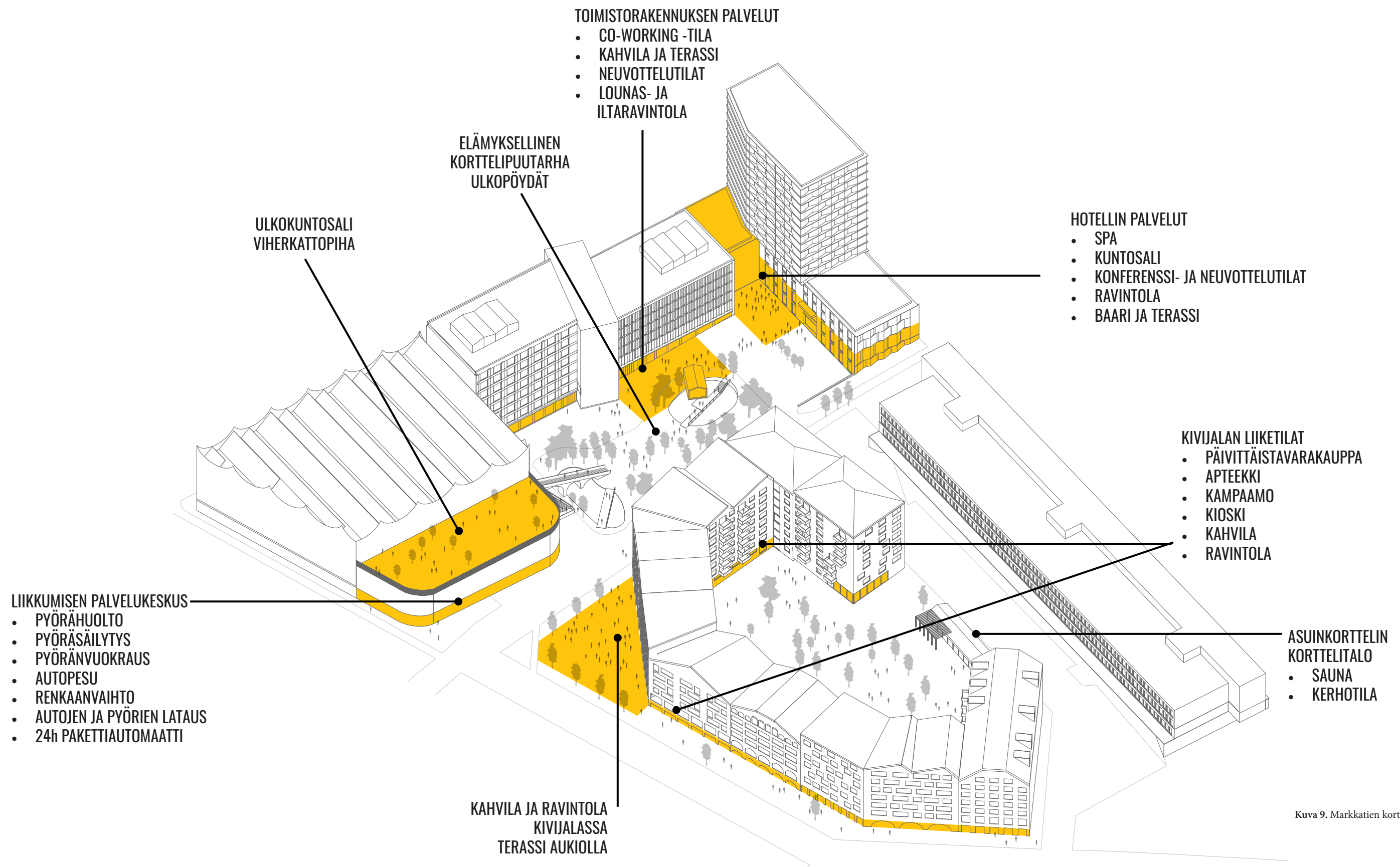
Kuva 7. Korttelijulkisivu sisäpihalle länteen, 1: 500.

KORTTELILEIKKAUS LÄNTEEN





NÄKYMÄ TIKKURILANTIE SILLALTA



Kuva 9. Markkatien korttelin palvelut.

MARKKATIENTEN KORTTELEIDEN PALVELUT



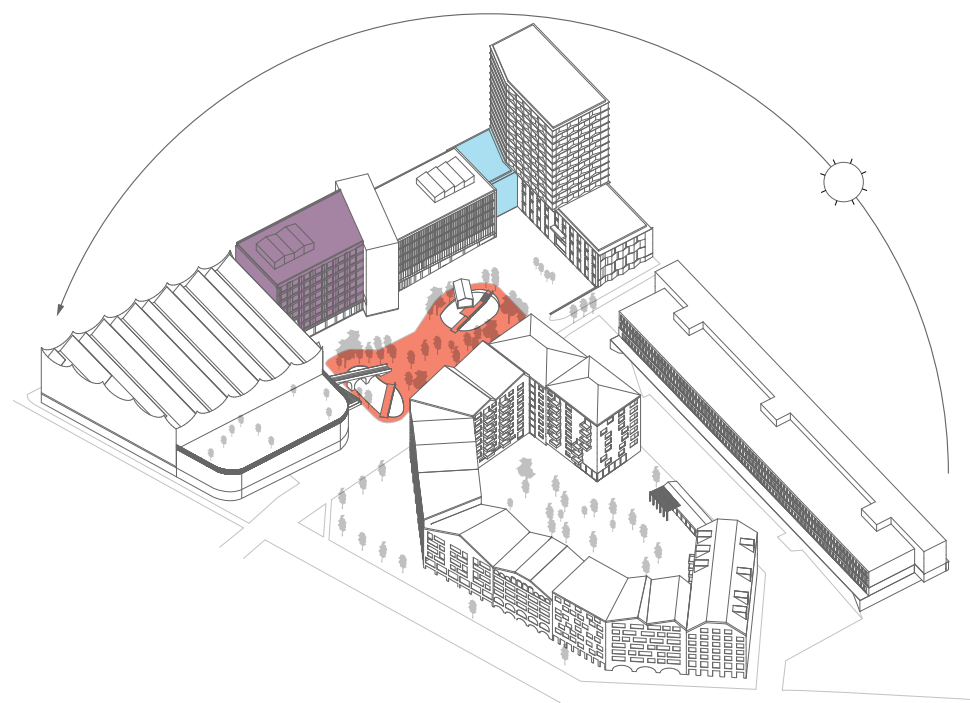
PALVELUT LÄHELLÄ
ASUNTOJA JA TYÖPAIKKOJA.
VIHERALUEET OSANA
ALUEEN TOIMINTOJA.



KARTOITETTUIJEN
TARPEIDEN MUKAISET
PALVELUT JA TOIMINNOT.



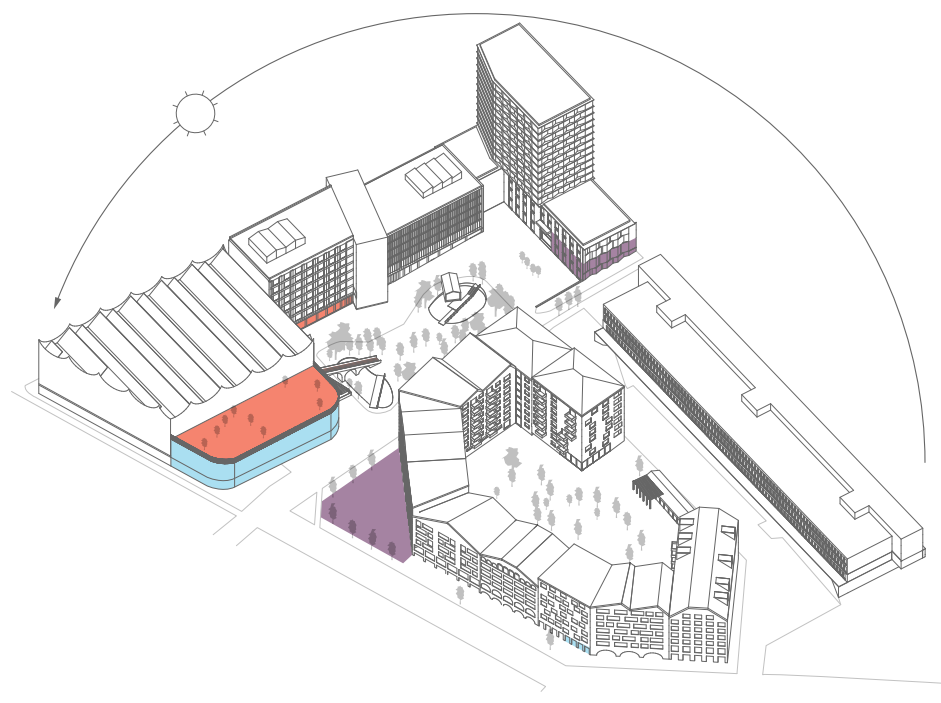
KATUTILAA ELÄVÖITTÄVÄT
LIIKETILAT.
KAUPUNKIYMPÄRISTÖSSÄ NÄKYVÄT
LIIKUNTAPAIKAT AKTIVOIVAT.



Kuva 10a. Markkatien kortteli palvelut klo 08–16.

KLO 8-16

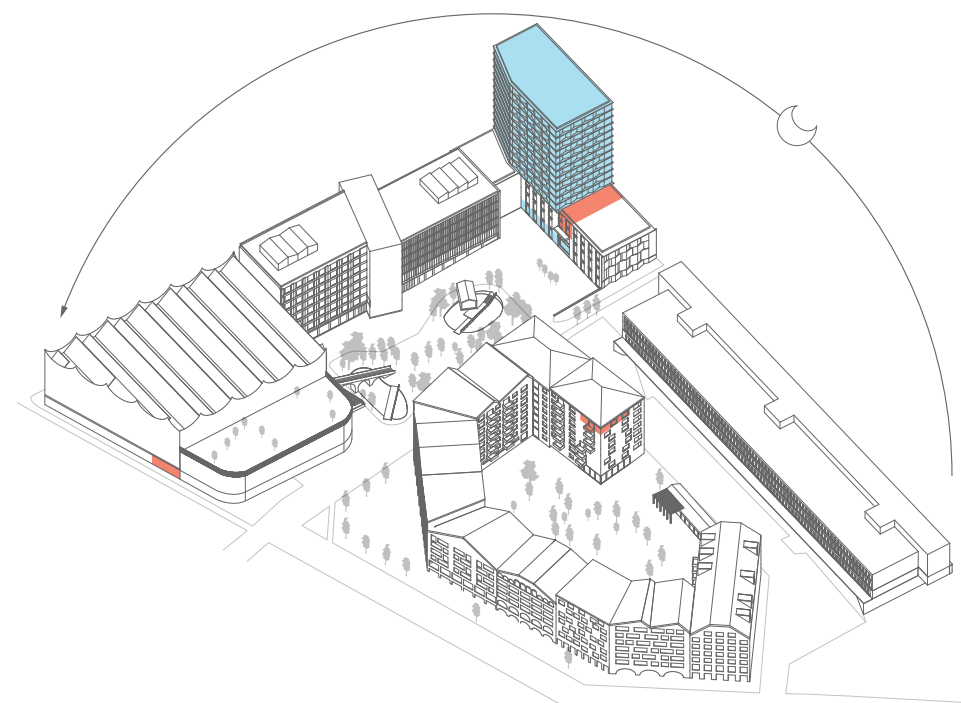
- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Projektikoordinaattori Erika käy töissä toimitoimisto-aikaan Markkatiellä. Hän tulee töihin sähköautolla, jota hän lataa työpäivän ajan pysäköintilaitoksessa.
- VIERAILIJAT.** Hotellin kongressitilassa järjestetään vuotuinen pienoislentokoneharrastajien tapaaminen. He valitsivat Markkatien kokouspaikaksi, sillä sinne on helppo saapua kaikkialta Suomesta erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ansiosta.
- ASUKKAAT.** Neljävuotias Lyyra on ulkoilemassa perheensä kanssa Markkatien puistossa. Lyyra leikkii mielellään niityllä, kun isä nukuttaa pikkuveljeä puiden varjossa.



Kuva 10b. Markkatien kortteli palvelut klo 16–24.

KLO 16-24

- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Anna ja Jaana menevät töiden jälkeen istumaan Markkatien aukion terassille. Tapaamisen jälkeen Jaana käväisee vielä kortteliin ruokakaupassa.
- VIERAILIJAT.** Tikkurilalaiset Juhani ja hänen isänsä Kari rentoutuvat Juhaniin syntymäpäivän kunniaksi hotellin spassa, jonne he saapuivat Vantaan kaupunkipyörillä.
- ASUKKAAT.** Huberilan juoksuklubin jäsenet kerääntyvät illan sprinttitreeneihin Markkatien portaille. Spurttien jälkeen ohjelmassa on kuntopiiri viherkaton ulkokuntosalilla.



Kuva 10c. Markkatien kortteli palvelut klo 24-08.

KLO 24-08

- TYÖSSÄ KÄYVÄT.** Vuorotyötä IT-tukihenkilönä tekevä Niina treenaa usein öisin hotellin 24h-kuntosalilla.
- VIERAILIJAT.** Juuri Helsinki-Vantaalle laskeutunut aasialainen turistiryhmä saapuu hotellin vastaanottoon. He nauttivat hotellin baarissa myöhäisen yöpalan ja siirtyvät omiin huoneisiinsa.
- ASUKKAAT 1.** Kerttu on saanut saapumisilmoituksen seuraavana päivänä tarvitsemistaan uusista nappulakengistä. Hän käy hakemassa kengät liikkumisen palvelukeskuksen aulassa sijaitsevasta pakettiautomaatista.
- ASUKKAAT 2.** Marko nukkuu rauhallisesti asunnossaan asuin-kortteliin luoteisosassa.

KÄYTTÄJÄT JA PALVELUT

Hotelli ja toimisto sekä asuinkortteli kutsuvat alueelle eri käyttäjäryhmiä. Pääkäyttäjryhmiä on kolme: Markkatiellä työssä käyvät, Markkatien vierailijat ja Markkatien asukkaat. Suunnitelma tarjoaa kaikille käyttäjäryhmille elämää ja oleskelua helpottavia palveluja. Käyttäjäryhmien tarpeiden moninaisuus ja tarjottavat palvelut takaavat, että alueella on toimintaa vuorokauden ympäri. Yllä olevassa kaaviossa on esitetty tavallisen arkipäivän toimintoja Markkatiellä käyttäjäryhmäkohtaisesti.



TILOJEN KÄYTTÖASTE ON KORKEA. PALVELUT VÄHENTÄVÄT TARVETTA LIIKKUA POIS ALUELTA ASIOIMAAN.



HOTELLI JA TOIMISTOT TUOVAT SÄÄNNÖLLISTÄ ASIAKASVIRTAA.



PALVELUT ELÄVÖITTÄVÄT KATUTILAA AAMUSTA ILTAAN

KORTTELEIDEN KÄYTTÄJÄT JA PALVELUT

SELITE

	KÄVELYALUE
	PYÖRÄILYN PÄÄREITIT
	HENKILÖAUTO JA -HUOLTOLIIKENNE

SUJUVA LIIKENNE

Markkatien korttelista on erinomaiset liikenneyhteydet kaikkialle Aviapolikseen, lentoasemalle ja pääkaupunkiseudulle. Kortteli on 500 metrin etäisyydellä Aviapoliksen juna-asemasta. Lisäksi Vantaan uuden raitiolinjan pysäkki rakentuu tulevilla vuosikymmenellä 600 metrin päähän korttelista. Kortteli on Tikkurilantietä pitkin kulkevan Vantaan pyöräilyn laatukäytävän varrella. Suunnitelmassa on korostettu erityisesti kuluyhteyksiä pyöräillen sekä kävellen julkisen liikenteen pysäkeille. Uusi kävely- ja pyöräily-yhteys Markkatieltä korttelin halki luo suoran reitin Tikkurilantielle ilman alikulkua. Yhteys palvelee korttelin käyttäjiä sekä parantaa merkittävästi Aviapoliksen aseman saavutettavuutta Huberilasta.

Markkatien korttelissa panostetaan erityisesti kävelyn ja pyöräilyn. Katujen pinnoitteet ja reittien linjaukset tehdään kävelijöiden ja pyöräilijöiden ehdoilla. Rakennukset muodostavat viihtyisää ja mielenkiintoista jalankulkuympäristöä. Korttelissa on tarjolla lukuisia lyhyeen pyöräpysäköintiin tarkoitettuja pyörätelineitä. Korttelin käyttäjille tarjotaan turvallisia ja helppokäyttöisiä pidempiaikaiseen pyöräpysäköintiin tarkoitettuja tiloja sekä pyörän huoltopisteitä.

Henkilöautoliikenne kortteliin järjestetään edelleen Robert Huberin tien kautta. Rakennusten pysäköintipaikat sijoitetaan yhteen pysäköintilaitokseen. Hotellin ja toimiston saattoliikenne ja pelastus järjestetään yhden ajoväylän kautta. Samaa väylää käyttä myös huoltoliikenne. Näin korttelin keskiosaan jää tilaa yhtenäiselle korttelipuutarhalle.



Kuva 12. Liikennekaavio.

LIIKENNESUUNNITELMA



KÄVELY JA PYÖRÄILY
ETUSIJALLA



PYSÄKÖINTI JA HUOLTO
LUONTEVILLA
PAIKOILLAAN



VEHREÄT KATUTILAT JA SELKEÄT YHTEYDET
ALUEELLA. UUSI PYÖRÄYHTEYS PARANTAA
MERKITTÄVÄSTI HUBERILAN ALUEEN
SAAVUTETTAVUUTTA AVIAPOLIKSEN ASEMALTA.

12/23



AUTO- JA PYÖRÄPYSÄKÖINTI

Kaikki kaavan vaatimat hotellin, toimistojen ja asuintalojen henkilöautojen pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa osittaisen vuorottaispysäköinnin.

Lentoasemantielle päin pysäköintilaitos muodostaa tunnistettavan kaupunkikuvallisen elementin, joka heijastaa Huberin teollisuushallien kaarikattoja. Markkatien puolella pysäköintilaitos on matalampi, muodostaen miellyttävän mittakaavan pienelle aukiolle. Laitoksen näkyvimvät elementit ovat maantasokerroksen liikkumisen palvelukeskus sekä neljännen kerroksen vehreä ulkokuntosali, johon pääsee kiipeämään näyttäviä kuntoiluportaita korttelipuutarhasta.

Pysäköintilaitos rakennetaan pilari-laattajärjestelmällä ja suoralla rampilla mahdollistaen tulevaisuudessa myös muun käyttötarkoituksen. Tasaiset kerrokset luovat puitteet tulevaisuudessa esimerkiksi varastoille, liikuntatiloille tai huoltopalveluille.

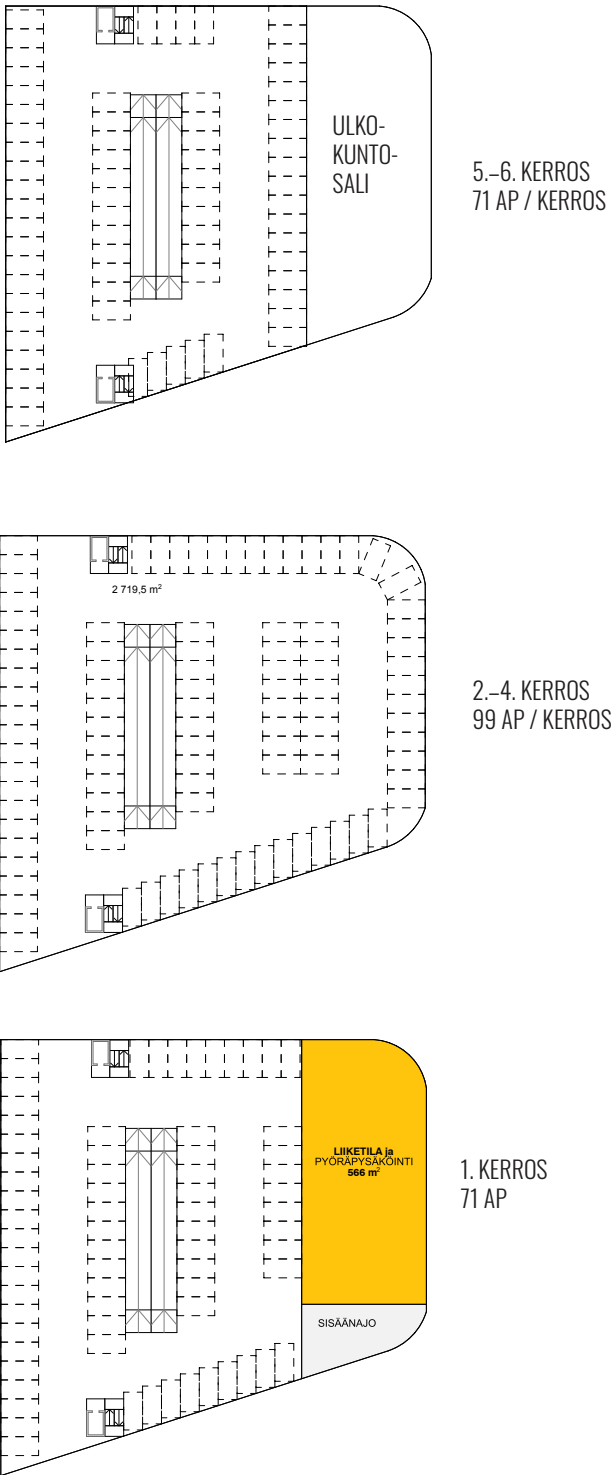
Pysäköintilaitoksen korkeamman osan katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita, joiden keräämää sähköä käytetään pysäköintilaitoksessa esimerkiksi valaistuksen ja sähköpyörien ja -autojen latauspaikkojen energiana sekä toimistorakennuksessa.

Suunnittelualueella on sijoitettu pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksen lisäksi myös kadulle. Kadulla sijaitsevat paikat toimivat lyhytaikaisena asiointipysäköintinä.

PYSÄKÖINTILAITOKSESSA AUTOPAIKKOJA 510 KPL.

PYSÄKÖINTILAITOKSEEN SIJOITETAAN TOIMISTON JA HOTELLIN PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN LISÄKSI RHT16-TOIMISTORAKENNUKSEN SEKÄ ASUINKORTTELIN PYSÄKÖINTIPAIKAT. LISÄKSI SUUNNITELMASSA ON ULKOPYSÄKÖINTIPAIKKOJA RHT16-TOIMISTON EDESSÄ 15 KPL SEKÄ ASIOINTIPYSÄKÖINTIPAIKAT 7 KPL MARKKATIENTÄN VARRESSA.

PYSÄKÖINTILAITOKSEN POHJAPIIRUSTUKSET



Kuva 13a. Pysäköintilaitoksen pohjapiirustukset, 1: 500.

PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN TARVE

RAKENNUS	KERROSALA (K-M ²)	PYSÄKÖINTINORMI	PYSÄKÖINTIPAIKKOJEN LKM (KPL)
HOTELLI	10 219	1 ap/100 k-m ²	103
TOIMISTO, UUSI	7 871	1 ap/60 k-m ²	132
ASUINKORTTELI	17 000	1 ap/130 k-m ²	117
TOIMISTO, RHT 16	8 704	1 ap/60 k-m ²	146
YHTEENSÄ			498

Taulukko 13b. Pysäköintipaikkalaskelma.

PYSÄKÖINTILASKELMASSA KÄYTETYT TEKIJÄT:

Lähtökohtana ON ollut Aviapoliksen alueella voimassa olevat kaavat ja niiden autopaikkamääräykset sekä mahdollisten toimijoiden tarpeet. Pysäköintilaitoksen iso koko ja käyttäjien eriaikainen paikkojen tarve mahdollistavat osittaisen vuorottaispysäköinnin. Paikkamäärässä on otettu huomioon vuorottaispysäköinnin mahdollistama 10 % vähennys. Pysäköintilaitoksen paikat ovat nimeämättömiä.

PYÖRÄPAIKKALASKELMA

RAKENNUS	KERROSALA (K-M ²)	POLKUPYÖRÄPAIKKA-NORMI	PYÖRÄPAIKKOJEN LKM (KPL)
HOTELLI	10 219	1 pp/80 k-m ²	128
TOIMISTO, UUSI	7 871	1 pp/80 k-m ²	99
ASUINKORTTELI	17 000	1 pp/30 k-m ²	567
TOIMISTO, RHT 16	8 704	1 pp/80 k-m ²	109
YHTEENSÄ			903

Taulukko 13c. Pyöräpysäköintilaskelma.

PYSÄKÖINTILASKELMA JA PYSÄKÖINTILAITOS



AURINKOPANEELIKATTO JA VIHHERKATTO. SÄHKÖ-PYÖRIEN JA -AUTOJEN LATAUSMAHDOLLISUUS.



TALOUDELLINEN JA MUUNTOJOUSTAVA RUNKORATKAISU. KESKITETTY PYSÄKÖINTI ASUINKORTTELIN KANSSA.

LIITE: Kaupunginhallitus 006.10.2019 / 23 §



TUNNISTETTAVA JULKISIVU LENTO-ASEMANTIELLE. MUKAVA MITTAKAAVA MARKKATIELLE.



3. HUBERILAN HOTELLI

Tikkurilantien reunaan, kilpailualueen pohjoispäähän esitetään tornimaista hotellirakennusta.

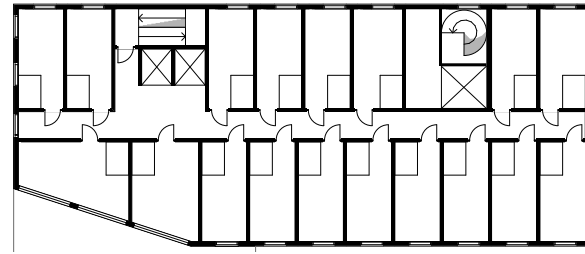
Hotelli koostuu nelikerroksisesta rouhean tiilisestä podiumtasosta, jonka päälle rakentuu Huberilan maamerkiksi kauniisti kimalteleva torni. Lasilla ja metallilevyillä verhoillun tornin harkittu viiste tekee siitä mielenkiintoisesti eri näköisen eri kulmista tarkasteltuna.

Hotelliin on sisäänkäynti sekä korttelipihan puolelta että suoraan Tikkurilantieltä. Nelikerroksinen podiumtaso muodostaa miellyttävää, kaupunkimaista katutilaa Tikkurilantielle. Tikkurilantien sisäänkäynti on suoraan jalankulku- ja pyöräilykäytävältä, ja rakennuksen eteen sijoittuu myös kaista saattoliikenteelle. Tikkurilantien sisäänkäynnin ansiosta kävely- ja pyöräilymatka Aviapoliksen asemalta hotellille on mahdollisimman sujuva. Tikkurilantielle avautuvat tilat ovat aktiivisia, kaikille avoimia tiloja kuten konferenssikeskus ja kuntosali. Näin Tikkurilantien katukuva elävöittyy uuden hotellin myötä.

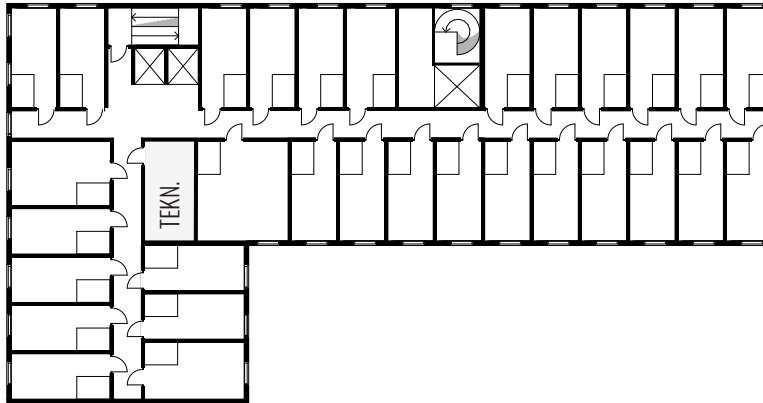
Hotellin korttelipihan puoleiseen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu ravintola sekä hotellin vastaanotto, lounge ja muita hotelliasiakkaiden yhteistiloja. Hotellin ravintola ja muut palvelut ovat auki myös muille kuin hotellissa majoituville, elävöittäen koko korttelia ja Huberilaa.

Hotellissa on konseptista riippuen noin 250-300 huonetta ja se palvelee niin lomailijoita kuin työmatkajia.

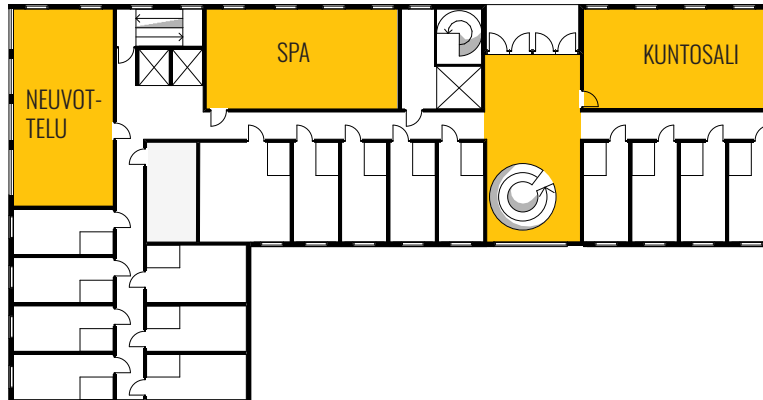
5.-16. KERROS



3.-4. KERROS



2. KERROS



1. KERROS



Kaavio 14a. Hotellin pohjapiirustukset, 1: 500.



Kuva 14b. Näkymä hotellille Tikkurilantien sillalta.

HOTELLI



RAKENNUKSEN LÄMMITYS
JA VIILENNYS MAALÄM-
MÖLLÄ SEKÄ -KYLÄMÄLLÄ.



LAAJAMITTAINEN, KANSAIN-
VÄLINEN TOIMIJAHAKU,
JONKA TULOKSENA USEITA
TARJOUKSIA KOHTEESTA.



MAAMERKKI LENTOASEMANTIEN VARRESSA
JA HUBERILAN KÄYNTIKORTTI, JOKA KIINNIT-
TÄÄ OHIKULKUJOIDEN HUOMION.

HUBERILAN HOTELLIN KONSEPTI

NREP on toteuttanut laajamittaisen haun, jossa on kontaktoitu niin kotimaisia kuin ulkomaisia hotellioperaattoreja. Haun tuloksena kohteesta on saatu useita tarjouksia, jotka mahdollistavat aluetta monipuolisesti palvelevan laadukkaan hotellin toteuttamisen tontille. Tarjousten joukossa on konsepteiltaan erilaisia vaihtoehtoja, ja NREPin tarkoituksena on valita tontille sopiva suuri hotelli, joka palvelee korttelia parhaalla mahdollisella tavalla. Hotelli tuo Huberilaan merkittävästi kävijöitä sekä korkeatasoisia palveluita niin hotellivieraille kuin alueen työntekijöille ja asukkaillekin. Hotellihuoneiden määrä on konseptista riippuen 250-300.

Tarjousten perusteella vaihtoehtoisia konsepteja ovat esimerkiksi:

1. ELÄMYSHOTELLI

Elämyshotelli tarjoaa hotelliasiakkaille mahdollisuuden päästä lomatusnelmaan, rentoutua sekä nauttia elämyksistä heti Helsinki-Vantaan lentoasemalle laskeututtuaan. Hotellin laajamittaisiin palveluihin kuuluvat esimerkiksi spa-osasto, kuntosali, ravintola sekä kahvila, kongressikeskus sekä elokuvateatteri. Hotelli on laadultaan korkeatasoinen ja osassa huoneista on oma sauna suomalaiseen tyyliin.

2. JOUSTAVIEN PALVELUIDEN LIFESTYLE-HOTELLI

Hotelli tarjoaa asiakkailleen kaikki moderniin elämäntapaan sopivat palvelut sekä tyylikkäästi sisustetut huoneet ja yhteistilat. Hotellin yhteiset tilat ovat joustavia ja muotoutuvat vuorokaudenajasta riippuen erilaisiin tarpeisiin. Aamiaishuone toimii iltaisin ravintolana ja hotellin lounge-baarissa voi järjestää erilaisia tilaisuuksia.

Tarkempi kuvaus hotellioperaattoreista sekä kooste saaduista tarjouksista esitetty suunnitelman liitteinä (LIITE 4, yrityssalaisuuden piirissä olevaa tietoa).



Kuva 15a.



Kuva 15b.



Kuva 15c.
Kuvat 15a, b, c ja d. Inspiraatiokuvia.



Kuva 15d.

HOTELLIN KONSEPTI



EKOTEHOKAS RAKENNUS-
MASSA.
MAALÄMPÖ JA ENERGIA-
TEHOKKAAT RATKAISUT.



HOTELLILLA VAIHTOEHTOISIA
KONSEPTEJA JA
TOIMIJOITA



HOTELLIN TORNI ON NÄKYVÄ MAAMERKKI.
PODIUM JA AKTIIVISET PALVELUTILAT
LUOVAT MIELIYTTÄVÄÄ KATUTILAA.

4. HUBERILAN TOIMISTO

Toimistorakennus koostuu kahdesta rakennuskappaleesta. Näitä yhdistää näyttävä, avoin aulatila. Toimistorakennuksen 8-kerroksinen osa on julkisivultaan tiiltä ja 6-kerroksinen osa luonnollista varjostusta tarjoavaa metallisäleikköä. Näin toimistorakennus muodostaa yhdessä hotellin ja pysäköintilaitoksen kanssa mielenkiintoisen, vaihtelevan rakennusmassan Huberilan viite-suunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

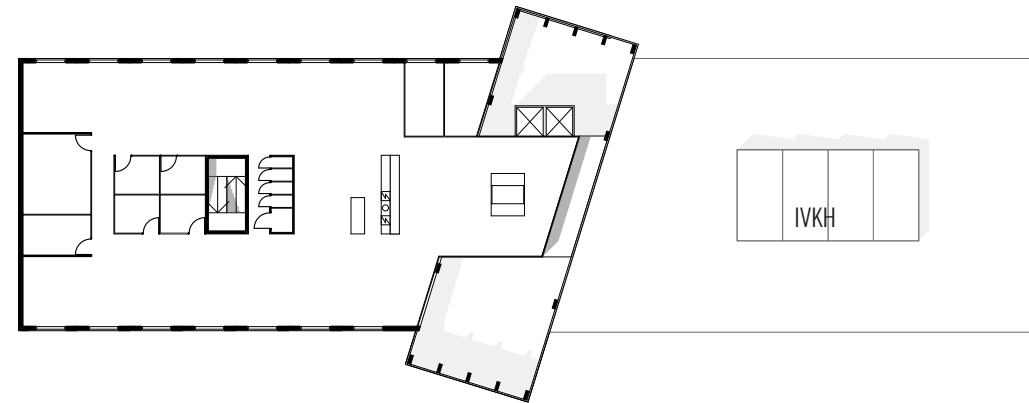
Läpinäkyvää, kahdeksankerroksista aulatilaa määrittelevät puuosat, jotka loistavat pimeän tullen Lentosemantielle ja sisäpihan puistoon. Aulatilaa sijoituu maisemahissi, joka palvelee rakennuksen molempia puolia.

Suunnittelussa on huomioitu tilojen muuntojoustavuus. Kahdesta osasta muodostuvat kerrokset toimivat yhtenäisenä kokonaisuutena yhdelle käyttäjälle, tai ovat jaettavissa jopa neljälle käyttäjälle. Peruserkerroksessa toimistopinta-ala on noin 1000 m².

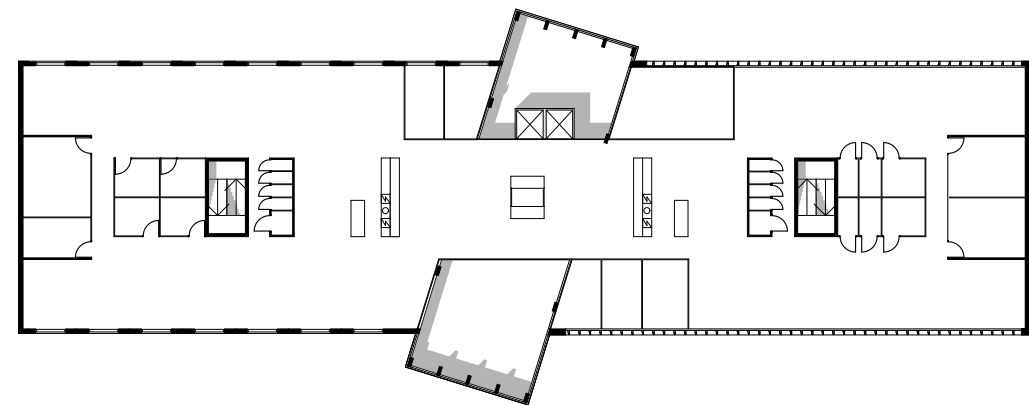
Toimistorakennuksen katutasokerrokseen on keskitetty sekä toimistotalon vuokralaisille että muille alueen käyttäjille sopivia palveluita. Katutason avarassa ja valoisassa aulatilassa toimii lounas- ja iltaravintola sekä aulapalvelu, jonka yhteydessä toimii myös kahvila. Tämän lisäksi ensimmäisessä kerroksessa on yhteisöllisiä coworking-tiloja, neuvottelukeskus, toimistojen sosiaalitilat sekä huoltotilat.

NREP on toteuttanut laajan käyttäjähaun ja tunnistanut useita potentiaalisia käyttäjiä toimistolle. Tiloista kiinnostuneiden käyttäjien joukossa on sekä pääkonttoritoimijoita, joiden tilatarve kattaa koko rakennuksen että toimijoita, jotka soveltuvat kohteeseen, mikäli se jaetaan useammalle käyttäjälle.

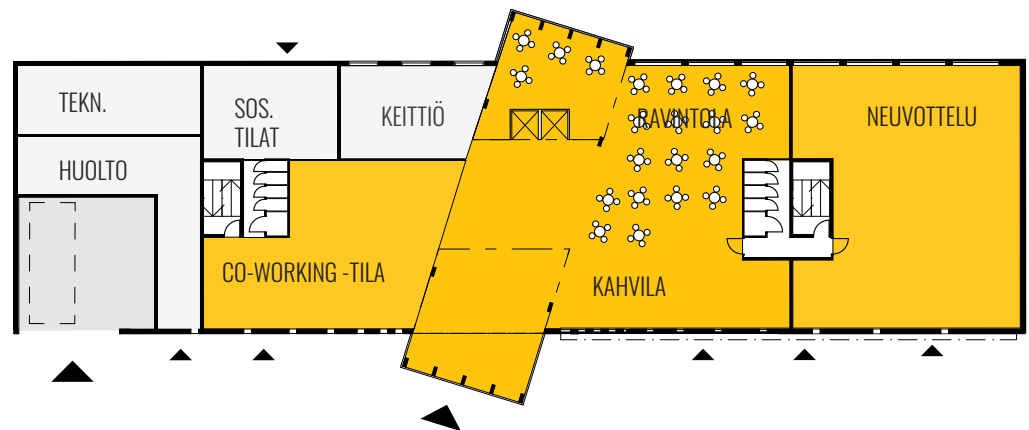
Kohteesta kiinnostuneet toimistokäyttäjät on esitetty liitteessä. (LIITE 5, yrityssalaisuuden piirissä olevaan tietoon).



TOIMISTO, 7.–8. KERROS



TOIMISTO, 2.–6. KERROS



TOIMISTO, 1. KERROS

Kaavio 16a. Toimistorakennuksen pohjapiirrokset, 1: 500.



Kuva 16b. Näkymä toimistorakennukselle Tikkurilantien sillalta.



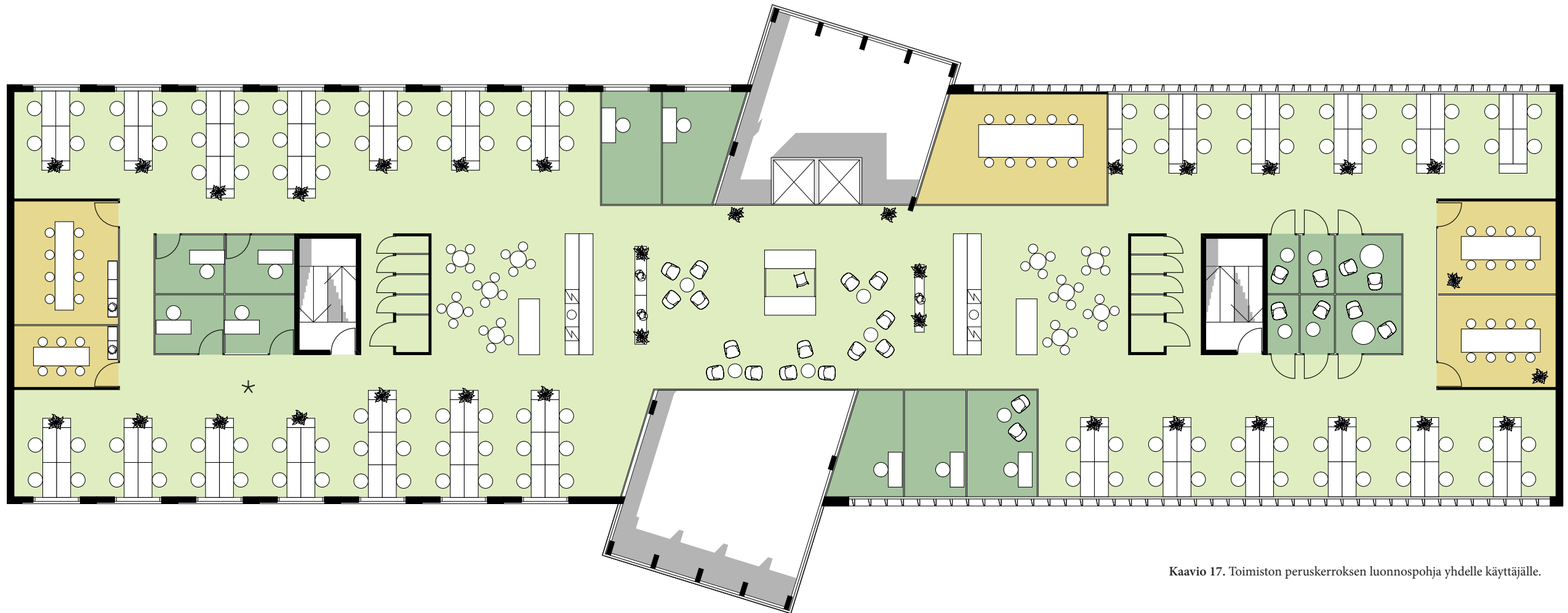
MAALÄMPÖ JA -JÄÄHDYTYS.
YMPÄRISTÖ KANNUSTAA
PYÖRÄILEMÄÄN JA
KÄVELEMÄÄN.



USEITA VUOKRALAISEH-
DOKKAITA. JOUSTAVA RUN-
KORATKAISU MAHDOLLIS-
TAA ERILAISIA KÄYTTÄJIÄ.



PÄÄKONTTORILLE SOPIVA
ULKOASU, JOKA ISTUU
LUONTEVASTI HUBERILAN
ALUEEN ARKKITEHTUURIIN



Kaavio 17. Toimiston peruskerroksen luonnospohja yhdelle käyttäjälle.

- AVOIN TOIMISTOTILA
- NEUVOTTELUTILA
- HILJAINEN TYÖSKENTELYTILA



MUOKATTAVA, HELPOSTI
USEALLE KÄYTTÄJÄLLE JA
TOIMINNOLLE JAETTAVA
AVOIN TILA.



TEHOKAS MUTTA NÄYTTÄVÄ
TOIMITILARATKAISU



VALOISAT, AVOIMET TOIMISTO-
TILAT. ENSIMMÄINEN KERROS
AKTIIVINEN





Kuva 19. Näkymä sisäpihalle.

5. HIILINEUTRAALIUS

HIILINEUTRAALIUDEN NELJÄ TEEMAA



ENERGIA

maalämpö ja -kylmä uudella innovatiivisella toteutustavalla (LIITE 7)

aurinkosähkön tuotanto

energiaa säästävät ratkaisut talotekniikassa

vihreän energian osto

laadukkaat pyöräily- ja kävely-yhteydet, lyhyet välimatkat joukkoliikennepysäkeille

vähäpäästöiset rakennusmateriaalit

sähköautojen ja -polkupyörien latauspaikat



MUUNTOJOUSTAVUUS

muuntojoustavat runkoratkaisut ja tilajärjestelyt

muuntojoustavat talotekniset laitteet ja asennukset

pysäköintilaitos suunnitellaan siten, että käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen



JAKAMISTALOUS

yhteiskäyttöautot ja -pyörät

laadukkaat, monipuoliset yhteistilat

tilojen monipuolinen yhteiskäyttö: neuvottelu- ja ravintolatilat, palvelutilat kaikkien käytettävissä

pyörälainajärjestelmä

tilavaraukset tavaralainaamoille

vuorottaispysäköinti



VESI JA VIHREÄ

vehreät korttelipihat

elämyksellinen ja avoin korttelipuutarha

ympäri vuotisesti laadukas viherympäristö

hulevesien viivytysaltaat osana kaupunkikuvaa

ulkokuntosali pysäköintilaitoksen katolla

viherkatot soveltuvissa paikoissa

HIILINEUTRAALIUS



RTS-YMPÄRISTÖLUOKITUS

Toimitiloja rakennettaessa hyödynnetään esimerkiksi RTS-työkalua.

SÄHKÖNTUOTANTO AURINKOPANEELILLA

Aurinkokeräimille on 2040 m² tilaa pysäköintilaitoksen katolla. 15-25 % koko kohteen sähköenergiatarpeesta tulee aurinkosähköstä. Loput sähköstä (ostettava) on vihersähköä.

SÄHKÖAUTOJEN JA -POLKUPYÖRIEN LATAUSPAIKAT

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 50 sähköauton latauspaikkaa sekä useita sähköpolkupyörien latauspaikkoja. Latauspaikat ovat helposti saavutettavissa.

JULKISIVURATKAISUT

Julkisivun metallisäleiköt viilentävät rakennuksia luonnollisesti vähentäen näin koneellisen viilennyksen tarvetta ja säästävät energiaa. Rakennusten aulatiloiissa käytetään puumateriaaleja.

LAITTEIDEN JA KONEIDEN ENERGIATEHOKKUUS JA VAIHDETTAVUUS

Rakennuksiin valitaan energiatehokkaat laitteet sekä LED-valaistus. Asennukset suunnitellaan siten, että laitteita on helppo huoltaa ja vaihtaa.

VIHERKATOT

Tasaisille kattopinnoille tehdään viherkatot. Katot vähentävät viilennyksen tarvetta ja säästävät näin energiaa.

RAKENNUSTEN MUUNTOJOUSTAVUUS

Rakennukset rakennetaan muuntojoustaviksi

- muuntojoustavat runkoratkaisut, kuten pilari-laatta-tekniikka
- talotekniset laitteet tehdään helposti muunneltaviksi
- pysäköintilaitoksen tasot ovat suoria ja rakennuksessa on vain yksi ramppi

MAALÄMPÖ JA -KYLÄ

Maalämpö ja -kylmä toteutetaan innovatiivisella Qheat-menetelmällä (LIITE 7)

RAKENNUSTEN YHTEISTILAT

Rakennuksissa on paljon monipuolisia yhteistiloja. Asukkaiden elämänpiiri laajenee asunnon ulkopuolelle luontevasti, ja esimerkiksi saunoja ei tarvitse rakentaa asuntoihin.

RAKENNUSJÄTTEEN VÄHENTÄMINEN

Rakennusjätettä vähennetään rakennusvaiheessa seuraavien asetusten mukaisesti:

- Rakentamisjätteen orgaanisten jakeiden kaatopaikallenvientikielto (biohajoavat materiaalit, kuten puu, paperi, tai biojäte), VnA kaatopaikoista 331/2013.
- Rakentamisjätteistä > 70 % tulee hyödyntää muuten kuin energiana tai polttoaineena (tähän ei lukeudu vaaralliset jätteet tai maa- ja kiviainesjätteet), VnA jätteistä 179/2012.

HULEVESIEN VIIVYTYS

Hulevesiä viivytetään puistoon sijoituissa hulevesialtaissa. Viivytysaltaat luovat paikalle monipuolisempaa mikroilmastoa ja vaikuttavat näin koko alueen biodiversiteettiin.



KOKONAISUUDESSA TOIMINNALLISESTI JA TEKNISET EKOLOGINEN OTE



REALISTISET JA TALOUDELLISET HIILINEUTRAALIT RATKAISUT, JOTKA ON TOTEUTETTAVISSA



EKOLOGISET RATKAISUT NÄKYVÄT ARKKITEHTUURISSA, VIHER- JA VESIAIHEET KATUTILASSA

RAKENNUSTEN LÄMMÖNTUOTANNON JA JÄÄHDYTYKSEN MUODOKSI ON VALITTU INNOVATIIVINEN QHEAT-MAALÄMPÖ JA MAAKYLMÄ

Oheisissa taulukoissa on arviot rakennusten hiilidioksidipäästöistä verrattuna kaukolämpövaihtoehtoon rakennuksen elinkaaren aikana. Lisätietoja Qheat-järjestelmästä liitteenä (LIITE 7).

LÄMMITYS

Qheat-maalämpötekniikka mahdollistaa tehokkaan maalämpötuotannon pienelläkin tontilla. Tavoitteena on, että maalämpö kattaa 70% huipputehosta ja sähkökattila loput 30% huipputehosta. Osa sähköstä tuotetaan aurinkopaneeleilla.

JÄÄHDYTYS

Qheatin teknologia mahdollistaa maakylmän käytön jäähdytysratkaisuna.

SÄHKÖ

Sähköstä noin 15-25% tuotetaan aurinkopaneeleilla rakennusten kattopinnoilla, ja ostettava sähkö on vihersähköä.

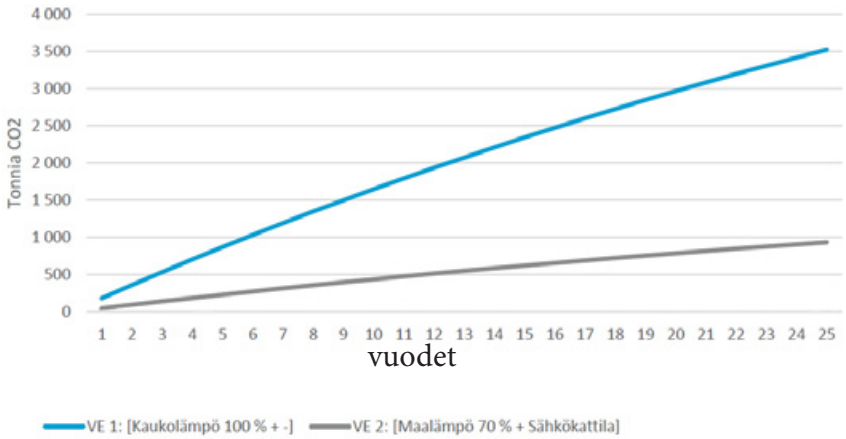
VERTAILULASKELMA

Vertailulaskelmat on laadittu NREPin Energiajärjestelmien Elinkaarikustannus- ja ympäristövaikutuslaskurilla suunnitelmien laajuustiedot huomioiden. Työkalu käyttää laskennassa uudiskohteille neliöpohjaista arviota rakennuksen lämmitys-/jäähdytysenergian- ja lämmitys-/jäähdytystehontarpeesta. Neliöpohjainen arvio perustuu tyyppillisten, vuonna 2019 valmistuneiden, uudiskohteiden toteutuneisiin kulutuksiin ja laskenta-työkalun tulokset ovat suuntaa antavia.

ARVIO RAKENNUSTEN HIILIPÄÄSTÖISTÄ

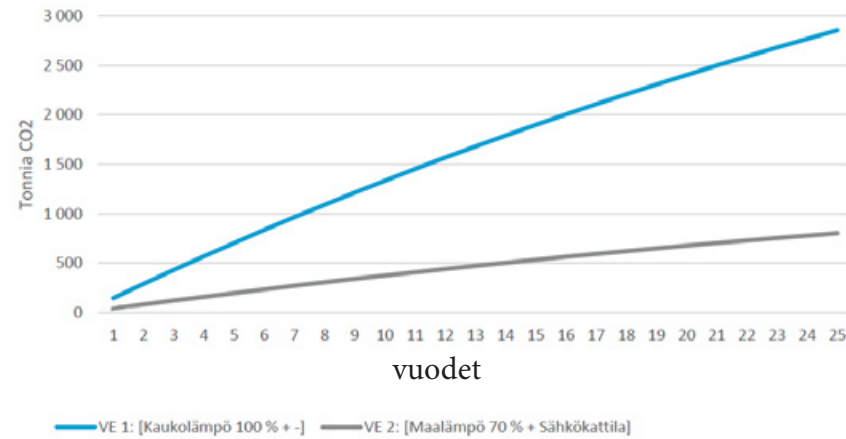
VERTAILU: KAUKOLÄMPÖ VS. MAALÄMPÖ JA SÄHKÖKATTILA

HOTELLI



Kaavio 21a. Arvio järjestelmävaihtoehtojen energiankulutuksen hiilipäästöistä hotellin osalta, kaukolämpö ja maalämpö sekä sähkökattila.

TOIMISTO

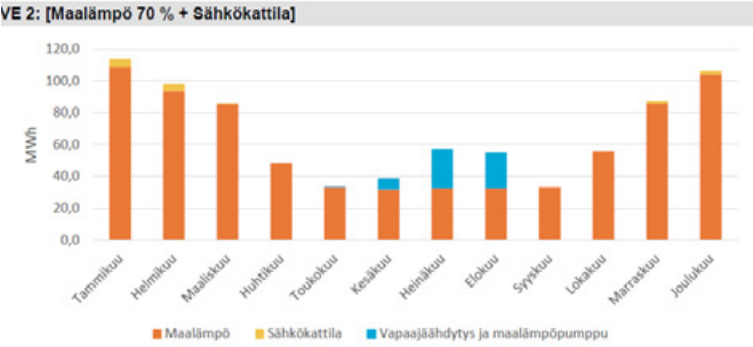
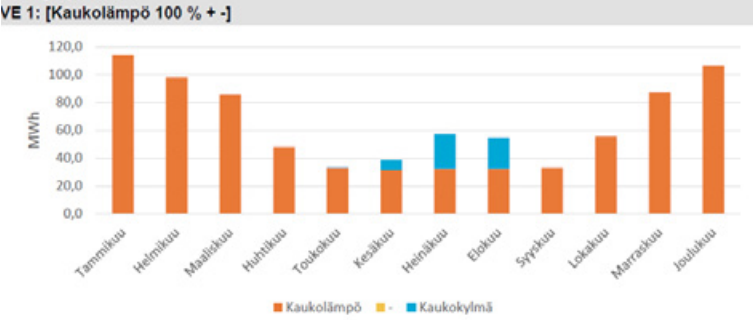


Kaavio 21b. Arvio järjestelmävaihtoehtojen energiankulutuksen hiilipäästöistä toimiston osalta, kaukolämpö ja maalämpö sekä sähkökattila.

RAKENNUSTEN VUOSITTAINEN ENERGIANKULUTUS

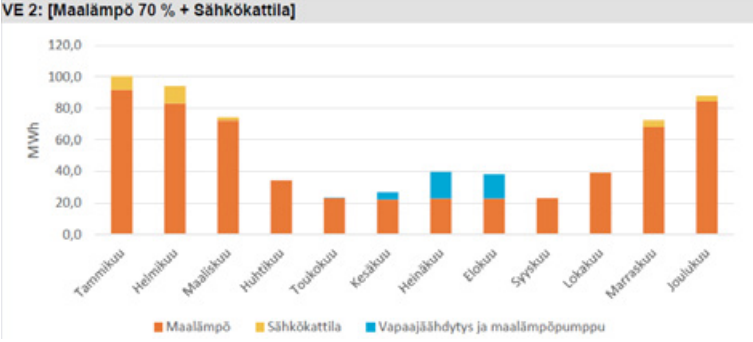
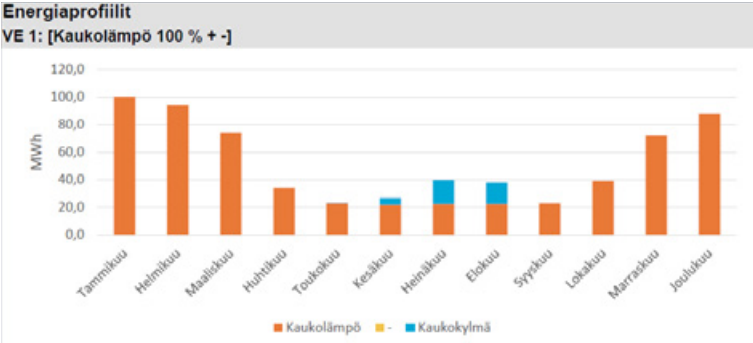
VERTAILU: KAUKOLÄMPÖ (VE1) VS. MAALÄMPÖ JA SÄHKÖKATTILA (VE2)

HOTELLI



Kaavio 21c. Hotellin energia-profiili vuosittain, kaukolämpö ja maalämpö/sähkökattila.

TOIMISTO



Kaavio 21d. Hotellin energia-profiili vuosittain, kaukolämpö ja maalämpö/sähkökattila.

RAKENNUSTEN HIILIJALANJALKI

5. PROJEKTISUUNNITELMA

NREPin tarkoituksena on rakentaa korttelin toimitila- ja asuinrakennukset mahdollisimman samanaikaisesti.

Jotta RHT 16 toimistorakennuksen pysäköinti voitaisiin järjestää asuinrakennuksen rakentamisen aikana, NREP ehdottaa, että tontti 52-130-1:ä voitaisiin käyttää väliaikaisena pysäköintinä, kunnes pysäköintilaitos tontille 51-131-7 valmistuu. Tämä mahdollistaisi asuntojen nopeamman valmistumisen alueelle.

Toimitilarakennusten rakentaminen aloitetaan pohjoiskulmassa sijaitsevasta hotellista. Toimistorakennus ja pysäköintilaitos rakentuvat osittain samanaikaisesti hotel-

lirakennuksen kanssa. Pysäköintilaitoksen valmistuttua RHT 16 -toimistorakennuksen autopaikat siirtyvät pysäköintilaitokseen.

NREPin tavoitteena on yhteistyössä kaupungin kanssa laatia korttelille koko hankkeen mahdollistava asemakaavamuutos ja käynnistää rakentaminen niin pian kuin mahdollista kaavan vahvistuttua. Hotelliope-
raattorin valinta on tarkoitus tehdä hyvissä ajoin ennen kaavan vahvistumista.

LAAJUUSTIEDOT

RAKENNUS	BRUTTOALA (BRM²)	HUONEALA (HUM²)	KERROSALA (RAK. OIK.K-M²)	MUUTA
HOTELLI	10 880	7 344	10 200	295 hh
TOIMISTO, UUSI	8 274	7 274	7 900	-
PYSÄKÖINTILAITOS	14 960	567	567	-
YHTEENSÄ	34 114	15 185	18 667	

LISÄKSI ESITETÄÄN

RAKENNUS	BRUTTOALA (BRM²)	HUONEALA (HUM²)	KERROSALA (AS.K-M²)	MUUTA
ASUINKORTTELI	19 860	13 695	17 000	+ liike- ja yhteistilat

Kaavio 22a. Suunnitelman laajuus.

VAIHEISTUSKAAVIO



Kaavio 22b. Rakentamisen vaiheistus.

PROJEKTISUUNNITELMA, VAIHEISTUS JA LAAJUUSTIEDOT

MARK OF HUBER

HANKEJOHTAJA

NREP Oy

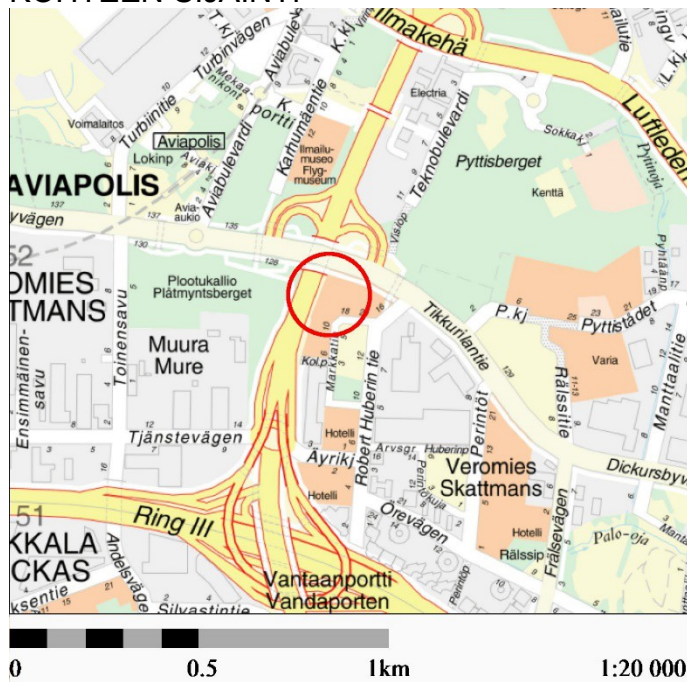
PÄÄSUUNNITTELIJA

Avarrus Arkkitehdit Oy

AVARRUS
ARKKITEHDIT

NREP

KOHTEEN SIJAINTI



SUUNNITTELUVARAUS / NREP Oy

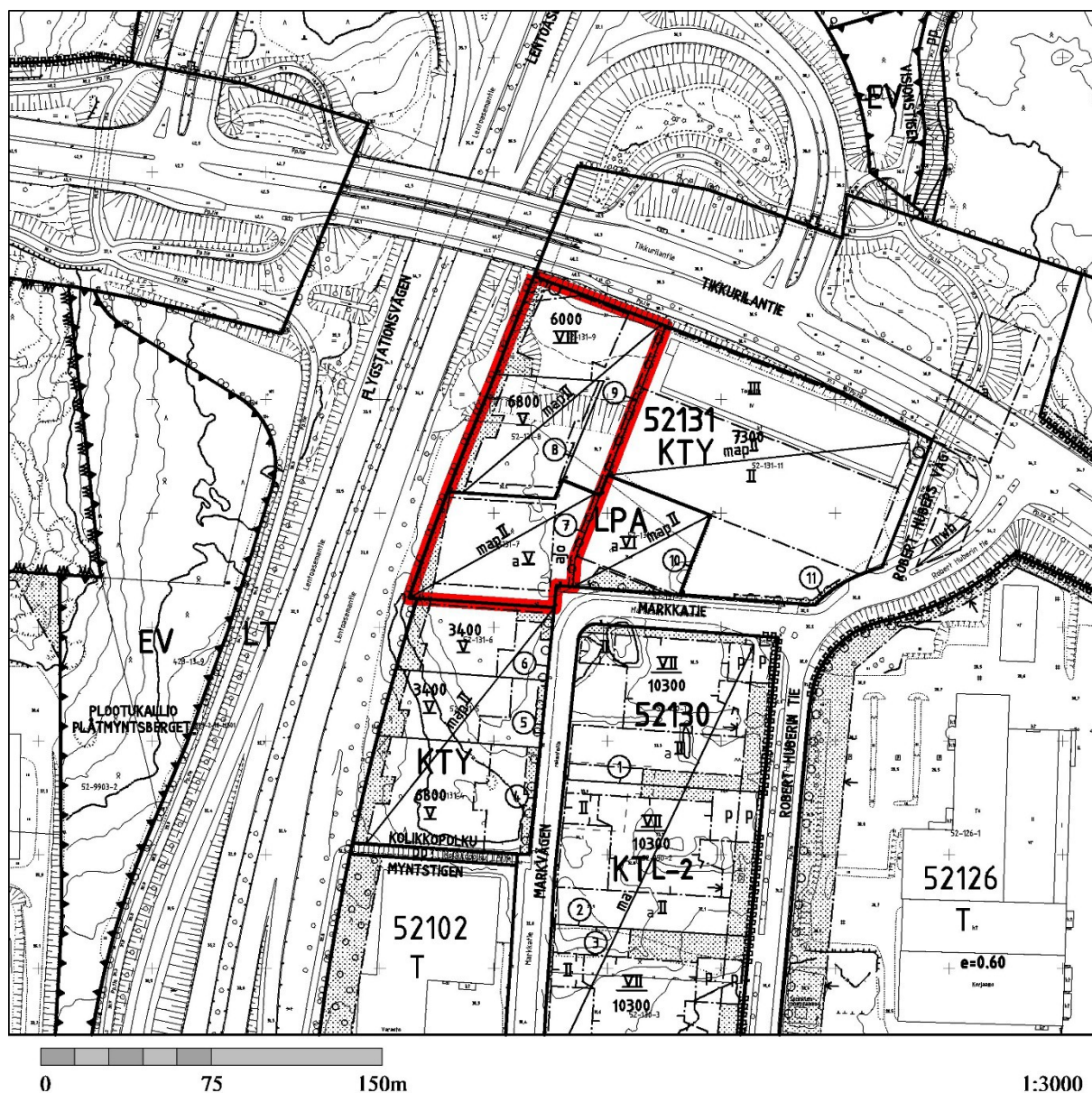
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kortteli 52131

Tontti: 7 (LPA)
Pinta-ala 3233 m²

Tontti: 8 (KTY)
Pinta-ala 2524 m²

Tontti: 9 (KTY)
Pinta-ala 3132 m²





Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: 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

OIKAISUVAATIMUS KAUPUNGINHALLITUKSEN 7.10.2019 § :n 33 TEKEMÄÄN PÄÄTÖKSEEN

" Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9 osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy "

Kaupunginhallituksen päätös tulisi kumota ja oikaista siten, että NREP Oy :lle annettu suunnitteluvaraus ehdotuksesta **Mark of Huber** poistetaan ja kilpailun voittajaksi todetaan CRE Property Development Oy :n ym. ehdotus **Elwood** ja varaus tehdään tälle ehdotukselle.

Kilpailun kulku

Vantaan kiinteistöt ja tilahallinnon tulosalue järjesti Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 julkisen haun 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun yhteydessä julkistettiin hakemuksien valintaperusteet ja vertailukriteerit jotka ovat tämän oikaisuvaatimuksen liitteenä 1. Valintaperusteina olivat laadulliset tekijät 60 pistettä (Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen 20 %; Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus 20 %; Hiilineutraalisuus 20 %).

Laadullisten tekijöiden lisäksi vertailukriteerinä oli myyntihinta. Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä. Yhteensä pisteitä oli mahdollisuus saada 100 pistettä.

Hakuaikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia kuudelta eri ryhmittymältä. Laadullisessa vertailussa kaksi suunnitelmaa Mark of Huber ja Elwood olivat ylivoimaisia saaden molemmat täydet 60 pistettä. Muilla ehdotuksilla ei ollut laadullisten kriteereiden arvioinnin jälkeen menestymisen mahdollisuuksia. Kiinteistöt ja tilat asiantuntijaryhmän esittämä vertailumuistio on liitteenä 2.

Myyntihinta

Kilpailun kahden parhaan ehdotuksen kesken ratkaisi myyntihinta. Julkisessa haussa esitettiin myyntihinnan osalta seuraavat kriteerit:

"Myyntihinta (40 %, max 40 pistettä)

- Rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa/k-m², jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä. "

Nykysuomen sanakirjan mukaan " **Myyntihinta** = hinta josta jk myydään. "

Kilpailun pohjana oli teetetty viitesuunnitelma, jonka pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. Varsinaista tehokkuusvaatimusta ei kilpailuohjelmassa esitetty vaan se jätettiin ehdotusten tekijöille vapaasti ehdotettavaksi.

Elwoodin kilpailuehdotuksessa rakennusoikeuden yksikköhinta oli 438 € / k-m² ja kerrosala 26 000 k-m² eli ehdotuksen mukainen myyntihinta Vantaan kaupungille on 11 388 000 €.

Mark of Huberin ehdotuksessa rakennusoikeuden yksikköhinta oli 465 € / k-m² ja kerrosala 18 100 k-m² eli ehdotuksen mukainen myyntihinta Vantaan kaupungille on 8 416 500 €.

Myyntihinnaltaan edullisin oli Square 9 ehdotus, joka saa kilpailusääntöjen mukaan 12 177 000 € myyntihinnasta 40 pistettä. Ehdotus sai laukupisteitä vain 44 ja kokonaispisteitä 84 eli kokonaispisteiden osalta se ei menestynyt.

Mark of Huber saa tällöin $(8\,416\,500\text{ €} / 12\,177\,000\text{ €}) \times 40 = 28$ pistettä

Elwood saa tällöin $(11\,388\,000\text{ €} / 12\,177\,000\text{ €}) \times 40 = 37$ pistettä

Kaupungin kokonaisedun kannalta oikealla tavalla vertailtuna kokonaispisteet ovat Elwood 98 ja Mark of Huber 88. Ero on niin merkittävä, että Elwood on ylivoimainen julkisen hakukilpailun voittaja.

Elwoodin ehdotus on myyntihinnaltaan Vantaan kaupungille $11\,388\,000\text{ €} - 8\,416\,500\text{ €} = 2\,971\,500$ euroa parempi. Erotus on lähes kolme miljoonaa euroa.

Kiinteistöt ja asuminen tulosalueen arviointiryhmä on kuitenkin verrannut suoraan annettuja yksikköneliömiä ja näin saanut Mark of Huberin myyntihinnaltaan 2 pistettä edullisemmaksi. Sinänsä ero 2 pistettä on niin pieni, että käytännössä sillä ei ole merkitystä kilpailuohjelman kannalta. Muita perusteita kaupunginhallitukselle ei ole esitelty.

Tämän puitteissa kaupunginhallituksen päätöksenteko voi myös tämän vertailun osalta kaupungin kokonaisedun perusteella olla myös Elwood. Suunnitteluvarauskilpailu ei ole sidottua päätöksentekoa tai liity mitenkään nykyiseen hankinta- tai kilpailulainsäädäntöön.

Arviointiryhmän tapa vertailla olisi ollut oikea, jos kilpailussa olisi annettu laskennan pohjaksi kiinteä neliömäärä. Neliömäärä ei kuitenkaan ollut tällä tavoin rajoitettu vaan se jätettiin ehdotusten tekijöille vapaasti ehdotettavaksi. Arviointiryhmän kilpailuyhteenvedossa kaikista ehdotuksista oli esitetty neliömäärät joista kertomalla olisi saatu myyntihinta. Vertailutaulukkoon oli kuitenkin otettu perusteeksi pelkkä tarjottu neliöhinta. Myyntihinta eli ”kiinteistön arvo” esitettiin kuitenkin vasta kaupunkisuunnittelulautakunnan listalla ja tällöinkin vain valittavaksi esitetyn Mark of Huberin osalta.

Rakennusoikeuden yksikköhinnan pyytäminen tarjouksena oli yhteydessä perusteltua, koska kyseessä oli suunnitteluvaraus. Myyntihinta täsmentyy vasta voittaneen suunnitelman kehittämisen ja asemakaavatyön yhteydessä. Lopullinen myyntihintahan määräytyy vasta lainvoimaisen kaavan neliöiden perusteella.

Päätöksenteko

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 30.9.2019 § 18, jossa asiasta tehtiin kaupunginhallitukselle kiinteistöjohtajan esitys, jossa ei ole asiakirjojen mukaan esitelty kuin NREP Oy:n ehdotusta. Tältä osin arviointiryhmän kyseenalainen vertailu on tullut vahvistetuksi lautakunnan ehdotukseksi. Kaupungin maapöytäliittisissä ja strategisissa tavoitteissa on kaupunkikeskustojen ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevien alueiden tiivistäminen, johon ei lainkaan viitattu.

Valmisteluryhmän (pj. kiinteistöjohtaja) ja kiinteistöjohtajan esittelystä tehty kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös esityksestä kaupunginhallitukselle ovat vain päätöksenteon valmistelua. Kilpailun valmisteluryhmän valmistelu tai lautakunnan päätös eivät ole valituskelpoisia. Kilpailu ei myöskään liity miltään osin kilpailu- tai hankintalainsäädäntöön ja ole niiden osalta muutoksenhakukelpoinen. Hallintosäännön mukaan asian päätöksenteko kuuluu kaupunginhallitukselle. Tämä koskee myös tulkintoja.

Hallintolain lähtökohtana, että valmistelussa ja esittelyssä on tuotava esiin kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Kaupunginhallitukselle tuotu esitys on sisältänyt vain esittelyn Mark of Huberin ehdotuksesta ainoana vaihtoehtona. Juridisesti kilpailun ratkaisu on kaupunginhallituksen päätös, jolla suunnitteluvarauksesta päätetään. Kaupunginhallitukselle tuotu esitys ei sisältänyt kaikkia asiaan ja päätöksentekoon liittyviä olennaisia seikkoja ja on siltä osin hallintolain ja kuntalain vastainen.

Suunnitteluvarauksesta järjestetty julkinen haku ei ole kilpailulainsäädännön alainen eikä päätöksenteko ole sidottua.

Elwood ja Mark of Huber on todettu arviointiryhmän toimesta laadullisesti yhtä hyviksi.

Mark of Huberin ja Elwoodin ehdotusten ero on kaupunginedun kannalta n. 3 miljoonaa euroa. Tämä seikka on olennainen asia, joka olisi pitänyt tuoda selkeästi esiin päätöksentekijöille.

Kaupunginhallituksen päätös tulisi oikaista kilpailuohjelman mukaisesti ja kaupungin kokonaisedun perusteella siten, että parhaaksi ehdotukseksi todetaan Elwood ja suunnitteluvaraus tehdään ehdotuksen tehneiden kanssa

Mikäli päätöstä ei oikaista siitä aiheutuu kaupungille lähes kolmen miljoonan euron vahinko, jos jossain vaiheessa suunnitteluvarauksen perusteella hyväksytään lainvoimainen asemakaava ja hanke toteutetaan.

Vantaalla 13.11.2019



Oikeustieteen kandidaatti, Vantaa





24 § **Muutoksen hyväksyminen Maankäyttösopimukseen (A) ja Esisopimukseen kiinteistön- ja määräalan vaihdosta (B) / Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu ja SSA Group Oy / Asemakaavan muutos nro 002354 Vanha Sahatie, 60 Hiekkaharju**

VD/7021/10.00.01.05/2019

HP/AK/JJ/ LL

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu, SSA Group Oy ja kaupunki ovat neuvotelleet maankäyttösopimukseen liittyen ja päätyneet siihen, että Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun lisäksi yhteisvastuulliseksi sopimusosapuoleksi lisätään SSA Group Oy.

Kaupunginhallitus on 23.9.2019 § 33 päättänyt, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun kanssa maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen numero 002354 Vanha Sahatie. Maankäyttösopimusta ei ole vielä allekirjoitettu. Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun aikeena on kaavamuutoksen tultua voimaan ja kiinteistön- ja määräalan vaihdon toteuduttua myydä edelleen sen omistukseen tulevat kiinteistöt ja määräalat ja lakkauttaa yhtiönä Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu. Kaupunki ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu sekä SSA Group Oy ovat neuvotelleet sopimusvastuiden täyttämisen varmistamisesta ja päätyneet siihen ratkaisuun, että SSA Group Oy, Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun yhtenä pääomistajana, tulee kolmanneksi osapuoleksi maankäyttösopimukseen. SSA Group Oy vastaa maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämisestä yhteisvastuullisesti Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun kanssa.

Muutoin sopimus säilyy aiemmin päätetyn mukaisena.

Toimivalta hyväksymisestä päätettäessä:

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun ja SSA Group Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön- ja määräalan vaihdosta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002354 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta,
- b) että kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kiinteistön- ja määräalan vaihtokirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002354 on tullut voimaan, ja
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:



- Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus kiinteistön- ja määräalan vaihdosta (B) / Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu ja SSA Group Oy
- Liite A.1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B.1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet

Täytäntöönpano: MATO/Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A), ESISOPIMUS KIINTEISTÖN- JA MÄÄRÄALAN VAIHDOSTA (B) / VANHA SAHATIE 16, 18, 20 JA SUOPURSUNTIE 1
Asemakaavan muutos nro 002354, kaupunginosa 60 Hiekkaharju

TAUSTAA

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 60 Hiekkaharju, omistamilleen kiinteistöille 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7. Vantaan kaupunki omistaa osan kaavamuuotosalueesta, kiinteistön 92-421-6-235. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600100 "Hiekkaharju" (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.1979 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 9.1.1980) kiinteistöt 92-421-6-236 ja 92-421-6-235 on osoitettu lasten leikkipuistoksi rakennettavaksi puistoalueeksi (VK/PLE) sekä kiinteistöt 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A¹⁶).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat omistajittain alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennus-oikeus (k-m ²)	käytetty rakennus-oikeus (k-m ²)
Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu					
	92-421-6-236	VK (PLE)	1.281	0	132
	92-60-47-8	A ¹⁶	1.100	275	99
	92-60-47-7	A ¹⁶	1.098	275	105
Vantaan kaupunki					
	92-421-6-235	VK (PLE)	1.004	0	0

Asemakaavan muutos ehdotuksessa nro 002354 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3.710 k-m². Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa 3 asuinkerrostalorakennusta.

Asemakaavan muutos ehdotuksen nro 002354 mukainen uusi rakennusoikeus jakautuu omistajien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa, eli kaupunki 1004/4483 osaa (n. 22,4 %) ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu 3479/4483 osaa (n. 77,6 %).

Asemakaavamuutosehdotus nro 002354 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistöjen 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Esisopimuksella kiinteistön- ja määräalanvaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu saa omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit ja Kaupunki saa omistukseensa katualueen.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun kesken koko kaavamuutosalueesta
- B. Esisopimus kiinteistön- ja määräalan vaihdosta, jolla kaupunki luovuttaa tilan 92-421-6-235 Kiinteistö Oy Sahatien Kruunulle ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu luovuttaa kaupungille määräalan tilasta 92-421-6-236. Määräala koskee kaavamuutoksella jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp) muuttuvaa nykyistä lasten leikkipuistoksi rakennettavaa puistoaluetta (VK/PLE).

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu**, (y-tunnus: 2640836-2)
c/o Aatsto LakimiesCom
Äyritie 8, 01510 Vantaa
(jäljempänä **Yhtiö**)
- 1.3 **SSA Group Oy**, (y-tunnus: 2510722-6)
Äyritie 8, 01510 Vantaa
(jäljempänä **Yhtiö**)

Jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

Suhteessa Kaupunkiin vastaavat Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu ja SSA Group Oy tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002354 liittyen Kaupunki ja Yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002354 alueen, joka muodostuu Yhtiön omistamista kiinteistöistä 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 sekä Vantaan kaupunki omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-235.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Uusi kevyen liikenteen väylä ja hulevesiviemärin siirto

Sopimusalueella Pursupuistossa sijaitsee kivituhkapintainen kevyenliikenteenväylä, joka palvelee pohjois-eteläsuuntaisena osana reittiä Hiekkaharjuntien ja Vanhan Sahatien välillä. Kevyenliikenteenväylä joudutaan siirtämään rakennushankkeen vuoksi uuteen sijaintiin. Uusi sijainti on korttelin länsireunassa nykyisen Ailakkipolun jatkeena Suopursuntielle saakka.

Toteutuksen lähtökohtana on, että koko talonrakennushankkeen ajan on oltava käytössä nykyistä hulevesiviemäriä vastaava hulevesiviemäri sekä nykyistä kevyenliikenteen yhteyttä vastaava kulkukelpoinen kevyenliikenteen yhteys.

Kevyenliikenteenväylä toteutetaan vaiheittain seuraavasti.

- Vaihe 1 - Talonrakennusvaihe, nykyisen hulevesiviemärin siirto ja väliaikainen kevyenliikenteenväylä:
Yhtiö toteuttaa hulevesiviemärin siirron, katso sopimuksen kohta 6 Johtosiirrot. Hulevesiviemärin siirron yhteydessä Yhtiö toteuttaa myös väliaikaisen kevyenliikenteen yhteyden uuden hulevesiviemärin kohdalle. Väliaikainen kevyenliikenteen yhteys on suunniteltava ja rakennettava kaupungin ohjeiden mukaisesti niin, että lopullinen rakentaminen onnistuu väliaikaisia rakenteita suuremmin purkamatta. Väliaikaisen kevyenliikenteenväylän kustannuksista vastaa Yhtiö. Väliaikaiset rakenteet siirtyvät kaupungin omistukseen korvauksetta.
- Vaihe 2 - Lopullisen kevyenliikenteenväylän rakentaminen:
Kaupunki huolehtii kevyenliikenteenväylän lopullisesta rakentamisesta niin, että se on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Toteuttamisen aikataulu edellyttää, että rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen korttelin rakentuminen niin, että kevyenliikenteenväylän viimeistelytyöt sovitetaan yhteen rakennettavan tontin viimeistelytyöiden kanssa.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 500.235,20 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

1. maksuerässä -	maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa
500.235,20 euroa	asemakaavamuutoksen nro 002354 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 500.235,20 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen) tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 13 mukaisesti raukeaa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Yhtiön ja Kaupungin tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainitut Kaupungin hyväksymät ylimääräiset kustannukset huomioidaan kokonaisuudessaan arvonnousua pienentävänä tekijänä, jolloin kustannuksista puolet huomioidaan

vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Yhtiön oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002354 voimaantulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002354 kortteliin 60047 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 3.710 k-m².

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 60047 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 550 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002354 voimaantulosta.

6 JOHTOSIIROT

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan alla esitetyin tarkennuksin.

Selvennyksenä todetaan, että Yhtiö on tietoinen seuraavista siirroista.

Hulevesiviemärin siirto

Sopimusalueella Pursupuiston läpi kulkee HSY Veden runkohulevesiviemäri (300 betoni), joka joudutaan siirtämään rakennushankkeen vuoksi. Uusi sijoituspaikka on uuden kevyenliikenteenväylän alla korttelin länsireunassa Ailakkipolun jatkeella Suopursuntielle saakka. Hulevesiviemärin siirtämisestä on sovittava HSY Veden kanssa, huomioiden suunnittelu ja rakentaminen. Hulevesiviemärin siirtokustannukset jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus (3.203,00 eur) huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalanvaihdon välirahaa.

Muuntamon M2105 siirto

Sopimusalueella Pursupuistossa sijaitsee Vantaan Energian muuntamo ja maakaapeleita. Rakennushankkeen vuoksi sopimusalueelle tarvitaan uusi muuntamo, joka sijoitetaan korttelin länsireunaan pp-alueelle. Muuntamon ja kaapeleiden siirtämisestä on sovittava Vantaan Energian kanssa. Muuntamon siirtokustannukset jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus (4.479,00 eur) huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalanvaihdon välirahaa.

7 VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon 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.

8 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle osoitettava asumisen rakennusoikeus (yhteensä 3.710 k-m²) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Yhtiö on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

9 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

10 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

11 ERIKESKISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12 SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002354 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002354 ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002354, 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.

Tämä sopimus perustuu 16.9.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002354. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN- JA MÄÄRÄALAN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu** (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002354 on tullut voimaan.

B.II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**)

ja

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu, (y-tunnus: 2640836-2)
c/o Aatsto LakimiesCom
Äyritie 8, 01510 Vantaa
(jäljempänä **Yhtiö**)

Jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

Vaihdon kohteet: **Kaupunki luovuttaa** Yhtiölle tilan 92-421-6-235, pinta-alaltaan noin 1.005 m².

Kiinteistö on voimassa aikaisemmin voimassa olleessa asemakaavassa osoitettu lasten leikkipuistoksi rakennettavaksi puistoalueeksi (VK/PLE). Kiinteistön arvoksi on kaavan mukaisella käyttötarkoituksella (AK) sovittu 456.985,00 euroa.

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu luovuttaa Kaupungille tilasta 92-421-6-236 noin 707 m² suuruisen määräalan.

Määräala on aikaisemmin voimassa olleessa asemakaavassa osoitettu lasten leikkipuistoksi rakennettavaksi puistoalueeksi (VK/PLE). Määräalan arvoksi on kaavan mukaisella käyttötarkoituksella (pp) sovittu 3.535,00 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Välikirja

Väliarahan suuruutta laskettaessa otetaan huomioon maankäyttösopimuksen mukaisesti sopimusalueella olevan muuntamon ja hulevesiviemärin siirtokustannukset, jotka jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus siirtokustannuksista 7.682,00 eur huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalan vaihdon väliarahaa.

Yhtiö hyväksyy Kaupungin osuuden muuntamon ja hulevesiviemärin siirtokustannuksista kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu maksaa Kaupungille väliarahaa 445.768,00 euroa. Väli raha maksetaan Kaupungin ilmoittamalle rahalaitostilille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät luovutuksensaajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksen saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset

Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

8. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu <xx.xx.201x> päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Osapuolten mukaan vaihdon kohteisiin ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

9. Irtaimisto

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

10. Vaihdon kohteiden maaperä

Kaupungin ja Yhtiön tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

Tällöin kaupunki ja Yhtiön vastaavat kumpikin luovuttamiensa kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainittu vaihtokirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2021.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002354 (päiväty 16.9.2019), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Osapuolet eivät esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta kiinteistön- ja määräalan vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Sahatien Kruunulle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla <xx>. päivänä <xxx>kuuta <201x>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<xxxx>
lakimies

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun
puolesta valtakirjalla

<xxxx>

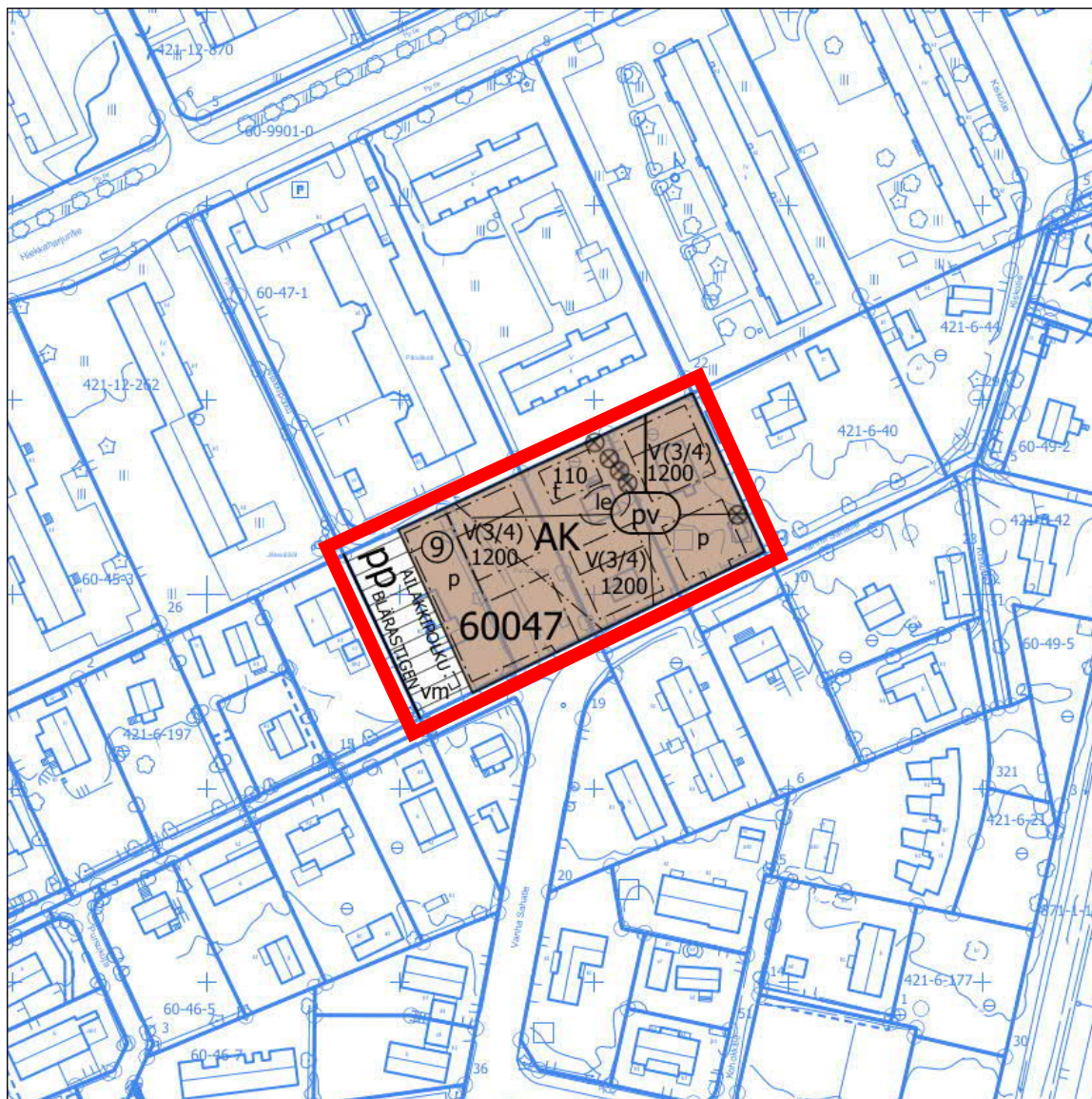
SSA Group Oy:n
puolesta valtakirjalla

<xxxx>

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies <xxxx> valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, <xxxx> valtakirjalla Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun puolesta ja <xxxx> valtakirjalla SSA Group Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön- ja määräalan vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla <xx>. päivänä <xxx>kuuta <201x>

LIITTEET Liite A.1. Kartta sopimusalueesta
 Liite B.1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet



Liite B.1
Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet
Asemakaavanmuutosehdotus nro 002354
Kartta päivätty 16.9.2019

-  Kaupunki luovuttaa KOY Sahatien Kruunulle tilan 92-421-6-235, pinta-alaltaan noin 1.005 m²
-  KOY Sahatien Kruunu luovuttaa Kaupungille tilasta 92-421-6-236 noin 707 m² suuruisen määräalan
-  Määräala, joka säilyy KOY Sahatien Kruunulla n. 594 m² (määräala 92-421-6-236:sta)





25 §

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarauksen päättyminen

VD/476/00.01.04.02/2019

HP/AK/PH/VK/TH/LL

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnitteluvaraus päättyy 31.12.2019. Health City Finland Cor Group -konserni haki lisääaikaa 3.12.2018 suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Kaupunginhallitus päätti 28.1.2019 §23 myöntää suunnitteluvarauksen lisääaikaa 31.12.2019 asti. Suunnittelu ei ole edennyt useiden neuvottelujen ja yhteydenottojen jälkeen sovittujen asiakirjojen ja sitoumusten mukaisesti. Esitetään, että suunnitteluvarausta ei jatketa ja että kaupunki jatkaa Koivukylän keskusta-alueen asemakaavatasoista suunnittelua alueen kehittämiseksi.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 15.8.–30.11.2016. Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Suunnitelmassa piti löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Kilpailun voittajan oli sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jota muutetaan kilpailun perusteella.

Koivukylän ostoskeskus sijaitsee kilpailualueeseen rajautuvalla viereisellä tontilla Hakopolku 3:ssa. Alueen suunnittelun kannalta ostoskeskuksen kehittämisellä on merkittävä rooli. Asian keskeneräisyys on hidastanut kaavoituksen aloittamista ja tästä syystä kilpailun voittajalle haetaan jatkoa kilpailuohjelmassa esitettyyn suunnitteluvarausaikatauluun. Koivukylän ostoskeskuksen edustajien kanssa kaupunki on ollut yhteistyössä.

Health City Finland Oy:n on pyytänyt lisääaikaa suunnitteluvarauksen jatkamiselle lähettämällä hankkeesta sähköpostin. Kaavoitustyö on aloitettu kesäkuussa 2017 ja alustavat arkkitehtisuunnitteluluvonnosvaihtoehdot on laadittu syyskuussa 2017. Näiden vaihtoehtojen pohjalta on neuvoteltu Hakopolun ostoskeskuksen kehittämisestä Vantaan kaupungin museotoimen ja ostoskeskuksen hallituksen jäsenten kanssa. Kaupunki ja HCF Oy ovat aloittaneet Koivukylän vision määrittämisen kesäkuussa 2018 yhteistyössä alueen lähitulevaisuuden toimijoiden HOAS:n ja Lujatalo Oy:n kanssa. Kaupunki laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuoden alussa 2019.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala esittää, että kaupunki jatkaisi Health City Finland Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnittelun jatkamiseksi ja Koivukylän keskustan kehittämisen varmistamiseksi seuraavan työohjelman mukaisesti. Health City Finland Cor Group toimittaa seuraavat asiakirjat ja sitoumukset:

- kaupunkisuunnittelun kanssa yhteistyössä laadittu viitesuunnitelma asemakaavaluonnosta varten työstettynä voittajaksi valitusta ehdotuksesta
- riittävä havainnemateriaali ja suunnitelman selostus
- Koivukylän ostoskeskuksen tilanne pyritään ratkaisemaan ja suunnittelemaan kevään/kesän aikana
- suunnittelutyö on määrä alkaa tammikuussa 2019 ja kaavaluonnos pyritään saamaan valmiiksi kevään/kesän 2019 aikana ja asemakaavaehdotus marraskuussa 2019.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle,

- a) että kaupunki jatkaa Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskustaan karttaliitteessä osoitetulle alueelle voittaneen kilpailutyön periaatteiden pohjalta 31.12.2019 asti edellä lueteltujen toimenpiteiden mukaisesti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki jatkaa Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskustaan karttaliitteessä osoitetulle alueelle voittaneen kilpailutyön periaatteiden pohjalta 31.12.2019 asti edellä lueteltujen toimenpiteiden mukaisesti,
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnittelun jatkamisesta on neuvoteltu useita kertoja Health City Finland, Cor Group -konsernin edustajien kanssa kuluvan vuoden aikana. Kaikesta huolimatta hanke ei ole edennyt vuoden 2019 aikana sovittujen asiakirjojen ja sitoumusten mukaisesti. Tämän vuoksi esitetään, että suunnitteluvarausta ei enää jatketa 31.12.2019 jälkeen. Kaupunki jatkaa Koivukylän keskusta-alueen asemakaavatasoista suunnittelua alueen kehittämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki ei jatka Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskustaan karttaliitteessä osoitetulle alueelle kilpailutyön voittajan Health City Finland Cor Group -konserni kanssa,



- b) kilpailuohjelmassa määritetyn mukaisesti kilpailun järjestäjä Vantaan kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotusten tekijöille aiheutuneista kustannuksista ja
- c) kaupunki jatkaa Koivukylän keskusta-alueen asemakaavatasoista suunnittelua.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki ei jatka Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskusta-alueen karttaliitteessä osoitetulle alueelle kilpailutyön voittajan Health City Finland Cor Group -konserni kanssa,
- b) kilpailuohjelmassa määritetyn mukaisesti kilpailun järjestäjä Vantaan kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotusten tekijöille aiheutuneista kustannuksista ja
- c) kaupunki jatkaa Koivukylän keskusta-alueen asemakaavatasoista suunnittelua.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta suunnitteluvarausalueesta

Täytäntöönpano

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje

1. Oikaisuvaatimus

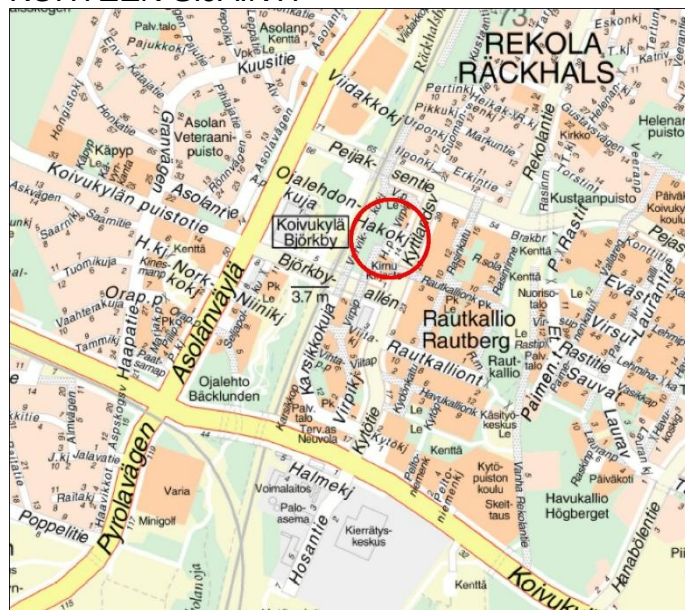
Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 839 2684, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

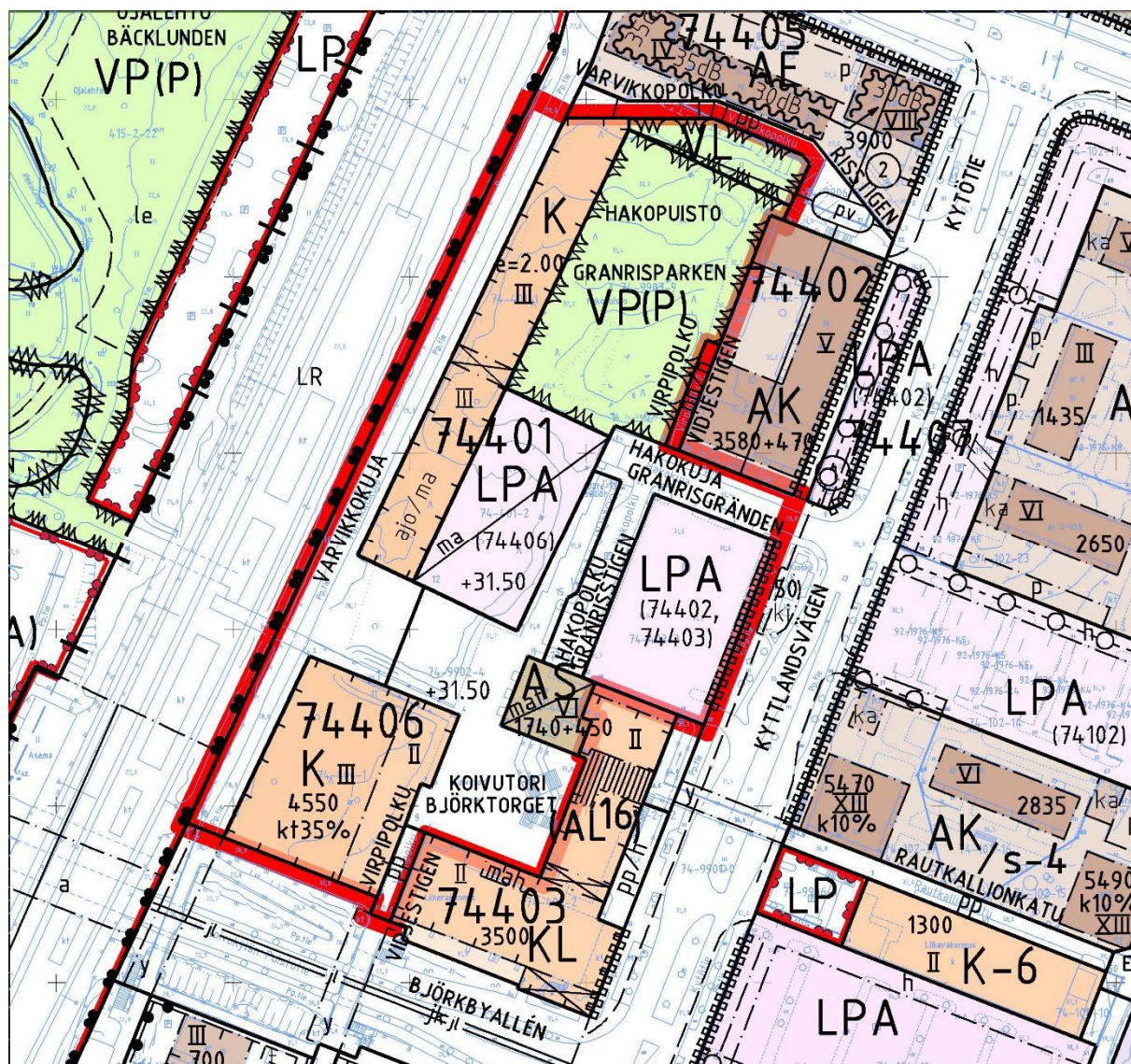
kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 09 839 22357, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

KOIVUKYLÄN KESKUSTAN suunnitteluvaraus (punaisella rajattu alue)



0 50 100m

1:2000



26 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK/LL

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 3.6.2019 kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät siirtämään lopullisen kiinteistökaupan takarajaa 30.10.2019 asti. Perusteluina yhtiöt ilmoittavat, että ne ovat käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, että sijoittajan omistuksen osalle kauppakeskustonttia kaupungin vuokramaalle toteutettaisiin vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 9000 m²:n laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuvat paikallispalvelukeskus.

Edelleen yhtiöt ilmoittavat, että sijoitusneuvotteluissa on edetty siten, että esisopimus sijoittajan kanssa on tavoitteena solmia kesäkuun 2019 aikana. Tämän jälkeen on tarkoitus viimeistellä hankkeen käynnistämisen edellyttämät sopimukset, ml. maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa elokuussa 2019. Hankesopimusten solmimisen jälkeen tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioitu rakentamisaika lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien on 18–20 kuukautta.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 28.10.2019 kirjeen, jossa yhtiöt pyytävät siirtämään lopullisen kiinteistökaupan takarajaa 31.3.2020 asti. Perusteluina yhtiöt ilmoittavat, että ne ovat solmineet aiesopimuksen sijoittajan kanssa kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta siten, että ensimmäisessä vaiheessa kauppakeskuksessa ankkurivuokralaisina olisi vähintään yksi päivittäistavarakauppa sekä kaupungin palveluja.

Edelleen yhtiöt toteavat kirjeessään, että Vantaan kaupungin toiveesta ne ovat yhdessä sijoittajan kanssa neuvotelleet uudelleen HOK Elannon ja Keskon kanssa heidän mahdollisuudesta vuokrata ensivaiheessa sijoittajan omistukseen rakennettavat supermarket-kokoluokan myymälät sen sijaan, että nämä myymälät toteutuisivat erillisinä rakennuksina hypermarketin tontille kauppakeskuksen eteläpuolelle. Kauppakeskus sijoittuu kortteliin 23196 tontille 7 ja hypermarketeille on varattu korttelista 23196 tontti 8.

Näiden nyt kauppiaiden kanssa käytävien lisäneuvotteluiden vuoksi yhtiöt pyytävät Vantaan kaupunkia vielä kertaalleen jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 31.3.2020 saakka, jotta yhtiöt voivat saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimuksen kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 tulivat voimaan 24.8.2016. Yhtiöiden tuli tehdä vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta investointipäätökset, muuten esisopimus lakkaisi olemasta voimassa. Tämän lisäksi rakennusliikkeiden ja kauppiaiden (Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj) tuli antaa keskinäiset vahvistukset vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta eli 24.8.2017 mennessä. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa on ollut mahdollista siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, mutta kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti, ja 17.12.2018 edelleen puolella vuodella 30.6.2019 asti. Takarajan siirto on periaatteessa perustunut esisopimuksen mukaisesti yhtiöiden yksipuoliseen ilmoitukseen. Yksi vuosi ja 33 kuukautta tämän jälkeen täyttyy 24.5.2020, jolloin



esisopimusehtojen mukaisesti esisopimus lakkaa olemasta kokonaan voimassa. Nyt yhtiöt ovat ilmoittaneet takarajan siirtämisestä 31.3.2020 asti. Kaupungilta kannalta on selvintä merkitä tiedoksi, että esisopimus on voimassa 24.5.2020 asti, jotta mahdollista kahden kuukauden lisäaikaesitystä ei tarvitse tuoda enää luottamushenkilökäsittelyyn.

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kumpikaan osapuoli ei esitä esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan lukuun ottamatta etumaksun palautusta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa eli yhteensä 666 666,50 euroa.

NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n Kivistön kauppakeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 21) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 28, 30.11.2015 § 22, 12.6.2017 § 22 ja 17.12.2018 § 33).

Kauppakeskuksen toteutuksen viivästymisen takia kaupunki on hakenut väliaikaisia tiloja kirjastolle ja nuorisotiloille. Tilakeskus on vuokraamassa Topaasiaukiolta Kivistön aseman vierestä Icecapital Oy:ltä As Oy Vantaan Topaasikuja 11:sta 151 m²:n ja 109 m²:n liiketilat. Ko. asuinrakennus valmistuu tammikuussa 2020. Tilat ovat vierekkäin ja oviaukon kautta yhdistettävissä. Sekä kirjasto- että nuorisotoimi pitävät tiloja muodoltaan ja sijainniltaan sopivina väliaikaistiloiksi. Vuokra-aika olisi kolme vuotta 1.4.2020-31.3.2023. Tällä tavoin on mahdollista tarjota kivistöläisille eniten kysyttyjä kaupungin palveluita.

Tilojen vuokra- ja ylläpitokulut maksettaisiin Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahastosta. Kukin hallintokunta vastaisi oman toiminnan kaluston hankintakustannuksista ja toiminnan henkilöstö- ja käyttökustannuksista.

Mikäli NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät 24.5.2020 mennessä täytä esisopimuksen ehtoja, niin esisopimukset lakkaavat olemasta voimassa ja kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 666 666,50 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki merkitsee tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n 2.6.2019 ja 28.10.2019 lähettämät kirjeet.
- b) merkitään tiedoksi, että esisopimus on voimassa 24.5.2020 asti,
- c) merkitään tiedoksi, että mikäli NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät 24.5.2020 mennessä täytä esisopimuksen ehtoja, niin esisopimukset lakkaavat olemasta voimassa ja kaupunki palauttaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle yhteensä 666 666,50 euroa

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n 2.6.2019 ja 28.10.2019 lähettämät kirjeet ja
- b) siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n pyynnöstä Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa esisopimuskauden loppuun 24.5.2020 asti.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira ja Faysal Abdi poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 3.6.2019
- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 28.10.2019
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa
- Kaupunginhallituksen päätös 17.12.2018, jolloin edellisen kerran käsiteltiin esisopimusten jatkamista

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön kauppakeskus – tilannetietoa hankkeen uudelleen vaiheistamisesta

Vantaan Kaupunginhallitus myönsi allekirjoittaneille hakijoille 17.12.2018 lisääaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimuksen määräaikoihin 30.06.2019 saakka. Voimassaolevan esisopimuksen mukaan hakijoilla on vielä oikeus hakea lisääaikaa lopullisen kaupan solmimiseksi.

Olemme käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, että sijoittajan omistukseen osalle kauppakeskustonttia kaupungin vuokramaalle toteutettaisiin vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 9000 m² laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuva paikallispalvelukeskus.

Sijoittajaneuvotteluissa on edetty siten, että esisopimus sijoittajan kanssa on tavoitteena solmia kesäkuun 2019 aikana ja tämän jälkeen on tarkoitus viimeistellä hankkeen käynnistämisen edellyttämät sopimukset ml. maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa elo...syyskuussa 2019.

Hankesopimusten solmimisen jälkeen tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioitu rakentamisaika lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien on 18...20 kuukautta.

Pyydämme Vantaan kaupunkia jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 saakka, jotta voimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingissä 3.6.2019

NCC Property Development Oy

Skanska Talonrakennus Oy

Petri Bergström

Jukka Manninen

Jukka Kylliö

Antti Tuomainen

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön kauppakeskus – tilannetietoa hankkeen uudelleen vaiheistamisesta

Vantaan Kaupunginhallitus myönsi allekirjoittaneille hakijoille 17.12.2018 lisäaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimuksen määräaikoihin 30.06.2019 saakka. Pyysimme kirjeellämme 3.6.2019 Vantaan kaupunkia jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 saakka, jotta voisimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Voimassaolevan esisopimuksen mukaan hakijoilla on vielä oikeus hakea lisäaikaa lopullisen kaupan solmimiseksi.

Olemme nyt solmineet aiesopimuksen sijoittajan kanssa kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta siten, että ensimmäisen vaiheessa kauppakeskuksen tontille toteutuvassa rakennuksessa ankkurivuokralaisina olisi vähintään yksi päivittäistavarakauppa sekä kaupungin palveluja. Sijoittaja on valmis käynnistämään tämän hankeosan rakentamisen kaupungille 12.9.2019 tekemämme esityksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin toiveesta olemme yhdessä sijoittajan kanssa neuvotelleet uudelleen ”Kauppiaiden” (HOK Elanto ja Kesko) kanssa heidän mahdollisuudestaan vuokrata ensivaiheessa sijoittajan omistukseen tulevat kauppakeskustontille rakennettavat supermarket kokoluokan myymälät sen sijaan, että nämä myymälät toteutuisivat ns. hypermarkettontille.

Näiden nyt kauppiaiden kanssa käytävien lisäneuvotteluiden vuoksi pyydämme Vantaan kaupunkia vielä kertaalleen jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 31.3.2020 saakka, jotta voimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingissä 28.10.2019

NCC Property Development Oy

Skanska Talonrakennus Oy

Petri Bergström

Jukka Manninen

Jukka Kyliö

Antti Tuomainen

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti/ ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **NCC Property Development Oy** (jäljempänä **NCC**) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (jäljempänä **Skanska**) yhteisesti tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat**.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskusta-alueeseen, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmiensa väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Kauppakeskukseen on tulossa myös kaupungin käyttöön osoitettuja julkisen palvelujen tiloja. Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta on hyväksynyt 18.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/ hankesuunnitelman (päiväty 30.4.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 7.5.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Opetuslautakunta on päättänyt 13.4.2015 ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt 14.4.2015 esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman (päiväty 18.2.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja 11.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmia ja vuokrauksen esisopimuksia on tarkoitus vielä muuttaa, koska kauppakeskuksen suunnittelua edetessä niiden sijainti ja tilaratkaisut ovat muuttuneet. Tavoitteena on, että kukin lautakunta käsittelee ja hyväksyy omalta osaltaan muuttuneet suunnitelmat ja tekninen lautakunta myös vuokrauksen esisopimukset niin, että vuokrausten esisopimukset olisivat allekirjoitettavissa talvella 2016.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m² (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m² (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotelliloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tontille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppaa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- ja II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi osata myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y- tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä **Kaupunki**)

Ostaja: **NCC Property Development Oy** (y-tunnus 1765519-3) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (y-tunnus 1772433-9) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä **Ostajat**)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m²

Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m² (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupapakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:

– liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m ²
– yksityiset palvelut	250 euroa/k-m ²
– kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m ²
– terveysasema 2. krs:ssa	125 euroa/k-m ²
– 30 000 k-m ² :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	175 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	175 euroa/k-m ²

3.krs:n tilat:

– liiketilat	250 euroa/k-m ²
– ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m ²

– yksityiset palvelut	150 euroa/k-m ²
– julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m ²

Lopullinen kauppahinta määritetään kolmannen kauppahinnan osan maksu-
hetken mukaisista rakennuslupakuvista lasketuista pinta-aloista (k-m²) ja
edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) osassa seuraavasti:

- 1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) miljoona kolmesataakolme-
kymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333)
euroa todetaan maksetuksi 4.12.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yh-
teydessä.
- 2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalai-
tostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Toinen kauppahinnan
osa on kymmenen miljoonaa (10 000 000) euroa. Ostajat luovuttavat
kaupantekotilaisuudessa kolmannen kauppahinnan osan maksamisen va-
kuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kolmas kauppahinnan osa, joka on vähintään kolmemiljoonaa kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän
(3 666 667) euroa, maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille
viimeistään 31.12.2020. Lopullisen kauppahinnan määrittymisperusteet
on esitetty edellä. Maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuotuista
korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan loppu-
kauppahinnan maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euri-
bor, kuitenkin vähintään 2 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi mil-
joonaa (2 000 000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa
on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koske-
va yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666.667)
euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoit-
tushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muu-
toksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuk-
sen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m² ja jossa 3. kerrok-
sessa on vähintään 3 000 k-m², joka voidaan toteuttaa myös ns. raakatilana,
siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otetta-
vaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankoskentie liikenne on siir-
retty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin
alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikai-
sen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m²:n terveysasematiloista 2. kerrok-
sesta sekä noin 500 m²:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1. kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) (1 333 333) euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennuslalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen I-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittämisaikakohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

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

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi kuntateknikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavas suunnittelun yhteydessä.

- 12.** Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 13.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoitustoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 14.** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
- 15.** Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 17.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 18. Kiinnitykset** Kaupunki luovuttaa Tontin velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasi-
tuksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1

Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoituville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2

Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I-vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää Tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4

Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5

Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakassuhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuk- sen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutok- sen mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennes- sä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat ka- tuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikenne- kapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakes- kuksen I-vaiheen vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidät- tää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät ra- kenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisä- kustannukset Kaupungille.

20.2

Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omis- taja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3

Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksel- laan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuu- rajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoitusluvahakemuksessa.

20.4

Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit- tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie- märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo- jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5

Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve- sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele- vat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6

Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta- vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan- nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7

Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu- kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, - rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu- levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä- reihin.

20.8

Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk- siköllä. Vementiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve- det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

- 20.9** Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikennetai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10** Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1** Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2** Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*
- 21.3** Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4** Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaalit- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

- 22.1** Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2** Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataakuusikymmentätuhatta (660 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnäköalaton maksu.
- Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on kuusisataaviisitoistatuhatta seitsemänsataa (615 700) euroa.
- 22.3** Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900 000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:
- | | |
|--|-----------|
| – tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe | 660 000 € |
| – tontti 23196/6; Colosseum-vaihe | 240 000 € |

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Kauppakeskuksen I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katuja järjestelyjen valmistumisesta. Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonnalisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

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

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan asuintontteja koskeva yhteistoimintasopimus, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666 667) euroa. Yhteensä etumaksu on siis kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) ei ole saatu, alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäkuusi ja 50/100 (666 666,50) euroa) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Hokelle ja Keskolle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

- a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
- b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
- c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16000 k-m² hypermarkettia ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajan kohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33

kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2022.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

NCC Property Development Oy

Mika Soini
toimitusjohtaja

Jukka Manninen
yksikönjohtaja

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilahti
toimitusjohtaja

Juhani Aspara
aluejohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta sekä toimitusjohtaja Mika Soini ja yksikönjohtaja Jukka Manninen NCC Property Development Oy:n puolesta ja toimitusjohtaja Tuomas Särkilähti ja aluejohtaja Juhani Aspara Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015



Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

- LIITTEET:**
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta pvm. 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
 - Liite 7: Vantaankoskientien sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus ote pöytäkirjasta 17.12.2018

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
Pöytäkirjan kansilehti	2
33 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy	4
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	6



Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

_____._____

nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi _____._____
2. luovutettu asianosaiselle _____._____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy _____._____



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 17.12.2018 klo 14.00–16.16

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Kaukola Ulla	x	Hämäläinen Anu	
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	
Niikko Mika	x (klo 15.00–16.16)	Auvinen Timo	
Norrena Vaula	-	Kuusela Minna	x
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			x (klo 14.00–14.50)
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja			x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.			x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies			x
Vottonen Janina, hallintosihteer			x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.12.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pykälät 7, 19, 24, 25, 26, 29 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.12.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



33 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe /NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy

VD/5009/10.00.01.05/2015

HP/GK/AV

Tarkoituksena on myöntää puoli vuotta jatkoaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimukselle.

Viimeisen vuoden aikana NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sekä toisaalta Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto ovat neuvotelleet esisopimuksen mukaisista ehdoista. Kuitenkaan esisopimuksen mukaisia ehtoja rakentajien ja kauppiaiden välillä ei ole toteutunut. NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole antaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Ruokakesko Oy:lle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista olisi vuokrattu 50 % ja vähintään 15 000 h-m². NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät ole myöskään saaneet Helsingin Osuuskauppa Elannolta ja Ruokakesko Oy:lta vahvistusta kahden hypermarketin toteutuksesta, minkä laajuus olisi yhteensä vähintään 16 000 k-m². Myöskään yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta osapuolet eivät ole antaneet toisilleen vahvistettua tietoa.

Kaupungin osalta edellytyksenä on ollut, että asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet. Lisäksi kaupunki on aloittanut alueen katujen ja uuden kehäradan ylittävän sillan rakentamisen. Pääosiltaan katu-urakat valmistuvat ensi vuoden loppuun mennessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tulivat voimaan 24.8.2016 ja vahvistukset tuli antaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Aikaa nyt on kulunut yli kaksi vuotta. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti.

Kaupunki sekä NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat käyneet neuvotteluja kauppakeskuksen toteuttamiseksi. Vielä ei ole edellytyksiä laajan kauppakeskuksen rakentamiselle, koska Kivistön asukasmäärä on siihen vielä liian pieni.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat pyytäneet 5.12.2018 päivätyllä kirjeellään esisopimuksen jatkamista 30.6.2019 saakka.

Yhtiöiden tarkoituksena on jatkaa neuvotteluita mahdollisuudesta solmia maanvuokrasopimus osto-optiolla paikallispalveluiden tarvitsemasta osasta (määräala) alkuperäistä tonttia, johon olisi mahdollista rakentaa tässä vaiheessa kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe, jonka koko olisi 12 000–15 000 k-m². Tällä turvattaisiin kivistöläisille kaupalliset ja julkiset peruspalvelut.

Yhtiöt pyytävät Vantaan kaupunkia myös vahvistamaan kirjeensä liitteenä olevat kaupungin kanssa neuvotellut maanvuokrasopimuksen pääehdot sijoittajamyyntiä varten. Yhtiöt ovat esittäneet kirjeensä liitteenä kauppakeskuksen vaiheistuksen periaatteet sekä kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt. Kirjeessään yhtiöt esittävät rakentamiseen tarvittavan määrällän vuokraamista ja liitteenä on esitetty maanvuokraehtojen yleisperiaatteet, joissa on esitetty mm. seuraavaa: vuokra-aikaa ja sen jatkamista,



vuokran suuruutta, tontinosan osto-oikeutta, rakentamisvelvoitetta, laajennusvaiheiden vuokra- ja ostomahdollisuutta, tontin 23192-1 käyttöä, vuokrasuhteen päättymistä ja sopimussakkoa.

NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n Kivistön kauppakeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 21) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 28, 30.11.2015 § 22 ja 12.6.2017 § 22)

Hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 36 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n pyynnöstä Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti,
- b) pitää Kivistön terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajana edelleen 31.12.2020, ja
- c) merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n lähettämä kirje liitteineen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira, Faysal Abdi ja Mika Niikko poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 5.12.2018 ja sen kolme liitettä: maanvuokrasopimuksen pääehdot (liite 1), vaiheistuskaaviot (liite 2) sekä kaupungin palvelutilojen tilajärjestelyt (liite 3).
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta ja NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 050 312 1680, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: 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



27 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe / Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK/LL

Merkitään tiedoksi, että Kivistön hypermarketkeskuksen esisopimus on voimassa esisopimuskauden loppuun asti eli 24.5.2020 asti.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj ovat lähettäneet 28.5.2019 kirjeen, jossa yhtiöt vaativat esisopimuksen voimassaolon siirtämistä 24.5.2020 asti. Syynä tähän yhtiöt ovat ilmoittaneet sen, että ne eivät ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta esisopimuksen mukaisia vahvistuksia kauppakeskuksen I-vaiheen liiketilojen vuokrausasteesta. Yhtiöt eivät ole saaneet myöskään vahvistettua tietoa hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta. Tämän takia yhtiöt ovat ilmoittaneet, että ne eivät ole itsekään kyenneet antamaan esisopimuksen mukaista vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16000 k-m²:n hypermarketteja.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj toteavat lisäksi, että koska em. esisopimuksessa sovitut, lopullisen kiinteistökaupan edellytykset eivät ole ainakaan toistaiseksi täyttyneet, niin yhtiöiden puolella on tahtotila neuvotella ja sopia esisopimuksen ehtoihin tarpeellisista muutoksista, jotka edesauttaisivat Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttamista. Yhtiöt ovat halukkaita jatkamaan neuvotteluja kaupungin ja muiden osallisten kanssa vaihtoehtoisesta ratkaisumalleista, jotka koskevat mm. hankkeen vaihteistusta ja laajuutta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 tulivat voimaan 24.8.2016. Yhtiöiden tuli tehdä vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta investointipäätökset, muuten esisopimus lakkaisi olemasta voimassa. Tämän lisäksi rakennusliikkeiden (NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy) ja kauppiaiden tuli antaa keskinäiset vahvistukset vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta eli 24.8.2017 mennessä. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa on ollut mahdollista siirtää Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, mutta kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti, ja 17.12.2018 edelleen puolella vuodella 30.6.2019 asti. Takarajan siirto on periaatteessa perustunut esisopimuksen mukaisesti yhtiöiden yksipuoliseen ilmoitukseen. Yksi vuosi ja 33 kuukautta tämän jälkeen täyttyy 24.5.2020, jolloin esisopimusehtojen mukaisesti esisopimus lakkaa olemasta kokonaan voimassa. Nyt yhtiöt ovat ilmoittaneet takarajan siirtämisestä aina esisopimuskauden loppuun asti.

Esisopimuksen ehtojen mukaisesti kumpikaan osapuoli ei esitä esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan lukuun ottamatta etumaksun palautusta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskassa Elannelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa eli yhteensä 377 423,60 euroa.

Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n Kivistön hypermarketkeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 22) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 29, 30.11.2015 § 23, 12.6.2017 § 23 ja 17.12.2018 § 32).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 17



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki merkitsee tiedoksi Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n 28.5.2019 lähettämän kirjeen.
- b) merkitään tiedoksi, että esisopimukset ovat voimassa 24.5.2020 asti,
- c) merkitään tiedoksi, että mikäli Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj eivät 24.5.2020 mennessä täytä esisopimuksen ehtoja, niin esisopimukset lakkaavat olemasta voimassa ja kaupunki palauttaa Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Kesko Oyj:lle yhteensä 377 423,60 euroa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) merkitä tiedoksi Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n 28.5.2019 lähettämä kirje ja
- b) siirtää Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n pyynnöstä Kivistön hypermarketkeskuksen kiinteistönkaupan esisopimuksen mukaista lopullista kaupantekoa esisopimuskauden loppuun 24.5.2020 asti.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira ja Faysal Abdi poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n kirje 28.5.2019
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n kanssa
- Kaupunginhallituksen päätös 17.12.2018, jolloin edellisen kerran käsiteltiin esisopimusten jatkamista

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupungille

ASIA: KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

viite: esisopimus kiinteistöjen kaupasta 4.12.2015

Vantaan kaupunki myyjänä ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy - joka sittemmin on sulautunut Kesko Oyj:hin - ostajina ovat 4.12.2015 solmineet kiinteistökaupan esisopimuksen koskien 18 743 m² suuruista määräalaa määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m² suuruista määräalaa määräalasta 92-409-3-131-M501.

Edellä mainitussa esisopimuksessa on sen voimaantulon ja lakkaamisen (esisopimuksen kohta III.3) osalta sovittu, että:

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m² hypermarketteja ja*
- 2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:*
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai*
 - b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja*
 - c. joka tapauksessa vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa,*
- 3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella.*

Esisopimuksessa tarkoitettu asemakaava ja asemakaavan muutos tuli voimaan 24.8.2016, joten esisopimuksessa sovittu alkuperäinen määräaika oli voimassa 24.8.2017 saakka. Vantaan kaupunginhallitus on 12.6.2017 ja 17.12.2018 käsitellyt lopullisen kaupan solmimisen takarajaa; viimeksi mainittu kaupungin päätös on formuloitu siten, että takarajan siirto on vahvistettu enintään 30.6.2019 saakka.

Kun emme tähän päivään mennessä ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta edellä siteeratuissa kohdissa 2) ja 3) tarkoitettuja vahvistuksia, emmekä tästä syystä ole itsekkään kysyneet antamaan kohdassa 1) tarkoitettua vahvistusta, vaadimme lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäväksi em. esisopimuksen ehdon mukaisesti 33 kuukaudella eli enintään 24.5.2020 saakka.

Kun em. esisopimuksessa sovitut, lopullisen kiinteistökaupan edellytykset eivät ole ainakaan toistaiseksi tähtyneet, on puolellamme myös tahtotila neuvotella ja sopia esisopimuksen ehtoihin tarpeellisista muutoksista, jotka edesauttaisivat Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttamista. Hankkeen vaiheistuksesta, laajuuksista ym. seikoista on jo keskusteltu kaupungin johdolla kokoontuvassa Kivistön johtoryhmässä ja olemme halukkaita jatkamaan

neuvotteluja vaihtoehtoisista ratkaisumalleista kaupungin ja muiden osallisten kanssa, Kivistön kaupunkikeskushankkeen käynnistymisen varmistamiseksi ja hankeaikataulun nopeuttamiseksi.

Helsingissä, 28.5.2019

Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

KESKO OYJ

Jyrki Karjalainen

Juha Eronen

Jukka Anttila

Markku Jantunen

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti / ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja / **Ruokakesko Oy** (jäljempänä Kesko) ja **Helsingin Osuuskauppa Elanto** (jäljempänä Hoke) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. Kesko ja Hoke ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat**.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 antaa Keskolle ja Hokelle 31.12.2012 saakka voimassa olleen suunnitteluvaramuksen kaupan suuryksiköiden toteuttamiseksi Kivistön kaupunkikeskukseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa 31.5.2007 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tarkennuksista, joilla täsmennettiin mm. kaupan suuryksiköiden tontinluovutusehtoja. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 jatkaa Keskon ja Hoken yhteistä kaupan suuryksiköiden suunnitteluvaramusta ehdollisena 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvaramuksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Kesko ja Hoke ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä kaupakeskuksen toteuttajiksi 15.4.2013 valittujen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Keskon ja Hoken kaupan suuryksiköiden II-rakennusvaiheen laajennusalue yhteensä 10 000 k-m² on korttelissa 23196 (ohjeellinen tontti nro 9). Laajennus on mahdollista sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti laajennusalueutta koskevan suunnitteluvaramuksen. Varausalueutta on mahdollista käyttää varausaikana pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kaupakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarket-keskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kaupakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kaupakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- sekä II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostaja näin ilmoittaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (y-tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	Ruokakesko Oy (y-tunnus 1636677-9) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)
Kaupan kohde:	Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat: Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti – noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja – noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501 Määräalat yhdessä jäljempänä "Kaupan kohde". Kaupan kohde on esitetty liitteessä 2.

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla, Kaupungilta tällä kauppakirjalla sekä Axel ja Greta Sandellin kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määrääloista. Korttelin 23196 tontti nro 8 on jäljempänä "Tontti".

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskustoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen pinta-ala on vähintään 18 000 k-m².

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että kauppahintaa tarkistetaan määrällä, joka vastaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulopäivänä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun ja kaupantekohetkellä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun muutosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) erässä seuraavasti:

- 1) Kauppahinnan ensimmäinen erä (etumaksu) seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa todetaan maksetuksi 4.12..2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.
- 2) Kauppahinnan toinen erä eli kolmemiljoonaa seitsemänsataaseitsemänkymmentäneljätuhatta kaksisataakolmekymmentäkuusi (3 774 236) euroa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan kolmannen erän – sekä em. indeksiehdon mukaisen kauppahinnan mahdollisen tarkistuserän – maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kauppahinnan kolmas erä kolmemiljoonaa yhdeksäntoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäkahdeksan ja 80/100 (3 019 388,80) euroa – sekä em. tavoin elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti määräytyvä kauppahinnan mahdollinen tarkistuserä – maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.5.2024. Kauppahinnan kolmannelle erälle – sekä em. indeksiehdon mukaiselle kauppahinnan mahdolliselle tarkistuserälle – maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan kauppahinnan kolmannen erän maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Hypermarket-keskuksen IA-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 18 000 k-m² ja jossa vähintään 16 000 k-m² on käytetty kahteen hypermarkettiin valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä,

- a) kun Vantaankoskentien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016. Muutoin kunnallistekniikan puolesta ei ole estettä rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, kun kaava on tullut voimaan, ja
- b) kun Ostajat ovat saaneet Tontin omistukseensa kokonaisuudessaan.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Edellä tässä kohdassa sanotulla kaupan kohteen luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "Ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä kaksi (2) miljoonaa euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 7 Kauppakeskuksen I-vaiheeseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata yhtä aikaa. Näin ollen NCC:lle ja Skanskalle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön/pyyntöjen tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

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

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasunnittelun yhteydessä.
12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden

yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

- 13.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käytämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 14.** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
- 15.** Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 17.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 18. Kiinnitykset** Kaupunki luovuttaa Kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

19.2 Tontin ja tontin 7 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 7 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutosten mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä

- hypermarketkeskuksen Tontin toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Kauppakeskuksen tontin nro 7 kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen tontin nro 7 Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen Tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti hypermarketkeskuksen Tontti saa käyttää em. huoltoyhteyttä kauppakeskuksen tontin 7 osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä Tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Tontin ja Kaupungin väliset rasitteet

Tontin eteläreunassa oleva vesihuollolle varattu, asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen merkitty alue tulee Tontille rasitteeksi. Sille tulee olla pääsy korjauksia ja saneerauksia varten kaikissa tilanteissa.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Hypermarketkeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteydet Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tikkurilantie ja sen kiertoliittymät sekä pääasiassa Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Hypermarketkeskuksen IA-vaihe vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2

Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

- 20.3** Kellaripysäköintien luiskat tukimuureineen jäävät Tontin omistukseen kaikilta osin myös katualueella. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslu-pahakemuksessa.
- 20.4** Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit-tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie-märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo-jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.
- 20.5** Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve-sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele-vat suoraan HSY Veden kanssa.
- 20.6** Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta-vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan-nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 20.7** Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu-kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu-levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä-reihin.
- 20.8** Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk-siköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve-det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni-tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- 20.9** Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne-tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvit-taessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10** Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjois-puolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1** Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan raken-tamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se ra-kentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2** Kaupunki on valmis aloittamaan em. väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoite-taan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

- 21.3** Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun kaava on tullut voimaan ja sopimukset, suunnitelmat sekä tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4** Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät ka-
tu-, silta-, linja-autotermiinali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

- 22.1** Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2** Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoisen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataatuhatta (600 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnisäveroton maksu.
- 22.3** Toisen rakennusvaiheen (Varausalue) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena kaksisataatuhatta (200 000) euroa. Tämä korvaus on arvonnisäveroton maksu. Tämä myöhemmin maksettava korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksu-
hetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. II-vaiheen korvaus maksetaan Varausalueen tonttikaupan yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.

23. Kauppakeskuksen puolelle ehdotetut liityntäpysäköintipaikat

NCC ja Skanska ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi kortteliin 23196 tontille 7 suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki ja Ostajat voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

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

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaavat tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista kumpikin 50 %:n osuudella.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle, yksi Ruokakesko Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100) kauppakirjan ehdon nro 1 mukaisesti.

Kauppahinnasta seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa on maksettu tili-suorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että Kesko ja/tai Hoke ei ole tehnyt kohdassa I b mainittua investointipäätöstä tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) ei ole saatu alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin Kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakaksikymmentäkolme ja 60/100 (377 423,60) euroa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m² hypermarketteja ja
- 2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
 - b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä

mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja

- c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja
 - 3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta
- niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) eivät ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2022.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ruokakesko Oy:lle, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannonle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Ruokakesko Oy:n
puolesta valtakirjalla

Antti Palomäki
aluejohtaja

Helsingin Osuuskauppa Elannon
puolesta valtakirjalla

Jyrki Karjalainen
kiinteistöjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, aluejohtaja Antti Palomäki valtakirjalla Ruokakesko Oy:n puolesta ja kiinteistöjohtaja Jyrki Karjalainen valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

- LIITTEET:**
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuukauppa Elannon kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavia määräaloja: Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti: noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 23.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

VALTAKIRJA

Valtuuttaja Helsingin Osuuskauppa Elanto

Valtuutettu Jyrki Karjalainen

Valtuutus Valtuutamme valtuutetun puolestamme solmimaan kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla Helsingin Osuuskauppa Elanto - yhdessä Ruokakesko Oy:n kanssa - perustettavan yhtiön lukuun sitoutuvat esisopimuksessa todettujen ehtojen täytyttyä ostamaan Vantaan kaupungilta Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Valtuutettu on oikeutettu allekirjoittamaan esisopimuksen ja tekemään muut esisopimuksen solmimisen edellyttämät toimet.

Helsingissä 3.12.2015

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Juha Eronen

Mika Lehmusvuori



VALTAKIRJA

Valtuutamme johtaja Antti Palomäen allekirjoittamaan esisopimuksen, jolla Ruokakesko Oy sitoutuu yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa ostamaan Vantaan kaupungilta perustettavan yhtiön lukuun yhteensä 7.548.472,00 euron kauppahinnalla noin 18743 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2461 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-409-3-131-M501 sen jälkeen, kun asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800, Kivistön Kaupunkikeskus 1, on tullut voimaan.

Helsingissä, joulukuun 3. päivänä 2015

RUOKAKESKO OY

Juhani Rontu

Markku Jantunen

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus ote pöytäkirjasta 17.12.2018

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
Pöytäkirjan kansilehti	2
32 § Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto	4
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	6



Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

_____._____

nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi _____._____
2. luovutettu asianosaiselle _____._____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy _____._____



Kaupunginhallituksen kokous

Aika 17.12.2018 klo 14.00–16.16

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	
Kaukola Ulla	x	Hämäläinen Anu	
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	
Niikko Mika	x (klo 15.00–16.16)	Auvinen Timo	
Norrena Vaula	-	Kuusela Minna	x
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	
Muut osallistujat			Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja			x (klo 14.00–14.50)
Orlando Carita, valtuuston I varapuheenjohtaja			x
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja			x
Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja			x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja			x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja			x
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja			x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja			x
Ruusula Matti, talousjohtaja vs.			x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies			x
Vottonen Janina, hallintosihteer			x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sari Multala

Pöytäkirjanpitäjä Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.12.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

Pykälät 7, 19, 24, 25, 26, 29 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.12.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



32 §

Esisopimuksen jatkoaika kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarketkeskuksen I-vaihe /Kesko Oyj, Helsingin Osuuskunta Elanto

VD/5009/10.00.01.05/2015

HP/GK/AV

Tarkoituksena on myöntää puoli vuotta jatkoaikaa Kivistön hypermarketkeskuksen esisopimukselle.

Viimeisen vuoden aikana Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuusliike Elanto sekä toisaalta NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat neuvotelleet esisopimuksen mukaisista ehdoista. Kuitenkaan esisopimuksen mukaisia ehtoja kauppiaiden ja rakentajien välillä ei ole toteutunut. Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy eivät ole antaneet NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle vahvistusta kahden hypermarketin toteutuksesta, minkä laajuus olisi yhteensä vähintään 16 000 k-m². Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy eivät ole myöskään saaneet NCC Property Development Oy:ltä ja Skanska Talonrakennus Oy:ltä vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista olisi vuokrattu 50 % ja vähintään 15 000 h-m². Myöskään yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta osapuolet eivät ole antaneet toisilleen vahvistettua tietoa.

Kaupungin osalta edellytyksenä on ollut, että asemakaava on tullut voimaan. Kaupungin osalta lopullisen kauppakirjan edellytykset ovat täyttyneet. Lisäksi kaupunki on aloittanut alueen katujen ja uuden kehäradan ylittävän sillan rakentamisen. Pääosiltaan katu-urakat valmistuvat ensi vuoden loppuun mennessä.

Asemakaava ja asemakaavan muutos tulivat voimaan 24.8.2016 ja vahvistukset tuli antaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Aikaa nyt on kulunut yli kaksi vuotta. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuusliike Elannon niin vaatiessa, kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti. Kaupunginhallitus siirsi 12.6.2017 takarajaa yli 16 kuukaudella 31.12.2018 asti.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy ovat lähettäneet kirjeen, jossa he vaativat lopullisen kiinteiskaupan takarajan siirtämistä 30.6.2019 saakka. Kaupungin tavoitteena on, että kevään 2019 uusitaan esisopimus vastaamaan kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen ja sen jälkeistä vaiheistuksen mukaista tilannetta niin, että hypermarketkeskus voitaisiin rakentaa yhdessä kauppakeskuksen toiseen vaiheen kanssa kuitenkin viimeistään kymmenen vuoden kuluttua.

Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n Kivistön hypermarketkeskuksen kiinteistökaupan esisopimusta ja sen jatkoaikaa on aiemmin käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa (1.6.2015 § 22) ja kaupunginhallituksessa (15.6.2015 § 29, 30.11.2015 § 23 ja 12.6.2017 § 23).

Hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 36 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitus sopimuksista.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään siirtää Kivistön hypermarketkeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Lauri Kaira, Faysal Abdi ja Mika Niikko poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n kirje 13.11.2018
- 4.12.2015 allekirjoitettu esisopimus kiinteistön kaupasta Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n kanssa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala sekä tiedoksi
rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 050 312 1680, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa kaupunki

Käyntiosoite: 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



28 § Asemakaavamuutos 002390 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto, Tammistontie 2

VD/979/10.02.04.00/2018

HP/TLA/JOR/JJU/MKU/LL

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa 3-5-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen Tammistontien ja Tammiston kauppapien risteykseen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 50003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 50 Tammisto.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 50003.

Alue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa Tammistontien ja Tammiston kauppapien risteyksessä osoitteessa Tammistontie 2, korttelissa 50003 tontilla 9. Lännessä aluetta rajaa 2-3 -kerroksinen asuinkerrostaloalue ja etelässä 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu edellä mainittuihin katualueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija

Rakennusliike Lapti Oy.

Kaavatyö on aloitettu kaavamuutosnumerolla 002325 (aiemmin nimellä Tammiston kauppapientie). Se on ollut Vantaan kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmassa, joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa lukuun ottamatta pientä Tammiston kauppapien puolesta katualueenosaa, joka liitetään tonttiin.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy sekä WSP Finland Oy konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A3 pientaloaluetta. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueelle voidaan sallia myös asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.

Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue on tiivistä asuntoaluetta A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä, sekä urbanisoituvaa katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan raitiovaunureitti. Kaavahanke on valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukainen kerrostalorakentaminen poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Tammistossa ja Tammiston kauppapien varressa yleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on mm. ajanmukaistaa ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä kehittää joukkoliikenne yhteyksiä. Tammiston kauppapien luonnetta kehitetään kaupunkimaisemmaksi. Yleiskaavatyölle asetettujen tavoitteiden lisäksi Tammiston alueella jo tapahtunut kaupunkiympäristön muutos työpaikka-alueesta kaupan ja asumisen alueeksi perustelevat suunnittelun alueen tehokkaampaa rakentamista. Kaavatyö on hyväksytty kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 § 7).



Kaavamuutoksen selostuksessa on esitetty ja selostettu suunnitelman suhde tekeillä olevaan yleiskaavaan.

Korttelisuunnitelma on tehty siten, että se sopeutuu massoittelulta ja kerroskorkeuksiltaan viereiseen pientalo- ja rivitaloalueeseen. Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja rajaa Tammistontien ja Tammiston kauppapientien katutilaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen siten, että kerroskorkeudet madaltuvat nykyisten asuinkortteleiden suuntaan. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat moderneja ja julkisivut mittakaavaltaan pienipiirteisiä. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnitteluala on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3). Alueen nykyinen rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun tehokkuusluvun $e=0.50$ mukaan, mikä vastaa 2315 k-m^2 :ä. Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m^2 , josta 50 k-m^2 tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppapientien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m^2 liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi.

Lopputuloksena on ympäristön rakennuksiin tiiliverhoilullaan ja harjakatollaan mukautuva sekä portaittain 3-5 kerroksiseksi rakentuva asuinkortteli. Sisäpihalla kasvaa aiemman puutarhatontin tavoin kukkivat puut ja autokatoksen niittykatto antaa tukea viereisen luonnonsuojelualueen niittykasvien pölytyksen luontoarvoihin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.9.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 7 kpl. Mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty kaavamuutoksen selostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Lapti Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 20

Maakäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Lapti Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 10 930 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Ingressin jälkeistä kohtaa on korjattu siten, että siihen on lisätty tonttijako:

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 50003.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kappaletta. Nähtävillä olon aikana saapui HSY:n ja Vantaan Energian lausunnot, mutta niissä ei tullut tarpeita muuttaa kaavaehdotusta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisluonteisia ja oikeinkirjoituksesta johtuvia tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja määräyksiin tehtyjen teknisen tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 10.12.2019.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002390 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammistontie 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2019
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019

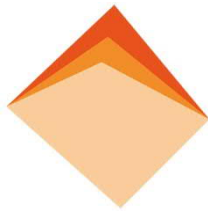
Muut kaavamuutoksen liittyvät asiakirjat ovat kaupunkisuunnittelun kaavamuutosta koskevilla internetsivuilla.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 3028975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Jonna Juusola, puh. 043 826695, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002390 TAMMISTONTIE 2

TAMMISTO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.12.2019 päivättyä asemakaavamuutoskarttaa nro 002390. Kaavoitus on tullut vireille 30.9.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

On osa korttelia 50003 ja katualuetta kaupunginosassa 50, Tammistossa. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 50003, kaupunginosassa 50, Tammistossa).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

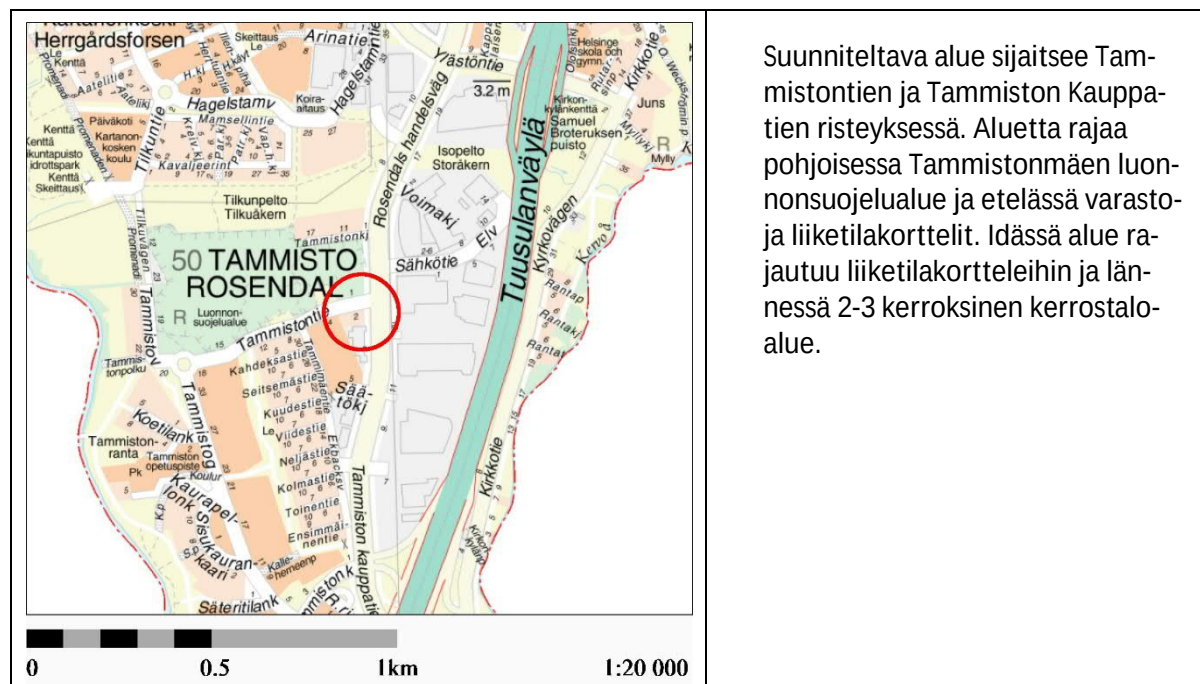
Osa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammistossa.

Kaavamuuoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan on teollisuus- ja varastorakennusten kortteli T-3 muutetaan asemakaavamuutoksella tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jonna Juusola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; [jonna.juusola\(at\)vantaa.fi](mailto:jonna.juusola(at)vantaa.fi), puh. 043 8266958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Rakennusliike Lapti Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2018. Kaavamuuoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002390 Tammistontie 2 (aiemmin nimellä 002325 Tammiston kauppatie).
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 29.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin OAS-vaiheen asukastilaisuus 12.9.2018 ja suunnitteluvaiheen asukastilaisuus 6.3.2019.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.4. Asemakaavan tavoitteet	15
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
4.5 Nimistö.....	27
5. Asemakaavan toteutus	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	27
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	31
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 27.5.2019
- Liite 2: Pihasuunnitelma, WSP, 27.5.2019
- Liite 3: Hulevesisuunnitelma, WSP, 27.5.2019

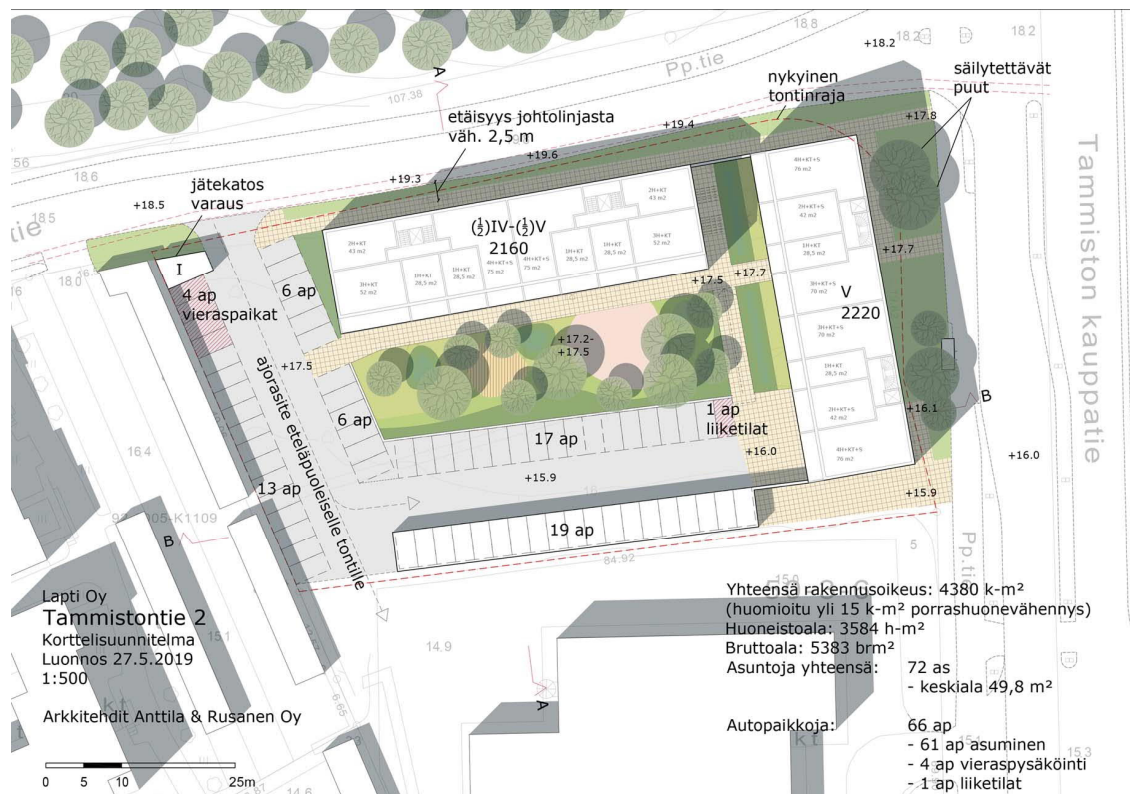
ERILLISET LIITTEET (NETTISIVUILLA)

- Liite 4: Meluselvitys, Ramboll, 26.2.2019

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A3 pientaloaluetta. Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue on tiivistä asuntoaluetta A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Yleiskaavaluonnoksessa Tammiston Kauppatie on katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan tulevaisuudessa raitiovaunureitti. Tavoitteena on rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3). Alueen nykyinen rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun tehokkuusluvun $e=0.50$ mukaan, mikä vastaa 2315 k-m²:ä. Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m², josta 50 k-m² tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m² liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi. Lopputuloksena on ympäristön rakennuksiin tiiliverhoilullaan ja harjakatollaan mukautuva sekä portaittain 3-5 kerroksiseksi rakentuva asuinkortteli. Sisäpihalla kasvaa aiemman puutarhatontin tavoin kukkivat puut ja autokatoksen niittykatto antaa tukea viereisen luonnonsuojelualueen niittykasvien pölytyksen luontoarvoihin. Korttelin koillisnurkassa oleva tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat Vantaan kaupungin maan liittämistä osaksi AK-korttelialuetta.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tammiston kaupunginosassa, Tammistontien ja Tammiston kauppaticien risteyksessä. Tammisto on liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n, Tuusulanväylän ja Vantaajoen välisellä alueella. Lännessä aluetta rajaa 2–3 -kerroksinen asuinkerrostaloalue ja etelässä 2-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu edellä mainittuihin katualueisiin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha mukaan lukien katualueet.



Viistokuva idästä vuodelta 2016. Asemakaavan muutosalue on rajattu keltaisella katkoviivalla.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alue sijoittuu Keravajoen ja Vantaajoen jokisuistojen välissä sijaitsevan Tammistonmäen selänteen vaihtelevuudelle. Tammiston kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

Kaavamuutosalueella korkeuserot vaihtelevat n. + 19 metristä n. + 15 metriin (mpy). Rinne viettää etelään ja lounaaseen.

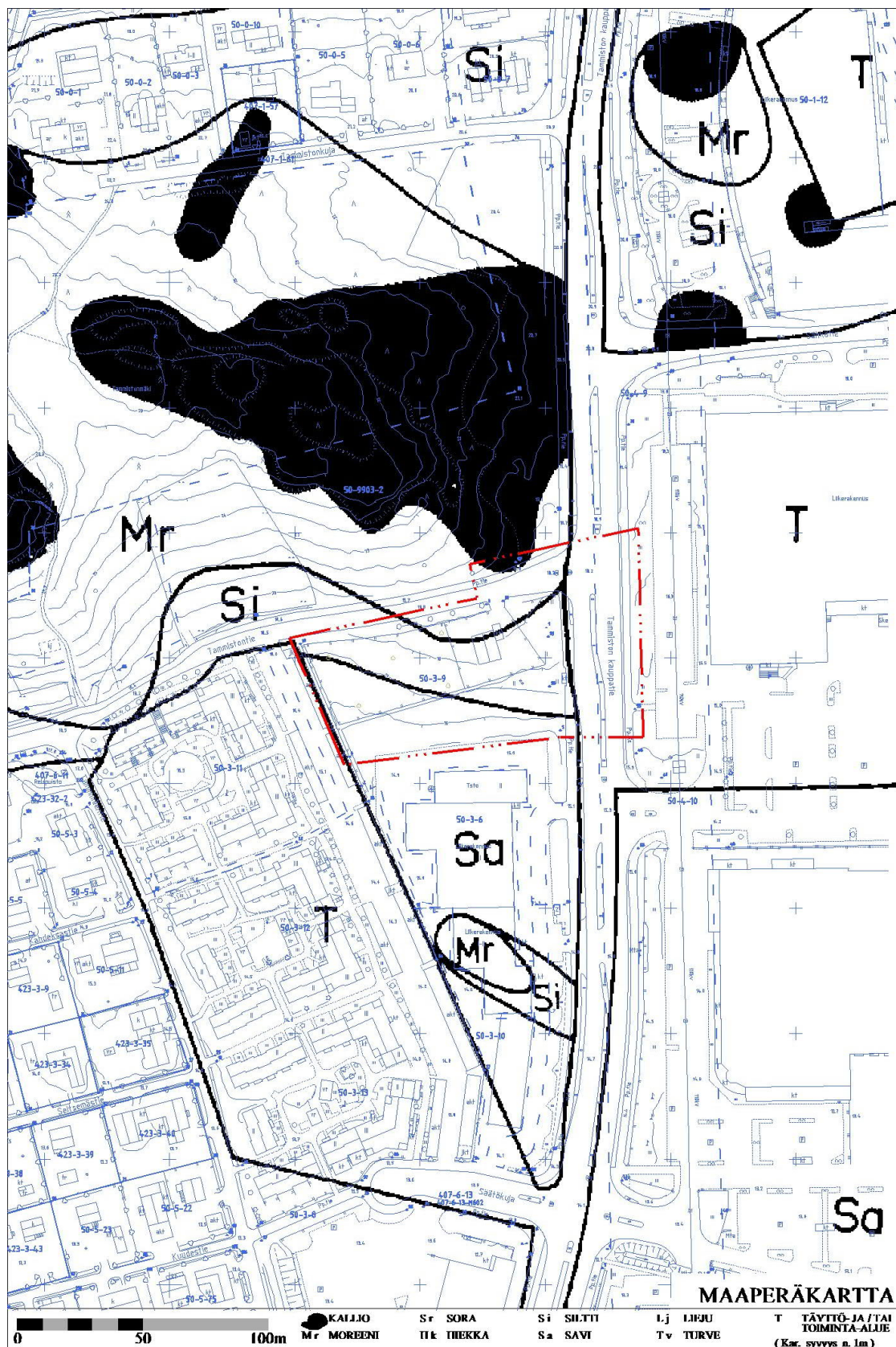
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoa.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain kallioista mäkeä ympäröivälle moreenirinnealueelle. Maaperä tontin alueella on ylempänä moreenia ja alempana savea sekä silttiä.

Rakennuksia tuskin voidaan kaavamuutosalueella perustaa maanvaraisesti. Tarkemmat maaperä-analyysit siltin ja saven syvyydestä tulee tehdä rakennuslupavaiheessa.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tammiston kaupunginosan väkiluku oli 3453 asukasta vuonna 2018. Alueen väestö on kasvanut viimeisen 15 vuoden aikana erityisesti alueen rivi- ja kerrostaloalueiden rakentumisen myötä.

Alueella toimii muun muassa Tammiston omakotiyhdistys.

Palvelut ja työpaikat

Tammiston kauppapien varressa on lukuisia kaupallisia palveluita, kuten Ostospuisto Tammisto ja lukuisia Outlet-myymlöitä, sekä toimi- ja varastotilaa. Tammistossa toimii kaupungin päiväkotia. Lähin koulu sijaitsee Pakkalassa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualaue on Tammistoa. Kaavamuutos monipuolistaa toteutuessaan alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja liiketilakantaa ja muuttamalla rakennusten sijoittelua kaupunkimaisemmaksi. Asuinkorttelin vehreä sisäpiha ylläpitää alueen kasvillisuuden määrää. Samalla alueen maankäyttö tehostuu. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennetyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkeva Tammistontie on osa vanhaa Tombackan (Haltiala) ja Helsingin pitäjän kirkonkylän välistä tielinjausta, joka näkyy 1700-luvun lopun kartoissa.

Kaava-alueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus, jota ei kuitenkaan ole luokiteltu rakennusperintökohteeksi.

Virkistys

Vantaa- ja Keravajoen varsien virkistysreitit sijaitsevat lähellä ja Kartanonkosken liikuntapuistossa on laajat liikkumisen mahdollisuudet. Lähellä Helsingin puolella ovat myös Haltialan kotieläintila ja Ruutinkoski.

Liikenne

Tämänhetkinen liikkuminen painottuu yksityisautoiluun ja bussiliikenteeseen kohti Helsingin keskustaa. Tammistontien pohjoispuolella on kevyenliikenteen tie, johon tontilta ohjataan läheisten suojateiden kautta ja Tammiston Kauppapien molemmin puolin sijaitsee yhdistetyt kevyen liikenteen tieosuudet.

Vuonna 2017 on tehty Tammiston kauppapien liikenneselvitys, johon se raitiovaunun tilantarve perustuu. Lisäksi vuonna 2018 on laadittu Tuusulanvylän Ylästön suuntaisliittymän toteuttamiskelpoisuusselvitys. Aviapoliksen liikenneverkko- ja raitiovaunuselvitys ovat tekeillä ja valmistunevat vuoden 2019 aikana.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 20-3-6 kulkee vuonna 1985 rakennettu DN225 vesijohto.

Kaava-alueen länsipuolella Tammiston kauppapiellä kulkee vuonna 1989 rakennettu DN225 vesijohto. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin

Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +85...+67. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

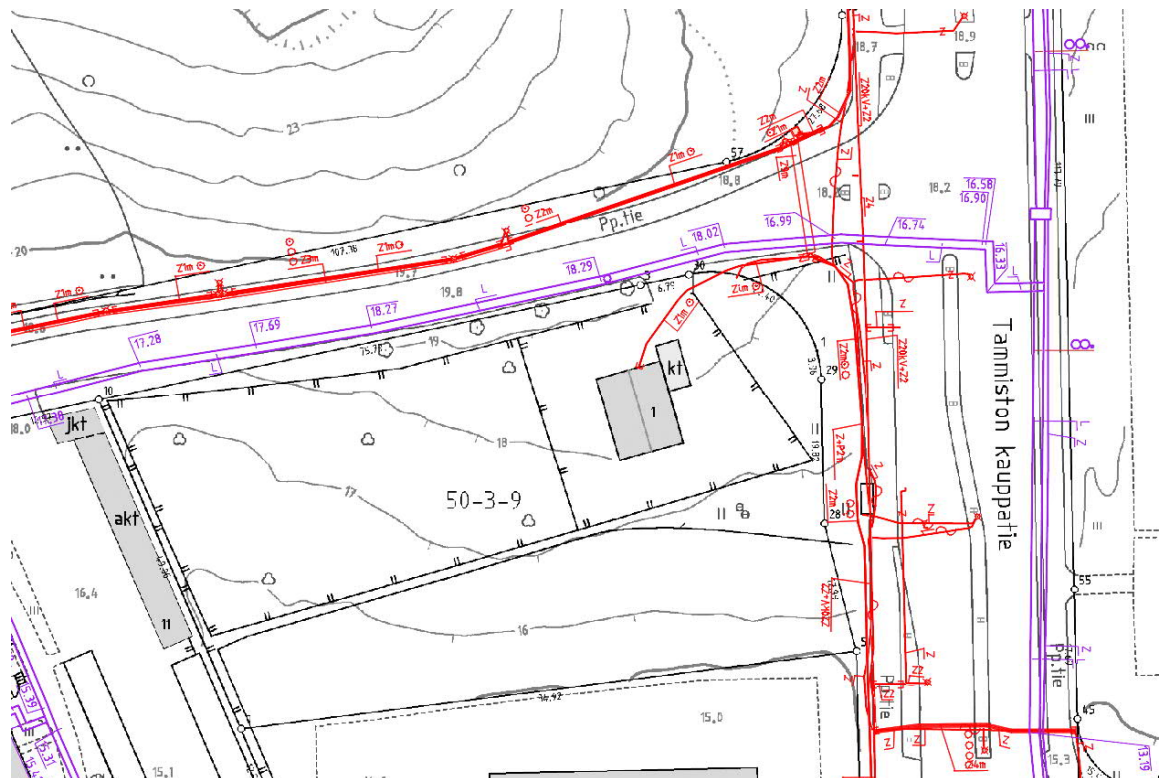
Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen eteläpuolella tontilla 20-3-6 kulkee vuonna 1985 rakennettu DN250 jätevesiviemäri. Jätevedet kulkeutuvat Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja päätyvät lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen pohjoispuolella Tammistontieellä kulkee vuonna 2006 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Kaava-alueen länsipuolella Tammiston kauppateillä kulkee vuonna 1999 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Alueen hulevedet johtuvat putkia pitkin Vantaanjokeen.

Kaukolämpö ja sähköverkko



Violetilla kaukolämpöverkko ja punaisella sähköverkko. Tammistonmäen luonnonsuojelualueen pohjoispuolella sijaitsee lisäksi sähköverkon suurjännitejohtot. Kuvalähde: Vampatti 28.5.2019

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue ei ole lentomelualueella. Alueelle ulottuu jonkin verran tieliikennemelua, joka on kuitenkin hallittavissa meluselvityksen mukaisin ratkaisuin.

2.1.4 Maanomistus

002390 asemakaavamuutoksen tontin omistaa Rakennusliike Lapti Oy. Kaavaan sisältyvän katualueen omistaa Vantaan kaupunki.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on luoda edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä luoda edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Suunnittelalueen pohjois- ja luoteispuolella on turkoosilla merkitty Tammistonmäen luonnonsuojelualue. Suunnittelalueen eteläpuolelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

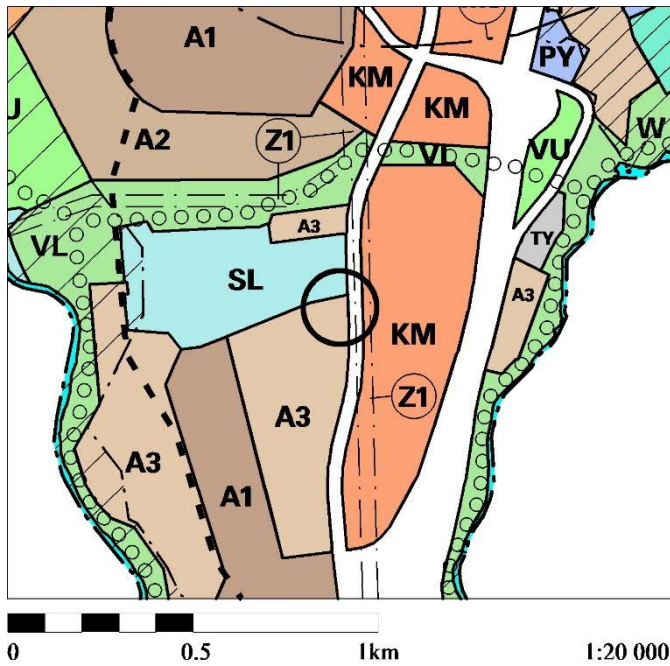
Suunnittelalueen likimääräinen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

Yleiskaava



Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3).

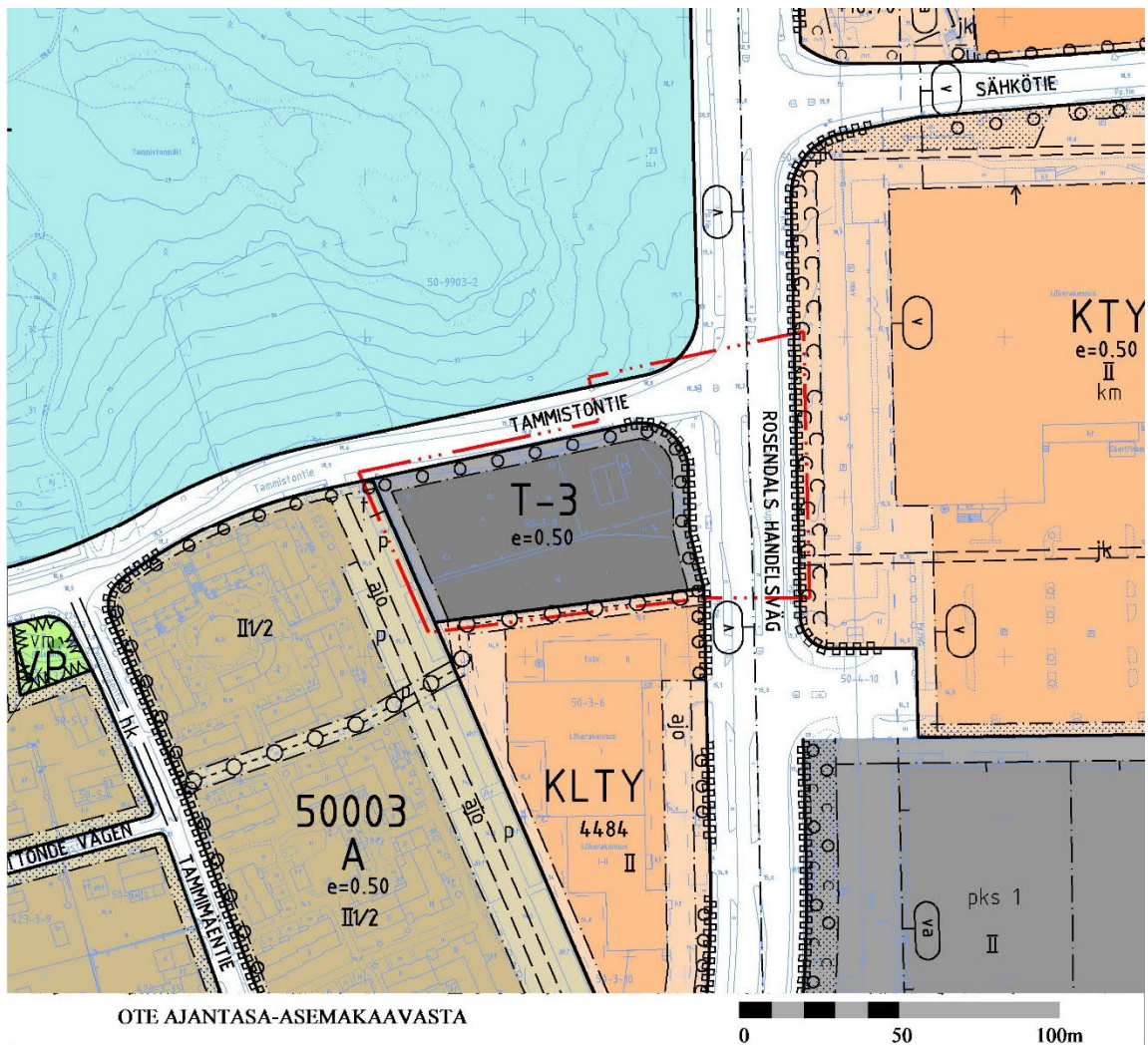
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavaluonnos 2020



Tekeillä olevassa yleiskaavassa 2020 alue on asuntoaluetta A ja urbanisoituvaa katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan raitiovaunureitti. Kaavahanke on valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001278 (Kh 5.5.1997). Siinä suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T-3. Länsipuolella on asuinrakennusten korttelialuetta A.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Rakennusliike Laptin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002390 ja kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.

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/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Vuorovaikutustilaisuus ja tonttikatselmus pidettiin 12.9.2018 ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekoa. Osallisuus- ja arviointisuunnitelmaan tuli määräaikaan mennessä viranomaislausunnot ja kaksi mielipidettä. Viranomaislausunnot eivät aiheuttaneet suunnitelmille muutostarpeita. Mielipiteissä ja asukastilaisuudessa tuotiin esiin toive 3-4 kerrosluvuista ja pyyntö arkkitehtonisen ilmeen sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan lähistöllä sekä perheasuntojen tarpeesta alueella.

- Vantaan energia Oy lausunto: Kaavoituksessa tulee huomioida liitteen maakaapeliverkot. Pien- ja keskijänniteverkon maakaapelit sijaitsevat tontin itälaidalla ja pienjännitekaapeli on kytketty Tammistontieltä nykyiseen kohteeseen. Kaukolämpöverkon kaapelit sijaitsevat Tammiston kauppalien itäpuolella ja Tammiston tien eteläreunalla lähellä tontin rajaa.
- HSY lausunto: Suunnittelualueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset voidaan liittää lähtökohtaisesti suunnittelualueen eteläreunan yleiseen vesihuoltoon (vesijohto 225 M (rak. -85) ja jätevesiviemäri 250 M (rak. -85)), alueella nykyisin olevan rakennuksen tavoin. Uusien rakennusten liittäminen vesihuoltoon tarkastellaan vielä uudelleen kaavoituksen edetessä ja laaditaan tarvittaessa kustannusarvio ja esisuunnitelma.
- Vantaan kaupunginmuseon lausunto: Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä maisema-arvoja, eikä sieltä tunneta muinaisjäänköksiä. Kaupunginmu-seota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, ellei kaava-aluetta laajenneta historiallisen tielinjauksen alueelle.

- Fingrid lausunto: Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten heillä ei ole kommentoitavaa kaavaan.
- Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä lausunto: HSL:llä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutokseen.
- Asukasmielipide: Ei halua kaupunkimaista rakentamista ja maksimikerrosluvuksi toivovat 3-4 krs ja tyyliltään Tammistontie 4:n kaltaista. Korkeat rakennukset erottuisivat liikaa pientalovaltaisessa suurmaisemassa.
- Asukasmielipide As Oy Tammistonvaari: Kritisoi suunniteltua rakennuskorkeutta. Vaatii tontin rakennuskorkeudeksi korkeintaan 3-kerroksisia taloja, kuten Tammistontie 4 – kaavassa osoitettu. Perusteluna välitön haitta maiseman sulkeutumisesta ja varjostamisesta. Vedotaan MRL 1999/132 §54, jossa asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen ja §117, jonka mukaan ”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuisuuden vaatimukset”. Samalla todetaan, että Rodendalinringissä on kerroskorkeutta porrastamalla saatu kerrostalot paremmin sovitettua maisemaan. Mielipiteessä vaaditaan pysäköintipaikkojen sijoituksen selkeää sijoituspaikan esittämistä, jotta suunnitelmaa voisi kommentoida.

Toinen vuorovaikutustilaisuus pidettiin keväällä 2019, jolloin suunnitelmat olivat edenneet OAS:n mielipiteet huomioiden eteenpäin. Keskustelua herätti erityisesti Tammiston Kauppatien ruuhkaisuus ja julkisen liikenteen riittämättömyys. Viereisen asuinkorttelin (Tammistontie 4) pysäköintialuetta käytetään jatkuvasti läpiajoon. Tämä häiritsee asukkaita ja vaarantaa lasten turvallisuutta. Lapti toi maanomistajana esiin aikomuksensa kehittää tonttia nykyisen T-3 kaavan mukaisesti, ellei kaava etene asuntorakentamisella. Tämä tarkoittaisi 3-kerroksista varastorakennusta, mikä aiheuttaisi Tammistontielle rekka- ja huoltoajoliikennettä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen

Asemakaavan muutosehdotus 002390 on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.8.2019 ja kaupungin hallituksessa 26.8.2019. Kaava oli nähtävillä MRA 27§ mukaan 11.9.-10.10.2019. Nähtävillä olon aikana saapui HSY:n ja Vantaan Energian lausunnot, mutta niissä ei tullut tarpeita muuttaa kaavaehdotusta.

Kooste lausunnoista

HSY:n lausunnon mukaan alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, joten asemakaavamuutosehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista tai johtojen siirtämistä.

Vantaan Energian lausunnon mukaan asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole huomautettavaa. He toteavat, että rakennussuunnittelussa tulee huomioida keski- ja pienjännitekaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Pienjännitejohto sijaitsee Tammistontien ja Tammiston kauppatien kulmauksessa vanhan tontinrajan mukaisesti varsin lähellä tulevaa rakennusta. Tämä tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa ja mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n vuoden 1993 solmitun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-
saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-
töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turva-
taan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hy-
vinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maan-
käytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä
olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisaluei-
den kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavaroja lisätään niin, että se vastaa viiden
vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja
kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti aseman-
seuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentami-
seen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulko-
tiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

Kaupungin muut tavoitteet:

- Tiivistää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliiken-
neyhteyksien varrella.
- Kehittää Tammiston kauppapien luonnetta kaupunkimaisemmaksi.
- Mahdollistaa alueelle korkeatasoista ja viihtyisää asuinrakentamista. Sovittaa uu-
disrakentaminen luontevaksi osaksi alueen kaupunkikuvaa.

- Varmistaa tontin riittävä viherpinta-ala vihertehokkuuslaskennalla.

Liikennesuunnittelun tavoitteet

- Liikennesuunnittelun tavoitteena on tontilta suora kulku Tammiston kauppatie kevyen liikenteen väylälle.
- Lisäksi olisi hyvä saada jalankulkumahdollisuus tontilta Tammistontien lähimmälle suojatielle ja sitä kautta tien toisen puolen kevyenliikenteen reitille.

3.4.2 Maanomistajan tavoitteet

- Tontin käyttötarkoituksen muutos teollisuusrakentamisesta kaupunkimaiseen kerrostalorakentamiseen.
- Tehostaa alueen maankäyttöä lisäämällä korttelialueen rakennusoikeutta ja nostamalla kerroslukua.
- Hakijan OAS-luonnoksessa rakennusoikeudeksi esitettiin 5100 k-m² ja kerrosluvuksi VI–VII.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemamuutoksen aikana on tutkittu erilaisia luonnosvaihtoehtoja.

Vaihtoehdossa A 6-7-kerroksiset rakennusmassat rajaavat korttelia katualueesta. Rakennusoi-
keutta on noin 5100 kem².



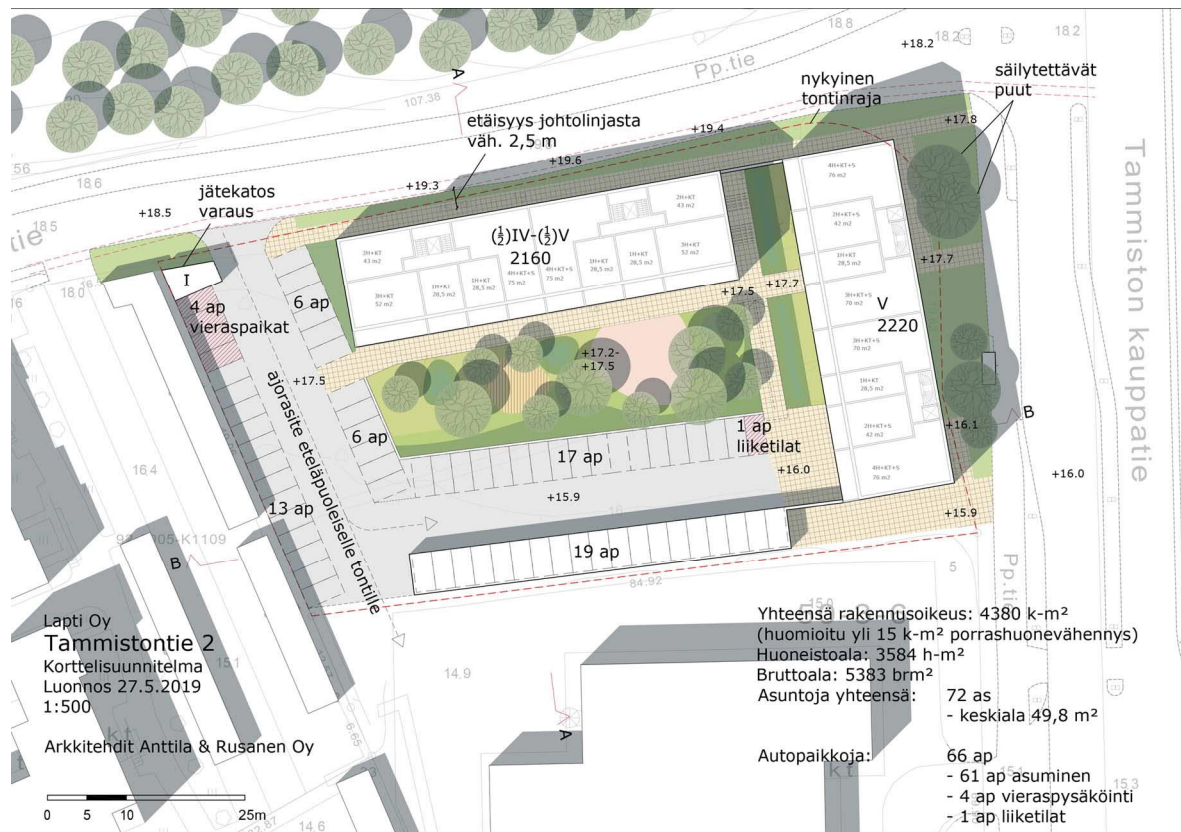
Vaihtoehto A

Vaihtoehdossa B on tutkittu kahta erillistä pistetalotyyppistä rakennusmassaa. 8-kerroksiset rakennukset sisältävät noin 7200 kem².



Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa C 3-5-kerroksiset rakennusmassat ja autokatokset rajaavat korttelia. Rakennusoikeutta on maltillisemmin kuin vaihtoehdossa A ja B. Lisäksi kerroskorkeudet ovat matalammat.



Vaihtoehto C

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu vaihtoehtoon C, joka on jatkosuunnittelussa tutkittu perusteellisesti. Suunnittelun aikana huomioitiin tuoreen yleiskaavaluonnoksen ja maanomistajien tavoitteet sekä asukkaiden OAS-vaiheessa ja asukastilaisuudessa ilmaistut mielipiteet. Tavoitteena suunnittelussa oli luoda viihtyisiä ja vetovoimainen urbaani katutila Tammiston kauppatielle, jolloin katutila toimii myöhemmin raitiovaunupysäkin kanssa. Kerrosluvut kohtuullistettiin OAS-vaiheen VI-VII:sta III-V:een ja sovitetiin liikennesuunnittelun linjaamat paikoitusmäärät tontille. 0,9 vihertehokkuudella tavoitellaan asukkaille vihreää ja monipuolista oleskelupihaa, jonka tunnelmaa lisäävät kukkivat hedelmäpuut ja pihan ekologista arvoa lisäävät autokatoksen ja mahdollisten talousrakennusten viherkatot.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen tontin käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-3 asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m², josta 50 k-m² tulee rakentaa liiketilana Tammiston Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan kadunpuolelle. Talon pohjoiskulmaan saa rakentaa 100 k-m² liiketilaa kaavakartalla esitetyn rakennusalan lisäksi. Asuinrakennukset ja autokatokset rajaa- vat sisälleen viihtyisän ulko-oleskelutilan.

4.1.1 Mitoitus

Astyyppi	pinta-ala väli	kpa	kpl	% lukumäärästä	m2/asuntotyyppi	% asuinpinta-alasta
1h+kt	27-31	28,1	22	30,6 %	619,0	17,3 %
2h+kt+s	40-49	45	19	26,4 %	855,0	23,9 %
3h+kt+s	55-70	60,7	16	22,2 %	971,0	27,1 %
4h+kt+s	75-80	75,5	15	20,8 %	1133,0	31,7 %
kaikki yht.			72		3578,0	
	Asuntojen keskipinta-ala:					49,7
	Bruttoala:					5390,0
	Kerrosala (rakennusoikeudellinen):					4380,0
	Tilavuus:					16170,0
	Brm2/Asm2:					1,51
	Tilavuus/Asm2:					4,52
	Autopaikat:					66

Asukasmäärä: 88 (1 asukas/ 50 kem2)

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,5 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 4400 k-m2. Tehokkuusluku e=0,9

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Lisäksi vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap / 1500 k-m2 ja liiketiloille 1 ap. Pysäköintipaikoille tulisi rakennusvaiheessa tehdä varaus sähköautojen latausmahdollisuuteen.

Polkupyöräpaikkoja on vähintään Pyöriä 1 pp/30 k-m² ja 2 kpl/liikehuoneisto, joista 50 % on helposti käytettäviä. Osa pyöräpaikoista saa sijaita autokatoksen yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

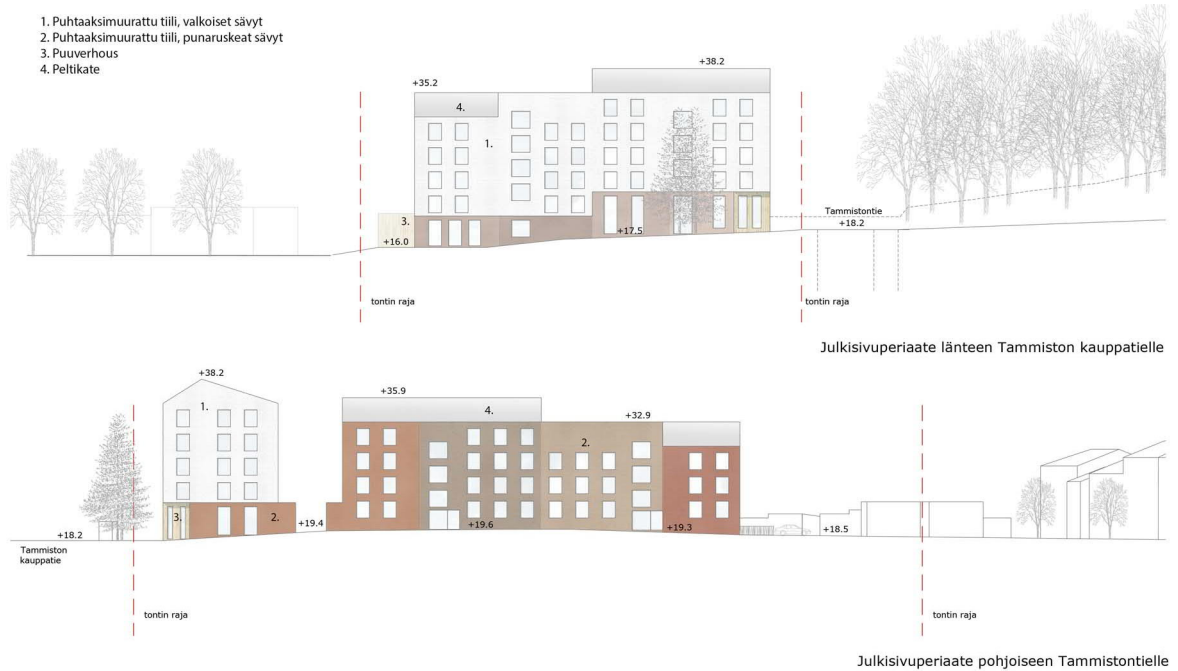
Asemakaavassa on annettu tarkat määräykset muun muassa arkkitehtuurista ja piharakenteista, mikä edesauttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaan korttelin muodostamista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kerrostalojen korttelialuetta AK.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet



Arkkitehtitoimisto Anttila & Rusasen näkemys tiiliverhoilluista rakennuksista.

Rakennusten massoittelessa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa tulee kiinnittää huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Korttelialueesta rakennetaan ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään paikalla muurattua tiiltä. Tammistontien suuntaisessa talossa käytetään maanläheisiä ruskeanpunertavan sävyisiä tiiliä. Sävyt soviteaan Tammistontie 4 rakennusten tiilisävyihin. Tammiston Kauppaticien suuntaisessa talossa käytetään valkoisen sävyisiä tiiliä. Asuinrakennusten katujulkisivut jaetaan pystysuunnassa vähintään kahteen osaan käyttämällä tiilen eri sävyä, kylläisyysastetta tai värin vaaleusastetta. Rakennusrajat luovat vaihtelua julkisivujen muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Tammistontien ja Tammiston Kauppaticien kulmassa ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Tammiston Kauppaticien varressa maantasokerroksen julkisivusta vähintään 30% tulee olla liike- ja toimistotilojen julkisivuja. Tilat avautuvat kadun suuntaan.



Arkkitehtitoimisto Anttila & Rusasen näkemys Tammistontien risteyksestä

Korttelipihaan suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu ja huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa, suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille. Suureksi (> 9m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja kukkivia puita lisäksi vähintään 5 kpl. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kulkuteiden pinnoitteina käytetään puoliläpäisevää kiveystä ja asfalttia saa käyttää vain ajoteillä.

Kaikkien pihan autokatosten ja talousrakennusten katoilla tulee olla viherkatto, joiden kasvialustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai katto-puutarha.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavamuutosalueeseen kuuluva katualueen osa istutetaan. Alueella olevat makedonianmännyt säilytetään. Suunnittelussa huomioidaan alueen urbanisoituva katukuva ja mahdollisesti katutilaan sijoitettavat kaupunkipyörät.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Kortteli sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tammiston kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 72 kappaletta arviolta noin 85-90 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Tammiston kaupunginosaan, Tammistontien ja Tammiston kauppap tien risteykseen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja täydentää kaupunkirakennetta.

Tekeillä olevassa uudessa yleiskaava alue kuuluu tiiviiseen asuntoalueeseen A, jota voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Yleiskaavaluonnoksessa Tammiston Kauppatie on katukuvan kehitysaluetta, johon mahdollisesti rakennetaan tulevaisuudessa raitiovaunureitti. Tavoitteena on rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.



Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja rajaa Tammistontien ja Tammiston kauppap tien katutilaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen siten, että kerroskorkeudet madaltuvat nykyisten asuinkortteleiden suuntaan. Arkkitehtuurinsa puolesta rakennukset ovat moderneja ja julkisivut mittakaavaltaan pienipiirteisiä.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle tulee 2 kerrostaloa ja noin 72 asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa rakennukseen kivijalkaan pienimuotoista liike- tai toimitalaa.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Tonttia sivuavien tieosuuksien korko- ja sijaintimuutoksiin ei ole tarvetta eli ne säilytetään nykyisellään. Kaupunki saa kaavahankkeen kautta sopimuskorvaukset rakennusoikeudesta.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Vantaanjokivarren virkistysreittien käyttöä.

Liikenne

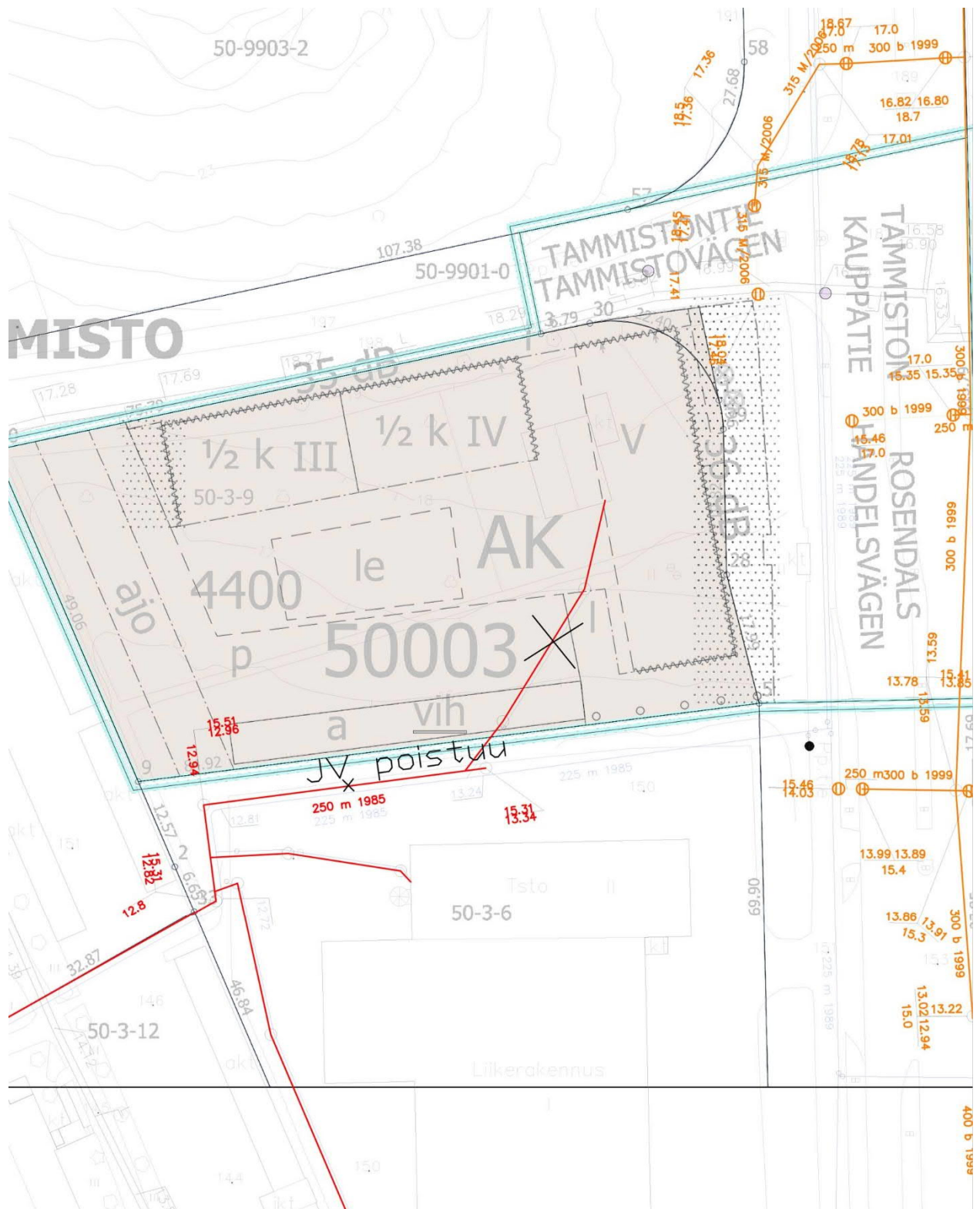
Kaava-alue sijaitsee Tammistossa. Julkisen liikenteen pääreitit kulkevat Tammiston Kauppatien ja Tuusulan väylän suuntaisesti. Kaupunkipyörien mahdollinen sijainti aivan tontin vieressä katualueella helpottaa pyöräilyä osana julkisen liikenteen käyttöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosehdotus ei esitä korko- tai tielinjauksen muutoksia Tammistontien historiallisen tielinjauksen alueelle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

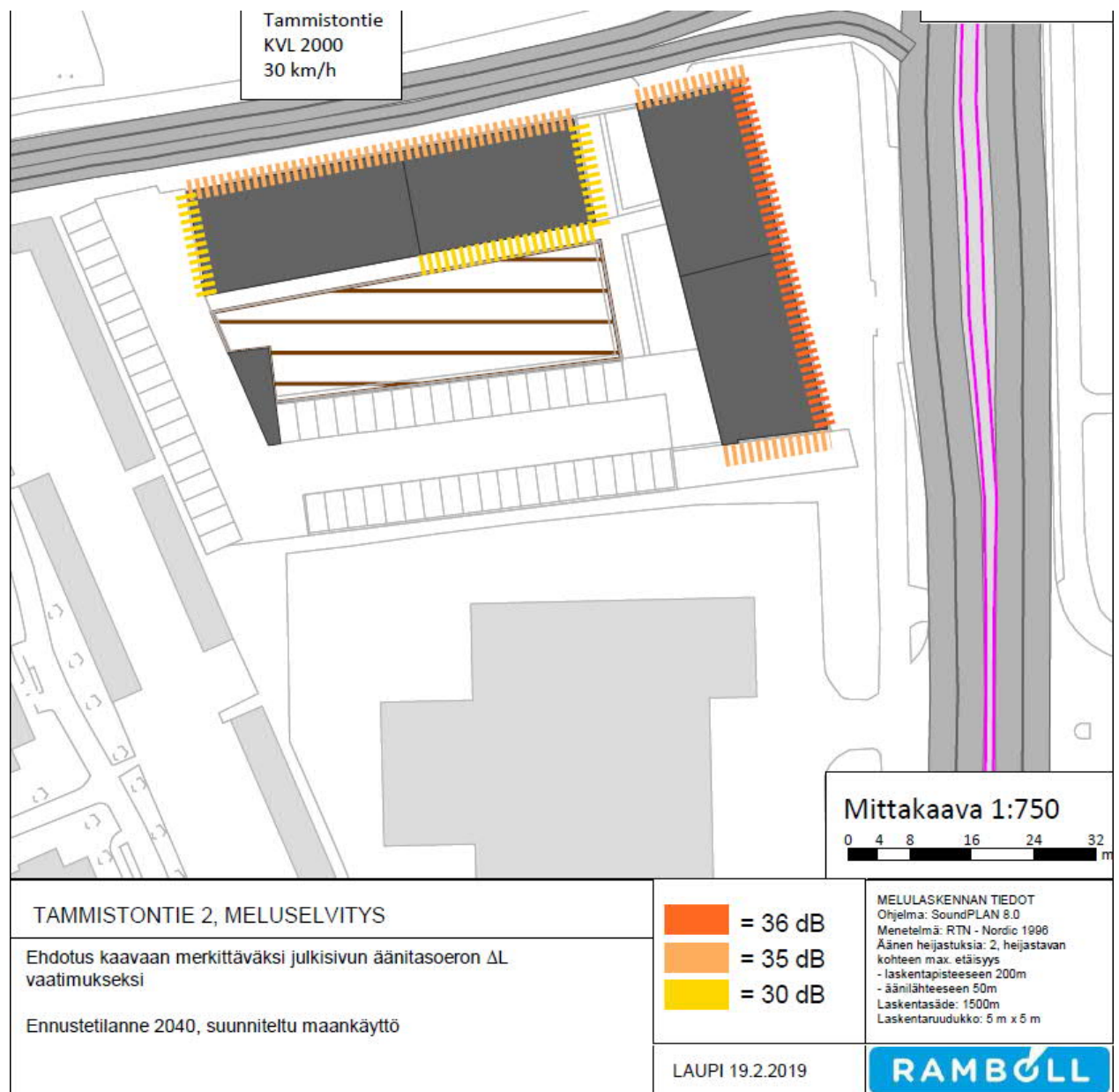


Vantaan kaupunki copyright Paula Luomala tulosteen laatija 23.5.2019 päiväys	Vesihuollon esisuunnitelma 2390 Tammistontie 2 	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. 1:1500 Mittakaava
---	--	---

Vesihuollon esisuunnitelma

Ympäristöhäiriöt

Viitesuunnitelmista on tehty meluselvitys (Liite 4. Ramboll Oy, 26.2.2018). Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tammistontien ja 36 dB Tammiston Kauppatien suuntaan. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Parvekkeet saavat avautua vain sisäpihan puolelle.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vihertehokkuuden 0,9 arvolla tuotetaan tontille hulevesien kasvipeitteiset viivytys- ja imeytysrakenteet sekä viihtyisän vihreä sisäpiha asukkaille. Viljelymahdollisuudet luovat yhteisöllisyyttä ja

lähiruokatuotannon vaihtoehdon asukkaille. Autokatoksen ja mahdollisten talousrakennusten kat-
tojen niittyviherkatto palauttaa aiemman pientalon puutarhan pölytysarvoja, mikä on tärkeää ton-
tin sijaitessa aivan Tammistonrinteen suojelualueen niittyjen läheisyydessä.

Tuloskortti

Päivämäärä: 28.5.2019

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Tammistontie 2

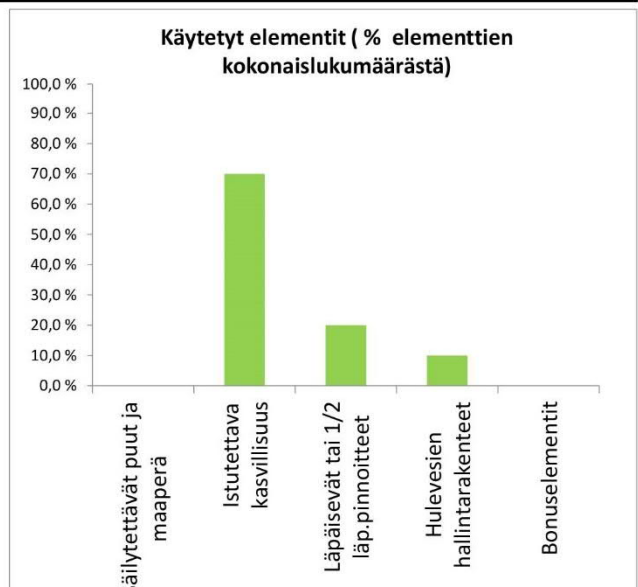
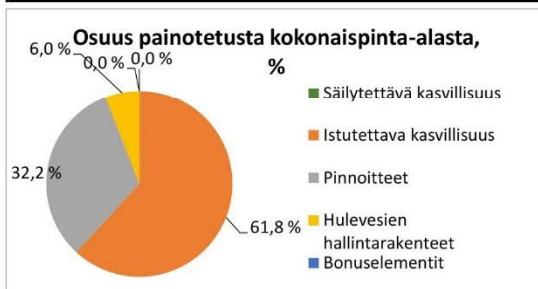
Vuokko Yli-Jama WSP Finland

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	7	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	10	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



Asemakaavavaiheen pinta-alakaavio täydennetään nähtävilläolon jälkeen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääosin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus kasvaa merkittävästi nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien

muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä on viivytettävä ja imeytettävä tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä.

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkennettu hulevesisuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

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 kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia nimistöön.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuuotukseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Rakennusliike Lapti Oy:	Joni Heikkola	
	Tuomas Lindfors	
Maanomistajan konsultit:	Noora Lahdenperä	arkkitehti
	Mikko Rusanen	arkkitehti
	Arto Kaituri	maisema-arkkitehti
	Vuokko Yli-Jama	maisema-arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Jonna Juusola	asemakaavasuunnittelija
	Päivi Veitola	asemakaavasuunnittelija
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Virpi Mamia	yleiskaavasuunnittelija
	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti

Jari Saajo
Ilkka Rekonen

lupa-arkkitehti
lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2019.

Jonna Juusola
asemakaavasuunnittelija

Johanna Rajala
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.05.2019
Kaavan nimi	002390 Tammisto 50 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	30.09.2018	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002390	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7515	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7515

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	0,7515	100,0	4400	0,59	0,0000	2085
A yhteensä	0,4672	62,2	4400	0,94	0,4672	4400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,4631	-2315
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2843	37,8	0		-0,0041	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

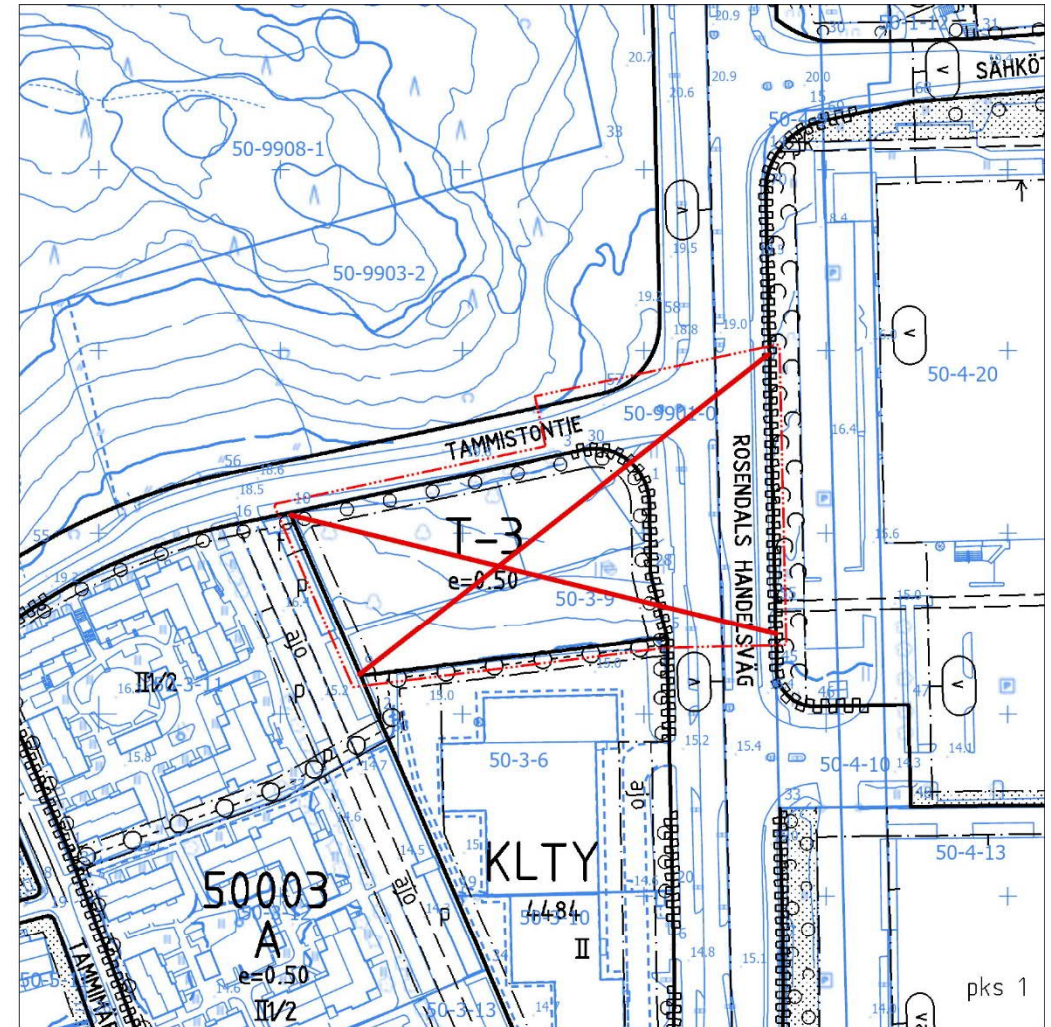
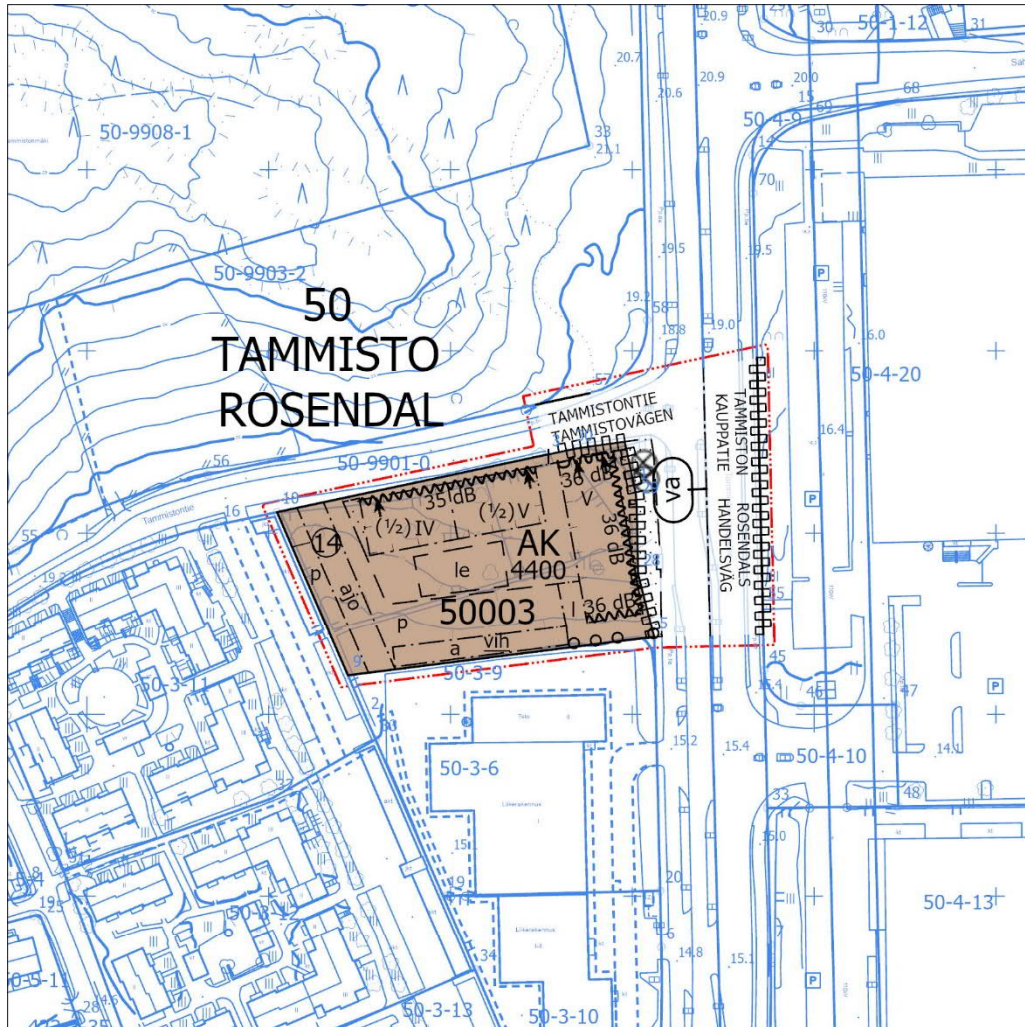
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7515	100,0	4400	0,59	0,0000	2085
A yhteensä	0,4672	62,2	4400	0,94	0,4672	4400
AK	0,4672	100,0	4400	0,94	0,4672	4400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,4631	-2315
T-3	0,0000		0		-0,4631	-2315
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2843	37,8	0		-0,0041	0
Kadut	0,2843	100,0	0		-0,0041	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET

1:2000

ASEMAKAAVAMUUTOSKARTTA JA POISTUVAT MERKINNÄT

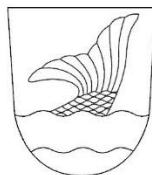


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien Baskartbladens nummer
002390	9.12.2019	684498

Vantaan kaupunki
TAMMISTONTIE 2
Kaupunginosa 50, Tammisto



Vanda stad
TAMMISTOVÄGEN 2
Stadsdel 50, Rosendal

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 50003 ja
katualuetta.

**Tonttijako ja
tonttijaon muutos**
Osa korttelia 50003.

1:2000

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 50003 och
gatuområde.

**Tomtindelning och
ändring av tomtindelning**
Del av kvarteret 50003.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva

Asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Rakennusten massoittelussa, katto-
muodoissa, julkisivuissa ja julkisivu-
materiaaleissa on kiinnitettävä huomiota
siihen, että syntyy vaihtelevia, inten-
siivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoi-
sia katu- ja korttelitiloja. Korttelialueesta
tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja
kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja
laadukas kokonaisuus, joka luo visuaali-
sesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Tammistontien ja Tammiston Kauppatien
kulmassa ympäristön laatuun ja arkkiteh-
tuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota.
Alueen arkkitehtuurin ja ympäristöraken-
tamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen
korkeatasoista.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa
kerhotilaa tulee osoittaa vähintään 0,5%
kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa
sijoittaa kortteliin keskitetysti.

Liike- ja toimitiloja tulee rakentaa maan-
tasokerrokseen 50 k-m² sijoittuen Tammiston
Kauppatien suuntaisen talon eteläkulmaan
kadun puolelle ja talon pohjoiskulmaan saa
lisäksi rakentaa 100 k-m².

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

Allmänt

I byggnadernas volymgestaltning, takformer,
fasader och fasadmateriäl ska upp-
märksamhet fästas vid att gator och kvarter
bildar varierande och intensiva rum av hög
arkitektonisk kvalitet. Kvartersområdet ska
byggas så att det ger ett urbant intryck och
med avseende på stadsbilden bildar en
mångsidig och högklassig helhet, som skapar
en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

I hörnet av Tammistovägen och Rosendals
handelsväg ska särskild uppmärksamhet fästas på
miljöns kvalitet och arkitekturen. Områdets arki-
tektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och
genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Minst 0,5% av våningsytan ska anvisas för
gemensamma klubblokaler för de boende. Klubb-
eller hobbylokaler får placeras så att de
koncentreras till en och samma plats i kvarteret.

I markplansvåningen ska det byggas 50 m²-vy
affärs- och kontorslokaler så att lokalerna placeras i
södra hörnet av den byggnad som ligger parallellt
med Rosendals handelsväg, och dessutom får 100
m²-vy byggas i husets norra hörn.

Liiketilöjen kerroskorkeus on vähintään 4 metriä.

Tammiston kauppatrien suuntaisen raken-
nuksen eteläkulmaukseen tulee rakentaa
liiketila, jonka edustalle sallitaan terassin
rakentaminen. Tammiston kauppatrien
suuntaisen rakennuksen pohjoisnurkan
yhteistila tulee rakentaa niin, että se on
myöhemmin otettavissa liiketiläkäyttöön.
Liiketilöihin tulee mahdollistaa jalankulku
katualueelta ja tilöjen tulee avautua suurin
ikkunoin kahteen suuntaan.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset
tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, viher-
huoneet, parvekkeiden ja terassien kiin-
teästi lasitetut osat saa rakentaa asema-
kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen
tulee sijoittaa asukastiloja, harrastus-
tiloja, työtiloja tai liiketiloja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia
joko suoraan tai välillisesti. Porrashuonei-
den 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa
kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti
rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että
tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja
luonnonvaloisuutta. Lisäys ei mitoiteta auto-
paikkoja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke
ja ne tulee lasittaa.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa raken-
nusalän rajan yli.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä
pihalta että kadulta. Nykyisiä tielinjauksia
tai tie-korkotasoja ei muuteta.

Julkisivut

Rakennusten pääasiallisena julkisivu-
materiaalina on käytettävä paikalla muu-
rattua tiiltä. Tammistontien suuntaisessa
talossa on käytettävä maan läheisiä
ruskeanpunertavan sävyisiä tiiliä ja
Tammiston Kauppatrien suuntaisessa
talossa valkoisen sävyisiä tiiliä.

Molempien rakennusten katujulkisivut tulee
jakaa pystysuunnassa vähintään kahteen
osaan käyttämällä tiilen eri sävyä,
kyläisyyssastetta tai värin vaaleusastetta.
Osien tulee erota toisistaan muodoissa ja
yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa sekä
käytettävien värin ja materiaalien suhteen.

Kerho- ja liiketilöjen tulee näkyä katuihin,
aukioihin ja puistoihin rajautuvien
julkisivujen käsittelyssä.

Affärslokalernas våningshöjd är minst 4 m.

Affärslokaler ska huvudsakligen ligga i hörnen
av byggnaden mot Rosendals handelsväg och
de ska ha stora fönster som öppnas i två
riktningar. Det gemensamma utrymmet i norra
hörnet av det hus som står i linje med
Rosendals handelsväg ska byggas så att det
senare kan tas i bruk som affärslokal. Från
gatuområdet ska det vara möjligt för fotgängare
att ta sig in i affärslokalerna och lokalerna ska
öppnas upp i två riktningar med stora fönster.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet,
tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen,
körrepper, grönrums, balkongers och terrassers
permanent inglasade delar får byggas utöver den
våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa
utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I byggnadens första våning ska placeras invånar-,
hobby-, arbets- eller affärslokaler.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller
delvis också indirekt. En del som överskrider 15
m²-vy i trapphusen får byggas utöver bygggrätten
i varje våning per trapphus under förutsättning
att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphusen.
Tilläggsdelen räknas inte med i dimensioneringen
av bilplatser.

Varje bostad ska ha en balkong och de ska
inglasas.

Balkonger och burspråk får byggas så att de
skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både
gården och gatan. De existerande vägdragning-
arna eller vägens höjdhöjder ändras inte.

Fasader

Det huvudsakliga materialet i byggnadernas
fasader ska utgöras av tegel som murats på
platsen. I huset som står i linje med Tammisto-
vägen ska tegel i jordnära brunröda nyanser
användas och i huset som står i linje med
Rosendals handelsväg ska tegel i vita nyanser
användas.

Båda byggnadernas gatufasader ska vertikalt
delas in i minst två delar genom att använda olika
färgnyanser, mättnadsgrad eller ljusintensitet i
teglät. Delarna ska skilja sig från varandra i fråga
om former och detaljer, grupperingen av fönster
samt de färger och material som används.

Gemensamma klubblokaler och affärslokaler ska
framhåvas i behandlingen av fasader som
gränisar mot gator, öppna platser och parker.

Tammiston Kauppatien liike- ja toimitilojen julkisivumateriaalien osalta pääosin lasia, vaikka tilat saisikin väliaikaisesti ottaa asukkaiden yhteiskäyttöön.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä, eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Rakennuksessa tulee olla epäsymmetrinen harjakatto.

Levymäiset parvekkeen kannattajat sallitaan vain terrassipohjen yhteydessä.

Pihat

Tontin yhteispihalle on rakennuslupa-vaiheessa laadittava pihasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen pihasuunnitelmaan. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet, reitit, leikki- ja oleskelu-alueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu ja huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja, suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille. Suureksi (> 9m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja kukkivia puita lisäksi vähintään 5 kpl.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kulkuteiden pinnoitteina käytetään puoliläpäisevää kiveystä, asfalttia saa käyttää vain ajoteillä. Tammiston Kauppatien puoleisten kulkuväylien pinnoite tulee olla puoliläpäisevää luonnonkiveä. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pysäköintialue on rajattava piha-alueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta istutuksilla, aidalla tai muurilla.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukainen hulevesisuunnitelma.

Puhtaat hulevedet katoilta ja perustusten kuivatuksesta tulee imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää alapuolisen vesistön tilaa.

Kaikkien pihan autokatosten ja talousrakennusten katoilla tulee olla viherkatto, joiden kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

Affärs- och kontorslokalernas fasadmateriäl på Rosendals handelsväg ska huvudsakligen bestå av glas, även om lokalerna temporärt skulle kunna användas gemensamt av invånarna.

Skyllfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Byggnaden skall ha sadeltak.

Skivformade balkongstöttor tillåts endast i anslutning till terrassgårdar.

Gårdarna

I bygglovsskedet ska det för tomtens gemensamma gård utarbetas en plan för gården, vilken baseras på planskedets plan för gården. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden, leder, områden för lek och vistelse och gårdens övriga funktioner. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling så att arter som blommar vid olika tidpunkter föredras med tanke på pollineringen. Minst 4 st. träd som blir stora (> 9m) ska planteras och dessutom minst 5 st. blommande träd.

De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Halvgenomsläpplig stenläggning ska användas som ytbeläggning på gångvägarna, asfalt får användas enbart på körbanor. Gånglederna mot Rosendals handelsväg ska ha en ytbeläggning av halvgenomsläpplig natursten. Gården ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Parkeringsområdet skall avgränsas från gårdsområdet och från den gata som reserverats för gång- och cykeltrafik med planteringar, ett staket eller en mur.

Dagvattnen från taket och grundtorkning ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas enligt Vanda stads anvisningar.

Rent dagvatten ska infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämra statusen hos vattendragen nedanför.

Alla täckta bilparkeringar och ekonomibyggnader på gården ska ha tak bestående av gröntak vars växtunderlag har en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.

Melu

Asunnot eivät saa avautua vain julki-sivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tammistontien ja 36 dB Tammiston Kauppaticien suuntaan.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity. Autokatos ja rakennus tulee yhdistää toisiinsa arkkitehtuuriltaan yhtenäisin keinoin.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Perusnormista voidaan vähentää 15 %, jos pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Lisäksi vieraspysäköintiin tulee varata 1 ap / 1500 k-m² ja liiketiloille 1 ap. Pysäköintipaikoille tulisi rakennusvaiheessa tehdä varaus sähköautojen latausmahdollisuuteen.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

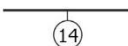
Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp/30 k-m² ja 2 kpl/liikehuoneisto, joista 50 % on helposti käytettäviä. Osa pyöräpaikoista saa sijaita autokatoksen yhteydessä.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja

 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

50

Kaupunginosan numero.

Buller

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Tammistovägen och 36 dB mot Rosendals handelsvägen.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse. Takkonstruktionen och byggnaden ska sammankopplas med metoder som är enhetliga till sin arkitektur.

Bil- och sykelpatser

Minimiantalet bilplatser är 1 bp/ 90 m²-vy, dock minst 1 bp/bostad. Den grundläggande normen kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde. Dessutom bör 1 bp / 1500 m²-vy reserveras för gästparkering och 1 bp för affärslokaler. I byggnadsskedet ska man reservera möjlighet att ladda elbilar på parkeringsplatserna.

Minst 1 bp/5000 k-m² ska reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

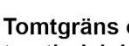
Cykelpatser finns minst 1 cp/30 m²-vy och 2 st./ affärslokal, varav 50 % är lättillgängliga. En del av cykelpatserna får ligga i anslutning till en täckt bilparkering.

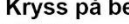
 Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

 Gräns för delområde

 Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

 Riktgivande gräns för område eller del av område

 Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

 Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas

Stadsdelsnummer.

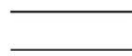
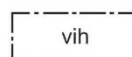
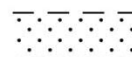
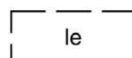
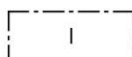
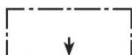
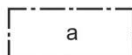
TAMMI**50003**

TAMMISTO

4400

IV

1/2 IV

X**Kaupunginosan nimi.****Korttelin numero.****Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.****Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.****Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.****Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.****Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.****Rakennusala.****Auton säilytyspaikan rakennusala.**
Autokatoksen Tammiston kauppaticien puoleinen pääty tulee käsitellä taiteen keinoin tai tulee toteuttaa viherseinänä.**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.****Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.****Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.****Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.****Ohjeellinen istutettava alueen osa.****Säilytettävä/istutettava puurivi.****Viherkatto.****Katu.****Ajoyhteys.****Stadsdelens namn.****Kvartersnummer.****Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.****Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.****Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.****Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.****Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.****Byggnadsyta.****Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
Den täckta bilparkeringens fasad mot Rosendals Handelsvägen ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska fasaden förses med fasadvegetation.**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.****Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 36 dB.****Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.****Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.****Riktgivande del av område som skall planteras.****Trädrad som skall bevaras/planteras.****Gröntak.****Gata.****Körförbindelse.**

	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Vaara-alue.	Faroområde.
	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
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 planteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25,		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25,
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Viitesuunnitelmat, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 27.5.2019
- Liite 2: Pihasuunnitelma, WSP, 27.5.2019
- Liite 3: Hulevesisuunnitelma, WSP, 27.5.2019

ERILLISET LIITTEET (NETTISIVUILLA)

Liite 4: Meluselvitys, Ramboll, 26.2.2019

Kaupunkisuunnittelu / 9.12.2019

Kaupunginhallitus 26.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002390/ Tammistontie 2**. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutosehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista eikä johtojen siirtämistä.	-
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energian lausunnon mukaan asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole huomautettavaa. He toteavat, että rakennussuunnittelussa tulee huomioida keski- ja pienjännitekaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.	-

NRO 1

HSY

Lausunto:

Lausunto 1 (1)

870/00.02.022.0220/2018

10.10.2019

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo

Saapunut: 11.10.2019
Dn:o VD/979/10.02.04.00/2018

VD/979/10.02.04.00/2018

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002390, TAMMISTONTIE 2, 50. KAUPUNGINOSA, TAMMISTO

Suunniteltava alue sijaitsee Tammistontien ja Tammiston Kauppatien risteyksessä. Aluetta rajaa pohjoisessa Tammistonmäen luonnonsuojelualue ja etelässä varasto- ja liiketilakorttelit. Idässä alue rajautuu liiketilakortteleihin ja lännessä sijaitsee 2-3 -kerroksinen kerrostaloalue.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3). Asemakaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerroskorkeudet vaihtelevat III:sta V:een. Rakennusoikeutta tontille esitetään 4400 k-m².

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutosehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Lisätietoja antaa aluepäälikkö Mikko Stenius, puh. 09 1561 2109.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Jyrki Kaija
vt. osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Vastine:

Vastineen asia huomioitu. Ei aiheuta korjauksia kaavaehdotukseen.

Tarkistukset:

-

NRO 2

Vantan Energia Oy

Lausunto:

50 - Tammisto - 002390

10. syyskuuta 2019 14:31

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 10.9.2019
Dn:o VD/979/10.02.04.00/2018



VE:	10.9.2019	VES:	10.9.2019	KAUPUNGILLE:	10.9.2019
-----	-----------	------	-----------	--------------	-----------

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: LAUSUNTO

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [002390](#)

Kaupunginosa 50, Tammisto

Kohdealue Tammistontie 2

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioitavasti

VANTAAN ENERGIA OY

Vastine:

Vastineen asia huomioitu. Ei aiheuta korjauksia kaavaehdotukseen.

Tarkistukset:

-



29 § Asemakaava 521100 sekä tonttijako, 52 Veromies, 68 Koivuhaka / Kiitoradankuja

VD/7952/10.02.04.00/2017

HP/TLA/ JOR/A-LVA/MKU/LL

Kiitoradankujan ympäristöön osalle asemakaavoittamatonta aluetta kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Kaavan kerrosala on yhteensä 9200 k-m². Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.

Asemakaava koskee kortteleita 52252 ja 52255 sekä Kiitoradankujan katualuetta 52 Veromies ja yleisen tien aluetta (LT) 68 Koivuhaka kaupunginosissa.

Tonttijako koskee korttelin 52252 tontteja 1, 2, 3, ja 4 sekä korttelin 52255 tonttia 1.

Alue sijaitsee Tuusulanväylän, Junkersintien, Kiitoradantien ja Ilmakehän rajaamalla alueella.

Kaavan hakijat

Siklatilat Oy, Oy Kiitoradantie 7 AB sekä yksityinen maanomistaja.

Yksityisen maanomistaja jätti kaavahakemuksen 1.9.2017. Kaavan numeroksi tuli työohjelmassa numero 521100. Tämän jälkeen 4.2.2019 jätti vielä kaksi maanomistajaa kaavamuuotoshakemuksen.

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kiitoradankujasta suikaleen omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Megahub konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä 1 ja 2 (Lden yli 60 dB ja Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Asemakaavaehdotus 521100 on alueen ensimmäinen asemakaava.

Kaava-alueen kortteleiden 52252 tonttien 1, 2, 3 ja 4 sekä korttelin 52255 tontin 1 käyttötarkoitukseksi on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Korttelissa 52252 tontin 1 kerrosala on 2845 k-m², tontin 2: 2300 k-m², tontin 3: 870k-m² ja tontin 4: 1685 k-m². Korttelissa 52255 tontin 1 kerrosala on 1500 k-m². Tonteilla on tarkoitus harjoittaa teollisuus ja varastotoimintaa.

Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.



Kaava-alueen eteläosassa on noin 59 m² suuruinen suikale kaavoittamatonta viereiseen LT-alueeseen kuuluvaa Väyläviraston omistamaa aluetta, joka on edellisen kaavan yhteydessä jäänyt kaavan ulkopuolelle ja on nyt kaavateknisistä syistä liitetty viereiseen Tuusulanväylän LT-alueeseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.7.2018–30.8.2018.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyo noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyo tuottaa työpaikkatontteja (5 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy kaksi toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset rakennusoikeuksien suhteessa yhteensä 10 000 €. Kaavaehdotuksessa korttelin 52255 tontin 1 omistaja (yksityinen maanomistaja) maksaa 1 630 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 2 630 €, korttelin 52252 tontin 2 omistaja (Oy Kiitoradantie 7 AB) maksaa 2 500 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 3 500 € ja korttelin 52252 tonttien 1, 3 ja 4 omistaja (Siklatilat Oy) maksaa 5 870 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €) yhteensä 7 120. Kaavamuutostkustannukset yhteensä ovat 13 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 30.9.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset rakennusoikeuksien suhteessa yhteensä 10 000 €. Kaavaehdotuksessa korttelin 52255 tontin 1 omistaja (yksityinen maanomistaja) maksaa 1 630 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 2 630 €, korttelin 52252 tontin 2 omistaja (Oy



Kiitoradantie 7 AB) maksaa 2 500 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 3 500 € ja korttelin 52252 tonttien 1, 3 ja 4 omistaja (Siklatilat Oy) maksaa 5 870 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €) yhteensä 7 120. Kaavamuutuskustannukset yhteensä ovat 13 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.10 – 21.11.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin Finavia Oyj:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta Vantaan Energia Oy:lä ja HSY:ltä (Helsingin seudun Ympäristöpalvelut). Kaikki antoivat lausunnon, jotka on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan- ja määräyksiin on tehty muutoksia lausuntojen perusteella seuraavasti:

- Muutetaan määräys lentoesterajoituksesta muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai **kasvillisuus** ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.
- Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.
- kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teksteihin kirjoitusvirheiden korjauksia ja muita teknisiä korjauksia.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostuksen tekstiä on tarkistettu ja lisätty liitekuvia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 ja tonttijakoehdotus, 52 Veromies / Kiitoradankuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen asian otsikkoon, esitystekstiin ja päätösesitykseen on teknisenä korjauksena lisätty puuttunut kaupunginosa 68 Koivuhaka (yleisen tien alueen osalta).

Sopimus

Asemakaavamuutosta koskevat maankäyttösopimukset (2 kpl) on allekirjoitettu 11.12.2019.



Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.12.2019 päivätty asemakaavaehdotus 521100 ja tonttijakoehdotus, 52 Veromies, 68 Koivuhaka / Kiitoradankuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 9.12.2019
- Lausunnot ja vastineet 9.12.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. +358 50 302 8975, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. +358 50 302 9334, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

Kiitoradankuja

Asemakaava nro 521100



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 9.12.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 521100. Kaavoitus on tullut vireille 26.7.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

52 Veromies

Korttelit 52252 ja 52255, Kiitoradankujan katualuetta.

68 Koivuhaka

Liikennealuetta (LT).

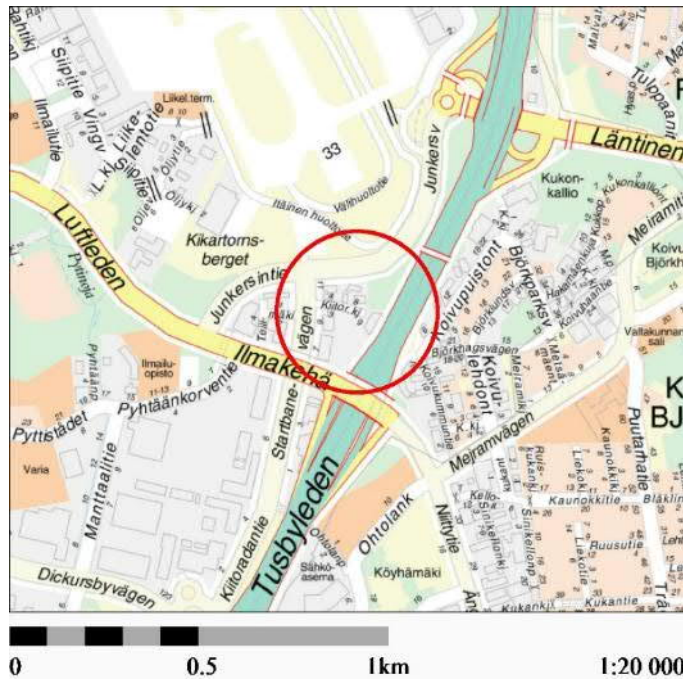
Tonttijako:

korttelit 52252 ja 52255.

1. Hakijoina ovat kolme alueen yksityistä maanomistajaa. Tarkoituksena on saada alueelle asemakaava, jotta alueelle rakentaminen ja rakennuslupien saaminen olisi mahdollista.
2. Kaupungin tavoitteena on saada alueelle asemakaava. Hanke on vuosien 2018 ja 2019 työohjelmissa.
3. Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.
4. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9334

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Sijaintikartta

Kaava-alue sijoittuu Tuusulanväylän, Junkersintien, Kiitoradantien ja Ilmakehän rajaamalle alueelle.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen maanomistajan jättämä kaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 1.9.2017. Kaavan numeroksi tuli työohjelmassa numero 521100.
- Kaavoitus tuli vireille 26.7.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 30.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaksi yksityistä maanomistajaa jättivät kaavamuutoshakemuksen 9.11.2018.
- sisällyslueetelo

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.4. Asemakaavan tavoitteet	18
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	24
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
4.5 Nimistö.....	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	30
7. Asemakaavan seurantalomake	31
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	33
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

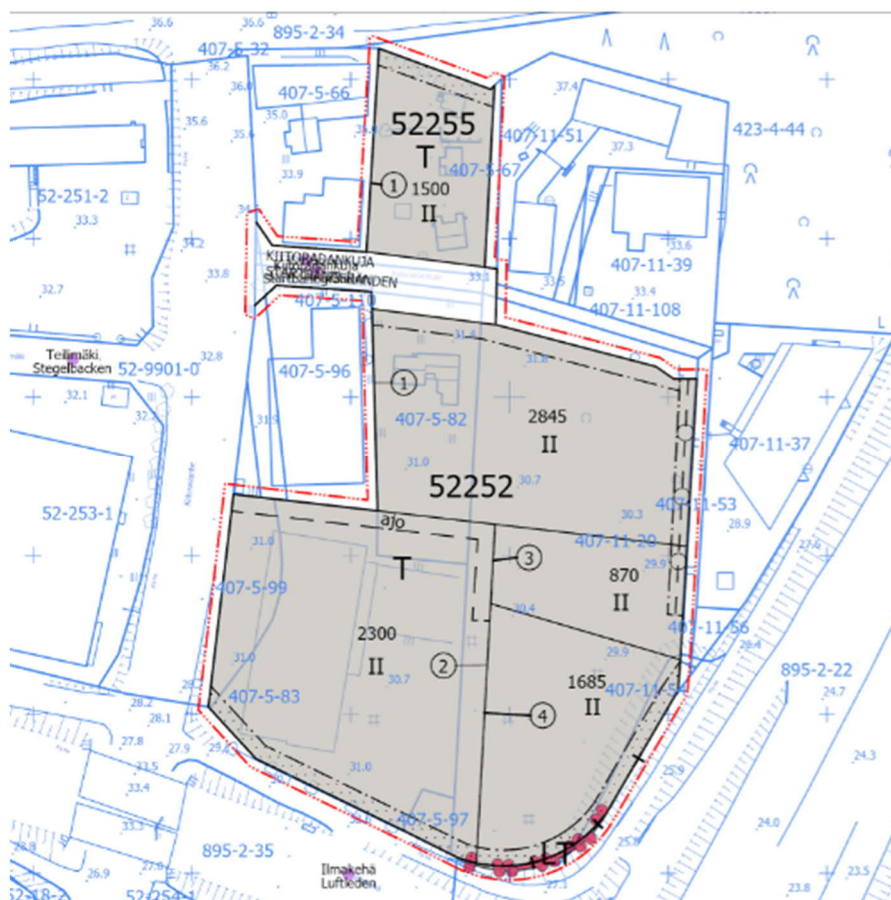
- Ilmailumääräys AGA M3-6

1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen kortteleiden 52252 tonttien 1, 2, 3 ja 4 sekä korttelin 52255 tontin 1 käyttötarkoitukseksi on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tonttien kerrosalat perustuvat hakijoiden määrittelemän tulevan toiminnan tarpeeseen.

Kiitoradankuja on kaavoitettu katualueeksi noin 75 metrin matkalta niin, että kaavassa mukana olevat kiinteistöt voivat liittyä tonteilleen. Kiitoradankujalla korttelin 52252 tontin 1 kohdalla on levennys Kiitoradankuja alun kiinteistöjen vieraspysäköintiä varten.

Kaava-alueen eteläosassa on noin 59 m² suuruinen suikale kaavoittamatonta viereiseen LT-alueeseen kuuluvaa Väyläviraston omistamaa aluetta, joka on edellisen kaavan yhteydessä jäänyt kaavan ulkopuolelle ja on nyt kaavateknisistä syistä liitetty viereiseen Tuusulanväylän LT-alueeseen.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikkojen, teollisuuden, logistiikan ja varastoinnin alueeksi. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa määrittäneet alueen korttelirakenteen. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asfaltoiduista pinnoista. Lentokentän läheisyys ja sen ympäristövaikutukset vaikuttavat voimakkaasti alueen maankäytönkehitykseen.

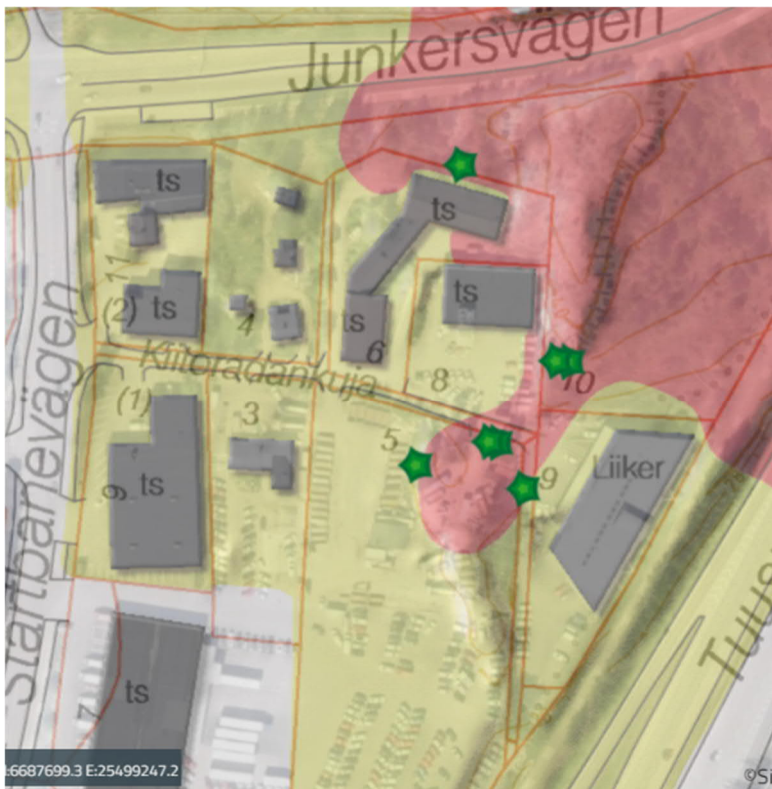
Kiitoradankujan alue on vajaasti rakentunut, koska sen maanomistus on ollut rikkonainen, alueella on voimakasta lentomelua, eikä se ole koskaan ollut yritysmaailman näkökulmasta vetovoimaisinta aluetta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kiitoradankuja maisemarakenne ja- kuva

Kohde sijaitsee lentokentän kaakkoispuolella, eteläisen Vantaan ylänkö- ja laaksoalueen vaihtumiskohdassa. Kaava-alueen pohjoisreunassa on puustovyöhyke, joka rajaa aluetta pohjoisesta. Myös Tuusulanväylän puolella on aluetta rajaavaa puustoa ja kallioharjanne, joka tulisi säilyttää. Alue on pääosin rakennettua, mutta muutamia hienoja mäntyjä on säilynyt.



Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohja-vesialuetta.

Maaperä

Valtaosa kaava-alueen maaperästä on hiekkaa. Alueen koillisosassa on kalliota.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat +29,7 ja +35,3 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Veromiehen kaupunginosan ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Veromiehessä on vähemmän 0 – 6 -vuotiaita (8 %), 7 – 15 -vuotiaita (4 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuuksena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokrasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Rälssitien rajaamalle alueelle on arvioitu sijoittuvan lähes 3 000.

Kaava-alueella ei ole asuntoja, eikä niitä sinne voi tulevaisuudessakaan rakentaa.

Sosiaalinen ympäristö sekä palvelut ja työpaikat

Vuoden 2014 aikana Vantaalla sijaitsevien työpaikkojen määrä kasvoi 910:lla työpaikalla. Vantaan työpaikkakasvu on kuluneen vuosikymmenen aikana keskittynyt Vantaan keskiosiin, etenkin Aviapoliksen suuralueelle, mikä tekee siitä Vantaan suurimman työpaikkakeskittymän. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut vuodesta 2003 vuoden 2013 loppuun 78 %.

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä noin 20 000 työpaikkaa. Veromiehen kaupunginosan vajaan 9 200 työpaikasta lähes 40 % on kaupan alalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Fi-

navian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammattuihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromieheessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Rälssitien rajaamalle alueelle sijoituisi noin 3 000.

Nyt kaavoitettava alue on puhtaasti teollisuus-, työpaikka, sekä varastointialuetta. Tämä synnyttää Veromieheen uusia työpaikkoja

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varstorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä merkittäviä rakennusperintökohteita ei ole. Kaava-alueen rajalla Junkersintien ja Kiitoradankujan risteyksessä on kuitenkin vuosina 1775-1777 tehdyn kartan mukaan sijainnut hirttopaikka. Muistona hirttopaikasta on kaava-alueen länsipuolella sijaitseva tiennimi Teilimäki. 1900-luvun alussa tehdyissä henkilöhaastatteluissa mestauspaikka muistetaan myös edelleen. Yhden haastattelun mukaan paikalla oli pitkään näkyvissä teilaukseen käytettyjä puurakenteita. Mestauspaikasta vajaa 1,5 km pohjoiseen sijaitseva Ruskeasannan hautausmaa on toisen haastateltavan mukaa perustettu paikalle, jonne mestatut aikanaan haudattiin ja jossa lainrikkomia poltettiin roviolla. Muistelujen mukaa viimeinen nainen, joka teloitettiin mestauspaikalla, oli lapsensa tappanut äiti. Äiti niiasi papille ja hyvästeli kansan. Tämän jälkeen häneltä katkaistiin pää. Tapauksen oli omin silmin nähnyt Kirkonkylässä Fjörnsissä asuneen Fredrik Olanderin (s. 1833) isoäiti.

Virkistys

Kaava-aluetta sivuaa yleiskaavan mukainen pääulkoluyhteys.

Liikenne

Autoliikenne

Veromiehen teollisuusalueen toiminnot tukeutuvat pääsääntöisesti autoliikenteeseen ja raskaan liikenteen osuus on melko suuri. Kaava-alueella ja sen läheisyydessä on paljon lentokenttäpysäköintiä, ja vieressä kulkevat suuret ajoväylät Ilmakehä, Tuusulanväylä ja kyseiset väylät yhdistävä Junkersintie.

Väylän vuoden 2018 liikennemäärätietojen mukaan Tuusulanväylän vuorokausiliikennemäärä on n. 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuusulanväylän pohjoissuunnan lentoasemaliikenne kulkee kokonaisuudessaan kaava-alueen ohi. Ilmakehä ja Junkersintie ovat yksiä Veromiehen alueen vilkkaimmin liikennöityjä väyliä, joilla kummallakin kulkee lähes 17 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Väylän laskentojen perusteella. Kiitoradantielläkin kulkee n. 8 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ilmakehä ja Junkersintie toimivat osana Veromiehen raskaan liikenteen kulkuväylää myös tulevaisuudessa palvellen teollisuuden, varastoinnin ja lentokentän rahtiliikenteen tarpeita.

Kävely ja pyöräily

Autoliikenteeseen perustavalla teollisuusalueella tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta teollisuusalue ympäristönä ei ole erityisen viihtyisä ja etäisyydet ovat pitkiä. Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty kävely- ja pyörätie. Näistä syistä kävelyn ja pyöräilyn suosio ei ole alueella kovin korkea. Autoliikenteen pääväylien varilla kulkee kuitenkin Vantaan pääpyöräteitä, jotka ympäröivät kaava-aluetta.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen palvelutasossa Veromiehen teollisuusalueen laitamilla on parantamisen varaa. Lähin linja-autopysäkki on n. 200 m päässä Ilmakehällä, jota käyttävät kaksi Vantaan poikittaislinjaa, jotka toimivat syöttöliikenteenä Aviapoliksen rautatieasemalle ja Tikkurilaan ruuhka-aikoina vain puolen tunnin välein. Lisäksi aluetta palvelee Tuusunväylän linja-autoliikenne, joka kulkee Helsingin Hakaniemen ja Sörnäisten metroasemilta kauemmas pohjoiseen, mm. Hyvinkäälle ja Hyrylään. Hakaniemen metroasemalle kaava-alueelta pääseekin ruuhka-aikaan mukavasti 6 min vuorovälillä. Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun ja valtakunnan raideliikenneverkkoon sekä mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Rautatieasemat Aviapolis ja Lentoasema ovat kuitenkin melko kaukana, n. 2,3 km päässä kaava-alueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kiitoradankujalla sekä kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1998 rakennettu DN225 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Kiitoradankujalla sekä kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1998 rakennettu DN250 jätevesiviemäri.

Alueen jätevedet johdetaan Tuusulantien alitse menevää runkoviemäriä pitkin Koivuhakaan. Viemärit laskevat Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta ne johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

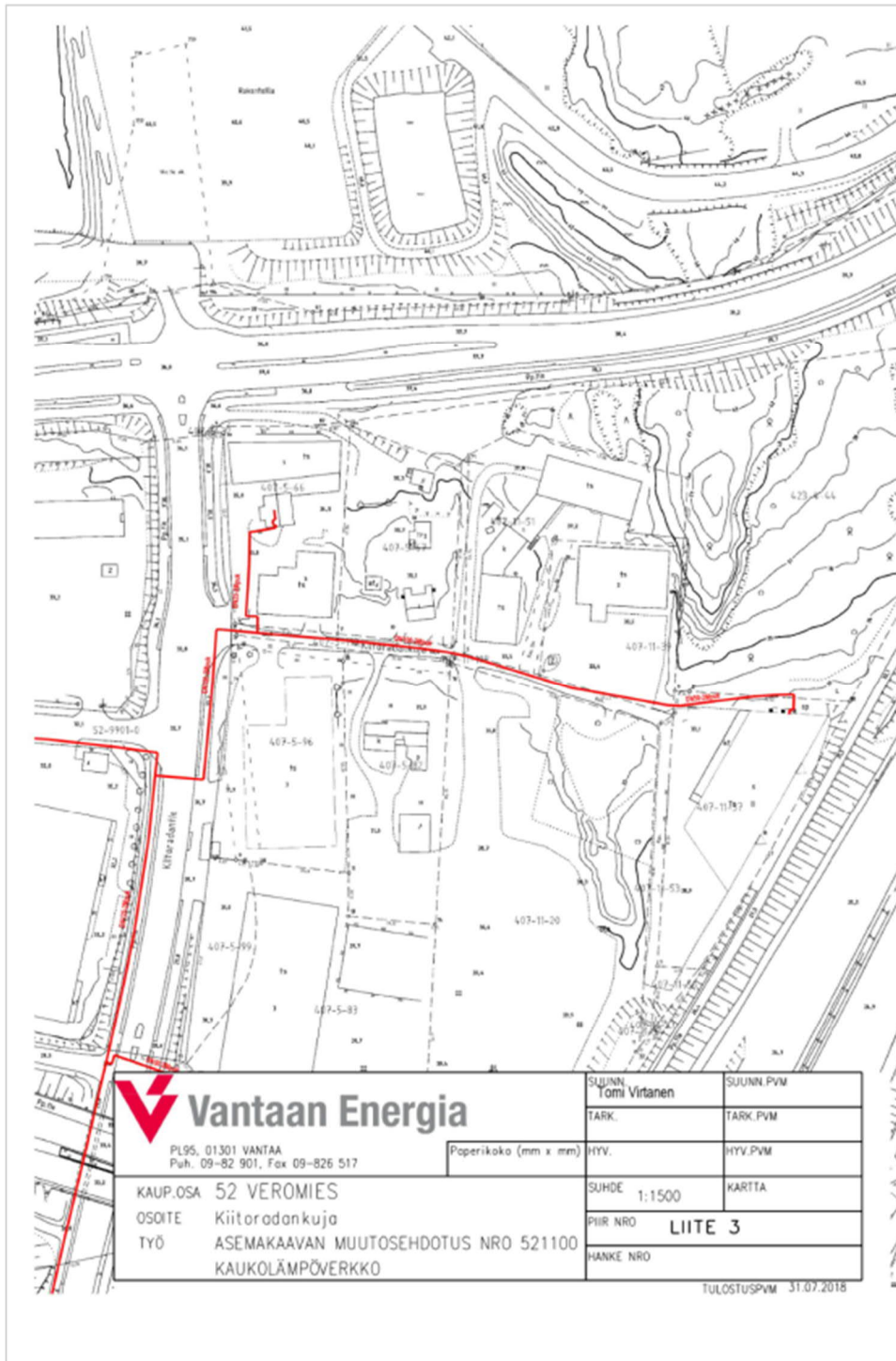
Hulevesijärjestelmä

Kiitoradankujalla sekä kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1998 rakennettu D315 hulevesiviemäri.

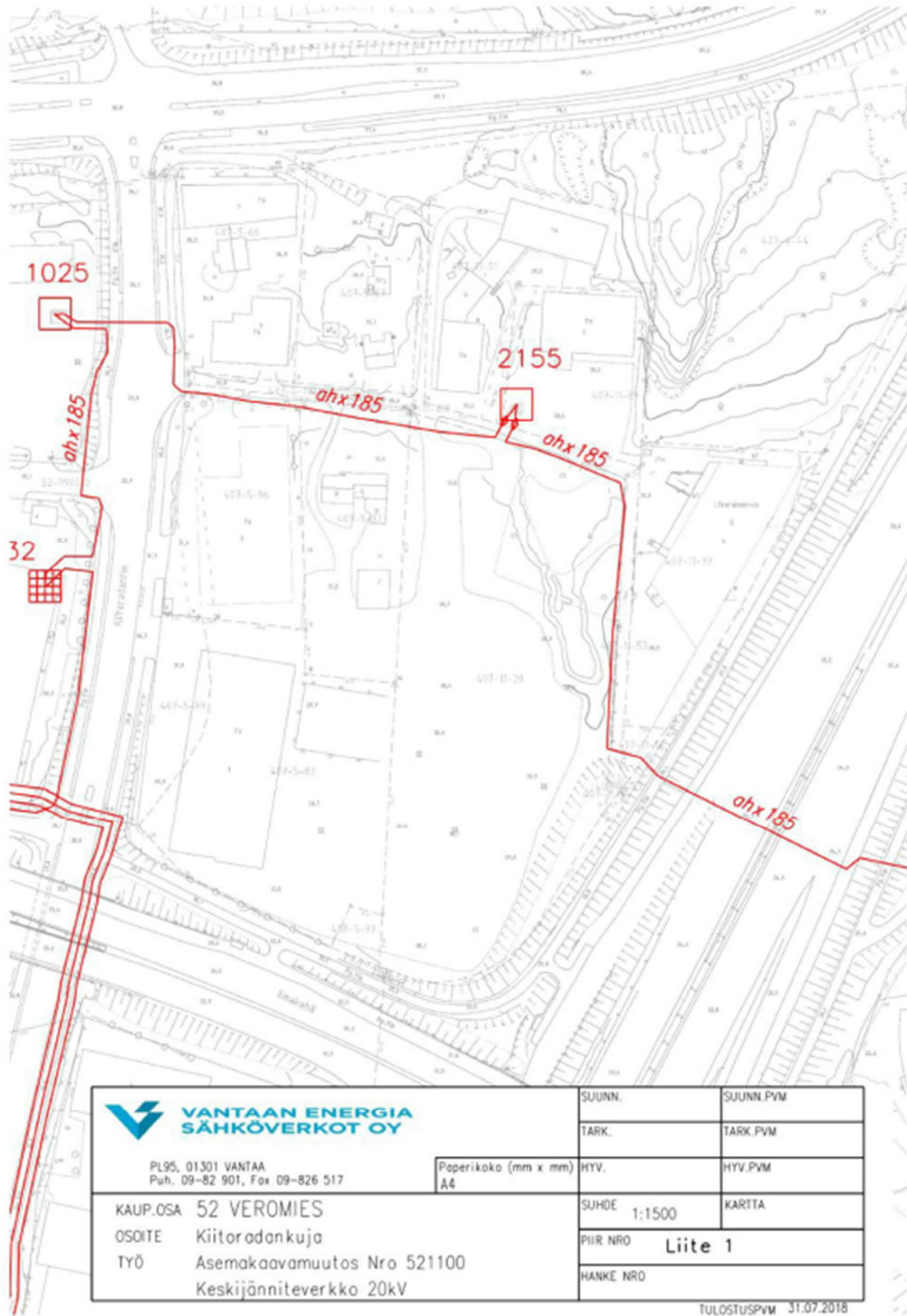
Hulevesiviemäri laskee Tuusulanväylän sivuojiin.

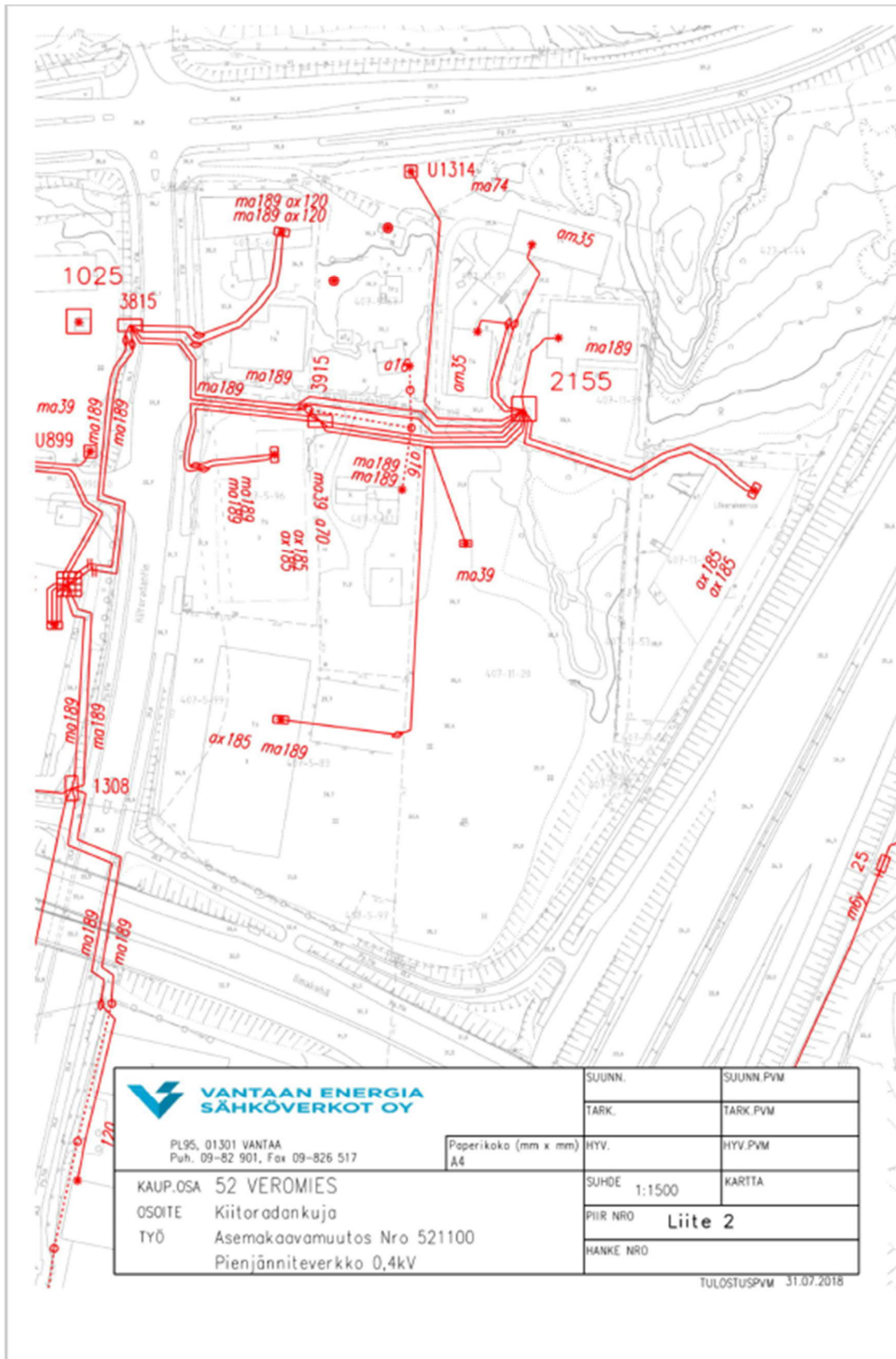
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.



Sähköverkko





Ympäristöhäiriöt

Alueella on merkittävää lentomelua m1 ja m2. koska alue sijoittuu aivan kiitorata 1:n jatkeelle.

Myös Tuusulanväylän ja eteläpuolisen Ilmakehän liikennemelu sekä pienhiukkaspäästöt haittaavat alueen etelä- ja itäosissa.

Alueen maaperän puhtaudesta ei ole varmuutta, joten asia tulee tarkistaa aina rakennusluvan yhteydessä.

Erityistoiminnot

Lentokentän läheisyys (lentoestekorkeudet) rajoittavat alueen rakentamista ja sen toimintaa.

2.1.4 Maanomistus

Alueella on 5 maanomistajaa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Katua	Vantaan kaupunki	0,0358
T ja katua	Yksityiset maanomistajat	2,2282
LT	Väylävirasto	0,0059
Yhteensä		2,2699

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

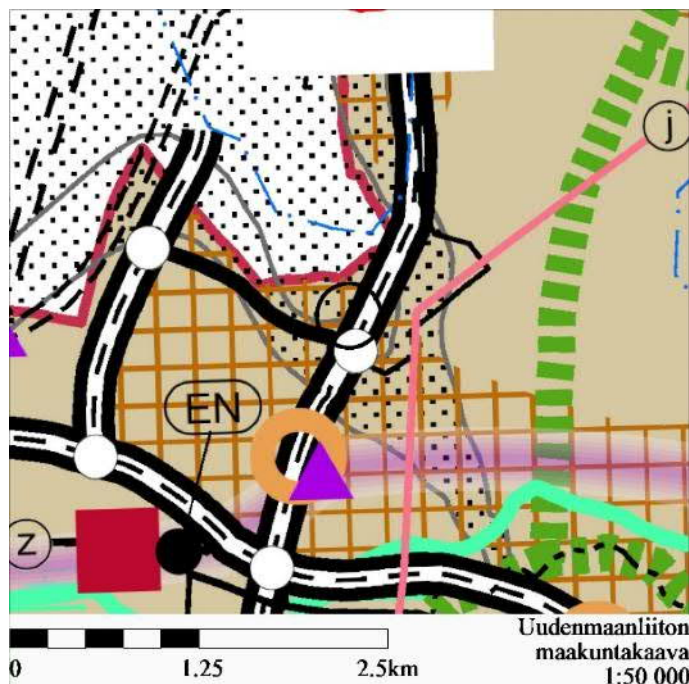
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

Maakuntakaava



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 Alue on tiivistettävää taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään.

Ale on myös osittain lentomelualuetta 2, jolla melutaso LDEN on yli 60 dBA ja osittain lentomelualueella 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA

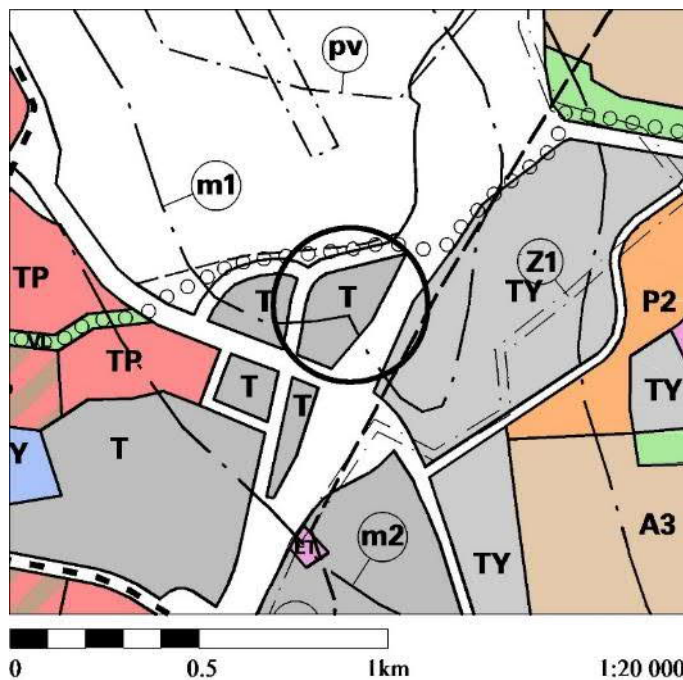
Kaava-alue rajautuu maakuntakaavassa osoitettujen moottoriväylän ja valtatie/kantatien kainaloon.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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



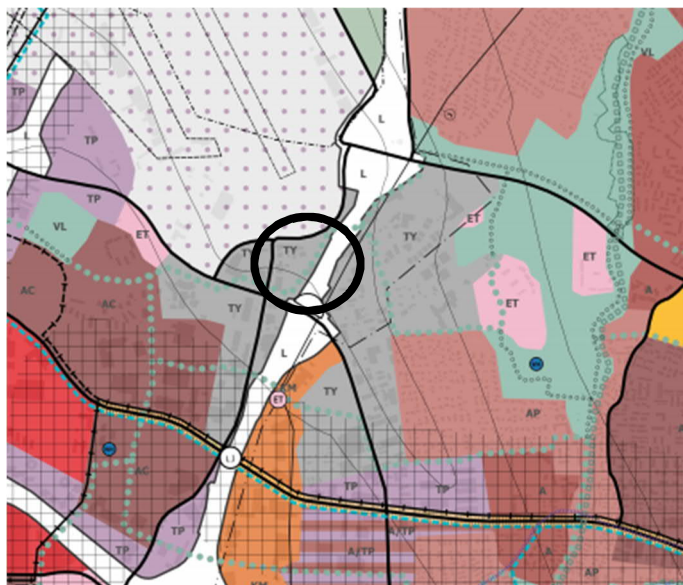
Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja.

Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomelu-vyöhykkeillä 1 ja 2 (Lden yli60 dB ja Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava 2020



Yleiskaavaluonnoksessa, joka on ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 alue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavarunko

Alueella on voimassa Vantaan kunnanvaltuuston 18.4.2016 hyväksymä Aviapoliksen kaavarunko nro 052200, missä alue on osoitettu työpaikka-alueeksi.



Ote Aviapolis kaavarungosta

Merkinnät ja määräykset

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaava nro 520100 Veromies 1 (YM 2.9.1988)

Korttelit 52252 ja 52255 olivat aikanaan mukana Veromies 1 asemakaavassa nro 520100, mutta alue rajattiin pois viimeisessä käsittelyvaiheessa, koska kaikkien maanomistajien kanssa ei päästy sopimukseen kaavoituskorvauksista.

Tälle alueelle on myönnetty lupia rakentamiselle vuosina 1950, 1951, 1956, 1961, 1967, 1980, 1984, 1986, 1988, 1991 alueella olevia teollisuus ja varastokiinteistöjä on peruskorjattu ja niille on myönnetty myös rakennuslupia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- kaavoituspyyntö tila 407-5-67 saapui kaupungille 1.9.2017.
- Kaavatyö otettiin kaavoitusohjelmaan 2018

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asemakaavalle 26.7.2018.
- toinen kaavoituspyyntö tilat 407-5-82, 407-5-83, 407-5-97, 407-5-99 ja 407-11-20 saapui kaupungille 9.11.2018.
- Muilta Kiitoradankujan varren maanomistajilta ei ole kaavoituspyyntöä.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

alueen maanomistajat

naapurit

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

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet:

- hakijat
- -naapurit ovat huolissaan kiinteistöjensä autopaikkojen häviämisestä kaavaan suunnitellun Kiitoradan kujan leveyden takia.
- Finavia huomauttaa, että kaavassa on huomioitava lentoaseman lähestymisvalopylvään huolto yhteys, joka nyt kulkee Junkersintien kevyenliikenteen väylän kautta. Edelleen tulee huomioida lentoaseman esterajoitukset.
- Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä Caruna Oy:n sähköverkkoa. Vantaan Energia Oy:n maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida kaavassa. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaa kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- HSY huomauttaa, että vesijohtolinjat tulee huomioida kaavassa ja mikäli niitä joudutaan tulevaisuudessa siirtämään, tulee siirto tehdä yhteistyössä HSY:n kanssa.
- Vantaan kaupungin museo ehdottaa, että historiallinen teilauspaikka huomioitaisiin nimistön suunnittelussa ja paikalle voisi pystyttää esim. opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Osallisten mielipiteiden huomioiminen:

- Kiitoradankuja on leveydeltään kadun länsipäässä runsaat 12 m ja noin 39 metrin matkalta itä päästä 17 metriä leveä. Levennykselle osoitetaan mm. naapurikiinteistöjen autopaikkoja.
- Kaavassa on määräys ilmailuliikenteen esterajoituksesta, joka on kaava-alueen kohdalla +100 metriä merenpinnasta, joten mikään rakennus, rakenne tai laite ei saa läpäistä tätä esterajoitusta.

- Jäte-, hule-, vesijohdot sekä kaukolämpöputki sijaitsevat katualueella. Kaavaan on varattu alue maanalaista johtoa varten korttelin 52252 tonttien 1 ja 3 itäreunaan.
- Voimassaolevassa kaavassa kortteleiden 52253 ja 52251 välissä oleva katu on nimetty Teilimäeksi, mikä on muistona hirttopaikasta.

Muut vuorovaikutustavat:

- Kokous 7.11.2017 oli aloituskokous, johon oli kutsuttu kaikki Kiitoradankujan varrella olevien kiinteistöjen maanomistajat sekä Vantaan kaupungin että Finavian edustajat. Paikalla oli edustettuna neljän kiinteistön omistajat.
- Kaikille maanomistajille lähetettiin kutsukirje 10.1.2018, jossa pyydettiin kokoukseen 17.1.2018 keskustelemaan kaavatyön sisällöstä ja sen merkityksestä maanomistajille. Paikalle saapui 2 maanomistajaa 23.1.2018.
- Kokous 23.5.2018 oli kaupungin eri asiantuntijoiden kanssa käyty kokous.
- Kokous 31.1.2019. Paikalle oli kutsuttu hakijat 3 kpl ja kaupungin asiantuntijoita. Sovittiin, että jatketaan kaavan valmistamista yhteistyössä kolmen maanomistajan/hakijan kanssa kaavaverisolla, jossa olisi mukana vain nämä kolme maanomistajaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.10. – 21.11.2019.

Muistutuksia ei tullut.

Lausuntoja pyydettiin Finavia Oyj:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta Vantaan Energia Oy:lä ja HSY:ltä (Helsingin seudun Ympäristöpalvelut). Kaikki antoivat lausunnon.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan- ja määräyksiin on tehty muutoksia lausuntojen perusteella seuraavasti:

- Muutetaan määräys lentoesterajoituksesta muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvilaisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteen korkeusrajoituspintoja.
- Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.
- kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teksteihin kirjoitusvirheiden korjauksia ja muita teknisiä korjauksia.

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. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima ja laatutaso.

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

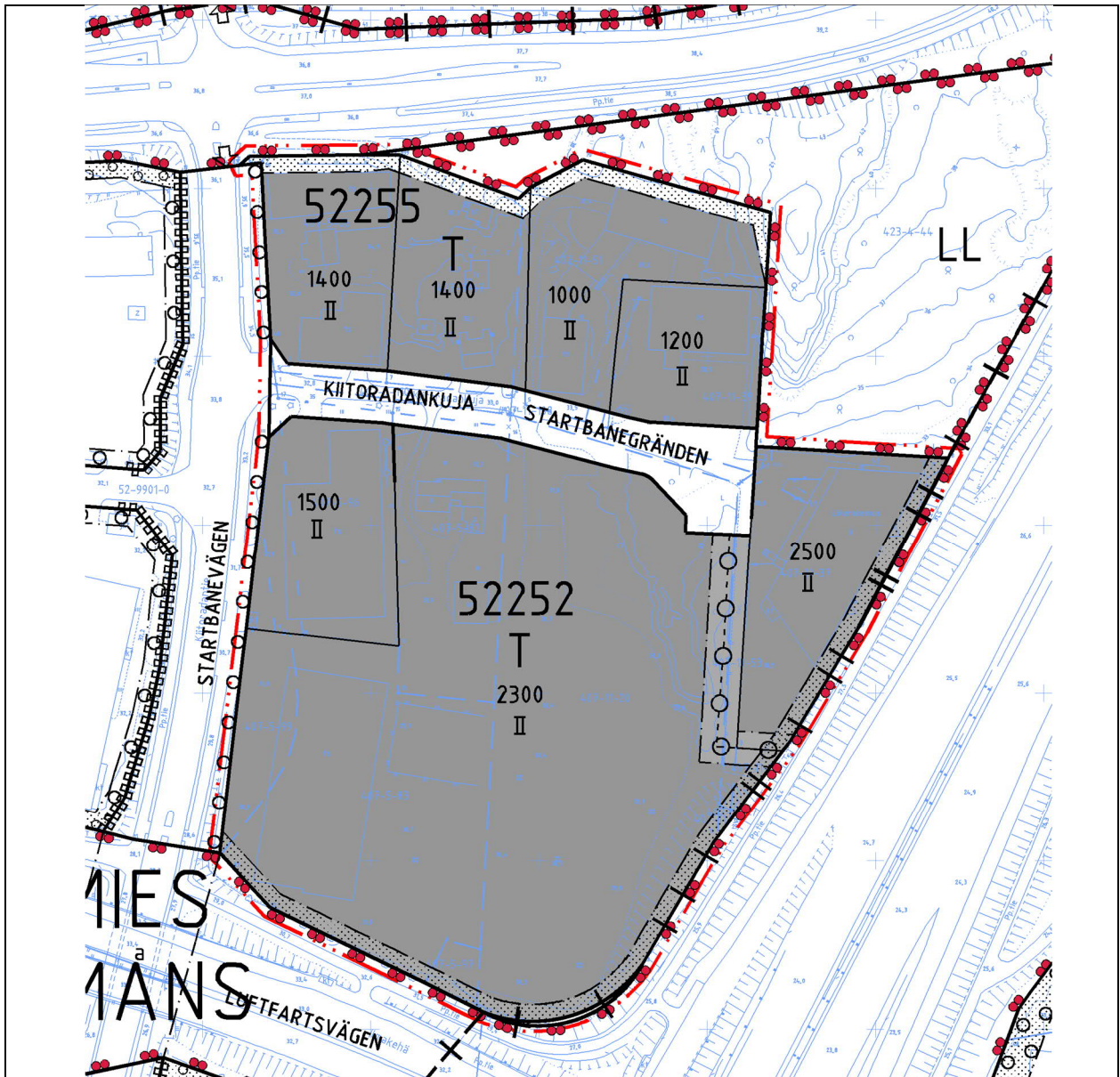
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada rakennuslupa rakentamiselle.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



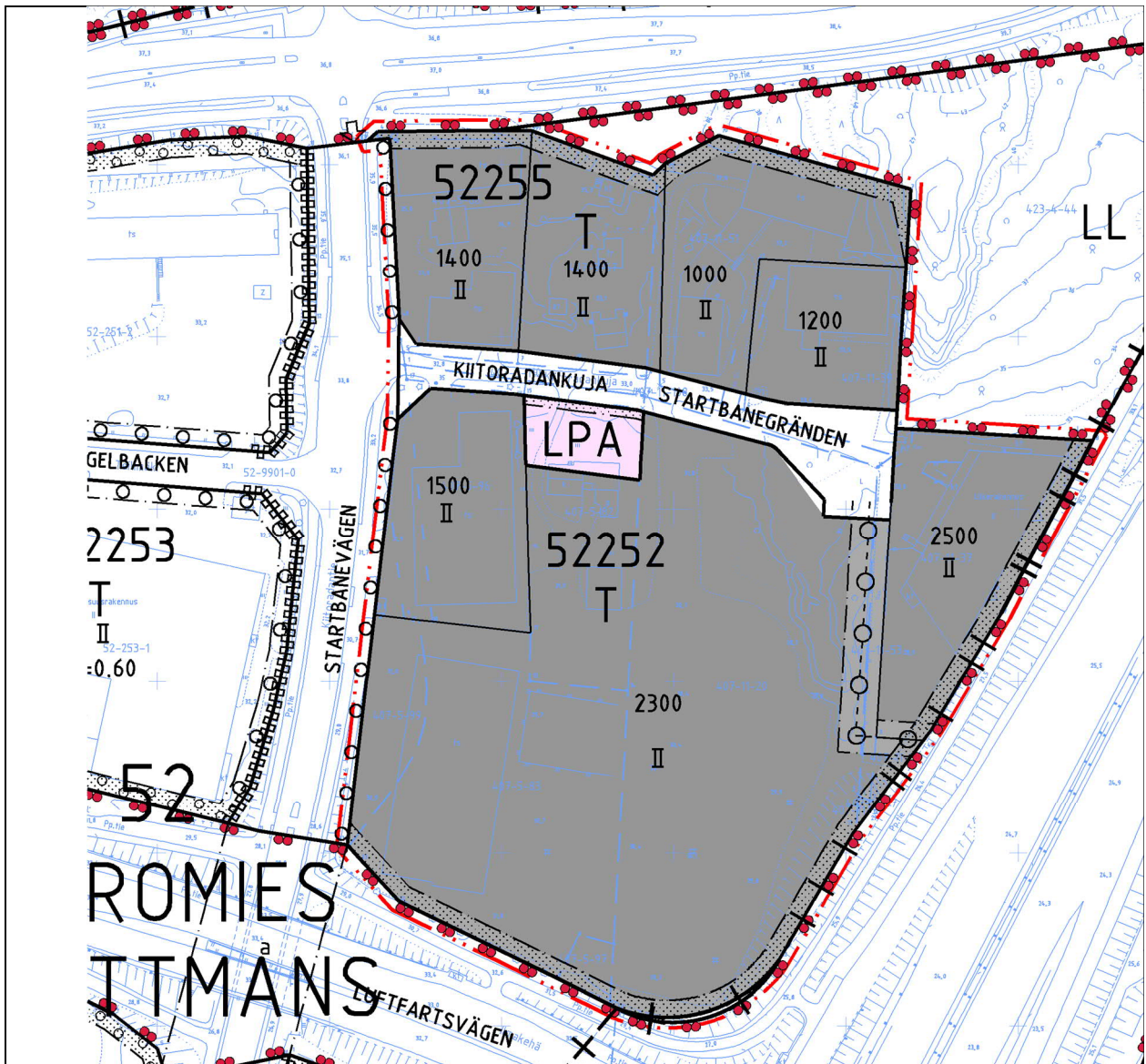
Vaihtoehto 1

Kiitoradankujan leveys on 15,5 m. Katualue osoitetaan normaalia leveämmäksi, jotta osa kiinteistöiltä poistuvista asiakaspaikoista voidaan korvata kadunvarsipaikoilla Kiitoradankujan eteläreunassa.

T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja ja varastotiloja. Myös toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimitilat ja työpaikkaruokailutilat ovat sallittuja.)

II = Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä.

luku esim. 1400 = Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. (rakennusoikeudet tarkentuvat työn edetessä)



Vaihtoehto 2

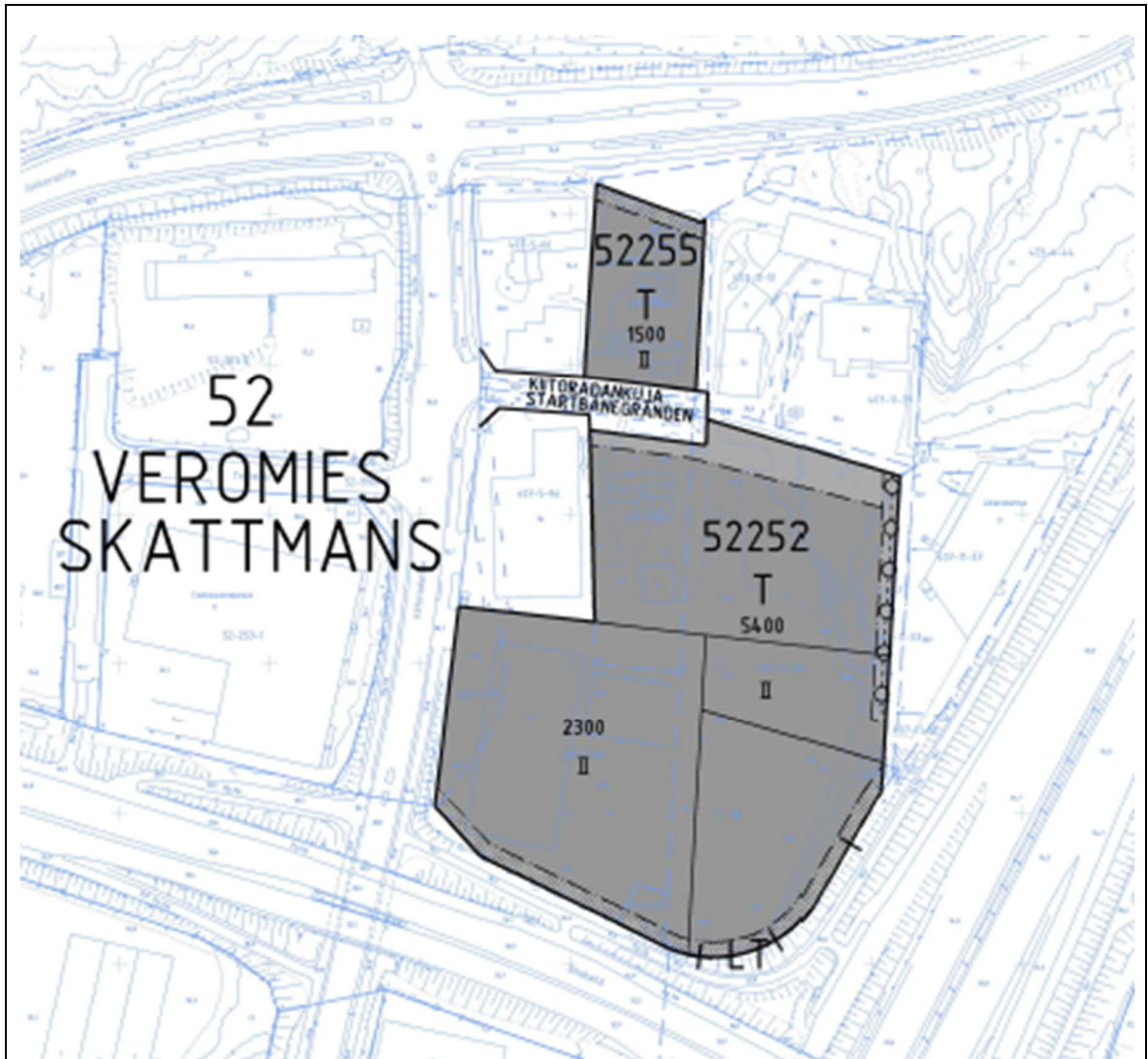
Kiitoradankujan leveys on 12,5 m. Kiinteistöjen tarvitsemia autopaikkoja voidaan voisi sijoittaa myös LPA-alueelle.

T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja ja varastotiloja. Myös toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimitilat ja työpaikkaruokailutilat ovat sallittuja.)

LPA = Autopaikkojen korttelialue.

II = Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä.

luku esim. 1400 = Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. (rakennusoikeudet tarkentuvat työn edetessä)



Vaihtoehto 3

Kiitoradankujan leveys on 12,5 m Kiitoradantieltä Kiitoradankujalle tullessa on kiinteistöjen 92-407-5-66 ja 92-407-5-96 pysäköintipaikat rakennettu liian lähelle katualuetta. Niitä ei voida uuden katusuunnitelman mukaan enää käyttää, vaan näille tonteille syntyvää pysäköintipaikkajetta korvataan Kiitoradankujan varteen toteutettavilla kadunvarsipaikoilla. Kadunvarsipaikat toimivat erinomaisesti kiinteistöjen asiakaspaikkoina.

T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. (alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja ja varastotiloja. Myös toimipaikan omaa tarvetta palvelevat toimitilat ja työpaikkaruokailutilat ovat sallittuja.)

II = Rakennusten suurin sallittu kerrostenlukumäärä.

Rakennusoikeuksien määrä on määritelty hakijoiden rakentamisen tarpeen mukaan.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi valittiin vaihtoehto 3.

Vaihtoehtojen 1 ja 2 kaavaratkaisuissa mukana olevien kiinteistöjen kaikilla omistajilla ei ollut tarvetta asemakaavoittaa aluetta, sillä heillä ei ollut rakentamiselle tarvetta.

Vaihtoehdossa 3 on mukana vain kaavaa hakeneiden maanomistajien kiinteistöt, Vantaan kaupungin omistama Kiitoradankujalla sijaitseva kiinteistö sekä Väylävirastolle kuuluva suikale Tuusulanväylän vieressä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava sijoittuu Kiitoradantien ja Tuusulanväylän sekä Ilmakehän ja Ilmailutien väliselle alueelle. Alueen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastoaluetta. Alueesta on rakennettu vain ositteessa Kiitoradantie 7 oleva 2090 k-m² käsittävä vuonna 1980 valmistunut teollisuus- ja tuotantorakennus. Alueen kehittäminen ei voi jatkua ilman asemakaavaa. Kaupungin velvollisuus on laatia alueelle asemakaava ja huolehtia alueen kunnallistekniikka kuntoon.

Asemakaavalla päivitetään alueen nykyinen rakennuskanta sekä luodaan uutta rakennusoikeutta rakentamattomille osille.

Mm. alueella toiminut laaja pysäköintialue muutetaan teollisuus- ja varastotoiminnan alueeksi.

Kiitoradankujalle osoitetaan riittävä katualue, jotta alueelle jo rakennettu kunnallistekniikka voidaan täydentää ja turvallinen katualue rakentaa.

4.1.1 Mitoitus

Kaavassa on annettu tonttikohtaiset rakennusoikeudet, joiden määrä perustuu tonttien omistajien arvioimaan tulevaan rakennusoikeuden tarpeeseen.

Rakennuksiin saa rakentaa enintään kaksi kerrosta.

Kiitoradankujan katualue on kiinteistöjen 407-5-66 ja 407-5-96 kohdalla 12 metriä leveä ja kaavan kortteleiden 52252 tontin 1 ja 52255 tontin 1 kohdalla 17 metriä. Katualueen leveämmälle osalle on tarkoitus osoittaa kadunvarsipysäköintiä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava-alueen rakennukset noudattavat ympäröivien kaava-alueiden mukaista rakentamistapaa ja mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuuri on vaatimatonta ja asiallista.

Tuusulanväylälle ja Ilmakehän suuntaan vaaditaan arkkitehtuurilta näyttävyyttä ja laatua.

Uudet hulevesimääräykset sekä viherkerroin tulee vaikuttamaan alueen vihreän määrään.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia, omaa toimintaa palvelevia sosiaali- ja työtiloja 20% kokonaisrakennusoikeudesta sekä rakennuksien yhdistelmiä.

4.3.1 Korttelialueet

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia, omaa toimintaa palvelevia sosiaali- ja työtiloja 10% kokonaisrakennusoikeudesta sekä rakennuksien yhdistelmiä.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelin sisäiset pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteeseen sekä istutettavilla alueen osilla tulee olla puita ja pensaita.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueella tulee rakenteellisin tai muin toimenpitein hidastaa hulevesien virtausta ja imeyttää kattovesiä maaperään.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Tuusulanväylä ja Ilmakehän suuntaan arkkitehtuurin tulee olla näyttävää ja laadukasta.

Autopaikkatarve määritellään käyttötarkoituksen mukaan rakennusluvan yhteydessä.

4.3.2 Muut alueet

Kiitoradankujan katualue.

LT-aluetta on kaavassa pieni aikaisemmin kaavoittamaton Tuusulanväylään kuuluva suikale.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

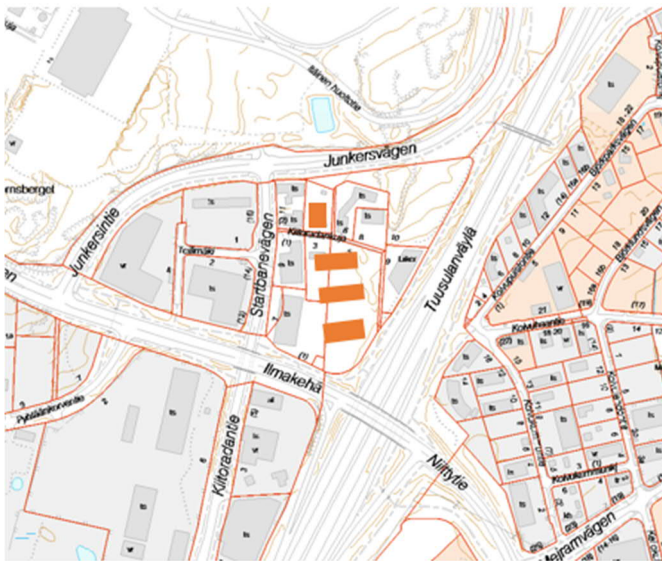
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Veromiehen rakenne ja kehitys

Kiitoradankujan asemakaava täydentää Veromiehen alueen työpaikkarakentamisen määrää ja laatua. Se edustaa tyypillistä Veromiehen logistiikka-aluetta, eikä voi lentokentän läheisyydestä johtuen olla muuta maankäyttöä. Alueen liikenneyhteydet ovat käyttötarkoitukseen nähden loistavat ja näkyvyys Tuusulanväylälle hyvä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan Kiitoradantien ja Tuusulanväylän väliin. Se on Veromiehen pohjoisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa. Ratkaisu edistää Veromiehen työpaikka-alueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen rikkonaista ja hajanaista kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna joka tapauksessa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja uusi moderni rakentaminen erottuu edukseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät silti rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin tavoitteet saavutetaan.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy nykyiset työpaikat ja uusia työpaikkoja alueelle tulee muutama. Alueelle ei tule uusia asukkaita mutta uudet teollisuus- ja varistorakennukset voivat sisältää mm. työmaaruokailua tms. pienäpalvelua. Työpaikat ovat saavutettavissa hyvin, autolla, joukkoliikenteellä tai pyöräillen, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä. Kaavoituksella lisätään teollisuus, varasto- ja työpaikka-aluetta noin 7100 k-m² ja aluetta saadaan tehostettua ja uudistettua sekä lisättyä työpaikkamahdollisuuksia.

Uutta katua rakennetaan noin 75 metriä.

Maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella ja luovuttavat maata katualueeksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia toimijoita joka tavallaan monipuolistaa alueen sosiaalista ympäristöä.

Virkistys

Kaava-alue ei sisällä virkistysalueita tai -toimintaa.

Liikenne

Alueen liikenteeseen kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus, sillä asemakaava laaditaan pääosin jo olemassa olevien toimintojen alueelle ilman suuria muutoksia. Kaavan mukana tulevat leveämpi katualue mahdollistaa selkeämmät liikennejärjestelyt sekä erillisen jalkakäytävän ja kääntöpaikan rakentamisen.

Kaavaratkaisuun vaikuttaa huomattavasti se, että Kiitoradankuja on nykyisellään liian kapea tieyhteys alueelle. Kiitoradantieltä Kiitoradankujalle tultaessa on kiinteistöjen 92-407-5-66 ja 92-407-5-96 pysäköintipaikat rakennettu liian lähelle katualuetta. Niitä ei voida uuden katusuunnitelman mukaan enää käyttää, vaan näille tonteille syntyvää pysäköintipaikkavajetta korvataan Kiitoradankujan varteen toteutettavilla kadunvarsipaikoilla. Kadunvarsipaikat toimivat erinomaisesti kiinteistöjen asiakaspaikkoina.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Tontin puolella sijaitsevalle vesihuollolle on kaavaan varattu riittävä rasitealue.

5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua pintaa.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. 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 rakennettavat teollisuus- ja varastokorttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaava-aluetta on tarkasteltu kolmen erilaisen katu/ pysäköintijärjestelyn kautta.

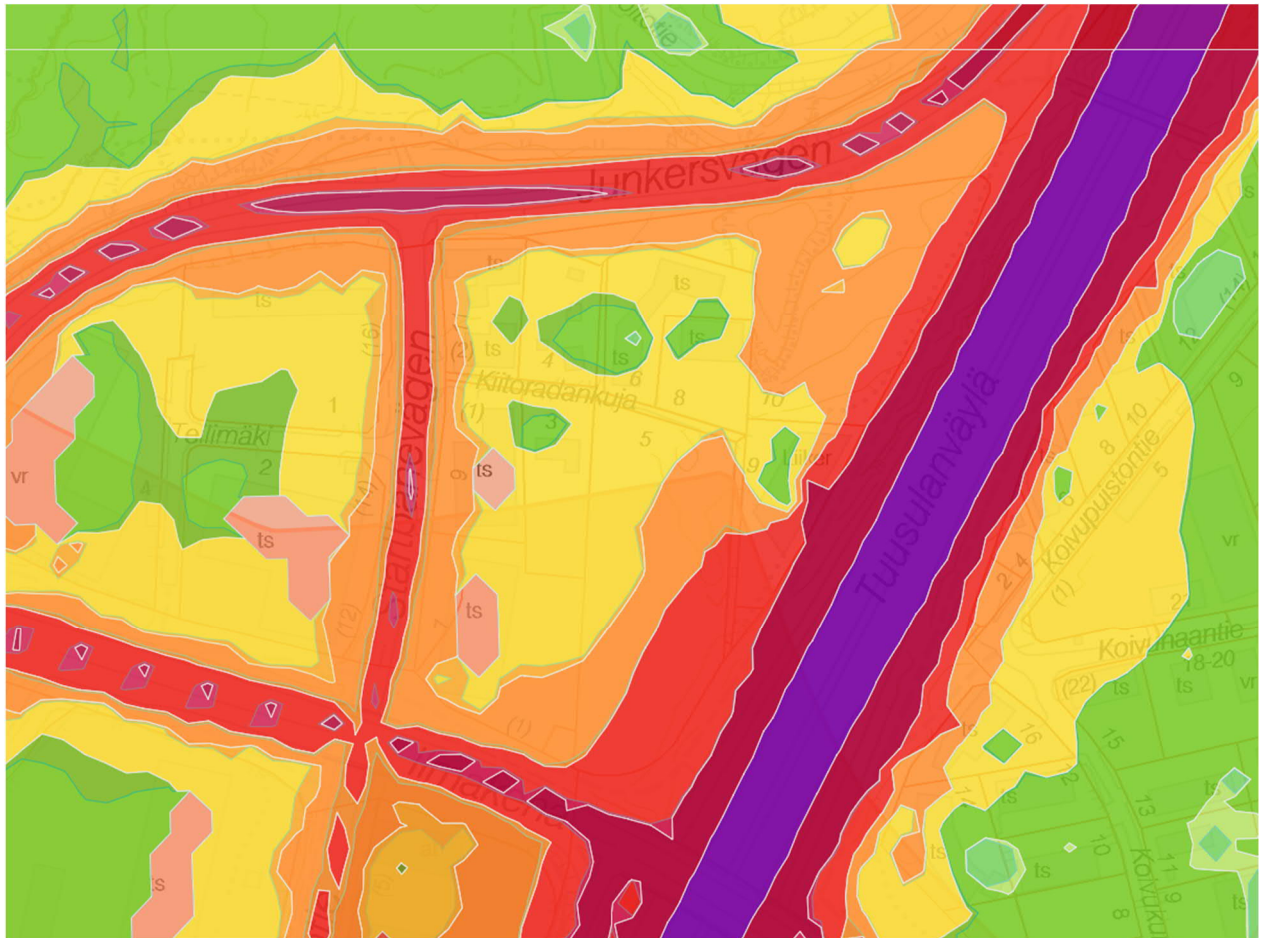
Ensimmäisessä ja kolmannessa ratkaisussa Kiitoradankujan varteen voidaan järjestää kadunvarsi-pysäköinti kadun eteläreunaan. Toisessa vaihtoehdossa pysäköintipaikkoja ohjataan erilliselle LP-alueelle.

Kaikki vaihtoehdot ovat ilmastonmuutoksen kannalta samanlaisia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

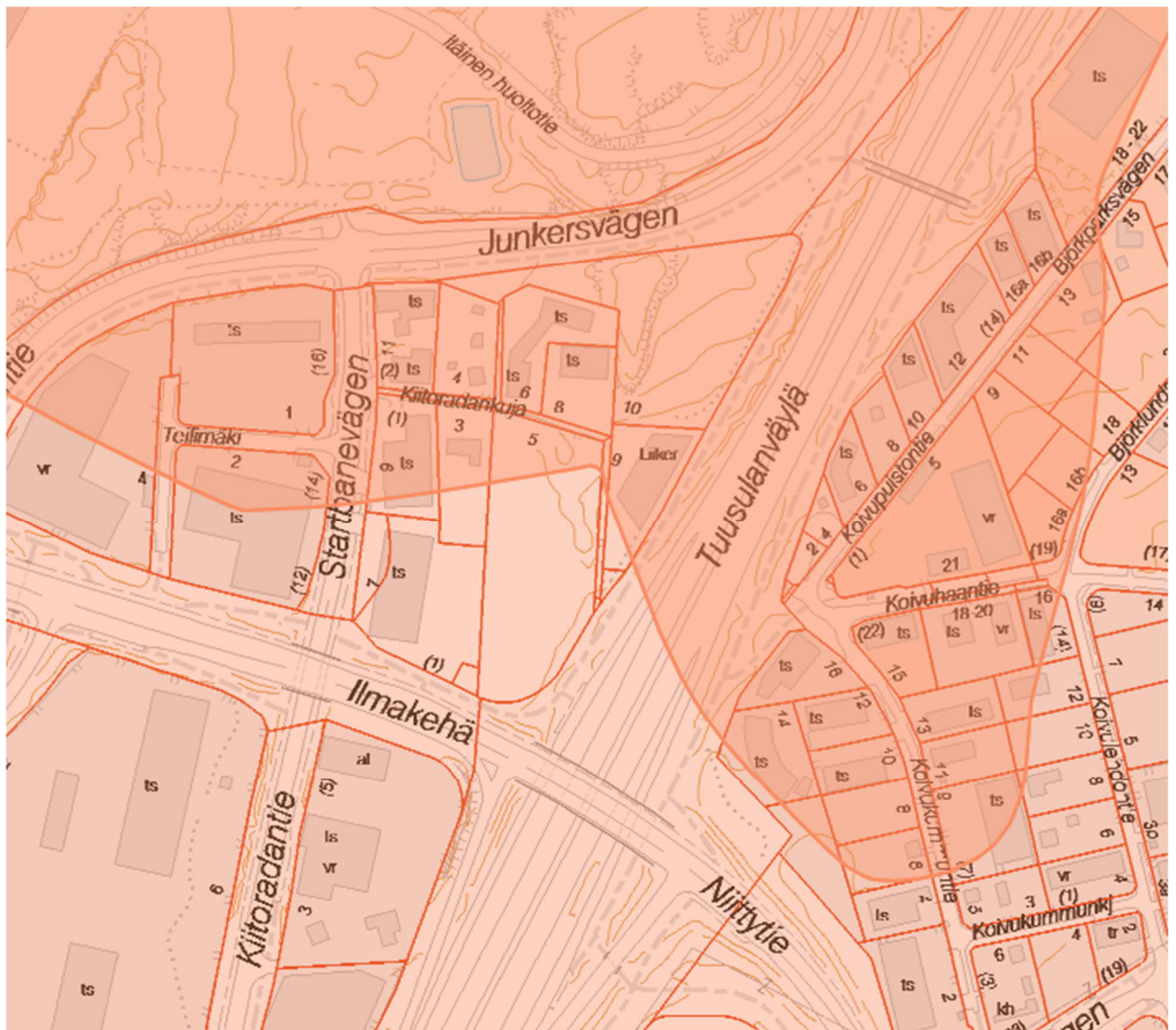
Ympäristöhäiriöitä ei kaava-alueella voida vähentää, vaan kääntäen ne rajoittavat huomattavasti alueen tulevaa maankäyttöä. (liikennemelu, lentomelu, saastuneet maa-alueet)

Tieliikennemelu



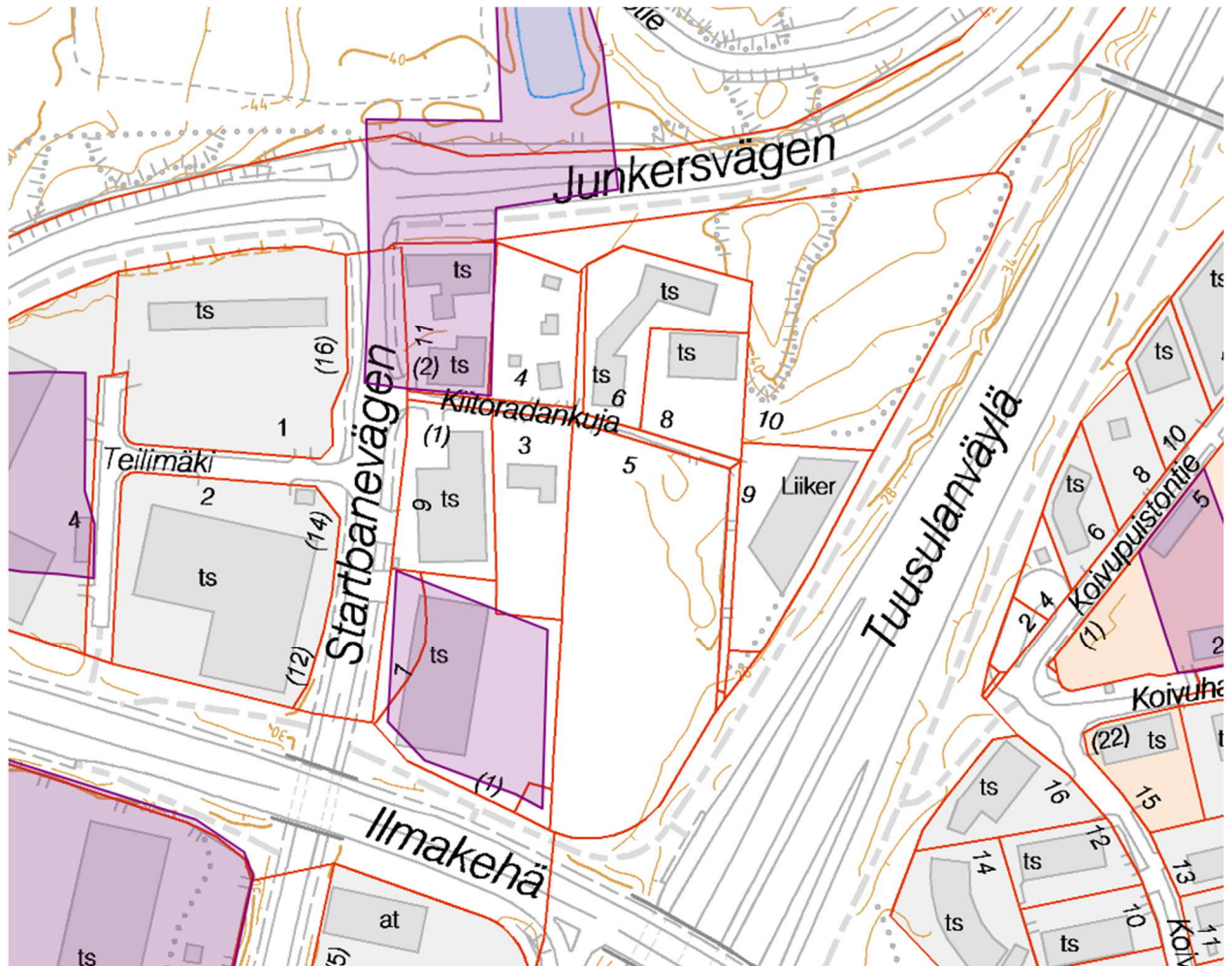
Vuoden 2016 mittauksen mukaan tiemelun teiden läheisyydessä on suurimmillaan päivällä 70-75 dB ja yöllä 65-70 dB. Alueen keskiosassa tiemelun määrä on vastaavasti päivällä 60-65 dB ja yöllä 55-60 dB. Alueen pohjoisosassa on muutama kohta, jossa tiemelun määrä ei ole merkittävää (kuvassa vihreät alueet).

Lentomelu



Kuvassa tummemmalla on merkitty lentomeluvyöhyke Lden 60 dB. Vaaleammalla on vastaavasti lentomeluvyöhyke Lden 55 dB.

Pilaantuneet maat



Kaava-alueella ja sen lähistöllä olevat pilaantuneet maat on merkitty karttaan violetilla värillä.

4.5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi kaavamuutosta hakeneiden kiinteistöjen osalta, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Kiitoradankujan asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole kaupungin rakentamishjelmissä, koska alueella on jo kertaalleen rakennettu kunnallistekniikka.

Lisää kuva kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, liikenne-, vesihuolto- tai lähiympäristösuunnitelmista tähän tai kohtaan 9.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Alueen maanomistajat
Megahub konsulttina.

Vantaan kaupunki:
Kaupunkisuunnittelu:

Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti 31.10.2018 asti
Merja Häsänen	aluearkkitehti va. 1.11.2018-2.1.2019
Johanna Rajala	aluearkkitehti 2.1.2019 lähtien
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri

Kuntatekniikan keskus:

Pirjo Luomala	vesihuollon suunnittelu
Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Jenny Holm	liikennesuunnittelu

Kiinteistöt ja asumine:

Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
-------------------	-----------------

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2019.

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Johanna Rajala
aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.11.2019
Kaavan nimi	521100 Kiitoradankuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.07.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092521100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2697	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,2699
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2699	100,0	9200	0,41	2,2699	9200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,1452	94,5	9200	0,43	2,1452	9200
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1247	5,5	0		0,1247	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2699	100,0	9200	0,41	2,2699	9200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,1452	94,5	9200	0,43	2,1452	9200
T	2,1452	100,0	9200	0,43	2,1452	9200
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1247	5,5	0		0,1247	0
Kadut	0,1188	95,3	0		0,1188	0
LT	0,0059	4,7	0		0,0059	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
521100	9.12.2019	687499

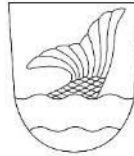
Vantaan kaupunki
KIITORADANKUJA

Asemakaava
Kaupunginosa 52, Veromies
Korttelit 52252 ja 52255 sekä katualuetta.

Kaupunginosa 68, Koivuhaka
Liikennealuetta

Tonttijako
Kortteli 52252 ja 52255

1:2000



Vanda stad
STARTBANEGRÄNDEN

Detaljplan
Stadsdel 52, SKATTMANS
Kvarteren 52252 och 52255 samt
gatuområde.

Stadsdel 68, Björkhagen
Trafikområde.

Tomtindelning
Kvarteren 52252 och 52255

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tontin pääkäyttötarkoitustapalveluvia sosiaali-, toimisto- ja työtiloja saa olla enintään 20% kokonaisrakennusoikeudesta.

Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelin sisäiset pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteeseen sekä istutettavilla alueen osilla tulee olla puita ja pensaita.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Korttelialueella tulee rakenteellisiin tai muihin toimenpitein hidastaa hulevesien virtausta ja imeyttää kattovesiä maaperään.

Autopaikkatarve määritellään käyttötarkoituksen mukaan rakennusluvan yhteydessä.

Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvillisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Tuusulanväylä ja Ilmakehän suuntaan arkkitehtuurin tulee olla näyttävää ja laadukasta.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får byggas industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa. Av tomtens total byggnadsrätten kan vara 20% sosial-, kontors- och arbetslokaler.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmens ytterhölje vara minst 35 dB.

De områden i kvarteren som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används om trafikområde samt på delar av området som bör planteras skall finnas träd och buskar.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

På kvartersområdet skall dagvattenflödet bromsas upp genom konstruktionsmässiga eller andra åtgärder och takvattnet absorberas av marken.

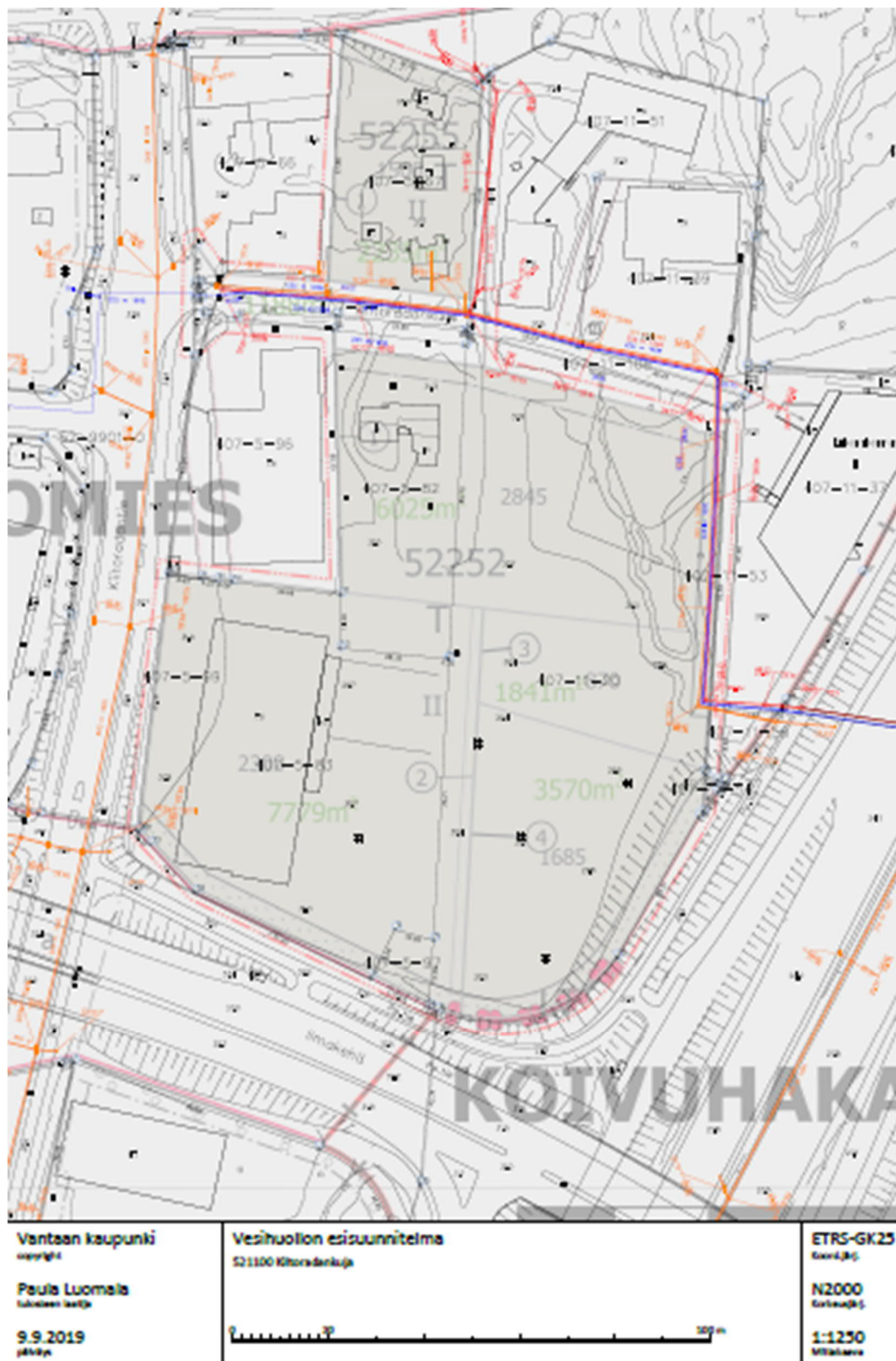
Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Ingen struktur, anläggning, antenn eller växlighet får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats eller startbanan.

Mot Tusbyleden och Luftleden arkitektur ska vara imponerande och hög kvalitet.

	Yleisen tien alue.	Område för allmän väg.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
12	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
123	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
ALUE	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Katu.	Gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Johanna Rajala Aluearkkitehti / Områdesarkitekt		
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _____.20____		Godkänd av stadsfullmäktige _____.20____

8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Kaupunkisuunnittelu / A-LVa

Kaupunginhallitus 7.10.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 521100 / Kiitoradankuja**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan Energia	Vantaan Energia huomauttaa, että kaavaehdotuksessa on otettava huomioon liitteinä karttaliitteissä kuvatut maakaapeleiden ja kaukolämpöputken sijainnit.	-
NRO 2 Finavia Oyj	Kaavassa tulee mahdollistaa kulkuyhteys Helsinki-Vantaan lentoaseman lähestymisvalopylväälle. Lentoesterajoitus-kaavamääräykseen tulee lisätä myös kasvillisuus ja varakiitotie sana on poistettava.	Muutetaan määräys muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvillisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.
NRO 3 HSY	Kaavakarttaan on merkitty 6 metriä leveä johtokuja alueella sijaitsevaa vuonna 1990 rakennettua vesihuoltoa varten. Johtokujan tulisi olla vähintään 8 metriä leveä.	Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.
NRO 4 ELY-keskus	LT-alueen kaavamääräys kannattaa ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon <i>maantien alue</i> .	-

NRO

1

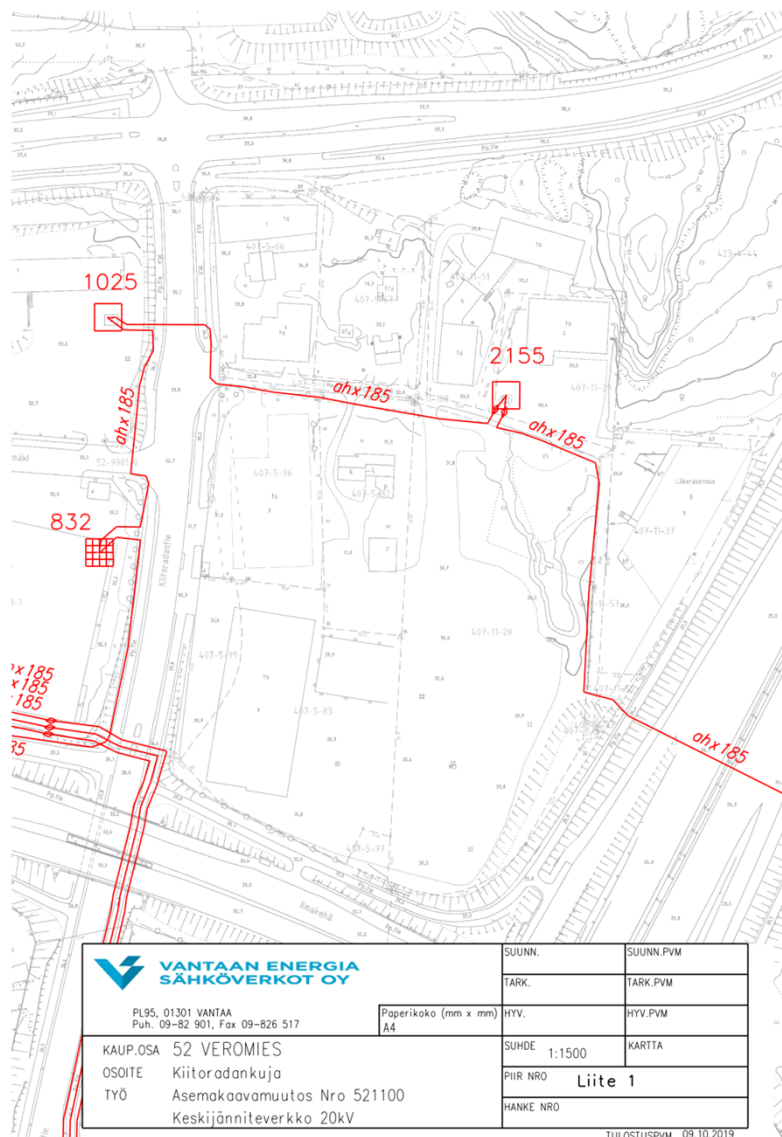
Lausunto:

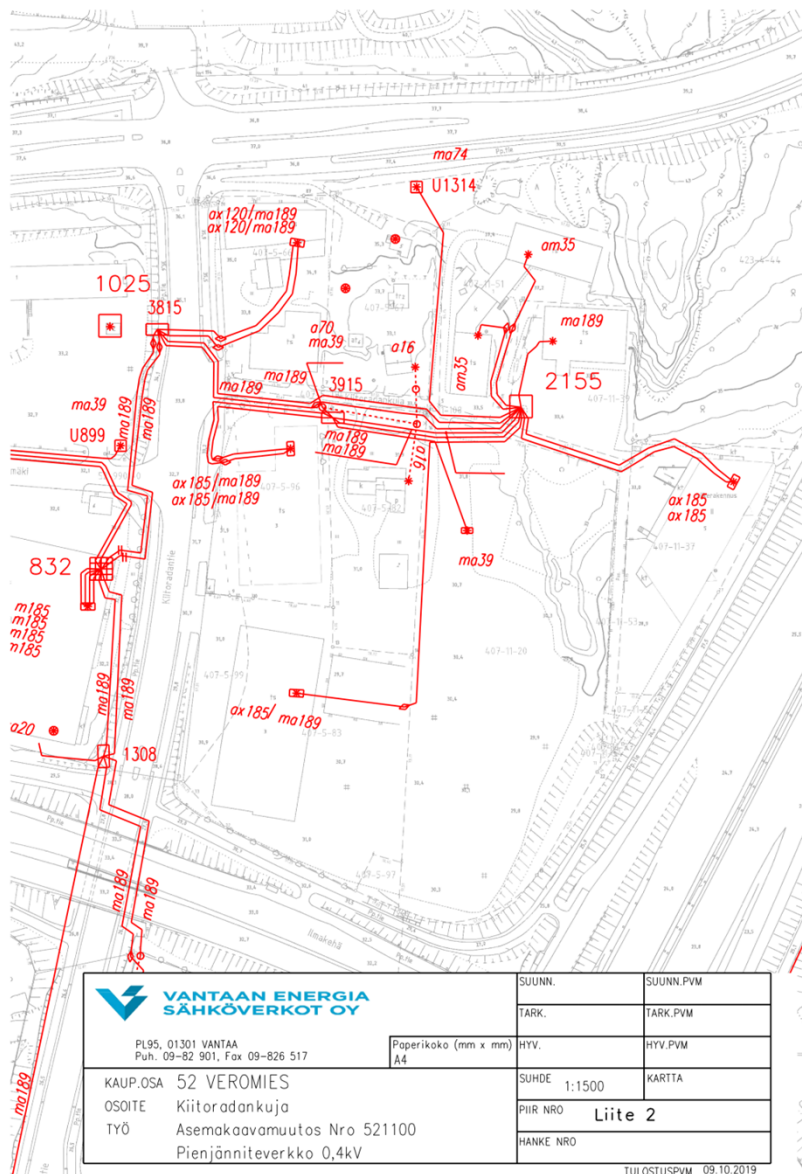
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.



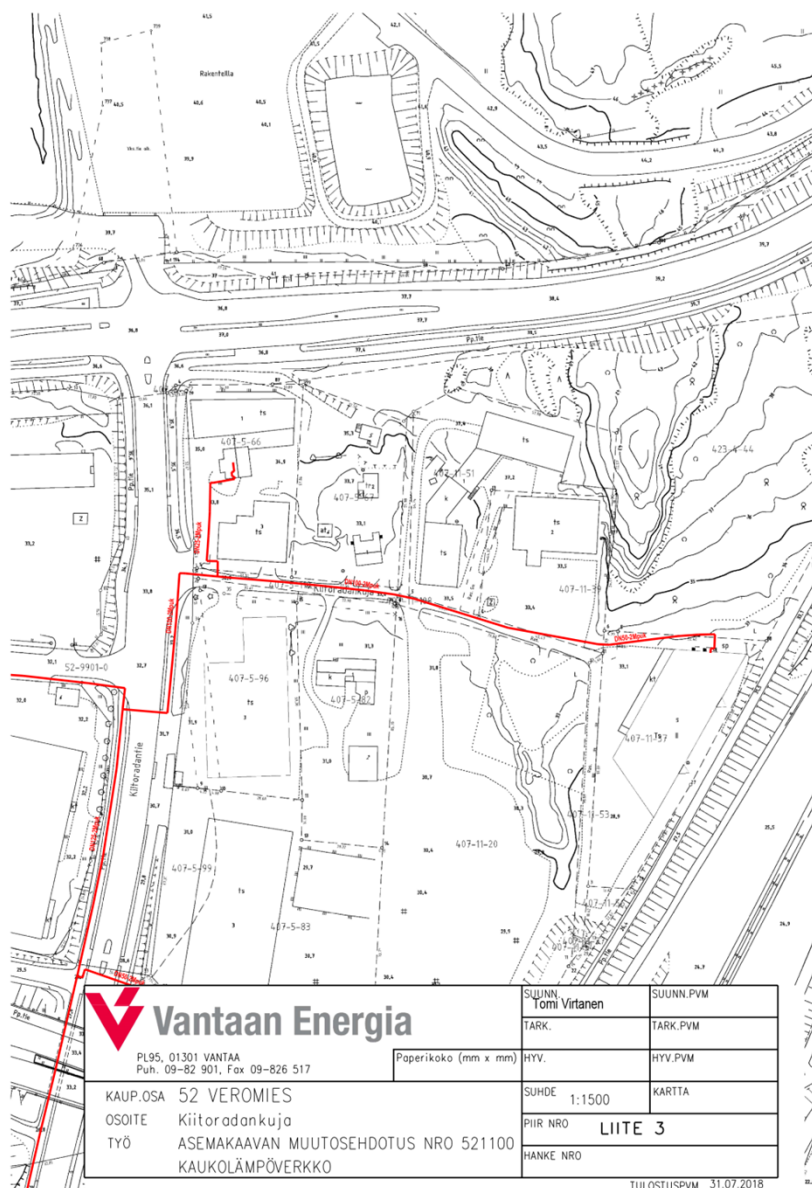


Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.


Vastine:

Kaavaehdotuksessa maakaapelit ja kaukolämpöputket sijoittuvat joko katualueelle tai maanalaiselle johdolle varatulle alueelle.

Tarkistukset:

-

NRO

2

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Kiitoradankujan asemakaavaehdotuksesta (nro 521100) 21.11.2019 mennessä.

Asemakaavan alue sijaitsee suoraan Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 2 jatkeella ja L_{den} 55 dB ylittävällä lentokonemelualueella. Asemakaavaehdotuksessa alueella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Kaavaehdotuksen suunnittelumääräyksen mukaan näiden toimintojen toimistotiloissa ulko-kuoren ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB.

Kiitoradankujan asemakaavan laatimisen tarkastelualueella sijaitsee Finavian omistama kiinteistö 92-423-4-44. Alue on LL-aluetta ja sinne on sijoitettu Helsinki-Vantaan lentoaseman lähestymisvalopylväs. Valopylvään huoltoa varten on tehty kulkuyhteys Junkersintien kevyen liikenteen väylältä. Lausuttavassa asemakaavaehdotuksessa LL-alue on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Finavia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa lausumansa ja toteaa, että kaavassa tulee mahdollistaa kulkuyhteys LL-alueelle, jolla lähestymisvalopylväs sijaitsee.

Asemakaavan laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa Finavia lausui, että kaavassa on huomioitava lentoaseman esterajoitukset mm. rakenteiden, laitteiden ja kasvillisuuden osalta. Kaavaehdotuksessa on asetettu suunnittelumääräys, jossa todetaan, että mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Finavia vaatii, että määräyksessä on huomioitava myös kasvillisuus. Finavia katsoo, että määräyksen termi "varakiitotie" on harhaanjohtava ja tulee poistaa.

Vastine:

Kaava ei muuta olemassa olevaa tilannetta lähestymisvalon huoltotien suhteen. Muutetaan lentoesterajoitus määräyksen sanamuotoa.

Tarkistukset: Kaavamääräys lentoesterajoituksesta on muutettu muotoon: Mikään rakenne, laite, antenni tai kasvillisuus ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai kiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

NRO

3

Lausunto:

Kaava-alue sijoittuu Tuusulanväylän, Junkersintien, Kiitoradantien ja Ilmakehän rajaamalle alueelle.

Kaava-alueen kortteleiden 52252 tonttien 1, 2, 3 ja 4 sekä korttelin 52255 tontin 1 käyttötarkoitukseksi on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tonttien kerrosalat perustuvat hakijoiden määrittelemän tulevan toiminnan tarpeeseen.

Kaava-alueen eteläosassa on noin 59 m² suuruinen suikale kaavoittamatonta viereiseen LT-alueeseen kuuluvaa Väyläviraston omistamaa aluetta, joka on edellisen kaavan yhteydessä jäänyt kaavan ulkopuolelle ja on nyt kaavateknisistä syistä liitetty viereiseen Tuusulanväylän LT-alueeseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Kaavakarttaan on merkitty 6 metriä leveä johtokuja alueella sijaitsevaa vuonna 1990 rakennettua vesihuoltoa (muovinen 225 mm vesijohto, muovinen 250 mm jätevesiviemäri ja betoninen 300 mm hulevesiviemäri) varten. Johtokujan tulisi olla vähintään 8 metriä leveä.

Vastine:

Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.

Tarkistukset:

Muutetaan maanalaista johtoa varten varattu alueenosa 8 m leveäksi.

NRO

4

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kiitoradankujan asemakaavaehdotuksesta (521100).

Asemakaava on voimassa olevan ja valmisteilla olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava-alue rajautuu Tuusulanväylään (kantatie 45) ja Ilmakehään (seututie 138). Asemakaava-alueeseen sisältyy pieni osuus väylien LT-aluetta. LT-alueen kaavamääräys kannattaa ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon *maantien alue*.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne käsitettä maantie. Ympäristöministeriön julkisussa Asemakaavamerkinnot ja -määräykset LT-alue on Yleisen tien aluetta.

Tarkistukset:

-



30 § **Maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämisen hyväksyminen Koivuhaan korttelissa 68143 / Veikko ja Greta Sulinin perikunta**

VD/7758/10.00.01.05/2018

HP/AK/JJ/LL

Veikko ja Greta Sulinin perikunta on pyytänyt hyväksyntää maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämiseen Koivuhaassa korttelissa 68143, osoitteessa Tikkurilantie 88. Hakija on luovuttanut määräalan Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle. Vantaan kaupungin ja hakijan välillä allekirjoitetun maankäyttösopimuksen velvoitteet siirtyvät Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle.

Kaupunginhallitus on 12.11.2018 § 29 päättänyt, että kaupunki tekee ja allekirjoittaa Veikko ja Greta Sulinin (Hakija) perikunnan kanssa maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen numero 002332 Tikkurilantie 88. Kaupunki ja hakija ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 26.3.2019. Maankäyttösopimuksen kohdassa 12 on sovittu sopimusvelvoitteiden siirtämisestä kolmannelle siten, että hakija sitoutuu ottamaan maankäyttösopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille. Hakija vastaa sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Hakija on 21.11.2019 luovuttanut maankäyttösopimuksessa tarkoitetun määräalan Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle (y-tunnus 3096045-9). Samalla luovutuksen osapuolet ovat sopineet, että kaikki maankäyttösopimuksen vastuut siirtyvät Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle.

Tähän liittyen hakija pyytää, että Vantaan kaupunki hyväksyy edellä mainitun maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämisen Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle.

Toimivalta hyväksymisestä päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä selostuskohdassa mainitun maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtäminen 21.11.2019 lukien Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Pyyntö 26.3.2019 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen velvoitteiden siirtämiseksi Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle, päivätty 21.11.2019 (henkilötiedot poistettu)

- Ilmoitus Vantaan kaupungille, päivätty 21.11.2019 (henkilötiedot poistettu)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Lähtettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: 29. marraskuuta 2019 9:36

Vastaanottaja: [REDACTED]

Kopio: [REDACTED]

Aihe: Tikkurilantie 88, maankäyttösopimuksen sopimusvelvoitteiden siirto

Hei

Rakennusliike Lapti Oy:n omistama Asunto Oy Vantaan Koivunlehti (3096045-9) on ostanut 21.11.2019 allekirjoitetulla kauppakirjalla määrään, jota koskee Vantaan kaupungin sekä Veikko ja Greta Sulinin kuolinpesien välille 26.3.2018 allekirjoitettu maankäyttösopimus. Kyseisen maankäyttösopimuksen mukaan Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille. Tämä sähköpostiviesti liitteineen on kyseinen ilmoitus. Samalla olemme sopineet, että kaikki maankäyttösopimuksen vastuut siirtyvät Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle (ks. liite).

Maankäyttösopimuksen mukaisesti pyydämme Vantaan kaupunkia hyväksymään sopimusvelvoitteiden siirron Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle.

[REDACTED]

[REDACTED]

Hankekehityspäällikkö

Rakennusliike Lapti Oy

Äyritie 8B, 01510 Vantaa

[REDACTED]

[REDACTED]

www.lapti.fi

//

Lapti Group

Rakennamme hyvän elämän puitteet.

Asunnot | Palvelutilat | Talotekniikka | Kiinteistökehitys

Vantaalla, 21.11.2019


Vantaan kaupunki

Ilmoitus Vantaan kaupungille

21.11.2019 allekirjoitetulla määräalan kauppakirjalla liitteen 1 mukainen määräala siirtyy Asunto Oy Vantaan Koivunlehden omistukseen ja hallintaan. Samalla kaikki 26.3.2018 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen (Vantaan kaupunki / Veikko ja Greta Sulinin kuolinpesät) vastuut siirtyvät Asunto Oy Vantaan Koivunlehdelle.

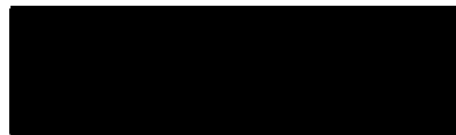
Vantaalla, 21.11.2019

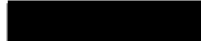
Vantaalla 21, 11, 2019

Veikko ja Greta Sulinin kuolinpesät

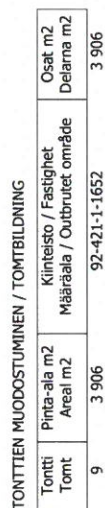
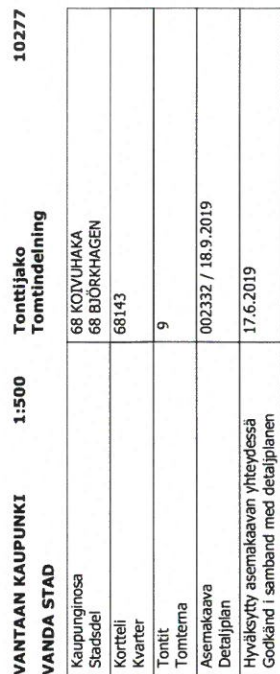


Asunto Oy Vantaan Koivunlehti



 hallituksen puheenjohtaja

Liite 1. Määräala



KOORDINAATTI LUE TIE TO / KOORDINAATTI OTECKUNG			
Koordinatitjärjestelmä / Koordinatsystem	ETRS-GK25		
Piste Punkt	I/O	P/N	
1	25500411.630	6686559.983	
13	25500400.621	6686597.553	
14	25500391.253	6686595.736	
15	25500345.256	6686595.472	
16	25500339.291	6686589.416	
17	25500339.573	6686559.100	
30	25500444.838	6686596.322	
88	25500446.652	6686560.457	
131	25500444.764	6686597.807	



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunginhallitukselta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunginhallituksen yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: 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

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

3.3. Tähän päätökseen, joilla on päätetty olla käyttämättä etuosto-oikeutta, ei saa hakea muutosta.
(Etuostolaki 22 § 3 mom.)

3.4. Tähän oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen, joka koskee verotusta, ei saa hakea muutosta.
(Veronkantolain 51 § 1 mom. ja 50 § 7 mom.)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö



Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
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.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto



Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

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.



Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun 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 voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähtetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §: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 I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki



puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus rakennuskieltoa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen eli päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Valituksen voi tehdä myös asiassa julkista etua valvova viranomainen.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 7. Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- ostaja tai
- myyjä.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä:

- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotikunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15