

## 1. Yleistä

Kesäkylä Koivikko Oy on osakeyhtiö, joka omistaa ja hallitsee kiinteistöä 92-34-10-1. Kesäkylä Koivikon toimitusjohtaja on Harri Suhonen. Osakeyhtiön hallitus valitaan vuosikokouksessa. Tällä hetkellä hallituksen puheenjohtajan toimii Petri Ruokonen, hallituksen jäsenenä Teija Partanen, Kari Tiilikainen, Kari Nykänen, Antti Sundström, Jenni Sundström, varajäsenenä Satumaria Vaattovaara.

Koko Kesäkylän alue on yksi kiinteistö, joka on jaettu palstoihin osakkeenomistajien kesken. Palstoja ei ole mitattu, joten esitetyt karttarajat ovat suuntaa antavia ja rajat palstojen välillä on sovittu palstojen hallitsijoiden kesken. Horjuntaa esiintyy. Pääsääntöisesti ojat, toissijaisesti aidat rajaavat palstoja. Siitä kenen puolella aita on ja onko se rajalla ei ole dokumentoitua tietoa, palstojen hallitsijoilla voi olla tapauskohtaisesti tietoa asiasta. Kesäkylä Koivikko Oy:n lähtökohtana on että aita on rajalla ellei muuta osoiteta.

Alue on muutettu kesäasuntoalueesta virallisesti pysyvän asumisen sallivaksi vuonna 2009. Pysyvä asuminen edellyttää tietysti tarkoitukseen soveltuvaa rakennusta. Alueella on tällä hetkellä hyvin eri tavalla luokiteltuja rakennuksia:

- yhden asunnon talot (=omakotitalot), joissa asuminen ympärivuotisesti tietenkin sallittu ja Väestötietojärjestelmän ja osoitteen kanssa ei ongelmia
- Vapaa-ajan asuinrakennukset, joita suurin osa Koivikon rakennuksista on ja joissa asuminen ei ympärivuotisesti ole sallittua virallisesti, mutta ei sieltä ketään ole hädätettykään tämän takia. Näihin rakennuksiin ei saa osoitetta ja asukkaat tulevat väestötietojärjestelmään kirjatuiksi ”vailla vakituista asuntoa”. Tämä aiheuttaa erilaisia hankaluuksia asioinnissa viranomaisten ym. instanssien kanssa mm. luototuslaitokset ja pankit.
- Muualla luokittelemattomat rakennukset. Näihin on ilmeisesti joissain tapauksissa saanut osoitteen väestötietojärjestelmään, vaikka näissä ympärivuotinen asuminen tai asuminen ylipäättänsä on kyseenalainen asia.
- Talousrakennukset, nimensä mukaisesti talousrakennuksia, puuliiterteitä yms
- Saunarakennukset, nimensä mukaisesti
- Varastorakennukset, nimensä mukaisesti

Rakennus- ja kaavamääräyksissä sekä Kesäkylä Koivikko Oy:n järjestyssäännöissä on määritelty mm. vaatimuksia pihapinnoitteille, aidoille, ja rakennusten mitoille ym. ja ne tulee huomioida mahdollisissa rakennus- ja kehitysprojekteissa.

Oman rakennuksen statuksen voi tarkistaa osoitteessa <https://kartta.vantaa.fi/>.

Hakutoimintoon syötetään kohteen osoite ja ”rakennukset”-kohdassa kerrotaan luokittelu.

Halutessaan muuttaa rakennuksensa luokittelua, täytyy Vantaan rakennusvalvonnasta hakea rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle. Katso kohta 5.

## 2. Palstojen juridinen asema

Palstojen hallinta- ja käyttöoikeus on osakkeisiin sidottu ja kestoaltaan rajaton. Tällaista oikeutta ei saa kirjattua maanmittauslaitoksella. Palstalla olevat rakennukset, rakennelmat ja kasvustot ovat osakkeenomistajan omaisuutta ja näin ne eivät ole millään muotoa sidottu palstaan.

Tämä on aiheuttanut menneinä vuosina suuriakin hankaluuksia osakkeiden myynnin ja oston

yhteydessä, tehden kiinteistönvälittäjien ja pankkien kanssa asioinnin on hyvinkin hankalaksi. Lainoituksen saanti on ollut vaikeaa tai mahdotonta.

Tämän takia on luotu uusi sopimusmahdollisuus, hallinta- ja käyttöoikeussopimus osakkeenomistajan ja Kesäkylä Koivikko Oy:n välille. Hallinta- ja käyttöoikeussopimuksella osakkeenomistaja luopuu osakkeiden tuomasta hallinta- ja käyttöoikeudesta ja se muutetaan 100 vuotta kestäväksi määräaikaiseksi hallinta- ja käyttöoikeudeksi. Kyseiseen palstaan liittyvät osakkeet ja uusi hallinta- ja käyttöoikeussopimus ovat jakamaton kokonaisuus.

Tämän hallinta- ja käyttöoikeussopimuksen saa kirjattua Maanmittauslaitoksella ja kun se on kirjattuna, voi sille hakea myös kiinnityksen pankkia varten. ON HUOMATTAVA, että myös rakennus on erikseen mainittava kiinnityshakemuksessa, jotta kiinnitys tulisi sekä palstan hallinta- ja käyttöoikeuteen että rakennukseen. Tätä järjestelyä on koeponnistettu jo useamman kerran ja järjestely takaa pankeille vakuuden lainaan. Hallinta- ja käyttöoikeussopimus rinnastuu vuokrasopimukseen, poikkeuksella että Hallinta- ja käyttöoikeussopimus on hyvin pitkä 100 vuotta ja uusittavissa sen jälkeen.

### 3. Maksuista ja yhteisistä velvoitteista

#### Yhtiövastikkeet

Yhtiövastikkeiden määrä ja laskutusväli sovitaan yhtiön vuosikokouksessa. Maksuvelvoite koskee kaikkia osakkeenomistajia. Yhtiövastikkeella katetaan muun muassa kiinteistövero (osakeyhtiö vastaa tontin osuudesta, osakkeenomistaja rakennuksien kiinteistöverosta), yhtiön juoksevia kuluja (pankki- yms. maksut), yhtiön yhteisten alueiden kunnossapitoa jne.

#### Vesiosuuskunta

Kesäkylän vesi- ja viemäriverkon on rakentanut ja sitä hallitsee Kesäkylä Koivikon vesiosuuskunta, johon jäseniksi kaikkien Kesäkylä Koivikko Oy:n osakkeenomistajien suositellaan liittyvän.

Veden ja jäteveden laskutusperuste, määrä ja laskutusväli sovitaan vesiosuuskunnan vuosikokouksessa. Maksuvelvoite koskee kaikkia osuuskunnan jäseniä, maksuperuste vaihtelee sen mukaan, onko osuuskunnan jäsen myös liittynyt osuuskunnan vesi- ja/tai viemäriverkkoon vai ei.

Kesäkylä Koivikko Oy:n uuden osakkaan on syytä liittyä Kesäkylä Koivikon vesiosuuskuntaan. Osuuskunnan jäsen voi siirtää liittymismaksulla saamansa edut kiinteistön luovutuksen yhteydessä sen uudelle omistajalle tai haltijalle ja siirrosta on syytä mainita kauppakirjassa. Siirronsaajan (uuden osakkaan) on haettava osuuskunnan jäsenyyttä kuuden kuukauden kuluessa siirrosta.

#### Tienhoitokunta

Kesäkylällä on tienhoitokunta, joka pitää huolen kiinteistön tiestön kunnosta. Kesäkylänkaari, Talvitie ja kaikki yhtiön alueella olevat kujat ovat yksityisiä, yhtiöön kuuluvia. Tienhoitokunnan toiminta rahoitetaan osakeyhtiön budjetista, eli osakkaiden maksamasta vastikkeesta.

#### Sähkönjakelu ja katuvalaistus

Sähköverkon omistaa ja hallitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy. Katuvalaistuksesta vastaa Vantaan kaupunki. Katuvalojen vikailmoitukset voi tehdä kaupungin sivuilla sähköisellä lomakkeella.

## Urheilu- ja leikkikenttä

Urheilu- ja leikkikenttä on yhteisessä käytössä ja sen kunnostamisen suunnittelu vesiverkkourakan jäljiltä (toimi silloin materiaali- ja tukialueena) on käynnistetty. Ideoita otetaan vastaan. Kentällä on myös yhtiön varasto- ja toimistokontti.

### 4. Osakkeiden ja rakennusten myynnistä ja ostosta

Myydessä ja ostettaessa osakkeita / palstan hallinta- ja käyttöoikeutta / rakennuksia

- Kesäkylä Koivikko Oy:n toimitusjohtajalta voi tilata Palstatodistuksen, josta selviää pääasiat
- On tärkeätä varmistaa ja tehdä selväksi kiinteistövälittäjälle ja ostajalle mitä tarkalleen ollaan myymässä
  1. Osakkeet
  2. Palstan hallinta- ja käyttöoikeus, perustuu se sitten osakkeiden tuomaan oikeuteen tai palstan Hallinta- ja käyttöoikeussopimukseen. Mahdollinen vesiosuuskunnan jäsenyys on syytä mainita.
  3. Rakennukset
- Rakennuksista on selvitettävä mikä on niiden luokitus. Vaikka rakennuksessa olisi asuttu vuosikymmeniä, ei se silti välttämättä ole omakotitalo.

### 5. Vapaa-ajan asunnon tai luokittelemattoman muun rakennuksen muuttaminen omakotitaloksi

- Mikäli rakennusta ei ole rakennettu omakotitaloksi rakennusluvalla, ei sen muuttaminen vakituiseen asumiseen soveltuvaksi ole välttämättä ole yksinkertainen asia.
- Vantaan kaupungin rakennusvalvonnasta on selvitettävä mitä korjauksia rakennukseen tarvitaan.
- Muutostyö vaatii aina vähintään käyttötarkoituksenmuutoksen tai tarvittaessa rakennusluvan, joka antaa vaatimukset rakennukselle.
- Rakennesuunnittelija voi kertoa, miten tarvittavat muutokset saadaan toteutettua niin että vaatimukset täyttyvät.
- Huomioitava, että Kesäkylä Koivikko Oy sijaitsee lentomelualueella ja meluntorjuntaan on omat ohjeensa.
- Rakentamismääräykset sisältävät myös useita pientaloja koskevia määräyksiä, jotka poikkeavat merkittävästi vuosikymmeniä sitten tehtyjen vapaa-ajan rakennusten vaatimuksista.

### 6. Palveluista

Kesäkylä Koivikolla on nettisivusto <https://www.kesakylakoivikko.fi/>

Bussipysäkillä on paperinkeräysastia kesäkyläläisiä varten

Bussi 446 / 447 ajaa arkaamuina ja -iltoina noin 30min, muulloin tunnin välein, illalla ja viikonloppuina rajoitetusti

Kirjastoauto käy bussipysäkillä maanantaisin

Jätelöauto kiertää Kesäkylässä.

Lähimmät pahvin, metallin ja lasinkeräyspisteet löytyvät Vantaanpuiston ostarilta ja

Männiköstä, muovin kierrätys Kivistöstä Lipputie 11.

### 7. Yhteisistä asioista

#### Talkoot

Kesäkylä Koivikko Oy pyrkii pitämään yhtiövästikkeet mahdollisimman alhaisina ja se edellyttää, että yhteisesti hoidetaan myös yhtiön kiinteistöä ja asioita.

Kesäisin kesä-heinäkuussa pidetään talkoot, jossa kunnostetaan yleisiä alueita ja

leikataan mm. leikkikentän heinikot ym.  
Tarvittaessa talkoot voidaan kutsua kokoon muinakin aikoina teeman mukaisesti.

On tärkeää, että mahdollisimman moni mahdollisuuksiensa mukaan osallistuu talkoisiin.  
Tällöin vältetään töiden hankkiminen maksullisena palveluina, joiden kustannukset siirtyisivät suoraan yhtiövastikkeisiin.

#### Kesäjuhlat

Perinteisesti on pidetty yhteinen juhannuskokko kenttäalueella juhannusaattona.

#### Vieraslajit

Jo lakimääräisesti jokaisen alueen haltijan (palstan haltijan) tulee huolehtia vieraslajien hävittämisestä. Ao. lajeja ainakin esiintyy Kesäkylän alueella

- Kaukaasian jättiputki
- Jättipalsami
- Kurtturuusu
- Lupiini
- 

#### Siisteys

Jo järjestyssääntöjen mukaisesti jokaisen osakkaan on huolehdittava palstansa siisteystä ja aitojensa leikkaamisesta.

Alueen tiet ovat kovin kapeat ja villinä rehottavat aidat kaventavat teitä entisestään, joten aitojen leikkaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

### 8. Osoitteet ja puhelin numerot

Erityisen tärkeää on ilmoittaa yhtiön toimitusjohtaja Harri Suhoselle palstalla asuvien ja osakkaiden puhelinnumerot ja sähköpostiosoitteet, koska yhtiön alueella toimivan vesiosuuskunnan vedenjakelessa sattuvasta häiriöstä (juomakelvoton vesi tai jakelukatkos) tulee osakkaita ja asukkaita varoittaa nopeasti ja ainoa keino tähän on tekstiviesti tai sähköposti.

### 9. Ympäristöhaitat

Kuten jokainen tietää Kesäkylä Koivikon alueella esiintyy ympäristöhaittoja, melua, pölyä ja hajuja / kemikaaleja ilmassa

#### Melu

Melujen pääasialliset aiheuttajat ovat Seepsulan kiviluohimo / murskaamo, Purkupihan ja Kuusakosken metallin murskaus sekä ajoittain melu moottoriradan suunnalta.  
Yksityiset driftaajat iltaisin Hansakalliontiellä tai Katriinantiellä (näihin puuttuu poliisi jos ehtii)

#### Pöly

Pölyä alueelle tulee tuulen suunnasta riippuen Seepsulan kivenmurskauksesta tai Hansakallion suunnasta betonin käsittelystä

#### Hajut ja ilmassa olevat mahdolliset kemikaalit

Näiden pääasiallinen lähde on Asfalttikallion asfalttiasema (lastauksen yhteydessä) sekä erilaisten jätteiden käsittely useamman toimijan toimesta Hansakalliontieltä.

Kaikki kyseiset yritykset toimivat toimilupiensä puitteissa. Toimiluvista ja niiden ehdoista saa lisätietoa ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin sivustoilta.

Lupien myöntämisprosessin aikaan Kesäkylä Koivikko Oy ja Seutulan kyläyhdistys ovat esittäneet vastustuksensa tai ehtoja toimilupiin, joskus jopa vieneet yhdessä myönnettyjä lupia Hallinto-oikeuteen.

Lupaehtojen noudattamista ja uusien lupien myöntämistä Kesäkylä Koivikko Oy seuraa yhdessä Seutulan kyläyhdistyksen kanssa ja kommentoi, virallisesti valittaa tai tarvittaessa haastaa luvan myöntäjän vastaamaan hallinto-oikeudessa.

#### Liitteet

Yhteisösäännöt

Järjestyssäännöt

Ohjeet erityisen oikeuden kirjaamista varten

Hakemusmalli erityisen oikeuden kirjaamista varten

Kiinnityshakemusmalli