

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.05.2018

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 1 / 2018 / HP	10
- Osavuosikatsaus 1 / 2018, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	11
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-30.4.2018	20
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten investointien toteuma 1.1.-30.4.2018	21
- Sitovien tavoitteiden toteutuminen osavuosikatsaus 1/2018, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	22
7 § Pysäköinnin mitoitusohjeen päivittäminen / TLA	24
- Pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu ajalla 1.1.2014 - 31.12.2018 esittelyosassa määriteltyjen kaupunkikeskusten asuntoalueilla	26
8 § Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP / §17 / 28.3.2018 / 94 Hakunila / Kannuskuja 6 / HP	37
- Oikaisuvaatimus, ei henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP / §17 / 28.3.2018/ 94 Hakunila/ Kannuskuja 6	39
- Asemakaavaote / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP / §17 / 28.3.2018/ 94 Hakunila/ Kannuskuja 6	40
- Asemapiirros / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP / §17 / 28.3.2018/ 94 Hakunila/ Kannuskuja 6	41
- Hakemus poikkeamislupaan, 7.12.2017 / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP / §17 / 28.3.2018/ 94 Hakunila/ Kannuskuja 6	42
- Kaavamääräykset / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP / §17 / 28.3.2018/ 94 Hakunila/ Kannuskuja 6	46
- Poikkeamispäätös, ei henkilötietoja / Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP / §17 / 28.3.2018/ 94 Hakunila/ Kannuskuja 6	47
9 § Vantaan kaupungin lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksesta / TLA	50
- Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnos / Yleiskaavakartta	54
- Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnos / Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset	55
- Lausuntopyyntö Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksesta ja kutsu lausunnonantajien tilaisuuteen 13.4.2018	62
10 § Asemakaavamuutos 002254, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli / TLA	64
- Asemakaavamuutosselostus 14.5.2018 / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli	70
- Lausunnot ja vastineet 14.5.2018 / Asemakaavamuutos 002254, 61. Tikkurila, Tikkurilan kirkon kortteli.	116
11 § Maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP / Asemakaavamuutos nro 002254, 61 Tikkurila / AK	123

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.05.2018

- Maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP Oy / asemakaavamuutos nro 002254	127
12 § Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja / TLA	148
- Asemakaavamuutosselostus 14.5.2018 / Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja	151
13 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato Oyj / Asemakaavamuutos nro 002340 / AK	192
- MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002340	195
- Liite A1: Sopimusalue	203
- Liite B1 kaupan kohteena oleva määräala	204
- Liite C1: luovutettava määräala	205
14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74 Havukoski / Piippilakki / TLA	206
- Asemakaavaselostus 14.5.2018 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74. Havukoski / Piippilakki	208
15 § Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA	247
- Asemakaavamuutosselostus 14.5.2018/Asemakaavan muutos 002365, 61. Tikkurila, Kielotie 13	250
16 § Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen 2016-2019 (MAL-sopimus) seuranta / HP	278
- Helsingin seudun MAL-sopimuksen seuranta, luonnos 2.5.2018	280
17 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP	321
- Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 18.4.2018	325
18 § Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokraoikeuden haltijoiden lunastettavaksi vuosina 2018 ja 2019 / AK	333
19 § Vuokrattujen tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet / AK	338
20 § Kaivoksen tontteja 16206/6 ja 8 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen muuttaminen / Bonava Suomi Oy / AK	341
- Kartta tonteista 16206/6 ja 8	344
21 § Tonttien 23195/1, 8 ja 9 myynti Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11:lle, Asunto Oy Vantaan Magmalle ja Asunto Oy Vantaan Plutonille c/o Bonava Suomi Oy / AK	345
- kartta tontista 23195/1 myynti	349
- kartta tontista 23195/8 myynti	350
- kartta tontista 23195/9 myynti	351
- johtokartta tontista 23195/1	352
- johtokartta tontista 23195/8	353
- johtokartta tontista 23195/9	354
22 § Teollisuustontin myyminen 92-41-262-1 Viinikkala / AK	355

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.05.2018

- Teollisuustontin myyminen 92-41-262-1 Viinikkala	357
- Teollisuustontin myyminen 92-41-262-1 Viinikkala	358
23 § Tontin 12010/15 myyminen As. Oy Vantaan Vaahterakummulle / Skanska Talonrakennus Oy / AK	359
- Liitekartta - tontin myynti / 12_10_15	364
24 § Tontin 51224/7 myyminen As Oy Vantaan Juhlatie 6:lle / Rakennus P.Lehmonen Oy / AK	365
- Liitekartta - tontin myynti / 51_224_7	370
25 § Tarjouskilpailun järjestäminen Vantaan kaupungin omistamista Lopen kunnassa sijaitsevista kolmesta erillispientalotontista ja kolmesta loma-asuntotontista / AK	371
- Asemakaavakartta nro S00004	373
26 § Maa-alueen vuokraaminen KoiPS Tekonurmi Oy:lle tekonurmikentän rakentamista ja ylläpitoa varten, Havukoski	374
- Kartta / kohteen sijainti	376
- Maanvuokrasopimus 1.3.2008 - 31.12.2013/ Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki ry KoiPs ry	377
- Maanvuokrasopimus KoiPS Tekonurmi Oy 1.4.2018 - 31.3.2033	381
27 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vaaralassa / Elisa Oyj / AK	387
- Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitekaappi ARK 03	388
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 2.1.2018 / Elisa Oyj	391
28 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ilolassa / Telia Finland Oyj / AK	395
- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03	397
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 24.10.2016 / 26.2.2018 / Telia Finland Oyj	400
- Viheralueyksikön lausunto 2.12.2016 / Eija Välimäki	404
29 § Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset / AK	406
- Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset -selostus / II	409
- Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet / II	465
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	469
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	471
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	473
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	475
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	479
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	480
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	482



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 14.5.2018 klo 17.00 – 22.30
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (§:t 1-9 ja 12- 29, 17.00- 22.30)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	-	Sipilä Marianne	x (§:t 3-29, 17.00- 22.30)
Lind Antti	-	Heinänen Juha-Pekka	x
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	x	Spets Jouni	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x (§:t1-28, 17.00-20.10)	Päärni Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x (§:t 10-11, 17.00-22.30)	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen Sveta	-	Korpela Eeva-Liisa	x (§:t 1-28, 17.00- 20.10)
Valtanen Hanna	x	Vihma Anu	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	-	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Laitala Jere	-	Salo Veeti	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Kotilainen Ritva, asemakaavasuunnittelija		17.00-18.20	
Lukin Arja, projektijohtaja		17.00-18.50	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti		17.00 -19.00	
Holm Markus, liikennesuunnittelupäällikkö		17.00-17.25	



Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	x	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja

Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen
§:t 1-9 ja 12-29

Maarit Raja-Aho
§:t 10-11

Pöytäkirjanpitäjä

Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka

17.5.2018 klo 11.00 mennessä

Mikko Mäkelä

Maarit Raja-Aho
§:t 1-9 ja 12-29

Otso Kivimäki
§:t 10-11

Pykälä 9, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka

18.5.2018 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Paula Lehmuskallio (varalla Mikko Mäkelä ja Maarit Raja-Aho) ja Sveta Silvennoinen-Hiisku (varalla Otso Kivimäki ja Vesa Pajula).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 17.5.2018 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Mikko Mäkelä ja Maarit Raja-Aho sekä Otso Kivimäki ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 17.5.2018 klo 11.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Liikennesuunnittelupäällikkö Markus Holm oli vastaamassa kysymyksiin §:ssä 7 / Pysäköinnin mitoitusohjeen päivittäminen.

Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 16 Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

§ 18 Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / projektijohtaja Arja Lukin ja aluearkkitehti Vesa Karisalo

§ 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosisikatsaus 1 / 2018 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myrmymäki/15685 ja Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002329	Myrmymäki/15685	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002156	Myrmymäki/osa Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002297	Myrmymäki, Martinlaakso/Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymä	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136784_kaupsu_002297_oas.pdf
002337	Martinlaakso/17605 tontti 12	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136789_kaupsu_002337_oas.pdf
002383	Vapaala/Taltapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137122_kaupsu_002383_oas.pdf
002384	Vapaala/Uurrepuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137129_kaupsu_002384_oas.pdf
002385	Vapaala/Vuolupuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137124_kaupsu_002385_oas.pdf
002386	Vapaala/Naulapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137120_kaupsu_002386_oas.pdf
002332	Koivuhaka/68143	22.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136945_kaupsu_002332_oas.pdf
002316	Rekola/73008, 73010	25.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137021_kaupsu_002316_oas.pdf
002387	Vapaala/LP-alue (Varistontie 2)	31.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137238_kaupsu_002387_oas.pdf
002317	Myrmymäki/15673 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137198_kaupsu_002317_oas_paivitetty_01022018.pdf
002364	Myrmymäki/15653 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137264_kaupsu_002364_oas.pdf
052500	Veromies/ AUB-kilpailualue	5.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137280_kaupsu_052500_oas.pdf
002288	Korso, Vallinoja/ Naakkapolku, Kotkarinne	7.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137127_kaupsu_002288_oas.pdf
002333	Viertola/63104	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137404_kaupsu_002333_oas.pdf
002352	Tikkurila/61209 tontti 1	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ ja_Toimitila_tayd.pdf
002365	Tikkurila/61206 tontti 3	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ ja_Toimitila_tayd.pdf
002357	Veromies/ osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002361	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002362	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
251200	Mylymäki/Vehkalan Veho (Vehkalan aseman länsipuoli)	16.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137712_kaupsu_251200_oas.pdf
002367	Myrmymäki/15530 tontti 2	21.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137691_kaupsu_002367_oas2.pdf
741700	Havukoski/ 415-1-586	22.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137709_kaupsu_741700_oas_220202018p.pdf
052600	Veromies/MUURA (työohjelmassa nimellä AVIRKA)	1.3.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137795_kaupsu_052600_oas.pdf
002372	Tikkurila/61109 tontti 7	2.3.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137987_kaupsu_002372_oas.pdf
931100	Vaara/ Vaaralanlammet	8.3.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137999_kaupsu_931100_oas.pdf
002398	Hämevaara/Vaakapuisto	3.4.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138475_kaupsu_002398_oas.pdf
002381	Martinlaakso/17571 tontit 4 ja 5	23.4.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138837_kaupsu_002381_oas.pdf
002399	Martinlaakso/17558 tontti 1	23.4.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138841_kaupsu_002399_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 31



5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 28 Aviapoliksen markkinointi kesällä 2018

§ 30 Osallistuminen asumispreferenssit -tutkimushankkeeseen

Rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki

§ 13 Rakennusvalvonta / Lupa-arkkitehti vakinaisen viran (vakanssinro 100018) täyttäminen / Timo Tamminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 18 Määräalojen ostaminen lunastusyksiköistä 92-871-1-1 Kivistössä sekä 92-871-1-9 Tikkurilassa ja Kuninkaalassa / Suomen valtio / Liikennevirasto

§ 19 Kaupungin hyväksyntä määräalan luovutukselle Keimolanmäen toteuttamissopimuksen alueella (92-22-19-1)

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 3 Raakavesikaivon korvaaminen Ylästössä / Kiinteistö 92-422-1-12

§ 4 Lunastustoimituksen hakeminen maanmittauslaitokselta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla / Asemakaavassa puistoalueeksi (VP) osoitettu tila 92-407-4-39 Veromiehessä

§ 5 Tilan 92-421-9-125 (tontinosan) myynti Koivuhaassa / Satu Lahtinen ja Juha Nieminen

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 3 Tilan 92-407-2-349 määräalan (viheraluetta) ostaminen Korsossa / Asunto Oy Koivukorso

§ 4 Tontin 92-83-243-7 uudelleen vuokraaminen pysäköintialueeksi Metsolassa / Lidl Suomi Ky

§ 5 Tilan 92-404-1-488 Jukkala määräalan (puistoa) ostaminen Korsossa / Atte Lehdon kuolinpesä

§ 6 Tilan 92-410-6-66 määräalan (osa erityistoimintojen korttelialueen tonttia) myyminen Ojangossa / Rudus Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 10 Maanvaihto asemakaavan toteuttamiseksi Kiilassa / Vantaan kaupunki ja kiinteistösijoitus WHT Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 13 Tilan (katualue) RN:o 92-406-5-68 vastikkeeton luovutus Kivistössä / Annikki, Väinö, Kari ja Ari Huuhtanen sekä Heidi Jääpuro

§ 14 Maankäyttölupa tilapäiseen asukaspysäköintiin Vaaralassa / Asunto Oy Vantaan Rajapolku 6

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuositarkastus 1 / 2018 / HP

VD/3218/02.01.02.00/2018
HP/JH/ET

Osavuosiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Lisäksi toimialat raportoivat sitovien tavoitteiden toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta osavuositarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2018
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteumasta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2018 ensimmäinen osavuositarkastus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Osavuositarkastus 1 / 2018, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-30.4.2018
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan investointien toteuma 1.1.-30.4.2018
- Sitovien tavoitteiden toteutuminen osavuositarkastus 1/2018, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Teija Oras

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



OSAVUOSIKATSAUS 1/2018

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

14 MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020. Työ on käynnistynyt ja tavoitteena on saada yleiskaavaluonnos lausuntokierrokselle vuoden 2019 alkupuolella. Resurssiviisauden tiekartta on edennyt lausuntokierrokselle. Myös maa- ja asunpoliittiset linjaukset ovat valmistuneet ja ne ovat lautakuntakäsittelyssä toukokuussa.

Toimialan käyttötalouden tuottojen sekä menojen ennustetaan ylittävän talousarvion lisääntyneiden toimitilavuokrakohteiden ja VTK:n vuokrasopimusten yhtenäistämisen myötä. Rakennusinvestointien ennustetaan alittavan talousarvion 5 miljoonalla eurolla. Muutoin investointien ennustetaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti. Sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan pääosin täysin.

TALOUSARVION TOTEUTUMINEN 2018

Toimialan tuottojen ennustetaan ylittävän talousarvio toimitilavuokrien osalta. Kaupungin asunto- ja työpaikkatonttien myynti näyttää loppuvuoden ennusteiden osalta tällä hetkellä vilkkaalta. Maanmyynnin ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Maankäyttösopimuksista saatavien tulojen tason ennustetaan laskevan edellisiin vuosiin verrattuna, mutta toteutuvan budjetoidusti.

Toimialan menojen ennustetaan ylittävän talousarvion johtuen vuokrakulujen kasvusta. Vuokrakulujen nousu johtuu mm. VTK Kiinteistöt Oy:n välisten vuokrasopimusten yhtenäistämisestä ja uusista vuokrakohteista (väistötilat ja uudet päiväkodit).

Kadunpidon ja varikon menot ovat pysyneet kohtuullisina vähälumisen talven ansiosta. Loppuvuoden arvioidaan sujuvan sekä tulojen että menojen osalta käyttösuunnitelman mukaisesti, mikäli syksyn sääolosuhteet pysyvät tavanomaisina. Muita haasteita toiminnalle asettavat mahdollinen polttoaineiden hinnan ja kaluston ylläpitokustannusten nousu. Kaluston leasing- sekä vakuutusmaksuja on maksettu ennakoon kesäkuun loppuun asti. Päälysteen (asfaltti) hinta on halventunut viimevuotisesta.

Joukkoliikenteen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisena. Ennusteeseen liittyy vielä epävarmuutta. Länsimetro aloitti toimintansa vuoden 2017 lopulla, ja vuodelle 2018 sen Vantaalle kohdistuvat vaikutukset ja kustannukset toteutunevat odotetun kaltaisina.

Mahdollinen siirtyminen vyöhykejärjestelmään voi tuottaa jonkin verran ennakoimattomia muutoksia talousarvioon nähden.

Investointien ennustetaan toteutuvan pääosin talousarvion mukaisina. Uudisrakentamisen ennustetaan alittavan talousarvion noin 5 miljoonaa. Alitus johtuu Kaivokselan päiväkotihankkeen aloituksen siirtymisestä syksyyn sekä lisäksi Tikkurilan päiväkotihankkeen aloituksen todennäköisestä siirtymisestä kunnes uusi käsittelyssä oleva kaava on vahvistettu.

TOIMINNAN KEHITTÄMINEN JA KESKEISET MUUTOKSET

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020. Työ on käynnistynyt ja työtä ohjaa kaupunginhallituksen nimittämä yleiskaavatoimikunta. Vuonna 2017 määriteltiin yleiskaavatyölle tavoitteet, jotka kaupunginhallitus hyväksyi tammikuussa. Uuden yleiskaavaluonnoksen laadintaan käytetään vuosi 2018 niin, että se saadaan nähtäville ja lausunnoille vuoden 2019 alkupuolella.

Vuoden 2018 ensimmäisellä vuosikolmanneksella on hyväksytty 10 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 37 484 k-m², josta 52 % on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 182 kpl. Asemakaavoituksessa työpaikka- ja palveluhankkeiden kaavoitus on edennyt tavoitteiden mukaan ja myös äkillisiä päiväkotihankkeita on pystytty lisäämään työohjelmaan. Asuntojen kaavoitus ei etene niin, että Vantaalle asetettu MAL-kauden tavoite toteutuisi.

Asemakaavoituksen nopeuttamiseksi kehitetään yhteistyötä kaupunkisuunnittelun ja kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen kanssa (tavoitteena oman maan kaavoituksen aikataulut) sekä vahvistetaan tulosten ja aikataulujen seuranta.

Asuntorakentaminen on edelleen ennätysvilkasta. Tänä vuonna valmistuu arviolta 5000 asuntoa. Asemakaavoitettujen kerrostalotonttien pulasta johtuen myönnettyjen asuntolupien ja aloitusten määrät ovat pudonneet kolmannekseen viime vuodesta. Pientalorakentaminen on hyvässä vauhdissa ylittäen selvästi viime vuosien tason. Varasto-, liike- ja teollisuusrakentaminen on piristynyt.

Uuden MATTI-toimintamallin mukaisen organisaation rakentaminen on aloitettu kuntatekniikan keskuksessa. Uusi organisaatio astuu kokonaan voimaan näillä näkymin jo 1.1.2019 alkaen. Tähän liittyviä Visio 2020 -työpajoja on pidetty talven ja kevään aikana. Työpajoissa työskennellään suunnittelun, rakentamisen ja kunnossapidon ryhmissä, joissa yhdessä henkilöstön kanssa suunnitellaan MATTI-toimintamallin mukaisen organisaation tehtäviä sekä tarkentavia tehtäväkuvia. Ensimmäisenä organisaatiomuutoksena perustettiin uusi lupapalvelut-tulosyksikkö 1.1.2018. Yksikössä käsitellään keskitetysti mm. erilaisia julkisen kaupunkitilan (kadut, torit ja puistot) kaivu-, tapahtuma- ja sijoituslupa-asioita.

Tikkurilan uuden toimitilahankkeen tarveselvitys/hankesuunnitelma on hyväksytty kh:ssa 11.12.2017. Hankkeen suunnitelmat ovat edenneet ja huhtikuussa kaavavalmistelun yhteydessä on järjestetty vuorovaikutustilaisuudet asukkaille, luottamushenkilöille ja henkilöstölle.

Ehdotus Vantaan Maa- ja asuntopoliittisiksi linjauksiksi on valmistunut ja saatu poliittiseen käsittelyyn.

Ympäristökeskus on jatkanut valmistautumista maakuntauudistukseen osallistumalla asiaa valmisteleviin työryhmiin ja pitämällä henkilöstöä ajan tasalla muutoksen eri vaiheista.

Resurssiviisauden tiekartta on lausuntokierroksella ja se etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn kesäkuussa. Lähimetsien teemavuotta on jatkettu korprien ja muiden soiden teemalla.

INVESTOINNIT

91 RAKENTAMINEN

91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 30 119 te, joka alittaa noin 5 miljoonalla uudisrakentamisen investointimäärärahan. Kustannusten alitus johtuu Kaivokselan päiväkotihankkeen aloituksen siirtymisestä syksyyn sekä lisäksi Tikkurilan päiväkotihankkeen aloituksen todennäköisestä siirtymisestä kunnes uusi käsittelyssä oleva kaava on vahvistettu. Vuoden 2018 aikana toimitettavilla paviljonkitiloilla ei ole juurikaan vaikutusta budjetoituihin investointimäärärahoihin toimitusten korkeasta vuokrausteesta johtuen.

Ensimmäisellä vuosikolmanneksella valmistui uudishankkeista Kuuselan perhekuntoutuskeskuksen lisärakennus ja polkupyöräparkkitilat Tikkurilan asemalle.

Rakennusvaiheessa olivat Uomarinteen koulun laajennushanke, Aurinkokivi II vaihe, Martinlaakson päiväkotikoti, Kartanonkosken urheilupuiston huoltorakennus, Katrinebergin maatilan katos- ja konehalli sekä Sanomalan väliaikaisen koulun liikuntatilat

Urakkakilpailutusvaiheessa olivat Kaivokselan päiväkotikoti, Tikkurilan päiväkotikoti Neilikkatiellä, Voimalatien tukikohdan katos- ja puuntyöstötilat sekä Martinlaakson, Myyrmäen ja Korson urheilukenttien huoltorakennukset.

Suunnitteluvaiheessa olivat Veturipolun päiväkodin korvaava Veturin päiväkotikoti. Hämeenkyllän uusi korvaava koulu sekä Rajatorpan uusi korvaava koulu ja päivähoitotila -

hankkeet olivat allianssiurakan suunnitteluvaiheessa. Hakunilan päiväkotito on KVR-urakan suunnitteluvaiheessa

Tarveselvitys ja hankesuunnitteluvaiheessa oli seuraavia uudiskohteita: Korson kouluja korvaava koululaajennus Leppäkorpeen, Jokiniemen koulujen laajennus- ja muutostyöt päiväkotiratkaisuineen sekä Keimolanmäen paviljonkipäiväkotito- ja alakoulutilat.

Sivistystoimen esiselvityksistä työn alla olivat Tikkurilan alueen koulu- ja päiväkotiverkkoselvitykset sekä Martinlaakso, Hakunila ja Aviapolis -alueiden päiväkotiverkkosuunnitelmat ja Varian toimitilatarpeiden esiselvitys.

Konserniyhtiöiden uudisrakennushankkeista rakennusvaiheessa olivat VAV:n hanke Myyrmäen vanhuskeskus ja erityisryhmien asuntokohde Orvokkirinne 4 Tikkurilassa. Suunnitteluvaiheessa VAV:n hankkeista oli erityisryhmien asunto- ja palvelutiloja sisältävä Koisoniitty-hanke Koivuhaassa. VTK:n hankkeista suunnitteluvaiheessa olivat Ylästön II koulu lähiliikuntapaikkoineen ja kaupungin arkistolle vuokrattavat tilat Koivukylästä Hosantie 2:ssa.

Konserniyhtiöiden hankkeista tilakeskuksessa tarveselvitysvaiheessa olivat Luhtaanmäen paloasema sekä Tikkurilan hyvinvointikeskus ja Tikkurilan vanhuskeskus.

Konsernin ulkopuolisilta tahoilta Tikkurilasta vuokrattavien kaupungin toimialahallintojen monitiloimistotilojen osalta oli maankäyttötoimialalla meneillään kilpailutusvaihe kaavamuutoksineen. Monitiloimiston alta purettavien Kielotie 13 toimitilojen tilalle rakennushankkeen toteutusvaiheen ajaksi vuokrattavien väistötilojen hankinta- ja selvitystyöt olivat meneillään. Em. tilajärjestelyihin linkittyy Silkin kiinteistöstä vuokrattujen tilojen 2018 lopulla valmistuvat korjaus- ja muutostyöt, jotka olivat käynnissä.

Konserniyhtiöiden ulkopuolelta Tikkurilasta Lummetieltä vuokrattiin tiloja päiväkotien väistötiloiksi. Itä-Hakkilasta Mittatien pelastusasemalle vuokrattiin lisätiloja samasta kiinteistöstä, jossa aiemminkin on toimittu. Lisäksi tehtiin sopimukset 2018 käyttöönotettavien 6 tilapäisen päiväkodin ja Pakkalan ala-koulun paviljonkitilojen vuokrauksesta

91 2 Korjausrakentaminen

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannukset ennustetaan toteutuvan määrärahojen mukaisesti.

Tarkastelujaksolla suurimmista hankkeista valmistuivat Katriinan sairaalan B-osan peruskorjaus- ja potilasarkiston muutostyöhanke, Myyrmäen kirjaston korjaustyöt, Tuomelan entisen koulun vesikattotyöt sekä Simpukan päiväkodin osittainen peruskorjaus.

Rakennusvaiheessa olivat Hämevaaran päiväkodin ja Havukallion päiväkodin osittaiset peruskorjaukset, Pehtoorintalon perusparannus sekä Tikkurilan kirjaston uusi hissihanke.

Piha-alueiden peruskorjauksista kesken olivat Lehtikuusen ja Kivimäen koulujen, Korson vanhustenkeskuksen ja Malmiiniityn päiväkodin piha-alueiden korjaukset.

Suunnitteluvaiheessa olivat: Lehtikuusen/Havu koulun liikuntasalin, Havukosken koulun, Kuusikon koulun ja Västersundoms skolan peruskorjaus, Uomarinteen koulun kesällä 2018 laajennusurakan yhteydessä toteutettavat muutostyöt, Tikkurilan uimahallin peruskorjaukset ja Vartiokujan päiväkodin peruskorjaukset. Lisäksi allianssiurakan osana suunnitteluvaiheessa oli Rajatorpan vanhan koulun 2. ja 3. kerroksen perusparannus.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat Kytöpuiston koulun, Jokiniemen koulutilojen, Korson alueen koulujen korjaukset sekä kouluihin tarvittavat Uuden oppimisympäristö -hankkeen mukaiset muutokset, kulttuurikeskus Orvokin peruskorjaus sekä Håkansbölen kartanoalueen päärakennuksen ja talousrakennusten peruskorjaukset.

Sisäilmaongelmien korjauksien arvioidaan toteutuvan sisäilmakorjauksiin budjetoidun 5,0 Me:n mukaisesti. Suurempien hankkeiden rahoituksesta osa on tarkoitus kohdistaa sisäilmakorjausmäärärahoihin.

91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketiloiden muutosten kustannusten ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Rakennusvaiheessa olivat Tikkurilan sosiaali- ja terveysaseman muutos- ja korjaukset. Meneillään oli myös sisäilmakorjaushankkeita. Konserniyhtiö VTK:n toimesta olivat käynnissä omistamansa Varia Aviapoliksen toimitilojen osittaiset peruskorjaus- ja muutostyöt.

Suunnitteluvaiheessa oli Hakunilan nuorisotilojen perusparannushanke.

Tarveselvitys- / hankesuunnitteluvaiheessa olivat Koivukylän Sosiaali- ja terveysaseman korjaus- ja muutostyöt sekä VTK:n hankkeista nuorisotilojen muutostyöt Lumon lukiossa.

93 JULKINEN KÄYTTÖOMAISUUS

Infran rakennustyöt ovat ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana edenneet työohjelman mukaisesti. Talousarvion mukaisista määrärahoista on käytetty noin viidennes. Investointien määrärahojen käyttö on alkuvuodesta yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy kevään sekä kesän myötä.–Merkittävimpiä käynnissä olevia hankkeita ovat liikennealueissa Keimolanmäen 2. rakentamislohko, Lincolninaukio, Kanervantie ja Joukontie. Urheilualueissa Kartanonkosken liikuntapuiston tekonurmi ja virkistysalueissa Pyymsan lehdon aita. Ympäristörakentamisen merkittävimpiä kohteita ovat Lipstikanpuisto, Lipunkantajanpuisto ja Martinkylänranta. Yhteishankkeet eivät ole käynnistyneet vielä ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana.

94 IRTAIN OMAISUUS

Irtaimen omaisuuden hankintasuunnitelma toteutunee talousarvion mukaisena, mutta useimmat hankinnat ajoittuvat loppuvuoteen.

95 KIINTEÄ OMAISUUS

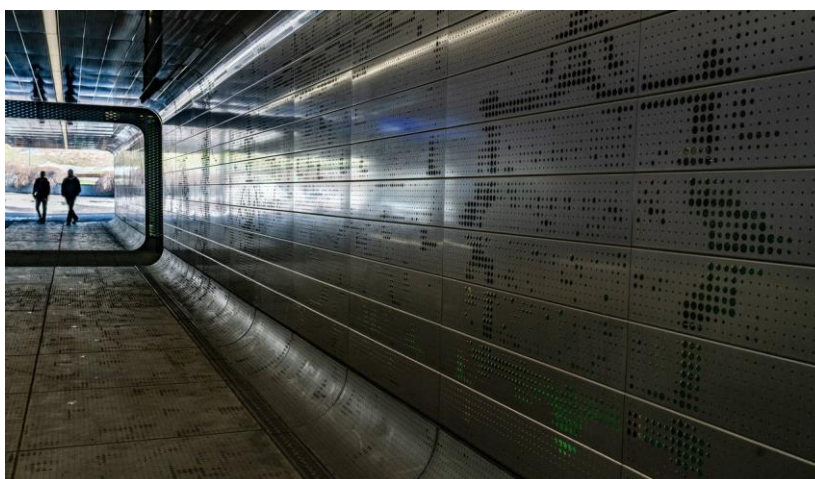
Kiinteän omaisuuden osto

Kiinteän omaisuuden ostomäärärahojen ennustaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Vuoden alussa kaupungille on hankittu mm. toimistorakennusten korttelialue Kaivokselasta, odotusarvomaata ja suojaviheraluetta Kivistöstä, retkeily- ja ulkoilualuetta Sotungista sekä katualueita Viinikalasta, Veromiehestä, Nikinmäestä, Keimolasta ja Länsisalmesta. Kaupunki on käyttänyt tarkastelujaksolla kerran etuosto-oikeutta Riipilässä sijaitsevan metsäalueen kiinteistökaupassa.

Keimolan kylässä sijaitsevan noin 43 ha suuruisen maa-alueen lunastustoimitus on vireillä.

Maankunnostus

Esirakentaminen sekä pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt maltillisesti. Merkittäviä uusia hankkeita ovat mahdollisesti Vehkalan länsiosan esirakentaminen sekä Tuupakka 9:n esirakentamisen jatkaminen. Koulujen purkuja on suunnitteilla kolmessa kohteessa noin 0,4 M€ arvosta.



Tikkurilan aseman alikulku avattiin keväällä 2018.

13 10 MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO

Kivistöön laadittavana olevassa kaavarunkotyössä tutkitaan keskustan maankäytön tehostamismahdollisuuksia, jotta mm. Lapinkylä asema olisi aikanaan mahdollista toteuttaa. Asuntorakentamisen painopiste on siirtynyt Kivistön aseman ympäristöön. Kivistön keskustassa, asuntomessualueella ja Keimolanmäessä oli 30.4.2018 valmiina 2304 asuntoa ja rakenteilla 1233 asuntoa.

Kivistön kaupunkikeskuksen alueella katujen rakentaminen on alkanut Tikkurilantien ja Vantaankoskentie varsilla, jotta kauppakeskuksen rakentaminen olisi mahdollista aloittaa. Keimolanmäessä on käynnissä alueen toisen vaiheen kadunrakentaminen, asuntorakentaminen voi käynnistyä siellä kesällä 2018.

Aviapoliksen kasvu Suomen nopeimmin kehittyvänä yritysalueena sekä työpaikkakeskittymänä on jatkunut. Aviapoliksen kehitys liittyy globaalisti tunnistettuun ilmiöön, jossa lentokenttä toimii alueensa taloudellisena moottorina ja luo liiketoimintapotentiaalia yrityksille. Aviapolis on maailman lentokenttäkaupunkien joukossa kuitenkin ainutlaatuinen. Alueesta rakennetaan kansainvälinen ja eloisa lentokenttäkaupunki, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat urbaanisti. Asumisen myötä alueella avautuu uudenlaisia toimintamahdollisuuksia ja liiketoimintamalleja.

Veromiehen kaupunginosassa Aviapoliksen aseman läheisyydessä toimitilarakentaminen jatkuu; Aviabulevardi II -toimistorakennuksen (26 300 k-m²) rakennustyöt ovat käynnissä, samoin Technopoliksen laajennusosan (5550 k-m²) rakennustyöt ovat käynnissä. Mondo -toimistorakennuksen (42 400 k-m²) suunnittelu on käynnistynyt. Uuden, Perintötien varteen, sijoittuvan asuntoalueen asemakaavat ovat vahvistuneet ja ensimmäiset kerrostalot ovat rakenteilla. Veromiehessä laaditaan kumppanuuskaavoitusperiaatteella asemakaavaluonnoksia Muurlan alueelle (40ha) ja Aviapolis Urban Blocks -alueelle (15,6 ha), jota suunnitellaan kansainvälisen ideakilpailun parhaiden ideoiden pohjalta. Molemmille alueille suunnitellaan monipuolisia, keskenään sekoittuvia kaupunkitoimintoja sekä uutta kaupunkirakennetta, tiivistä ja käveltävää korttelikaupunkia, jossa jalankulkua ja pyöräilyä suositaan. Lisäksi Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien varteen on vierillä asemakaavamuutokset, joilla mahdollistetaan asuntorakentaminen alueilla.

Aviapolista kehitetään kestävän kehityksen periaattein. Alueella on menossa sekä kaupungin että Finavian hulevesipilotit, joissa tavoitteena on hulevesien laadun ja määrän hallinta sekä puroluonnon suojelu. Aviapolista on markkinoitu lentokentän läheisyydestä hyötyville yrityksille ja sijoittajille muun muassa kiinteistöalan kansainvälisillä messuilla MIPIM:ssä Cannesissa. Aviapoliksen markkinointia on toteutettu yhteistyösopimukseen perustuen alueen maanomistajien, yritysten sekä alueella toimivien rakennusliikkeiden kanssa.



KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA 1.1.-30.4.2018

	* 1.000 EUR	Talousarvio yhteensä 2018	Kumulatiivinen toteuma 1-04.2018	Kumulatiivinen toteuma-%	Ennuste
KALA yhteensä	TOIMINTATUOTOT	48 858	16 181	33	48 858
	TOIMINTAKULUT	-16 406	-5 402	33	-17 006
	TOIMINTAKATE	32 452	10 779	33	31 852

Kaupunkisuunnittelu- lautakunta	TOIMINTAKULUT	-80	-34	42	-80
	TOIMINTAKATE	-80	-34	42	-80

Toimialahallinto	TOIMINTATUOTOT	2 262	839	37	2 262
	TOIMINTAKULUT	-3 400	-843	25	-3 235
	TOIMINTAKATE	-1 138	-4	0	-973

Kiinteistöt ja asuminen	TOIMINTATUOTOT	41 842	13 358	32	41 842
	TOIMINTAKULUT	-5 491	-2 275	41	-6 205
	TOIMINTAKATE	36 351	11 083	30	35 637

Kaupunkisuunnittelu	TOIMINTATUOTOT	254	88	35	254
	TOIMINTAKULUT	-4 224	-1 220	29	-4 255
	TOIMINTAKATE	-3 970	-1 131	28	-4 001

Rakennusvalvonta	TOIMINTATUOTOT	4 500	1 896	42	4 500
	TOIMINTAKULUT	-3 210	-1 031	32	-3 231
	TOIMINTAKATE	1 290	865	67	1 269

	* 1.000 EUR	Talousarvio yhteensä 2018	Kumulatiivinen toteuma 1-04.2018	Kumulatiivinen toteuma-%	Ennuste
Marja-Vantaa ja keskusten kehittäminen -rahasto	TOIMINTATUOTOT	200	76	38	200
	TOIMINTAKULUT	-700	-62	9	-700
	TOIMINTAKATE	-500	14	-3	-500

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISTEN INVESTOINTIEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2018

	* 1.000 EUR	Talousarvio yhteensä 2018	Kumulatiivinen toteuma 1-04.2018	Kumulatiivinen toteuma %	Ennuste
IRTAIN OMAISUUS	INVESTOINTIMENOT	-90			-90
KIINTEÄN OMAISUUDEN OSTO JA MYyntI	INVESTOINTITULOT	3 500	3 703	106	4 000
	INVESTOINTIMENOT	-6 000	-2 597	43	-6 000
MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTON INVESTOINNIT	INVESTOINTIMENOT	-4 400	-560	13	-4 400

Sitova tavoite vuodelle 2018	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Vastuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2018 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2018	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - osittain - ei lainkaan
Turvaamme talouden tasapainon							
2. Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2018 vähintään 34 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	48,8 M€	34,0 M€	Hannu Penttilä	Kerrostalotontteja on myyty 6 kpl, rivi- ja pientalotontteja 21 kpl ja työpaikkatontteja/tontinosia 4 kpl. Vuoden 2018 myyntiennusteen perusteella maanmyyntivoittotavoite toteutunee.	7,8 M€	Tavoite toteutunee täysin.
5. Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	35 %	35 %	Hannu Penttilä	Kaavoitusohjelma suunnitellaan niin että kaupungin maiden osuus on strategian mukainen.	52 %	Tavoite toteutunee täysin.
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien							
6. Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemansuoduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikenteen vyöhykkeellä	50 %	80 %	Hannu Penttilä	Kaavoja valmistunut ennakoitua vähemmän. Isot asumisen kaavat, jotka tullaan hyväksymään tänä vuonna, sijoittuvat joukkoliikennevyöhykkeelle.	54 %	Tavoite toteutunee täysin.
7. MAL-tavoitteet toteutuvat	Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asuntotuotannon määrän ottaen huomioon perheasuntojen tarve. MAL-tavoitteet 1 065 000 k-m2 /4 vuotta 9 600 asuntoa /4 vuotta Uudispientaloja luvitetaan 450/vuosi	159 600 k-m2 2986 asuntoa 350	Keskimäärin: 266 250 k-m2/vuosi ja 2400 asuntoa/vuosi 450	Hannu Penttilä	Vuoden loppuun mennessä tulossa 165 000 k-m2 asumisen kaavaa. Pientalolupia on myönnetty 80 kpl.	37 484 k-m2 80 kpl Valmistuneita asuntoja on yhteensä 847, joista 724 kerrostaloissa, 11 rivi- ja ketjutaloissa ja 112 pientaloissa.	Tavoite toteutunee osittain.
8. Joukkoliikenteen käyttö kasvaa	Kasvu vähintään 2,5 %	107 500 nousua arkipuorokaudessa	113 300 nousua arkipuorokaudessa	Hannu Penttilä	Vantaa edistää runkolinjojen käyttöönottoa, suunnittelee Raide-Jokeri 3:a, kehittää joukkoliikenneinfraa ja liikennevaloetuksia sekä edistää pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteenkytkentää.	HSL toimittaa luvut loppusyksystä.	Arviointi tehdään vuoden lopussa.

Sitova tavoite vuodelle 2018	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2018 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2018	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - osittain - ei lainkaan
9. Pysäköinti uudistuu	Kadunvarsipysäköinnin uudistaminen, pysäköintiyhtiön selvittäminen	Kadunvarsipysäköinnin tulot: 0 €, ei pysäköintiyhtiötä	Kadunvarsipysäköinnin tulot: 300 000 €, yhtiö aloittanut toimintansa	Hannu Penttilä	Kadunvarsipysäköinnin maksullisuus aloitettiin 2.1.2018. Pysäköinnin toimivuutta ja sille asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan tiiviisti. Pysäköintiyhtiön perustamisen mahdollisuuksia selvitetään ja suunnitellaan.	Pysäköintitulot 40 000 euroa.	Tavoite toteutunee osittain.
10. Ekologiset viheryhteydet säilyvät	Tärkeimmät ekologiset yhteydet selvitetään	Selvitystä ei ole tehty	Selvitys tehty	Hannu Penttilä	Selvitys valmistuu toukokuun loppuun mennessä. Ratkaisut tehdään yleiskaavassa.	Selvitys on valmisteilla.	Tavoite toteutunee täysin.
11. Vantaa on hiilineutraali kaupunki vuonna 2030	Hiilineutraalin Vantaan tiekartta laaditaan vuoden 2018 aikana	Ei suunnitelmaa	Suunnitelma laadittu ja hyväksytty, toimenpiteet käynnistetty	Hannu Penttilä	Valmisteltu resurssiävien tiekarttaa ja esitelty ympäristölautakunnalle. Tiekartta lausuntokierroksella 24.4. saakka.	Tiekarttaa muokataan saatujen lausuntojen pohjalta.	Tavoite toteutunee täysin.
Edistämme asukkaiden hyvinvointia							
21. Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat	Käyttäjien tyytyväisyys-% toimenpiteisiin sisäilmakorjauksissa, mittareita kehitetään talousarviovuoden aikana	71 % kokee olosuhteiden parantuneen	80 % kokee olosuhteiden parantuneen	Hannu Penttilä	Vuoden 2018 sisäilmakorjauskohteiden työohjelma ja laadunvarmistusmalli laadittu.	Tulokset arvioidaan käyttäjäkyselyin korjaustoimien jälkeen. Valtaosa korjauksista toteutuu kesän aikana.	Arviointi tehdään vuoden lopussa.
Johdamme uudistuen ja osallistuen							
27. Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitellusti	Hankesuunnittelu käynnistetty	Hankkeen suunnitelmat hyväksytty ja asemakaavaluonnos valmis	Hannu Penttilä	Tarveselvitys/hankesuunnitelma hyväksytty kh 11.12.2018. Yleisjaosto päätti 12.3.2018 toimintaohjeet Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantaloa ja VTK Kiinteistöt Oy:tä koskien. Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalo on tehnyt hankintapäätöksen ja valitun rakennuttajakonsultin kanssa on allekirjoitettu sopimus. Kaavavalmistelun yhteydessä on järjestetty 3 vuorovaikutustilaisuutta, asukkaille, luottamushenkilöille ja henkilöstölle.	Hankkeen suunnitelmat ovat edenneet ja asemakaavaluonnosten valmistelu on käynnissä.	Tavoite toteutunee täysin.



7 §

Pysäköinnin mitoitusohjeen päivittäminen / TLA

VD/5731/10.02.08.02/2013
TLA/HW/MH/JaP/MKU/ET

Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje päivitettiin edellisen kerran vuonna 2011. Joulukuussa 2013 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kevennetyn pysäköinnin mitoitusohjeen 1 ap/130 k-m² määräaikaisen kokeilun Tikkurilan, Koivukylän, Korson, Aviapoliksen, Kivistön, Martinlaakson, Myyrmäen, Hakunilan ja Länsimäen keskusta-alueiden uusissa asuinrakennuskohteissa. Kokeilunormi sallittiin kohteissa, jotka sijaitsevat 1 km säteellä asemasta tai alueen keskustasta. Kokeilua päätettiin laajentaa Louhelaan, Leinelään, Hiekkaharjuun ja Rekolaan, joissa sallittiin mitoitus 1 ap/110 k-m², 500 metrin säteellä asemasta. Kokeilu on voimassa 31.12.2018 saakka.

Kokeilun vaikutuksia ja toimivuutta on seurattu ja selvitetty monipuolisesti vuosien 2016 ja 2017 aikana. Kerättyjen tulosten perusteella voidaan todeta, että kokeilunormin soveltaminen on tukenut tavoitteita, mutta ei täysin ongelmitta. Tehdyt selvitykset ovat kuitenkin tuottaneet hyödyllistä tietoa siitä, miten ohjetta voidaan kehittää tukemaan kaupungin tavoitteita entistä paremmin.

Kokeilun vaikutus selvityksen ja sen aikana käydyin vuorovaikutuksen pohjalta on laadittu ehdotus uudesta asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusnormista, joka astuu voimaan 1.1.2019 kokeilun päättymisen jälkeen. Mitoitusohje on voimassa toistaiseksi.

Mitoitusohjeen päivityksessä on pyritty huomioimaan aiempaa enemmän autonomistuksen aluekohtaisia eroja ja laatimaan aiempaa mukautuvampi normi. Tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista turvaten kuitenkin samalla auton omistamisen mahdollisuudet sitä tarvitseville.

Päivitetyllä mitoitusohjeella ohjataan rakentamisen painopistettä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajan palvelutarjonnan ääreen. Tavoitteena on myös rakennettavien autopaikkojen käytön tehostaminen.

Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen minimimäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville asukkaille sekä satunnaisille vieraille. Mitoitusohje on aiempaa vuoden 2011 mitoitusohjetta tavoitteellisempi ja ohjaavampi erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Pysäköinnin mitoitusohje kannustaa keskitettyjen ja nimeämättömien pysäköintiratkaisujen käyttöön, jolloin pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintilaitosten koko pienenee ja vastaavasti niiden kustannukset alenevat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään ottaa asumisen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi ensi kertaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tulevissa kaavoissa 1.1.2019 alkaen liitteen mukaisesti.

Käsittely:

Jäsen Vesa Pajula esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Otso Kivimäki kannatti tehtyä esitystä.

**Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu ja kuntatekniikan keskus

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikenneinsinööri Jarmo Pajunen, puh. 050 302 8862,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ASUNTOALUEIDEN PYSÄKÖINNIN MITOITUSOHJE

14.5.2018



**Vantaa
Vanda**

MITOITUSNORMIN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje päivitettiin edellisen kerran vuonna 2011. Joulukuussa 2013 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi esityksen kevennetyn pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikaisesta kokeilusta Tikkurilan, Koivukylän, Korson, Aviapoliksen, Kivistön, Martinlaakson, Myyrmäen, Hakunilan ja Länsimäen keskusta-alueiden uusissa asuinrakennuskohteissa. Kokeilunormi sallittiin kohteissa, jotka sijaitsevat 1 km säteellä asemasta tai alueen keskustasta. Lautakunnan päätöksen mukaisesti kokeilun vaikutukset sekä pysäköintipaikkojen riittävyyteen että uusien asuntorakentamishankkeiden määrään on selvitetty kokeilun aikana keväällä 2016 sekä syksyllä 2017. Kokeilun vaikutusselvityksen ja sen aikana käydyn vuorovaikutuksen pohjalta on laadittu ehdotus uudesta asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusnormista, joka astuu voimaan 1.1.2019 kokeilun päättymisen jälkeen.

Mitoitusohjeen päivityksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista. Keskustojen täydennysrakentaminen muokkaa myös alueiden sosiaalista rakennetta monipuolisemmaksi ja asukaspuhjan kasvu parantaa lähipalvelujen lisääntymisen edellytyksiä. Päivitetyllä mitoitusohjeella myös ohjataan rakentamisen painopistettä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajan palvelutarjonnan ääreen, mikä osaltaan vähentää tarvetta oman auton omistamiseen ja käyttöön. Tavoitteena on myös rakennettavien autopaikkojen käytön tehostaminen. Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen minimimäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville asukkaille sekä satunnaisille vieraille. Mitoitusohje on aiempaa vuoden 2011 mitoitusohjetta tavoitteellisempi ja ohjaavampi erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Pysäköinnin mitoitusohje kannustaa keskitettyjen ja nimeämättömien pysäköintiratkaisujen käyttöön, jolloin pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintilaitosten koko pienenee ja vastaavasti niiden kustannukset alenevat.

MITOITUSOHJE

KERROSTALOT

Seuraavaa **perusmitoitusta** käytetään, kun asukaspysäköinti järjestetään kiinteistön omalla tontilla.

1. Aluekeskuksissa

- a) Myyrmäessä, Kivistössä, Aviapoliksessa ja Tikkurilassa erikseen oheiselle kartalle määritetyllä alueella

Vähintään 1 autopaikka/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden.

Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.

- b) Martinlaaksossa, Koivukylässä, Korsossa sekä kohdassa a) mainituissa aluekeskuksissa korkeintaan 600 metrin etäisyydellä asemasta (mikäli tontti sijaitsee kartalla rajatun alueen ulkopuolella) *Vähintään 1 autopaikka/120 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden.*

Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.

- c) Kohdissa a-b mainituissa aluekeskuksissa sekä Hakunilassa korkeintaan 1000 m etäisyydellä asemasta tai alueen keskustasta

Vähintään 1 autopaikka/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden.

Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.

2. Muilla kohtuullisen saavutettavuuden alueilla

Lähijunaan tai metroon tukeutuvilla alueilla korkeintaan 1000 m etäisyydellä asemasta sekä muilla vahvaan joukkoliikennetarjontaan tukeutuvilla alueilla, joissa on myös palveluja

Vähintään 1 autopaikka/100 k-m², kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohden.

Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.

3. Muilla alueilla

Vähintään 1 autopaikka/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto.

Vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m².

Seuraavat lisäykset perusmitoitukseen vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä

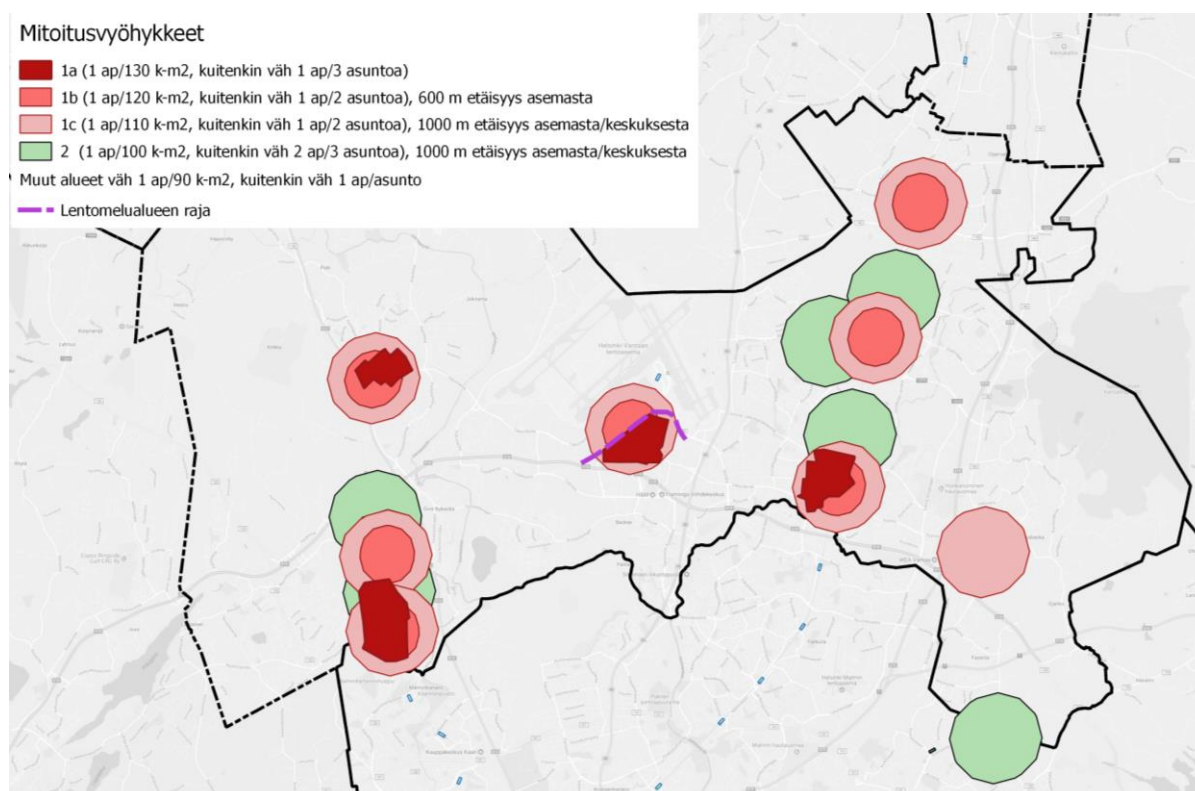
Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m².

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Seuraavat alennukset autopaikkojen perusmitoituksesta sallitaan kaikilla vyöhykkeillä

1. Voidaan vähentää 15 % perusnormin mukaisesta paikkamäärästä, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen
2. Vuorottaispysäköintiratkaisuille voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella siitä, kuinka paljon vuorottaispysäköinti tehostaa paikkojen käyttöä.

Erityiskohteille, kuten opiskelija- ja palveluasunnoille sekä suojelukohteille, voidaan myöntää alennusta auto- ja pyöräpaikkamäärästä tapauskohtaisesti erillisen selvityksen perusteella.



Kuva 1. Mitoitusvyöhykkeet (Vyöhykkeen 1a tarkemmat rajaukset liitteinä)

Liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen. Paikkoja varataan 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap /alkava 2500-5000 k-m². Paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Esitetyssä aluekeskusten mitoituksessa on huomioitu, että yhteiskäyttöautopalvelut ja muut uudet liikkumispalvelut vähentävät pysäköintipaikkojen tarvetta asuinkiinteistössä erityisesti aluekeskuksissa. Lisäksi kaupunki järjestää kadunvarressa tai yleisellä pysäköintialueella lyhytaikaista pysäköintiä, joka palvelee myös vieraspysäköintiä.

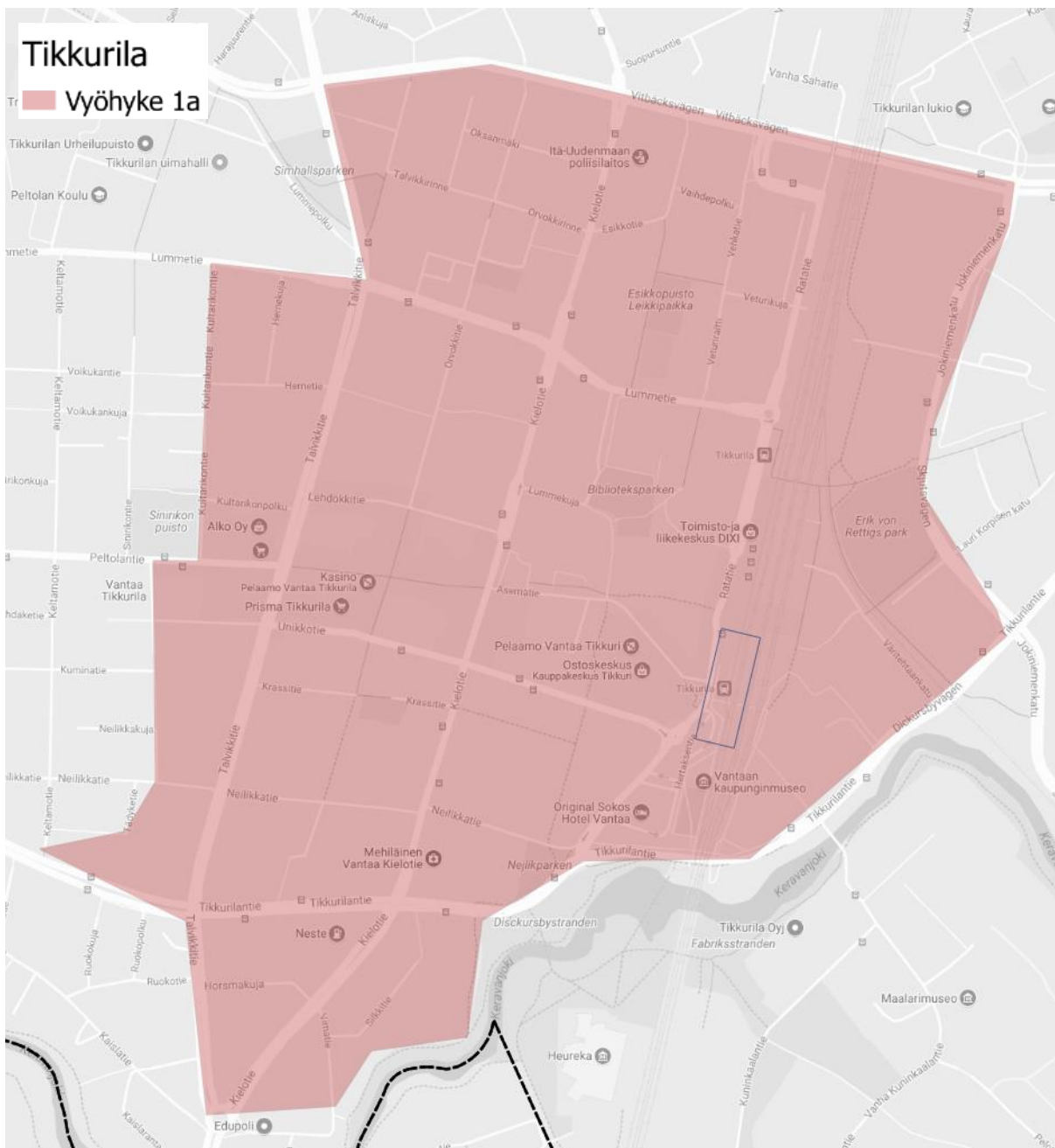
PIENTALOT

Pientalotonteilla mitoitus on vähintään 2 ap / asunto.

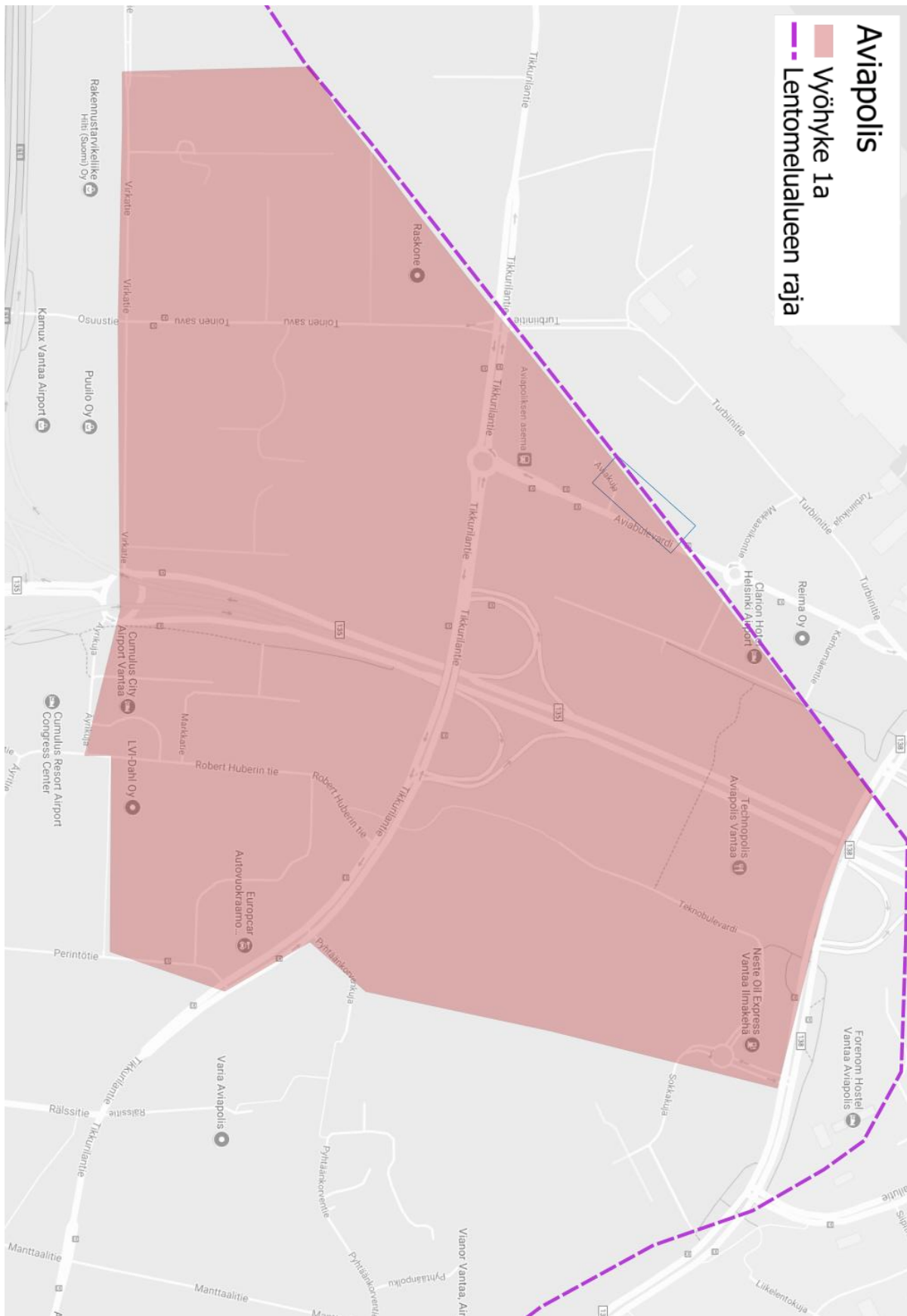
Vähintään 10 asunnon pientalotonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti, käytetään mitoituksena vähintään 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto. Mikäli tontti sijaitsee vyöhykkeillä 1a-1c eli aluekeskuksessa korkeintaan 1000 m etäisyydellä asemasta tai alueen keskustasta, käytetään mitoituksena vähintään 1 ap 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.

Tiivis-matala alueilla em. pientalokortteleiden mitoitus tai erillisen selvityksen mukainen mitoitus. Pysäköintipaikoista on vähintään 1 ap/asunto sijoitettava kiinteistön omalle tontille. Muut autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitettavalla tavalla esimerkiksi kiinteistöjen yhteiselle pysäköintialueelle.

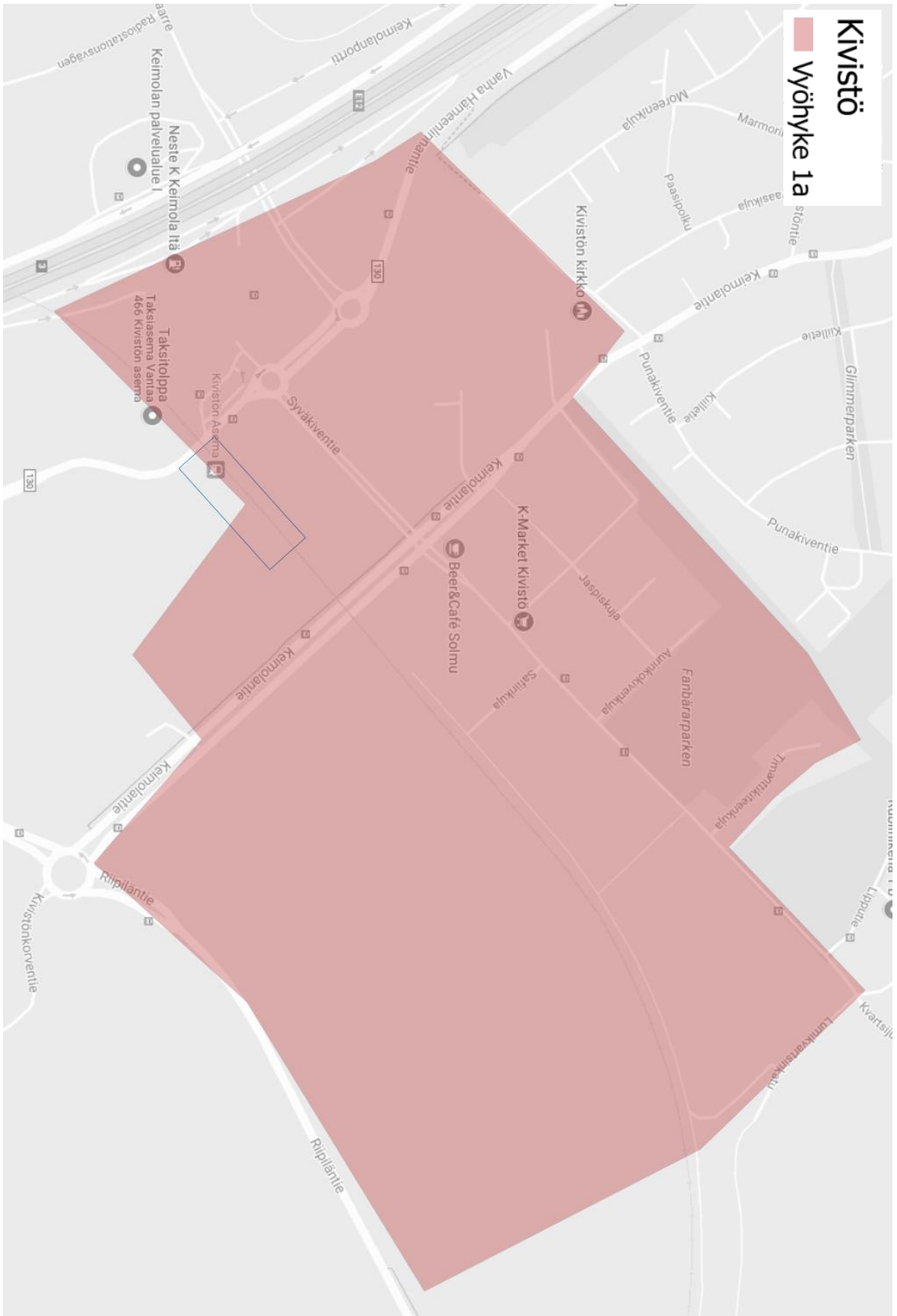
LIITTEET. MITOITUSNORMIN VYÖHYKKEEN 1A TARKEMMAT RAJAUKSET



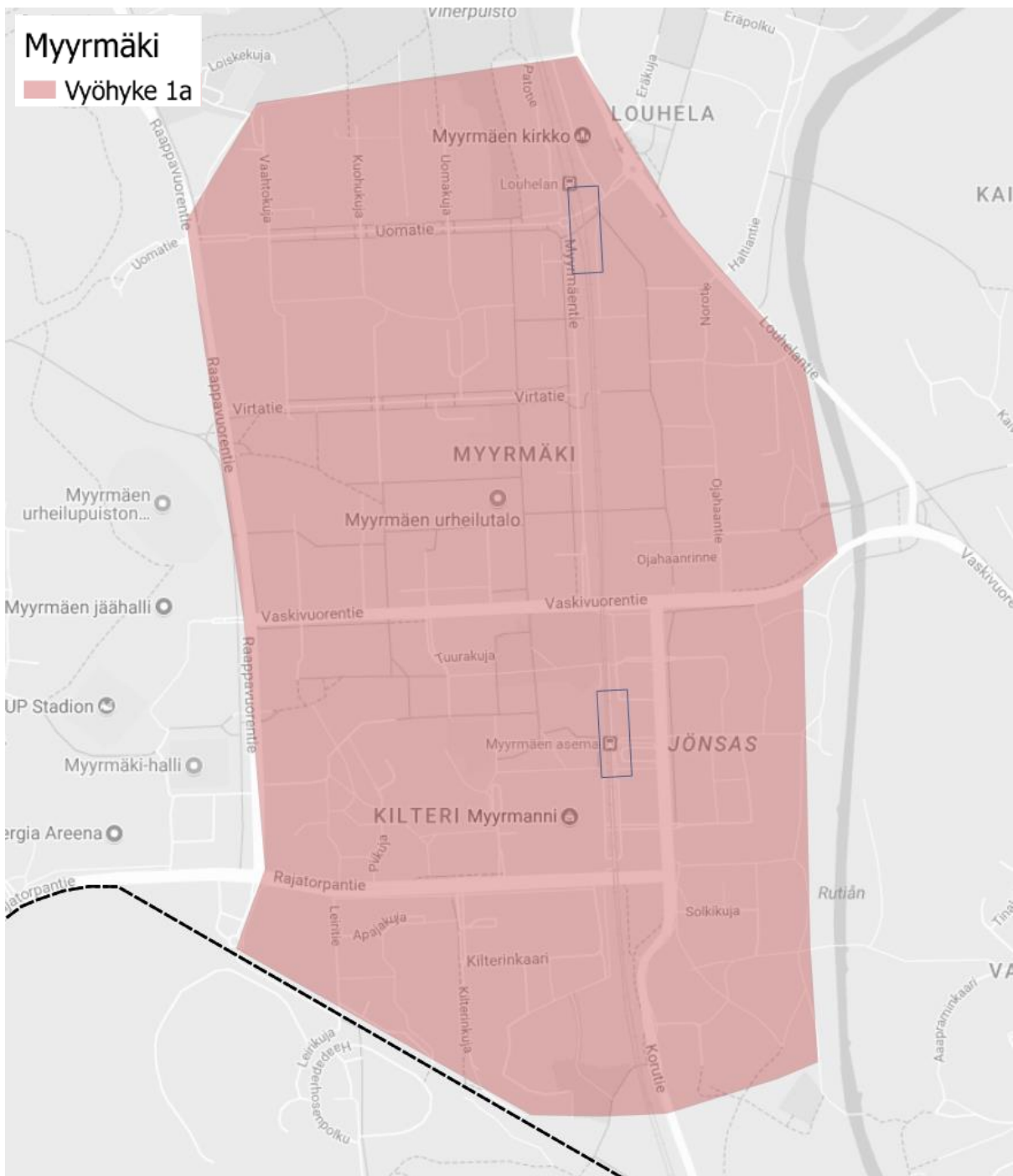
Kuva 2. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Tikkurilassa



Kuva 3. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Aviapoliksessa



Kuva 4. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Kivistössä



Kuva 5. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Myyrmäessä



**Oikaisuvaatimus poikkeamislupapäätökseen 94-0023-18-POP/ §17/ 28.3.2018 / 94
Hakunila / Kannuskuja 6 / HP**

VD/4097/10.3.00.01/2018
HP/TLA/VKA/MHO/MKU/ET

**Poikkeamislupaa on haettu tilapäisen 2 -kerroksisen paviljonkipäiväkodin, 660 k-m², ja 8
autopaikan rakentamiseen rakennuspaikalle 92-94-46-4.**

Poikkeaminen kohdistuu asemakaavan mukaisen Y -tontin rakennusaloihin ja leikkipaikkojen sijoitteluun.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki 28.3.2018 myönteisen poikkeamispäätöksen.

**Asiassa on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta, 10.4.2018 ja 12.4.2018. Toinen tuli myöhässä,
12.4.2018, joten sitä ei voida ottaa huomioon.**

Oikaisuvaatimus on jätetty 10.4.2018.

Ensinnäkin poikkeamislupa vilkastuttaisi liikennettä merkittävästi Kannuskujalla. Kannuskuja on kaupan yksikön takia erittäin liikennöity varsinkin ruuhka-aikoina. Kannuskujan ja Hakunilantien risteysalue on erittäin vaarallinen ja hankala sekä jalankulkijoille että autoilijoille. Jo nykyisin Kannuskujalle tulo ja sieltä poistuminen on varsinkin ruuhka-aikoina erittäin hankalaa. Uuden päiväkodin saattoliikenne tukkisi kyseisen risteyksen täysin.

Toiseksi rakennettavat autopaikat aiheuttaisivat sen, että Kannuskujan päässä kääntyminen tulee isoille autoille mahdottomaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat tehdyn poikkeamispäätöksen kumoamista.

Kaupunkisuunnittelujohtaja / Aluearkkitehti toteavat oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

1. Voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa on jo otettu huomioon Kannuskujan katualueen mitoitus niin, että se palvelee kadun varren asutuksen, liikerakennusten ja myös kyseisen Y -tontin liikennettä. Risteysten toimivuutta seurataan.
2. Y -tontin autopaikat sijoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tontin alueelle, joten Kannuskujan kääntöpaikan liikenne ei häiriinny.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 28.3.2018 § 17,



- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yleislausekejääviyden vuoksi ja kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Hakemus poikkeamislupaan 7.12.2017
- Poikkeamispäätös ja asemapiirros, 94-0023-18-POP 28.3.2018 §17
- Asemakaavaote
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimus/ poikkeamispäätös 94-0023-18-POP 28.3.2018 §17

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
kaavoitusteknikko Merja Hokkanen, puh. 050 302 8992
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS

- Päätös Poikkeamispäätös, lupatunnus 94-0023-18-POP 28.3.2018
§ 17
- Muutosta haetaan Rakennuspaikka Hakunila, 92-94-46-4
Tontille rakennettavaan tilapäiseen 2-kerroksiseen paviljonkipäiväkotiin,
jonka kokonaiskerrosala olisi 660 m2.
- Mitä muutosta vaaditaan tehtäväksi
- Yhtiö vaatii, että Kannuskujalle rakennettavasta päiväkodista luovutaan.
- Perusteet Jo nyt Kannuskuja on S-Marketin sijoituksen vuoksi erittäin liikennöity varsinkin ruuhka-aikoihin. Uuden päiväkodin myötä liikenne Kannuskujalla vilkastuisi merkittävästi.
- Kannuskujan ja Hakunilantien risteysalue on erittäin vaarallinen ja hankala sekä jalankulkijoille että autoilijoille. Jo nykyisin Kannuskujalle tulo tai sieltä poistuminen on varsinkin ruuhka-aikoina erittäin hankalaa. Uusi päiväkoti tukkisi ko. risteuksen täysin. Hakunilassa on muitakin hyviä alueita, joihin ko. rakennus voidaan sijoittaa esim. purettavan Hevoshaan koulun paikalle, jolla jo on mm. autopaikoitusaluekin valmiina.
- Lisäksi Kannuskujalle rakennettavat autopaikat aiheuttavat sen, että Kannuskujan päässä kääntyminen tulee isoille autoille mahdottomaksi.
- Muutoksen hakijan nimi ja kotikunta

Asunto Oy Satoravuri, Vantaa
c/o Hakunilan Huolto Oy
Kannuskuja 2, 01200 Vantaa

Vantaalla 9.4.2018

ASUNTO OY SATORAVURI

A Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI

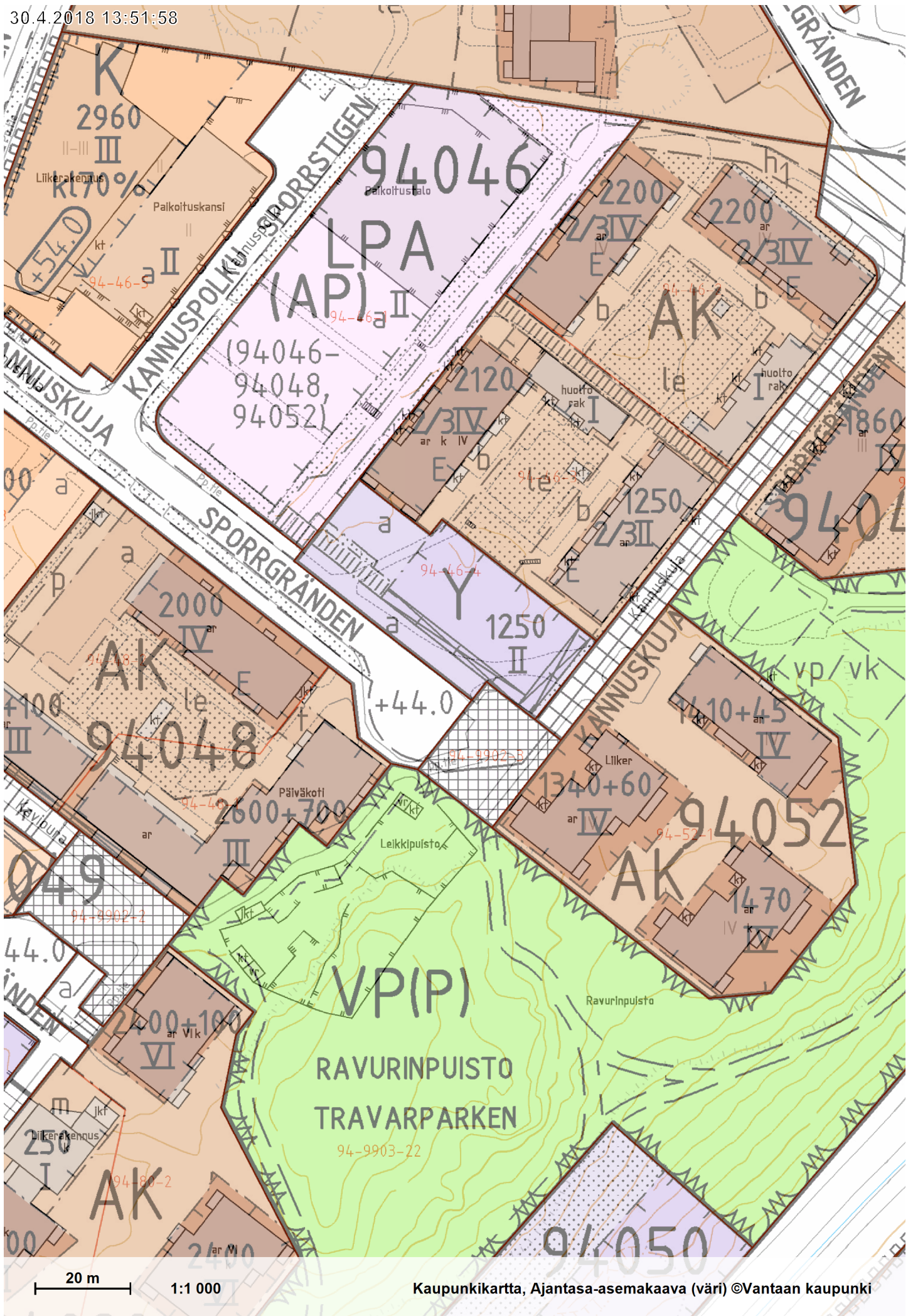
Saap. 10.4.2018 klo 9.00

Dnro Asiakaspalvelu

Päähakusana

Alihakusana

Pirkko Rönkä





RAKENNUSOIKEUJASKELMÄ:


Tilapainen paviljoni : 650 kem²
 Tontin rakennuskoetus: 1250 kem²
 Rakennuskoetusta jää käytännössä n.600 kem²

AUTOPAIKKALASKELMÄ:

Kaavan mukainen vaativuus
 kennolliat 1 Ap/100 kem²
 kerrosalan mukaan lisättyjen autopaiikkojen tave:
 yhteensä 6Ap

Tarhinnan rakokkumassa lisättyjen autopaiikkojen tave (25 kedalaeta):
 2 0 rakennuskoetusta Ap + 1 LeCh + 1 Ar/koetusta + 12 sanakohkonane
 yhteensä 8-11Ap
 Rakennettavat autopaiikat:
 yhteensä 8Ap

TILAPASEN RAKENNUKSEN PALOJUKKA P2 (rikkaali ei yohiooa)

Käse / Kys	Kortteeli/Tiio	Tontti/Ro.o	Vaionnosen onkaloitimenkulu:500 vorten	Muutos
94 Hakunla	64	4		
Rakennuslomenoide			Pisustusaj	ARK
Tilapainen paviljoni			Parusuden satio	Mitatonot
Rakennuskoeten nimi jo osote			Asemaplirustus polkeuslupaohakemuseen	1:500
Ravuriipiston paviljoni				
Kannuskylä 6				
 VANTAAN KAUPUNKI Tilakeskus Kielitele 13 01300 Vantaa vaihte 09-839111			Työn n:o Pii:n:o 15.3.2018 Pääasja Vontto	
Suma	Part.	Tyy.		Tiedote
Iia Kyöselho, Hankesuunnittelupäällikkö				

Poikkeaminen

Kannuskuja 6

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 92-94-46-4	Hakemus jätetty 07.12.2017
Asiointitunnus: LP-092-2017-06942	Käsittelijä Hokkanen Merja
Hankkeen osoite Kannuskuja 6	Hakija Vantaan kaupunki / Tilakeskus
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hakemuksen tiedot

Hankkeen kuvaus
<p>Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä</p> <p>Kannuskuja 6 -tontille rakennetaan kaksikerroksinen 2 ja 1/2 kotialueen paviljonkipäiväkoti. Päiväkotiin sijoittuu 10 kasvattajan hoidettavaksi 68 lasta. Päiväkodin ulkoilue sijoitetaan pääosin kaava-alueella sijaitsevaan Ravurinpuistoon Kannuskuja 7 ja 9 väliselle osalle.</p> <p>Vantaan kaupunginvaltuusto päätti talousarvion hyväksymisen yhteydessä 13.11.2017 § 9, että jokaisella vantaalaisella lapsella on oikeus kokoaikaiseen varhaiskasvatuspalveluun 1.8.2018 alkaen. Varhaiskasvatuksen alustavan arvion mukaan muutoksesta johtuva tilojen lisätarve koskee reilua 408 lasta. Hoitopaikkojen tarve kohdistuu Myyrmäen, Tikkurilan, Hakunilan ja Aviapoliksen alueille.</p> <p>Tilakeskus ja sivistystoimi ovat yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa kartoittaneet uusien päivähoitotilojen sijoittamisvaihtoehtoja alustavan selvityksen pohjalta. Tiloja esitetään alustavasti toteutettavaksi kuudelle eri tontille. Hakunilan ja Tikkurilan tilat esitetään jaettavaksi kahdelle eri tontille. Tiloihin tulee yhteensä 15,5 kotialuetta noin 420 lapselle.</p>
<p>Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen</p> <p>Poiketaan asemakaavamääräyksistä päiväkodin ulkoilueen sijainnin osalta siten, että ulkoilue sijoitetaan pääosin Ravurinpuistoon.</p> <p>Asemakaavamääräyksistä poiketaan rakennusalueen rajaan edellytettävän kulkuaukon rakentamista koskevista määräyksistä, kuitenkin niin, että rakennus rakennetaan rakennusalueen rajaan kiinni Kannuskujan varrella. Asemakaavasta poiketen päiväkodin pienille lapsille osoitettava leikkialue sijoitetaan tontinosaan, joka on asemakaavassa varattu autopaikkojen tai -katosten rakennusalaaksi. Päiväkodin huoltoliikenteelle varataan asemakaavan autopaikoitukseen osoitetulta alueelta osa.</p>

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi (Tyhjä)	Rekisteröintipäivä 28.07.1978
Maapinta-ala 0.1432	Vesipinta-ala (Tyhjä)

Rakennuspaikka sijaitsee rannalla

Ei

Hallintaperuste

Oma

Kaavatilanne

Asemakaava

Hakija

Yritys/yhteisö

Nimi

Vantaan kaupunki / Tilakeskus

Y-tunnus

0124610-9

Yhteysosoite

Katuosoite

Kielotie 13

Postinumero

01300

Postitoimipaikka

Vantaa

Maa

Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi

Ifa

Sukunimi

Kytösaho

Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto

Ei

Yhteystiedot

Puhelin

0407492595

Sähköposti

ifa.kytosaho@vantaa.fi

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.

Ei

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa.

Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Yritys/yhteisö

Nimi

Vantaan kaupunki / Tilakeskus

Y-tunnus

0124610-9

Laskutusosoite

Katuosoite

Kielotie 13

Postinumero

01300

Postitoimipaikka

Vantaa

Maa

Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Maarit	Sukunimi Kivikangas
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 050 304 3909	Sähköposti maarit.kivikangas@vantaa.fi
Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	

Verkkolaskutustiedot

Verkkolaskuosoite (Tyhjä)	OVT-tunnus 003701246109
Välittäjä OpusCapita Group Oy (003710948874)	

Laskuviite 152091130

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	Pääasiallinen käyttötarkoitus (Tyhjä)
--------------------------------------	---

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 231 lasten päiväkodit	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 0	Kerroksia 2
Kerrosala 650	Kokonaisala 660

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Ei
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Ei	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Ei
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Ei

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Ei
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	Liitytään rakennusaikana viemäriverkoston Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--

Rakennuspaikka	Hakunila, 92-94-46-4 Kannuskuja 6, 01200 VANTAA
Hakija	Vantaan kaupungin Tilakeskus Kielotie 13 01300 VANTAA
Rakennustoimenpide	Tontille rakennetaan tilapäinen 2- kerroksinen paviljonkipäiväkoti, jonka kokonaiskerrosala olisi 660 m ² ja autopaikkoja rakennetaan 8 kpl, oheisen asemapiirroksen, 15.3.2018, mukaisesti.
Kuuleminen	Naapurit kuultu viran puolesta ja kuulemiskirjeeseen oli liitetty 9.3.2018 päivätyt asemapiirros. Kirjalliset muistutukset tuli jättää viimeistään 26.3.2018 klo 16.00 mennessä. Naapurien kuulemisessa jätettiin 2 muistutusta.
Rakentamisrajoitus	Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58§:n 1 momenttia.
Poikkeamiset	Poiketaan asemakaavasta oheisen asemapiirroksen (15.3.2018) mukaisesti, <ul style="list-style-type: none">– päiväkotirakennus rakennetaan ilman kulkuaukkoja ja vain toiseen rakennusalaan kiinni– päiväkodin ulkoilualue sijoitetaan pääosin Ravurinpuistoon– päiväkodin pienille lapsille osoitettava leikkialue sijoitetaan tontinosaan, joka on asemakaavassa varattu autopaikkojen rakennusalaaksi a– päiväkodin huoltoliikenteelle varataan asemakaavan autopaikoiksi osoitetusta rakennusalaista osa
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §.
Päätös	Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen ehdolla, että turvataan yleiselle jalankululle läpikulku jalkakäytävän jatkeelta torialueelle.
Perustelut	<p>Vantaan kaupunginvaltuusto päätti talousarvion hyväksymisen yhteydessä 13.11.2017 § 9, että jokaisella vantaalaisella lapsella on oikeus kokoaikaiseen varhaiskasvatuspalveluun 1.8.2018 alkaen. Varhaiskasvatuksen alustavan arvioiden mukaan muutoksesta johtuva tilojen lisätarve koskee reilua 408 lasta. Hoitopaikkojen tarve kohdistuu Myyrmäen, Tikkurilan, Hakunilan ja Aviapoliksen alueille. Tilakeskus ja sivistystoimi ovat yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa kartoittaneet uusien päivähoitotilojen sijoittamisvaihtoehtoja alustavan selvityksen pohjalta. Tiloja esitetään alustavasti toteutettavaksi kuudelle eri tontille. Hakunilan ja Tikkurilan tilat esitetään jaettavaksi kahdelle eri tontille. Tiloihin tulee yhteensä 15,5 kotialuetta noin 420 lapselle.</p> <p>Suunnitelmaa on tarkistettu yleisen jalankulun turvallisen läpikulun varmistamiseksi.</p> <p>Edellä mainittu huomioon ottaen hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytölle.</p>

tön muulle järjestämiselle.

Lähtökohtatiedot

Asemakaava:

Alueella on voimassa Hakunila 4- niminen asemakaava nro 940400, joka on vahvistettu 17.11.1977.

- Asemakaavassa tontin käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialueella Y. Tontin maksimirakennusoikeus on 1250 k-m². Tontille saa rakentaa 2- kerroksisen rakennuksen. Autopaikoille ja -katoksille on varattu kaksi arakennusalaa.
- Kaavamääräysten mukaan rakennusten pohjakerrokseen, katu- tai torialueen tasoon, on merkinnällä varustettujen julkisivujen puolella jätettävä vähintään 2,50 m leveä ja 2,30 m korkea yhtenäinen kulkuaukko tai katettu jalankulkutila. Kulkuaukon reunaan saadaan sijoittaa rakennuksen kantavia pilareita. Rakennus on rakennettava kulkuaukon puolella rakennusalan rajan kiinni.
- Kaavamääräysten mukaan yleisten alueiden korttelialueelle saa rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.
- Autopaikkojen vähimmäismääränä ”kerhotiloille” on 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti.

Nykytilanne:

Tontin pinta-ala on 1432 m². Tontti on rakentamaton.

Kannuskujan katualueen eteläreunassa torille saakka ja pohjoisreunassa yleisen alueen rajan saakka sijaitsee jalkakäytävä.

Lausunnot:

Vantaan kaupunki/ Kuntatekniikan keskus/ Liikennesuunnittelu:

Ei huomautettavaa.

Vantaan kaupunki/ Kuntatekniikan keskus/ Viheralueet:

Ei tullut lausuntoa määräpäivään mennessä.

Kuuleminen:

Naapurit muistuttivat

- rakennushanke lisää autoliikennettä Kannuskujalla, joka on jo ruuhkainen ja kääntöpaikka ahdas, ja kadunvarsipysäköinti aiheuttaa väärinpysäköintiä ja vieraspaikkojen menetystä
- uudet autopaikat tulevat liian lähelle torin vieressä olevan talon asukkaita ja häiritsevät esim. parvekkeella oleskelua
- melu ja pöly lisääntyisivät Kannuskujalla
- Kannuskuja on usean lapsen koulumatkan kulkuväylä, ja liikenteen lisääntyessä pienten koululaisten koulumatkoista tulee turvattomampia

Rakentamisrajoitteet:

- Vuosaaren satamaratatunneli
- Aasianrunkojärän varoalueella EVIRA:n päätöksessä, 1.3.2016, mainitut kiellot ja rajoitukset otettava huomioon.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa 30.3.2020 saakka, johon mennessä on haettava rakennuslupa.

Valmistelija

Merja Hokkanen

Vantaalla 28.3.2018

Tarja Laine
kaupunkisuunnittelujohtaja

**Liitteet
Tiedoksi**

Asemapiirros, 15.3.2018 ja oikaisuvaatimusohjeet
Uudenmaan ELY-keskus, muistutuksen tehneet naapurit



9 §

Vantaan kaupungin lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksesta / TLA

VD/3055/00.04.03/2018

TLA/MSI/THU/JKU/AOJ/MRA/MKU/ET

Espoon kaupunginhallitus on 12.3.2018 päättänyt asettaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n perusteella ja pyytää lausuntoa 31.05.2018 mennessä. Kaava on ollut julkisesti nähtävillä 3.4. - 3.5.2018. Kaavan aineistot ovat luettavissa Espoon kaupungin verkkosivuilla:

<https://www.espoo.fi/fi->

[Fl/Asuminen ja ymparisto/Kaavoitus/Yleiskaava/Vireilla olevat yleiskaavat/Espoon pohjois ja keskiosien yleiskaava/Kaavaluonnos](https://www.espoo.fi/fi-Fl/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Yleiskaava/Vireilla_olevat_yleiskaavat/Espoon_pohjois_ja_keskiosien_yleiskaava/Kaavaluonnos)

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja kaavakartan liitekarttoja täydentävät yleiskaavan selostus ja sen liitteet. Kaavakartan lisäksi on kuusi liitekarttaa, joista yhdessä on oikeusvaikutteisia merkintöjä ja määräyksiä. Luontoarvojen verkostoja kuvaavasta liitekartasta ekologisen verkoston merkinnät on siirretty oikeusvaikutteiseen kaavakarttaan. Yleiskaavassa on määräysten lisäksi laadittu osalle merkinnöistä kehittämissuosituksia jatkosuunnittelun tueksi. Suositukseen on kirjattu toimenpiteitä, jotka tukevat yleiskaavan tavoitteiden toteutumista.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus aloitti yleiskaavan valmistelun laatimalla vision Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueelle vuonna 2015. Visio on toiminut yleiskaavatyön pohjana ja lähtötietomateriaalina. Yleiskaavan tavoitteista päätettiin vuonna 2015 ja tavoitteiden mukaan yleiskaavalla mahdollistetaan noin 60 000 uuden asukkaan ja noin 11 000 työpaikan sijoittuminen alueelle vuoteen 2050 mennessä. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa mitoituksen lähtökohtana on Espoon kaupungin omat väestönkehitysarviot sekä seudullisessa suunnittelussa käytetyt arviot.

Kaavaratkaisu perustuu kolmesta rakennemallista valittuun "keskustojen verkosto" -malliin, jossa viisi keskustaa muodostavat verkoston (Espoon keskus, Mynttilä, Hista, Kalajärvi ja Viiskorpi) noin 5 kilometrin etäisyydellä toisistaan. Huomattava osa tulevasta väestönkasvusta sijoittuu keskuksiin ja niiden välittömään ympäristöön. Tällä halutaan tukea joukkoliikenteen järjestämistä ja mahdollistaa lähipalvelujen kehittämisen joukkoliikenteen solmukohtissa ja joukkoliikennekäytävien varrella.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuntokanta, kun kaupunkirakenteessa on sekä tiiviimpiä aseman- ja pysäkinseutuja, että väljempiä alueita. Nykyiset pientalo- ja kyläalueet liittyvät osaksi verkostomaista kaupunkirakennetta. Kyläkokonaisuuksia ja maaseutumaisia kulttuurimiljöitä kehitetään niiden perinteisiä arvoja kunnioittaen. Uudet ja täydentyvät alueet on tarkoitus toteuttaa joustavasti ja vaiheittain tukeutuen nykyiseen aluerakenteeseen.

Kaavaratkaisun painopistealueet sijaitsevat Espoon keskuksen lisäksi Kalajärvelle suuntautuvan joukkoliikennekäytävän ja Länsiradan tulevan junayhteyden varrella. Kaava mahdollistaa nykyisten keskustien, Espoon keskuksen ja Kalajärven, kehittämisen lisäksi pitkällä aikavälillä myös kolmen uuden keskuksen, Viiskorven sekä asemanseutujen Histan ja Mynttilän, toteuttamisen.

Kaavaratkaisu lisää alueen työpaikkamäärää. Työpaikat sijoittuvat kaavaluonnoksessa pääosin elinkeinoelämän alueille pääliikenneväylien varsille sekä keskustatoimintojen alueille. Uusia elinkeinotoiminnoille osoitettuja alueita on Histan suunnalla Turunväylän varrella. Työpaikkoja voi sijoittaa lisäksi asuinalueille.



Yleiskaava-alueen ajoneuvoliikenteen verkon täydentämistarve liittyy uusien asuinalueiden maankäytön kytkemiseen nykyiseen liikenneverkkoon. Uusia maantie- tai pääkatuyhteyksiä ei tarvita, mutta olemassa olevaa liikenneverkkoa tulee kuitenkin kehittää. Tehokkaampia maankäytön alueita palvelemaan tavoitetilanteessa junilla, pikaraitioteilla ja runkobusseilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi seuraava lausunto Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta:

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on tervetullut päivitys alueen kaavatilanteen ajantasaistamiseksi nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaiseksi.

Espoo ja Vantaa ovat aktiivisesti mukana Helsingin seudun suunnitteluyhteistyössä, missä parhaillaan laaditaan maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL2019-suunnitelmaa. MAL-visiona on mm. kehittää seudusta yhtenäisesti toimiva metropolialue, jonka yhdyskuntarakenne on toiminnoltaan monipuolinen ja ekotehokas. Tätä seudullista näkökulmaa tulisi laajentaa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksessa ja sen vaikutusten arvioinneissa. Uusien, vaikkakin tiiviiden, alueiden avaaminen vaikuttaa seudullisesti niin yhdyskuntatalouteen kuin myös kasvihuonekaasupäästöihin, joista Espoollakin on kunnianhimoiset tavoitteet.

Vantaa on käynnistänyt koko kaupungin yleiskaavan laadinnan. Tavoitteena on saada yleiskaavaluonnos valmiiksi vuoden 2018 loppuun mennessä. Espoon ja Vantaan rajaseutujen maankäytön yhteensovittamiseen on siten hyvä yhteistyön mahdollisuus. Vantaalla yleiskaavassa yhtenä pohdittavana kysymyksenä on joukkoliikenteen runkoyhteydet ja niihin tukeutuva kaupunkirakenne. Tämä teema kytkee yhteen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan Kalajärven joukkoliikennekäytävän sekä läntisen Vantaan maankäyttökysymykset.

Yleiskaavassa on esitetty joukkoliikenneyhteydet uusilta alueilta Pohjois-Espoosta ainoastaan Espoon muihin osiin, eikä yhteystarpeita tältä alueelta Vantaalle tai Helsinkiin ole huomioitu. Aviapolis-alue ja lentoasema muodostavat yhden seudun tärkeimmistä työpaikka-alueista, ja yhteyksiä tähän suuntaan ei ole esitetty yleiskaavassa lainkaan. Selostuksessa todetaan matka-ajan Kalajärveltä Leppävaaraan olevan runkobussilla 45 minuuttia, joka ei ole realistinen liityntäyhteys Vantaan suuntaan. Vahvat yhteydet Kehäradalle tulee hoitaa muilla tavoin. Yhteyksien puuttuminen johtaa Vihdintien ja Kehä III:n kasvaviin liikennemääriin ja toimivuuden vaarantumiseen, sekä liityntäpysäköinnin paineen kasvuun Kehäradan asemilla välillä Vantaankoski-Myyrmäki. Liityntäpysäköintialueet ovat jo nyt käytössä koko kapasiteetiltaan. Vantaan yleiskaavassa on varaus Tikkurilantien jatkeelle, mutta sen toteutumismahdollisuudet ovat heikot. Tie olisi tunneleiden takia kallis, eikä sen varrelle voida osoittaa riittävää maankäyttöä tärkeiden luontoalueiden vuoksi. Tämä yhteys ei siis ratkaise Vihdintien ja Kehä III:n mahdollisia toimivuusongelmia.

Kalajärven joukkoliikennekäytävän on katsottu kasvavan 20 000 asukkaalla vuoteen 2050 mennessä. Yhteys Kalajärveltä Leppävaaraan toimii alueen joukkoliikenteen runkoyhteytenä. Kalajärven ja Viiskorven A1-alueiden kehittämisen tulee olla hyvin maltillista ennen kuin tehokkaat joukkoliikenneyhteydet eli raitiotie tai bussirunkolinjat toteutuvat. Muussa tapauksessa alueet muodostuvat henkilöautoliikenteeseen tukeutuviksi. A2-alueiden osalta selostuksessa todetaan, että



kehittäminen voidaan aloittaa ennen kuin runkoyhteyttä on olemassa, jopa voimakkaimmin muuttuvien alueiden osalta Kalajärvellä ja Niipperintien varrella. Vahvat joukkoliikenneyhteydet tulee varmistaa ennen kuin alueiden kehittäminen aloitetaan.

Yleiskaavan maankäyttö Kalajärven suuntaan ei tue raitiotietä jonka vuoroväli olisi viisi minuuttia. Liikenne-ennusteita tulee tehdä realistisemmalla 10, 15 tai jopa 20 minuutin vuorovälillä, jotta nähdään kuinka paljon tämä vaikuttaa esimerkiksi Vihdintien liikennemääriin. Vahvojen joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen Jorvin sairaala-alueelle on kannatettavaa.

Yhdyskuntarakenteen hallinnan vuoksi A2-alueiden kaavamääräyksissä tulisi ottaa vahvemmin kantaa alueen talotyyppiin. Nyt määräys mahdollistaa millä tahansa tehokkuudella toteutuvaa rakentamista ympäröivästä rakenteesta riippumatta myös yhdyskuntarakenteen reuna-alueille, joilla joukkoliikenteen käyttö ei ole todennäköisin liikkumismuoto. Alueet olisi järkevintä toteuttaa pientalovaltaisina silloin, kun ne sijaitsevat kaukana muusta yhdyskuntarakenteesta ja hyvästä joukkoliikenteen palvelutasosta (A3).

Juvanmalmin teollisuusalue rajoittuu Vantaan puolella kahteen luonnonsuojelualueeseen. Juvanmalmin jatkokehittämisessä tulisi ottaa nämä luontoarvot huomioon ja mahdollisesti jättää teollisuustoiminnan ja suojelualueiden väliin suojavyöhykettä.

Yleiskaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin ekologinen verkosto tärkeänä osana kaava-alueen vihreää infrastruktuuria. Kaavan yleismääräyksillä veloitetaan huomioimaan luonnon monimuotoisuus, virtavesien ja viherverkoston jatkuvuus ja ekologinen toimivuus koko alueella. Ekologiset yhteydet -kaavamerkinnöillä sekä ekologisen yhteyden kehittämistarve -merkinnöillä tarkennetaan ekologisen verkoston rakennetta. Tämä edistää ja tukee paikallista ja seudullista suojelualueiden ja muiden luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden kytkeytyneisyyttä toisiinsa ja nostaa esille kaupunkien välisiä tarpeellisia yhteistyökohteita seudullisen viherverkoston toimivuuden kehittämiseksi.

Kaava-alueen luontoarvojen verkostossa on tunnistettu tärkeimmät maakunnalliset ja paikalliset ekologiset yhteydet Vantaan luontoalueille. Viisi seudullisesti tärkeää ekologista runkoyhteyttä mahdollistaa Espoon ja Vantaan raja-alueilla sijaitsevien suojelualueiden ja laajempien maakunnallisesti tärkeiden viheralueiden kytkeytyneisyyttä toisiinsa. On myös hyvä, että kaavaselostuksessa ekologisten yhteyksien rungolle on määritetty ohjeelliset vähimmäisleveys-suositukset, jotka ovat taajama-alueiden ulkopuolella ensisijaisesti vähintään 500 metriä ja taajama-alueen reunoilla ensisijaisesti vähintään 300 metriä. Kaavakartassa Espoon ja Vantaan väliset runkoyhteydet sijoittuvat hyvin myös Uudenmaan ekologisten verkostojen ja yhteyksien tutkimuksessa tunnistetuille seututason tärkeille ekologiselle yhteysalueille (Zonation-analysit 2018).

Vantaan ja Espoon kannattaa jatkaa yhteistyötä seututason ekologisen verkoston ja yhteyksien toimivuuden kehittämiseksi ja turvaamiseksi.

Vantaan ja Espoon kunnarajat ylittävää kaavayhteistyö on ollut sujuvaa ja sitä on hyvä jatkaa tästä eteenpäin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

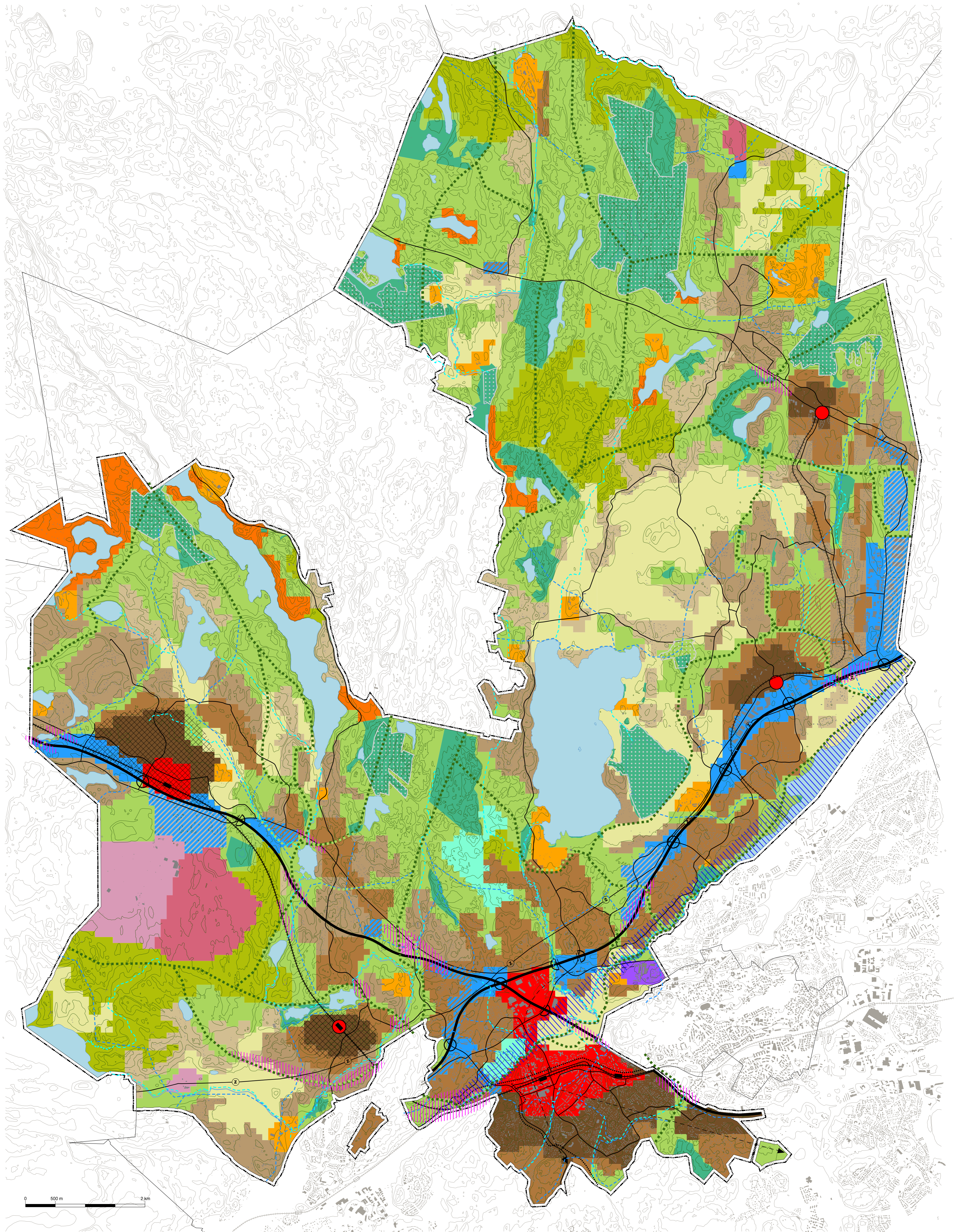
- Lausuntopyyntö / Espoon kaupunki
- Yleiskaavakartta
- Yleiskaavan merkinnät ja määräykset

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavasuunnittelija Jonna Kurittu, puh. 050 3029346,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25FIN korkeus, NZ000

Nähtävillä	3.4.-4.5.2018
Kh, muutettu	5.3.-12.3.2018
Ksl (luonnos)	29.11.2017-31.1.2018
Tavoitteet, KH	30.11.2015
Tavoitteet, KSL	28.10.2015

Käsitellyt	Muutokset
Piir.no	Alue

7100	722300
-------------	---------------

Päivätty	Asianto
29.11.2017	4900/10.02.02/2017

Kaavakarttaa ja -määräyksiä täydentävät kaavakartan liitekartat (6 kpl), osittain/kokonaan oikeusvaikuttaisia.

ESPOO

ESPOON POHJOIS- JA KESKIOSIEN YLEISKAAVA

Strateginen yleiskaava

Mittakaava 1:30 000



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja kaavakartan liitekarttoja täydentää yleiskaavan selostus ja sen liitteet.

Kaavakarttaa täydentää kuusi liitekarttaa, joissa osassa on oikeusvaikutteisia merkintöjä ja määräyksiä. *

1. Liikenne 2050
2. Luontoarvojen verkosto 2050 *
3. Virkistysverkosto 2050
4. Kulttuuriympäristöt 2050 *
5. Yhdyskuntatekninen huolto ja ympäristöterveys 2050
6. Kestävä vesien hallinta 2050

Yleiskaavassa on määräysten lisäksi laadittu kehittämissuosituksia jatkosuunnittelun tueksi. Suosituksiin on kirjattu toimenpiteitä, jotka tukevat yleiskaavan tavoitteiden toteutumista.

Kaavakartta muodostuu 100 m x 100 m:n ruuduista, joista muodostuvat alueet kuvaavat maankäytön pääkäyttötarkoitusta. Ruutuja tulee tarkastella aluekokonaisuuksina, ei yksittäisinä ruutuina. Tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan maankäytön jatkosuunnittelussa. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueet sisältävät lisäksi, mikäli siitä ei aiheudu haittaa pääasialliselle käyttötarkoitukselle, virkistykseen, liikenteeseen, yhdyskuntatekniseen huoltoon sekä palveluihin liittyviä aluevarauksia.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelen ja pyöräillen.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee turvata julkisten palveluiden kehittäminen ja palveluverkon toimivuuden kannalta tärkeät alueet.

Suunnittelussa on sovittava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö ja maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

ESBO

GENERALPLAN FÖR NORRA OCH MELLERSTA ESBO

Strategisk generalplan

Skala 1:30 000

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I GENERALPLANEN

Generalplanen har gjorts som en generalplan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen. Plankartan, bestämmelserna och plankartans kartbilagor kompletteras av generalplanens redogörelse och dess bilagor.

Plankartan kompletteras av sex kartbilagor. I en del av dessa finns beteckningar och bestämmelser med rättsverkningar. *

1. Trafik 2050
2. Nätverket av värdefulla naturområden 2050 *
3. Rekreatiionsnätverket 2050
4. Kulturmiljöer 2050 *
5. Samhällsteknisk försörjning och miljö- och hälsoskydd 2050
6. Hållbar hantering av vattendragen 2050

I generalplanen finns förutom bestämmelser också rekommendationer som stöd för den fortsatta planeringen. I rekommendationerna ingår åtgärder som stöder målen för generalplanen.

Plankartans minsta enheter är rutor som representerar 100 meter gånger 100 meter. Dessa rutor bildar områden, vars beteckning anger det huvudsakliga markanvändningsändamålet. Rutorna ska ses som delar av ett område, inte som enskilda rutor. De noggrannare gränserna bestäms vid den fortsatta markanvändningsplaneringen. Utöver det huvudsakliga ändamålet förekommer sekundära reserveringar som inte får vara till förfång för det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa reserveringar gäller rekreation, trafik, samhällsteknisk försörjning och tjänster.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt fungerande trafikförbindelser och områdets närhet med kollektivtrafik samt till fots och på cykel.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska en utveckling av allmänna tjänster och områden som är viktiga för servicenätets funktion tryggas.

Vid planeringen ska generalplanens markanvändning samt värdefulla landskap och kulturmiljöer samordnas.

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on otettava oikeusvaikutteisina huomioon Kulttuuriympäristöt -liitekartalta 4.

Lisäksi maankäytön jatkosuunnittelussa ja muissa toimenpiteissä on otettava huomioon muinaismuistolain nojalla suojellut kiinteät muinaisjäänökset sekä paikallisten maisema- ja kulttuuriympäristöalueiden erityispiirteet.

Viheralueverkoston ja virtavesien jatkuvuus sekä ekologinen ja virkistysellinen toimivuus tulee turvata. Viheralueita tulee säilyttää yhtenäisinä aluekokonaisuuksina.

Virkistyspalveluita tulee kehittää hyvin saavutettavana verkostona.

Suunnittelussa tulee edistää rantojen yleistä virkistyskäyttöä ja saavutettavuutta. Asemakaavoissa rakentamattomat rannat on varattava yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnon monimuotoisuuden ja luonnonsuojelun kannalta arvokkaat alueet tulee ottaa huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa ja turvata arvojen säilyminen. Natura 2000 -alueet ja luonnonsuojelualueet tulee ottaa oikeusvaikutteisina huomioon Luontoarvojen verkosto -liitekartalta 2.

Alueiden tuottamat ekosysteemipalvelut tulee tunnistaa maankäytön jatkosuunnittelussa. Keskeiset ekosysteemipalvelut tulee turvata kaupunkirakenteessa.

Pilaantuneet maat ja happamien sulfaattimaiden esiintymät tulee tunnistaa ja ottaa huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa.

Alueella tulee suunnitelmallisesti kierrättää ja hyödyntää rakentamisessa muodostuvia massoja.

Pohjavesialueilla tapahtuva rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava kokonaisuutena niin, ettei se heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta.

Tulvavaara ja -riskit on otettava huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa. Järvien ranta-alueilla ja jokien varsilla on selvitettävä tulvakorkeudet.

Riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonomukaiseen hallintaan on otettava huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa. Hulevesien hallinnan jatkosuunnittelu tulee tehdä valuma-aluelähtöisesti ottaen huomioon vesistöjen erityispiirteet.

Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden käyttöä ja uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia.

Mikäli yleiskaavan voimaantullessa kiinteistöllä on asuin- tai lomarakennus, se säilyttää rakennusoikeutensa ja se voidaan korvata uudella.

De kulturmiljöer av riksintresse och regionalt intresse som visas på bilagekartan nr 4 Kulturmiljöer har rättsverkningar i generalplanen och ska beaktas.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen och andra åtgärder ska hänsyn tas till fasta fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen och till särdrag i lokala landskaps- och kulturmiljöområden.

Grönområdenas och vattendragens fortbestånd liksom deras funktion för ekologin och rekreationen ska tryggas. Grönområden ska bibehållas som enhetliga områdeshelheter.

Rekreationstjänster ska utvecklas i ett nätverk med god närbarhet.

Vid planeringen ska användning av stränderna för allmän rekreation och deras närbarhet främjas. I detaljplanerna ska de obebyggda stränderna reserveras för allmän rekreation.

Områden som är värdefulla för naturens mångfald och naturskyddet ska beaktas vid den fortsatta markanvändningsplaneringen och bevarandet av den värdefulla naturen ska tryggas. Natura 2000-områdena och naturskyddsområdena som visas på bilagekartan nr 2. Nätverket av värdefulla naturområden 2050 har rättsverkningar i generalplanen och ska beaktas.

Ekosystemtjänsterna ska identifieras i den fortsatta markanvändningsplaneringen. De centrala ekosystemtjänsterna ska tryggas i stadsstrukturen.

Förorenad mark och sur sulfatjord ska identifieras och beaktas vid den fortsatta markanvändningsplaneringen.

På området ska schaktmassor som uppstår vid byggande återvinnas och nyttjas planmässigt.

Byggnad på grundvattenområden ska planeras och genomföras som en helhet så att det inte försämrar grundvattnets kvalitet eller minskar tillgången på grundvattnen.

Översvämningshot ska beaktas vid den fortsatta markanvändningsplaneringen. Vid sjöarnas och åarnas stränder ska högvattenståndet utredas.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska tillräckliga områden reserveras för naturerlig dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen ska planeras per avrinningsområde med hänsyn till vattendragens särdrag.

Vid den fortsatta markanvändningsplaneringen ska användning och produktion av förnybar energi främjas.

Om det finns bostads- eller fritidsbostadshus på fastigheterna när generalplanen träder i kraft, bevarar byggnadsplatsen byggrätten för dessa och de kan ersättas med nybyggnader.

Keskustatoimintojen alue

Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena ympäristöään tehokkaampana alueena. Alueelta tulee olla hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet lähiviheralueille ja laajemmille viheralueille. Alueelle tulee toteuttaa riittävät lähivirkistysalueet ja laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. (1 §)

Paikalliskeskus

Kohdemerkinnän alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asumista. Keskukseen kaupallisen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä.

Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

Område för centrumfunktioner

På området får förvaltnings-, kontors-, service- och affärslokaler samt boende som passar i centrum anvisas. Området utvecklas med blandade funktioner och större exploatering än omgivningen. Området ska ha goda gång- och cykelförbindelser till närgrönområden och större grönområden. I området ska tillräckliga närrekreatiomsområden och högklassiga friluftsvägar till större grönområden inrättas. (1 §)

Lokalcentrum

På området får förvaltnings-, kontors-, service- och affärslokaler samt boende som passar i centrum anvisas. Lokalerna för handel ska dimensioneras utifrån den lokala efterfrågan.

Vid planeringen av området ska uppmärksamhet ägnas fungerande trafikförbindelser och områdets närbarhet med kollektivtrafik samt till fots och på cykel.



Asuntovaltainen alue A1

Aluetta kehitetään asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille ja lähipalveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Aluetta kehitetään kaupunkimaisen rakentamisen alueena, joka tukeutuu kävelyyn ja pyöräilyyn sekä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Alueelle tulee toteuttaa riittävät lähivirkistysalueet ja laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. (1§)



Asuntovaltainen alue A2

Aluetta kehitetään asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille ja lähipalveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Aluetta kehitetään kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvana monipuolisena asumisen alueena. Alueelle tulee toteuttaa riittävät lähivirkistysalueet ja laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. (1§)



Asuntovaltainen alue A3

Aluetta kehitetään asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille ja lähipalveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Aluetta kehitetään pääasiassa pientalovaltaisena asuinalueena huomioiden alueen nykyinen rakenne. Alueelle tulee toteuttaa riittävät lähivirkistysalueet ja laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. (1§)



Kyläalue

Alueella sallitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kylämiljööseen soveltuva rakentaminen. Alueella sallitaan kylää ja sitä ympäröivää asutusta palvelevien sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen rakentaminen.



Asumisen (A2) ja virkistyssekoittunut alue

Aluetta kehitetään asumisen sekä virkistyskäytön ja ekologisten yhteyksien lähtökohdista. Korttelikohtainen pääkäyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavassa.

Asuntorakentamista on mahdollista osoittaa alueelle nykyisten toimintojen väistyttyä. (1§)



Loma-asuntoalue

Alue varataan loma-asunnoille.



Palvelujen ja hallinnon alue

Aluetta kehitetään merkittävänä sairaala-alueena. (1§)



Virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden alue

Alue varataan virkistyskäyttöön sekä loma- ja matkailutoimintaan. Alueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. (1§)



Elinkeinoelämän alue

Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan alueena. Korttelikohtainen pääkäyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavassa.

Alueelle voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi palveluja ja hallintoa sekä sellaisia yhdyskuntateknisen huollon toimintoja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. (1§)



Elinkeinoelämän ja asumisen alue

Aluetta kehitetään yritysten, työpaikkojen ja asumisen alueena. Korttelikohtainen pääkäyttötarkoitus ratkaistaan asemakaavassa.

Bostadsdominerat område A1

Området utvecklas för boende och funktioner som stöder detta samt för närtjänster och för näringsverksamhet som inte stör miljön. Området utvecklas som ett område för urbant byggande som stöder sig på gång, cykling och en effektiv kollektivtrafik. I området ska tillräckliga närrekreationsområden och högklassiga friluftsvägar till större grönområden inrättas. (1§)

Bostadsdominerat område A2

Området utvecklas för boende och funktioner som stöder detta samt för närtjänster och för näringsverksamhet som inte stör miljön. Området utvecklas som ett mångsidigt område för boende som stöder sig på gång, cykling och kollektivtrafik. I området ska tillräckliga närrekreationsområden och högklassiga friluftsvägar till större grönområden inrättas. (1§)

Bostadsdominerat område A3

Området utvecklas för boende och funktioner som stöder detta samt för närtjänster och för näringsverksamhet som inte stör miljön. Området utvecklas i huvudsak som ett småhusdominerat bostadsområde med beaktande av områdets nuvarande struktur. I området ska tillräckliga närrekreationsområden och högklassiga friluftsvägar till större grönområden inrättas. (1§)

Byområde

På området tillåts ny bebyggelse som passar ihop med det befintliga byggnadsbeståndet och bymiljön. På området tillåts byggande av arbetslokaler som tjänar byn och bebyggelsen runt denna och som passar in i omgivningen.

Blandat område för boende (A2) och rekreation

Området utvecklas utifrån boendets samt rekreationens och de ekologiska korridorernas utgångspunkter. Det huvudsakliga användningsändamålet per kvarter bestäms i detaljplanen. Området kan reserveras för ny bostadsbebyggelse när de nuvarande funktionerna viker undan. (1§)

Fritidsbostadsområde

Området reserveras för fritidsbostäder.

Område för service och förvaltning

Området utvecklas som ett betydande sjukhusområde. (1§)

Område för rekreations-, turism- och fritidstjänster

Området reserveras för rekreation samt semester- och turismverksamhet. I området får byggnader och konstruktioner som betjänar områdets huvudsakliga användningsändamål placeras. (1§)

Område för näringsverksamhet

Området utvecklas som ett mångsidigt område för arbetsplatsfunktioner och för produktionsverksamhet som inte stör miljön. Det huvudsakliga användningsändamålet per kvarter bestäms i detaljplanen.

I området får förutom företagsverksamhet också tjänster och förvaltning samt funktioner för samhällsteknisk försörjning som inte stör miljön placeras.

Vid planeringen av området ska uppmärksamhet ägnas fungerande trafikförbindelser och områdets närhet med kollektivtrafik samt till fots och på cykel. (1§)

Område för näringsverksamhet och boende

Området utvecklas som ett område för företag, arbetsplatser och boende. Det huvudsakliga användningsändamålet per kvarter bestäms i detaljplanen.

Alueelle voidaan sijoittaa yritystoiminnan lisäksi palveluja ja hallintoa sekä sellaisia yhdyskuntateknisen huollon toimintoja ja tuotantotoimintaa, joista ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Alueelle tulee toteuttaa riittävät lähivirkistysalueet ja laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. (1 §)



Elinkeinoelämän ja teollisuuden alue

Aluetta kehitetään yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. (1 §)



Yhdyskuntateknisen huollon alue

Aluetta kehitetään yhdyskuntateknistä huoltoa varten.

Ämmässuo: Alue on tarkoitettu ensisijaisesti jätteenkäsittelyn, kiertotalouden ja energiatuotannon alueeksi. (1 §)



Erityisalue

Lahnus: Ampumarata-alue.

Kulmakorpi: Alue on tarkoitettu maa-ainestoiminnalle, yhdyskuntatekniselle huollolle, moottori- ja muille urheilutoiminnoille sekä virkistykselle.

Ympäristövaikutuksia on lievennettävä teknisin ratkaisuin tai osoittamalla riittävät suoja-alueet. (1 §)



Hautausmaa-alue

Aluetta kehitetään hautausmaakäyttöön. Alueella sallitaan toiminnan edellyttämien kirkollisten rakennusten ja hautausmaan käyttöä palvelevien rakennusten rakentaminen. (1 §)



Maa- ja metsätalousalue

Alue varataan maa- ja metsätalouskäyttöön sekä muille maaseutuelinkeinoille.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja taloustilojen rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liiyyttävä olemassa olevan asutuksen, tilakeskuksen ja tiestön läheisyyteen siten, että ranta-alueet ja pelot säilyvät vapaina rakentamiselta.

Alueella sallitaan yleistä virkistys- ja ulkoilutoimintaa palveleva rakentaminen.



Avoin maisematila

Merkinnällä osoitetaan maisemallisesti arvokkaat avoimet maisematilat ja niiden reunametsät.

Tärkeät viheryhteydet ja niiden ekologinen toimivuus tulee turvata.

Alueella sallitaan maataloutta ja virkistystä palveleva rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liiyyttävä olemassa olevan asutuksen, tilakeskuksen ja tiestön läheisyyteen siten, että ranta-alueet ja pelot säilyvät vapaina rakentamiselta. Rakentaminen on sovittava arvokkaaseen maisemakuvaan.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.



Virkistysalue

Alue on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueella sallitaan yleistä virkistys- ja ulkoilutoimintaa palveleva rakentaminen sekä maa- ja metsätalouden harjoittaminen.

Alueella on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

I området får förutom företagsverksamhet också tjänster och förvaltning samt funktioner för samhällsteknisk försörjning och produktionsverksamhet som inte stör miljön placeras.

I området ska tillräckliga närreklamationsområden och högklassiga friluftsvägar till större grönområden inrättas. (1 §)

Område för näringsverksamhet och industri

Området utvecklas som ett område för företag och arbetsplatser. I området får industriell verksamhet, lagerverksamhet och verksamhet som hör till samhällsteknisk försörjning samt annan skrymmande arbetsplatsverksamhet som inte stör miljön placeras. (1 §)

Område för samhällsteknisk försörjning

Området utvecklas för samhällsteknisk försörjning.

Käringmossen: Området är i första hand avsett för avfallshandtering, kretsloppsekonomi och energiproduktion. (1 §)

Specialområde

Lahnus: Område för skjutbana.

Vinkelkärr: Området är avsett för hantering av schaktmassor, samhällsteknisk försörjning, motorsport och annan sport samt rekreation.

Verkningarna på miljön ska lindras med tekniska lösningar eller anvisning av tillräckliga skyddsområden. (1 §)

Område för begravningsplats

Området utvecklas för användning som begravningsplats. I området tillåts sådana nya byggnader för kyrklig verksamhet och begravningsplatsen som verksamheten kräver. (1 §)

Jord- och skogsbruksområde

Området reserveras för jord- och skogsbruk och för andra landsbygdsnäringar

I området tillåts nya bostads-, produktions- och ekonomibyggnader som tjänar jord- och skogsbruket. De nya byggnaderna ska placeras i närheten av en befintlig bebyggelse, ett gårdscentrum eller en väg så att stränderna och åkrarna förblir obebyggda.

I området tillåts nya byggnader för allmän rekreation och friluftsliv.

Öppet landskapsrum

Med beteckningen anvisas öppna landskapsrum med värdefullt landskap och randskogen kring dessa.

Viktiga ekologiska korridorer och deras ekologiska funktion ska säkras.

I området tillåts jordbruk och nya byggnader för rekreation. De nya byggnaderna ska placeras i närheten av en befintlig bebyggelse, ett gårdscentrum eller en väg så att stränderna och åkrarna förblir obebyggda. Byggnaderna ska passas in i den värdefulla landskapsbilden.

Jordbyggnad, avverkning eller dylik åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Reklamationsområde

Området reserveras för allmän rekreation och friluftsliv. I området tillåts nya byggnader för allmän rekreation och friluftsliv samt idkande av jord- och skogsbruk.

Jordbyggnad, avverkning eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Luonnonsuojelualue

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla tai muutoin suojeltu tai suojeltava alue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Perustettavan luonnonsuojelualueen tarkempi rajaus ja suojelun perusteet määritellään alueen rajaus- tai perustamispäätöksellä. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Natura 2000 -alue

Ominaisuusmerkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet. Alueiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 64, 65 ja 66 §:ssä.

Suojelun perusteena olevia luontoarvoja ei saa merkittävästi heikentää.

Vesialue

Alueella on maisemaa muuttava kaivamis-, täyttämisen-, ruoppaus- tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Espoonjokilaakson vyöhyke

Kehittämisperiaattemerkinnällä on osoitettu jokilaakso, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee kehittää katkeamattomana kokonaisuutena niin, että ekologinen toimivuus ja muut erityisarvot turvataan ja virkistyskäyttö edellytykset paranevat.

Voimajohto 400 kV

Viheryhteystarve

Yhteys palvelee virkistys- ja ekologisena yhteytenä.

Suunnittelussa tulee turvata viheryhteyksien jatkuvuus, kytkettyvyys viheralueverkostoon ja riittävä leveys tiivistävässä kaupunkirakenteessa.

Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

Ekologisten yhteyksien runko

Ekologisten yhteyksien runko koostuu yhteyksistä, joilla on seudullista merkitystä. Yhteyksien runko kytkee kaava-alueen laajemmat viheralueet Nuuksioon, Espoon keskuspuistoon, sekä naapurikuntien seudulliseen viheralueverkostoon. Merkintä täydentää viheryhteystarve- ja Espoonjokilaakson vyöhyke-merkinnällä osoitettuja yhteyksiä.

Yhteyden sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu maankäytön jatkosuunnittelussa.

Täydentävät ekologist yhteydet

Ekologisten yhteyksien runkoa täydentävät yhteydet, joilla on merkitystä lajien paikallisina kulkuyhteyksinä. Ne sijoittuvat kaupunkirakenteen sisäisiin viherkäytäviin, laajojen avointen maisematilojen peltometsämosaiikkiin ja muille viheralueille.

Veden virtausreitti ja ekologinen yhteys

Merkinnällä on tunnistettu virtavesiä, jotka ovat veden virtausreittejä ja toimivat ekologisina yhteyksinä. Niillä voi olla kalataloudellista merkitystä ja niihin voi sisältyä arvokkaita virtavesikohteita. Virtavedet toimivat kulkureitteinä etenkin vesiympäristöistä riippuvaisille lajeille.

Naturskyddsområde

Med en beteckning för en egenskap anvisas de områden som fridlysts eller ska fridlysas med stöd av naturvårdslagen eller i övrigt. I området tillåts inte åtgärder som kan äventyra naturens skyddsvärde. Den noggrannare avgränsningen och grunderna för fridlysningen av ett nytt naturskyddsområde anges i beslutet om avgränsning och grundande av området i fråga. Jordbyggnad, avverkning eller dylik åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Natura 2000 -område

Med en beteckning för en egenskap anvisas de av statsrådet fastslagna Natura 2000 -områdena. Bestämmelser om beaktande av områdenas naturvärde finns i 64, 65 och 66 § i naturvårdslagen.

De naturvärden som ligger till grund för skydd av området får inte märkbart försvagas.

Vattenområde

Grävning, jordfyllnad, muddring eller dylika åtgärder som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Esboåns dal bälte

Ådalen har en beteckning för en utvecklingsprincip. Ådalen har särskilda värden med avseende på landskap, historia, stadsbild, natur och rekreation. Området ska utvecklas som en obruten helhet så att de ekologiska funktionerna och andra särskilda värden tryggas och förutsättningarna för rekreation förbättras.

Kraftledning 400 kV

Behov av grönförbindelse

Förbindelsen tjänar friluftslivet och som ekologisk korridor.

Vid planeringen ska naturförbindelsernas kontinuitet, koppling till nätverket av grönområden och tillräckliga bredd i den tätande stadsstrukturen tryggas.

Förbindelsen är bindande, placeringen är ungefärlig.

Stommen av ekologiska korridorer

Stommen av de ekologiska korridorerna består av förbindelser som är av regional betydelse. Korridorerna kopplar samman de största grönområdena i planområdet med Noux, Centralparken i Esbo samt med grannkommunernas regionala nätverk av grönområden. Korridorerna kompletterar förbindelserna som har markerats med beteckningarna Behov av grön förbindelse och Esboåns dal.

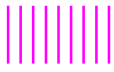
Korridorens placering är ungefärlig. Den preciseras i den fortsatta markanvändningsplaneringen.

Kompletterande ekologisk korridor

Stommen av ekologiska korridorer kompletteras av korridorer som har betydelse som lokala förbindelseleder för olika arter. De är belägna i gröna korridorer inne i stadsstrukturen, i en mosaik av åkrar och skogar i stora öppna landskapsrum och i andra grönområden.

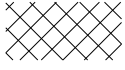
Vattendrag och ekologisk korridor

Med beteckningen identifieras vattendrag som fungerar som ekologiska korridorer. De kan vara av betydelse för fiskerinäringen och innehålla värdefulla vattendragsobjekt. Vattendragen fungerar som förbindelseleder speciellt för arter som är beroende av vattenmiljöer.



Ekologisen yhteyden kehittämistarve

Ekologisen yhteyden kehittämistarpeet ovat ekologisten yhteyksien osia, joiden toimivuutta tulee kehittää suunnittelussa ja alueen toteutuksessa alueella esiintyvän lajiston näkökulmasta. Kehittämistarpeet sijoittuvat kohtiin, joissa seudullinen ekologinen yhteys risteää liikenneväylän tai laajemman avonaisen alueen kanssa. Kehittämistoimenpiteet ovat riippuvaisia paikallisista olosuhteista ja vaativat tarkempaa suunnittelua. Yhteyksien parantaminen tulee toteuttaa riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta korvaavat tai parannettavat yhteydet ovat ehtineet kehittyä toimiviksi alueen maankäytön muuttuessa.



Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseutu

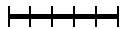
Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan raideliikenteeseen tukeutuvat aseman seudut. Aluetta voidaan lähteä toteuttamaan sen jälkeen, kun raideliikenneyhteydestä ja asemasta on tehty sitova toteuttamispäätös.



Valtatie / kantatie



Pääkatu / alueellinen kokoojakatu / maantie



Pikaraitiotie

Joukkoliikenteen nopea yhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti on ohjeellinen.



Rautatie asemineen

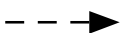
Sijainti on ohjeellinen.



Eritasoliittymä



Suuntaisliittymä



Pikaraitiotie- tai muu joukkoliikenteen runkoyhteys

Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, jonka toteutustapa ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Sijainti on ohjeellinen.



Baana

Pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Sijainti on ohjeellinen.



50 m yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva raja

(1§)

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Utvecklingsbehov inom en ekologisk korridor

Utvecklingsbehoven inom en ekologisk korridor gäller delar av de ekologiska korridorerna vars funktionsduglighet bör utvecklas i planeringen och byggandet av området utgående från arterna i området. Utvecklingsbehov uppstår i områden där den ekologiska korridoren korsar en trafikled eller ett större öppet område. Utvecklingsåtgärderna är beroende av de lokala förhållandena och kräver noggrannare planering. Förbättringen av korridorerna ska genomföras i ett tillräckligt tidigt skede så att de ersättande korridorerna eller de förbättrade korridorerna har hunnit bli fungerande när markanvändningen i området ändras

Stationsområde som stöder sig på spårtrafik

Stationsområdena som stöder sig på spårtrafik anvisas med en beteckning för en utvecklingsprincip. Genomförandet kan inledas genast när ett bindande beslut om spårtrafikförbindelsen och stationen har fattats.

Riksväg / stamväg

Huvudgata / regional matargata / landsväg

Snabbspårväg

Snabb kollektivtrafikförbindelse, som kan vara en busslinje. Placeringen är ungefärlig.

Järnväg med stationer

Placeringen är ungefärlig.

Planskild anslutning

Ensidig anslutning

Snabbspårväg eller annan snabb kollektivtrafikförbindelse

Snabb kollektivtrafikförbindelse. Trafikslaget bestäms vid den noggrannare planeringen. Placeringen är ungefärlig.

Kvalitetscykelväg

Snabb cykelförbindelse. Placeringen är ungefärlig.

Linje 50 m utanför planområdets gräns

Området är avsett att detaljplaneras.

29.3.2018

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo

Saapunut: 29.3.2018

Dn:o VD/3055/00.04.03/2018

Jakelun mukaan

Lausuntopyyntö ja kutsu lausunnonantajien tilaisuuteen, Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnos

Espoon kaupunginhallitus on 12.3.2018 päättänyt Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaluonnoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n perusteella. Kaava on julkisesti nähtävillä 3.4. - 3.5.2018.

Päätöspöytäkirja on kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

<http://espoo.prod.fi.oncloudos.com/kokous/2018435023-11.PDF>

Nähtäville asetettavan aineiston muodostavat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset, 6 kaavakartan liitekarttaa, sekä kaavaselostus. Aineisto on kaupungin internet-sivuilla osoitteessa:

https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kaavoitus/Yleiskaava/Vireilla_olevat_yleiskaavat/Espoon_pohjois_ja_keskiosien_yleiskaava/Kaavaluonnos

Sivuilla on myös muuta yleiskaavaan liittyvää aineistoa ja linkkejä.

Lausunnonantajien tilaisuus järjestetään Espoon keskuksessa perjantaina 13.4.2018 klo 13.00-15.00 valtuustosalissa, os. Espoonkatu 5.

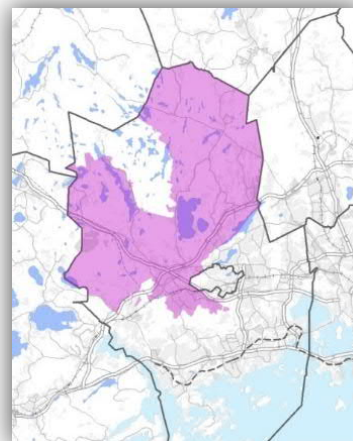
Pyydämme lausuntoanne 31.5.2018 mennessä osoitteeseen Espoon kaupungin kirjaamo PL 1, 02070 Espoon Kaupunki, tai sähköpostilla kirjaamo@espoo.fi. Mikäli lausuntoa ei määräajassa saada, tulkitaan tämä siten, ettei lausunnonantajalla ole asian johdosta huomautettavaa.



Essi Leino
Yleiskaavapäällikkö

Lisätietoja:
Yleiskaavasuunnittelija
Seija Lonka
p. 043 825 5230
seija.lonka@espoo.fi

Essi Leino
Yleiskaavapäällikkö
P. 046 877 1911



29.3.2018

Jakelu:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Uudenmaan liitto
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
Liikennevirasto
HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä
HSL, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä
Fortum Power and Heat Oy
Caruna oy
Gasum Oy
Espoon seurakuntayhtymä
Metsähallitus
Finavia Oyj
Pääesikunta/Logistiikkaosasto
Elisa Oyj
Telia
DNA Oyj

Helsingin kaupunki
Vantaan Kaupunki
Kauniaisten kaupunki
Lohjan kaupunki
Kirkkonummen kunta
Nurmijärven kunta
Vihdin kunta

Espoon kaupunki

Kaupunginmuseo
Sivistystoimi
Sosiaali- ja terveystoimi
Ympäristökeskus
Rakennusvalvontakeskus
Kaupunkitekniikan keskus
Tekninen ja ympäristötoimi / tonttiyksikkö
Konsernipalvelut/Logistiikka



10 § Asemakaavamuutos 002254, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli / TLA

VD/8500/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/VKA/NIS/MKU/ET

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 950 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61204 ja katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61204.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 61204.

Alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto K2S Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy:n ja Rakennuttajatoimisto HTJ Oy konsulttina sekä Verstas Arkkitehdit Vantaan seurakuntayhtymän palkkaamana konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

Tikkurilan kirkon korttelia on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista. Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.



Kaavatyö viedään nähtäville ensin kaavaluonnoksena (arviolta maaliskuussa 2017), jolloin saadaan selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon lisäksi puretaan myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo.

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa. Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin. Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on kuitenkin viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän-viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros. Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksin. Näitä ovat muun muassa kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemäinen massoittelu sekä viherkatot. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä noin 35 500 kerrosneliometriä, josta kirkkorakennukselle varataan 2 000 kerrosneliometriä. Asumisen osuus on 30 000 kerrosneliometriä ja loput 3 500 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=3,12$. Kaava-alueen koko on 1,17 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.12.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 29 kpl. Valtaosa kannatti nykyisen kirkon purkamista ja uuden rakentamista merkittäväksi osaksi kaupunkikuvaa.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.1.2016

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavan muutostyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30 000 k-m², n. 300 asuntoa).

Sopimus

Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän 20.10.2014 tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Asemakaavamutokseen ei liity luonnosvaiheessa toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosluonnos 002254, 61. Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle.

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 13.2.2017 päivätty asemakaavamuutosluonnos 002254, 61. Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Marja Kyyrö ja Göran Härmälä poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava Kokoomuksen kaupunkisuunnittelulautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon lautakunnan jäsen Christian Leikkainen yhtyi:

"Kokoomusryhmän mielestä asemakaavatyössä on selvitettävä mahdollisuus rakennusoikeuden kasvattamiseen Bethanian tontin osalla kilpailuehdotuksen mukaisesti."

Nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kahdeksan ja saatiin viisi kpl. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.



Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin. Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Tehdyt tarkistukset

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoon perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaava-luonnoksen rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mahdollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen taas olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden yli 15 k-m²:n osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Se tuottaa käytännössä lisäneliöitä Bethanian tontille, jonne on tulossa HOASin opiskelija-asuntoja. ARA-tuotannon kustannusraameissa pysymisen takia Bethanian tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Samoin opiskelija-asunnoille vaaditaan autopaikkoja vain vieraspysäköintiä varten. Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy. Kaavaehdotuksen rakennusoikeus yhteensä on 33 350 kerrosneliometriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 950 kerrosneliometriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliometriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, e=2,94.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Vantaan seurakuntayhtymä ja kiinteistö Oy Bethania maksavat muutostyökustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 730 €), yhteensä 19 730 €.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli,
- b) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- d) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat Vantaan seurakuntayhtymä ja kiinteistö Oy Bethania maksavat muutostalustukset (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 730 €), yhteensä 19 730 €.

Käsittely:

Merkittiin että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun ja kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1.–22.2.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viisi kappaletta. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo suhtautuivat varauksellisesti rakentamisen mittakaavaan ja korkeuteen. ELY-keskus lausui lisäksi, että makuuhuoneet tulisi sijoittaa rakennusrungon hiljaisemmalle puolelle. Koneellinen ilmanvaihto ja suodatus, sekä määräys maaperän tutkimuksista ja puhdistuksesta tulisi lisätä määräyksiin. Vantaan Energia toisti tarpeensa kiinteistömuuntamosta, joka tulisi sijaita keskikorttelin ensimmäisenä rakennettavassa osassa. HSY:n lausunnossa huomautettiin, että vesihuollon järjestäminen kaikille tonteille tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä. HSL:n mukaan liikenteen sujuvuus Unikkotiellä on varmistettava. Bussipysäkit ja pikaraitiotievaraus tulee ottaa huomioon. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja tarkistusehdotuksissa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty nähtävilläolon jälkeen pieniä tarkennuksia; katualueen ja C-korttelin rajaa on hienosäädetty, sekä rakennusoikeuksia tarkistettu, niin että kokonaisrakennusoikeus on pudonnut 400 kerrosneliometriä. Määräyksiin on lisätty ilmanvaihtoa ja varapoistumisteitä koskevat määräykset. Viherkattomääräys on muotoiltu keskikorttelin osalta, niin että viherkattoa tulee olla 75 % kattopinnoista. Seurakunnan toimistojen autopaikat saa sijoittaa korttelin ulkopuolelle erillisen selvityksen perusteella. Tarkistuksista on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.5.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002254 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsen Tarja Eklund poistuivat yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

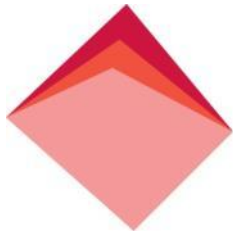
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.5.2018
- Lausunnot ja vastineet 14.5.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 7507 339
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 3029 298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002254 TIKKURILA

TIKKURILAN KIRKON KORTTELI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002254. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: osa korttelista 61204 ja katualuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61204, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

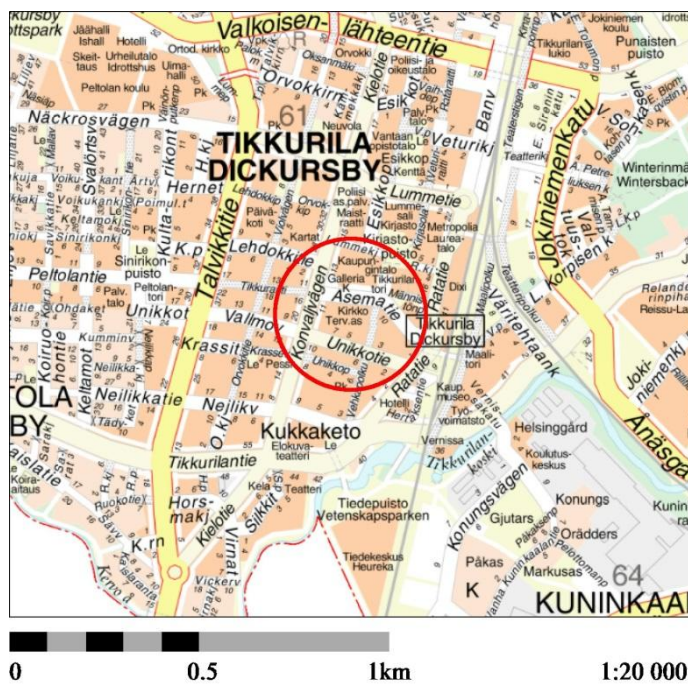
Tonttijako ja tonttijaon muutos: osa korttelia 61204.

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 950 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Asematie ja etelässä Unikkotie. Idässä alue rajautuu Vehkapolkuun ja lännessä Tikkurila terveyskeskukseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002254.
- Kaavoitus tuli vireille 15.12.2015.
- Tarjouskilpailun 6.11.2015–30.11.2015 tulokset nähtävillä 18.1.–29.1.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl.
- Kumppaniksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy) (Kh 7.3.2016)
- Kiinteistö Oy Bethania jätti kaavamuutoshakemuksen 22.12.2016.
- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.1.2017.
- 13.2.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta: luonnos jätettiin pöydälle
- 13.3.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta
- 5.4.- 4.5.2017 nähtävilläolo, yhtään mielipidettä ei tullut
- 31.5.2017 lausuntoaika päättyi. Pyydetystä 8 lausunnosta saatiin 5 kpl.
- 23.10.2017 Vantaan seurakuntayhtymä valitsi kirkon toteuttajaksi Lujatalo Oy:n ja arkkitehtitoimisto OOOPEAA.

- 18.12.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta
- 1.8.2018 kaupunginhallitus
- Nähtävillä kaavaehdotuksena 24.1.–22.2.2018. Yhtään muistutusta ei saatu.
- Lausunnoilla 16.2.2018 saakka. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 5 lausunnonantajalta.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4. Asemakaavan kuvaus	32
5. Asemakaavan toteutus.....	37
6. Kaavatyöhön osallistuneet	37
7. Asemakaavan seurantalomake.....	39
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	41
9. Muut suunnitelmat	46

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, 1.9.2016, Vahanen Oy.
- Tikkurilan kirkkokortteli, liikennemeluselvitys, 13.10.2017, Akukon.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus. Rakennusinventointi. 4.6.2008, Versta Arkkitehdit Oy.
- Haitta-ainetutkimus, 21.4.2010, Vahanen Oy
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Rakennuksen soveltuvuus julkiseen käyttöön, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Julkisivujen kuntotutkimus, 11.5.2010, Vahanen Oy
- Kuntotutkimus peruskorjauksen hankesuunnittelua varten, 31.5.2010, Vahanen Oy
- Työpaikkaselvitys Diacor Oy, 13.9.2010
- Tikkurilan seurakunta, Riskien arviointi, joulukuu 2011
- Suunnitelmien LVIA-tekniinen riskiarvio, Instakon Oy, 24.8.2012
- Suunnitelmien rakennusfysikaalinen tarkastus, Vahanen Oy, 5.9.2012
- Peruskorjauksen riskinarvio, Vahanen Oy, 6.9.2012
- Tikkurilan kirkon työsuojelutarkastus, Muistio 5.12.2012
- Mikrobimittaukset, Tikkurilan kirkko, sisäilman laatuun vaikuttavien tekijöiden arviointi, IdeaStructura Oy, 27.5.2013

1. TIIVISTELMÄ

Tikkurilan kirkon kortteliä on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista.

Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä NREP eli Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.

Kaavatyö oli nähtävillä ensin kaavaluonnoksena 5.4.- 4.5.2017 ja lausunnoilla, jolloin saatiin selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät rakennuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Kirkon lisäksi myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo korvataan uudella rakentamisella.

Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon ja Bethanian asuinrakennuksen suunnitelma on Arkkitehtitoimisto Oopeaan käsialaa. Seurakuntayhtymä valitsi sen ja Lujatalo Oy:n kumppanikseen syksyllä 2017 pidetyssä allianssikilpailutuksessa.

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa.



Arkkitehtitoimisto OPEEA:n näkemys kirkon ja Bethanian rakennuksista.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin.

Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksäs kerros on kaksikerroksisiin kattoasuntoihin kuuluvaa tilaa.

Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksiin. Näitä ovat mm. kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemainen massoittelu sekä viherkatot.

Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä 32 950 kerrosneliometriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 550 kerrosneliometriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliometriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=2,94$. Kaava-alueen koko on 1,2 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohtassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus ja se näkyy keskustan ilmeessä. Alueella on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Dixin matka- ja liikekeskus, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 17,0 metrin välillä. Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee ottaa huomioon kellaritilojen kohdalla. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintyy myös orsivettä.

- Korttelin 61204 maapohjan kerrosrakenne on:
- täytemaa 0-1 m
- kuivakuorisavi 0-1 m
- pehmeä savi 3-7 m
- siltti/hiekka 2-3 m
- moreeni 2-8 m.

Kalliopinta on noin tasovälillä +3,0...+6,0 eli noin 11-14 metrin syvyydellä maanpinnasta viettäen itään.

Nykyisten rakennusten perustaminen

Korttelin 61204 nykyiset rakennukset ja naapurirakennukset on perustettu paaluilla moreenikerroksen varaan lukuun ottamatta Vehkapolun itäpuolella olevaa liike- ja toimistorakennusta, joka pohjoisosaltaan on perustettu maanvaraisesti hiekkakerroksen varaan. Kirkon puupaaluperustusta on lahoamisen vuoksi vahvistettu v. 1979 hoikilla Bjurström-teräspuutkipaaluilla. Teräspaalut on lyöty moreenikerrokseen kärjen syvyydellä ollessa kirkon pohjoissivulla on noin +5...+7. Puupaalujen voidaan otaksua jääneen tätä tasoa ylemmäksi. Kuormien siirtymisestä kokonaisuudessaan puupaaluilta teräspaaluille ei ole varmuutta.

Asematie ja Vehkapolku sekä katualueilla oleva putkisto on perustettu maanvaraisesti.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2016 alussa 5 659 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta kääntyi nousuun pari vuotta sitten. Väkiluku on kasvanut vuodesta 2013 noin 700:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluvu oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Uusi tori, kävelykeskustan laajeneminen ja Tikkurilanpuiston rakentaminen tarjoavat lähivuosina paikkoja erilaisille tapahtumille ja yhdessäoloon. Uusi asuntorakentaminen tuo ympäristövoimaa elämään ja sosiaalista kontrollia ydinkeskustaan.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajia.

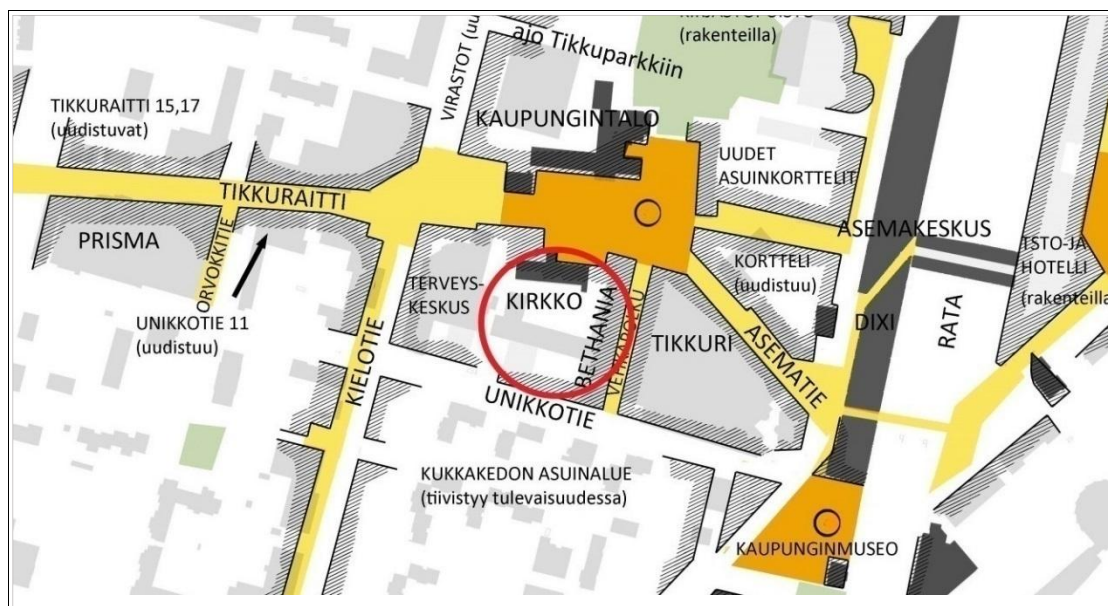
Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Asematien varrelle vastapäätä kaupungintaloa ja uutta toria. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaava-alueen itäpuolella, Vehkapolun varrella on Tikkurin kauppakeskus. Länsipuolella on terveyskeskus. Asematien ja Kielotien kulmassa on apteekki ja ravintola.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukko-liikenneyhteydetydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä.



Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Rakentamisen nousukausi 1980-luvulla toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prismen sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Torin ja radan väliin on rakennettu kaksi uutta asuin-korttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Pysäköinnille on tehty tilat maan alle Tikkuparkkiin ja pysäköintitaloon Ratakujalle. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe valmistuu keväällä 2017. Etelämpänä Kielotien varressa on työn alla kokonainen kortteli, johon tulee noin 400 uutta asuntoa. Isot työmaat käynnistyvät lähiaikoina myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkietien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin käynnistyi Kirjastopuiston rakentaminen ja Asematie muutetaan lähivuosina koko matkaltaan kävelykaduksi. Kielotien varren virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto-asuinkortteilla. Kaavoitus- tai rakennuslupavaiheessa on lisäksi useita muita asumiseen keskittyviä hankkeita, jotka muokkaavat kaupunkikuvasta selkeästi keskustamaisen tiivistä ja korkeaa.

Kaavoitettavassa korttelissa yleisilme on tummasävyinen ja raskas. Arkkitehtuuriltaan kömpelöt toimistot ja terveyskeskuksen rakennus eivät elävöitä Asematien tai Kielotien katutilaa. Ne päinvastoin katkaisevat Asematien kaupallisen akselin, mikä on liikekeskustan toiminnan ongelma. Kielotien kulmassa on apteekki, ravintola ja pankki, kaikki irrallaan kadusta toimimattomien porras- ja luiskajärjestelyjen takana. Kirkon ja terveyskeskuksen välissä on ylimitoitettu ajoluiska kellariin. Muu vapaa tila korttelin alueella on osoitettu maantasopysäköintiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä. Muutos käynnisti Tikkurilan kasvun. Tältä ajalta, joka myös osui yksin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957, arkkite. Eija ja Olli Saijonmaa), kirkko (valm. 1957, arkkite. Leena ja Kalle Niukkanen) sekä Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkkite. Tuomas Väyrynen).

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 – 1979 -inventointiraportissa on Tikkurilan kirkko, kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Inventoinnissa todetaan, että niiden sisältämät arvot ovat niin ilmeiset, että suojelutarpeesta on voitu varmistua. Ne on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suojelumerkinä.

Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Myöhemmin sivurakennuksessa toimi lasten taidekeskus Pessi. Rakennukset perustuvat Helsingin maalaiskunnan virastotalon suunnittelukilpailuun vuonna 1954. Rakennuksiin tehtiin peruskorjaus ja samalla rakennettiin valtuustosalin ja ruokalan käsittävä uudisosa. Pessi muutettiin Galleria K:ksi. Rakennustyö valmistui vuonna 2012. Alkuperäiset rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Asematie 1:n kiinteistö, ns. Kassatalo kadun itäpäässä on luokiteltu kuuluvaksi suojeluluokkaan A2. Luokitus tarkoittaa potentiaalista suojelukohdetta, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus tulee selvittää tarkemmalla inventoinnilla. Tämäkin kiinteistö on kaksiosainen; matalan liikeosan takana on pergolan yhdistämänä asuintorni. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Tuomas Väyrynen. Tikkurilan ydinkeskusta 1 -asemakaavatyön yhteydessä Kassatalo pergoloi- neen todettiin säilyttämisen arvoiseksi, mutta kaava ei tullut kiinteistön osalta voimaan.

Seurakunnan virastotalo on valmistunut 1976. Kiinteistö Oy Bethanian rakennus on valmistunut v. 1989. Pysäköintilaitos on valmistunut 1989. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtuuri-toimisto Pauli Halonen.

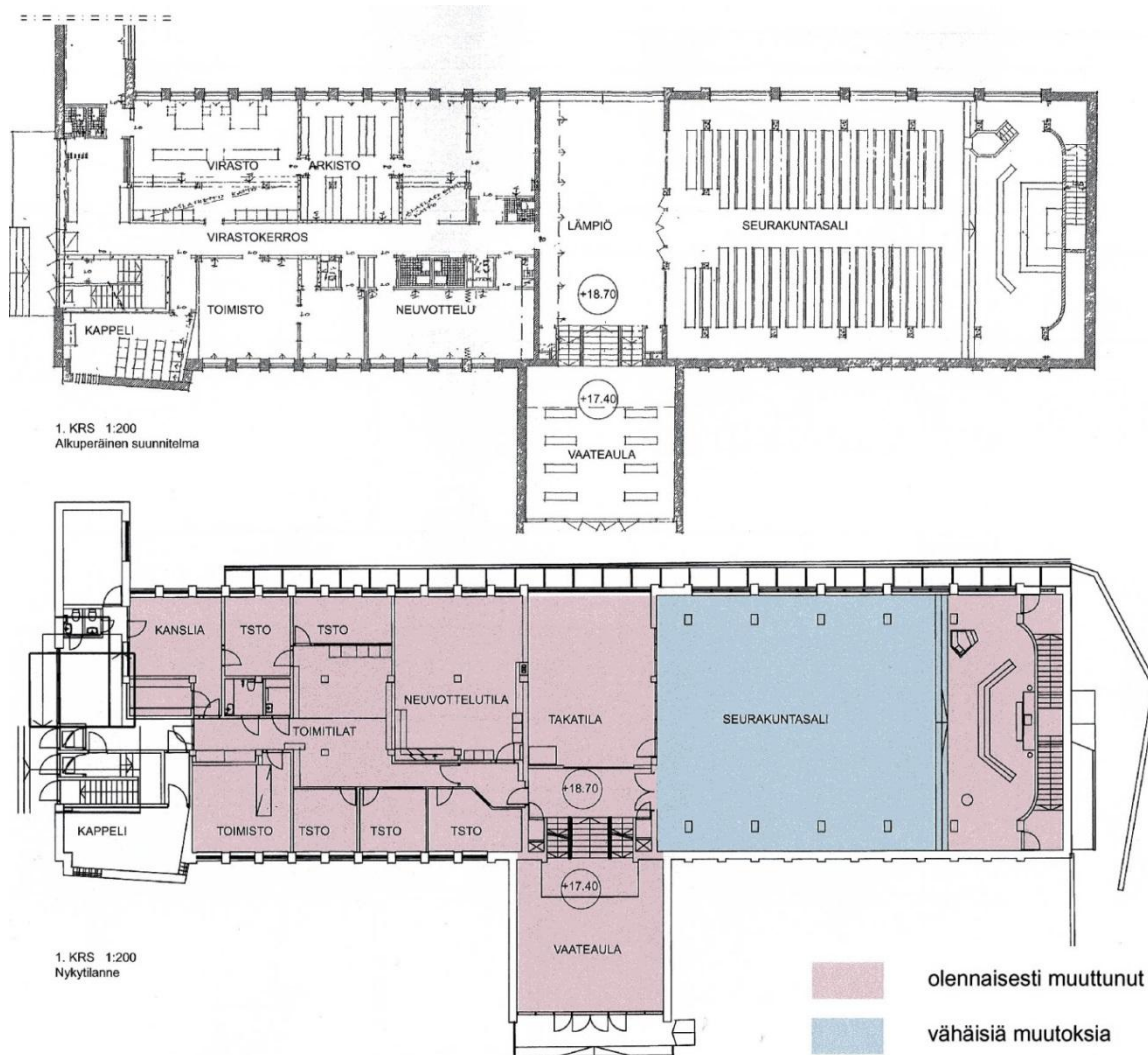
Tikkurilan kirkon suojeluarvot

Tikkurilan kirkko on alun perin suunniteltu seurakunnan työkeskukseksi, johon suunnittelun loppusuoralla sijoitettiin Tikkurilan kirkkosali. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Leena ja Kalle Niukkanen. Kirkko on valmistunut vuonna 1957 ja kellotapuli vuonna 1969. Kirkko on ulkoasultaan saman henkinen vastapäisen kaupungintalon kanssa.

Rakennuksessa on tehty korjaus- ja muutostöitä 1975-76 julkisivuissa ja kirkkosalissa sekä laajemmin 1979-81 mm. perustusten ja LVI-laitteistojen osalta. Työkeskuksen yhteyteen alun perin rakennettu toimisto- ja asuinsiipi on purettu marraskuussa 1987. Osa kirkon tiloista on laitettu käyttökieltoon vuonna 2014 ja rakennusta ei ole käytetty vuoden 2015 jälkeen.

Verstas Arkkitehdit Oy:n laatimassa Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus, rakennusinventointi -raportissa ilmaistaan mm., että alkuperäistä, selkeää tilajakoa on rikottu, takapihan parveke poistettu ja tammisia rakennusosia on vaihdettu ajan hengen mukaisesti alumiinirakenteisiksi.

Käynti eteistilasta kirkkosaliin on alun perin ollut selkeä ja avara. Nykyisin käynti eteisestä saliin kulkee pieneksi porrastasanteeksi kutistuneesta välitilasta. Salin alttariseinä on ollut pettattua ja lakattua vaneria. Nykyisin se on valkeaksi rapattu. Salin selkeiden pilari—palkki-rakenteiden liittymiskohdat ovat jääneet myöhemmin tehtyjen kotelointien sisään. Kattoon upotetut valaisimet on vaihdettu riippuvalaisimiin.



Kuvapari alkuperäisestä suunnitelmasta ja nykytilanteesta (pohjapiirros, 1 krs).

Seurakunta järjesti 24.8.2016 katselmuksen kirkon sisätiloihin. Mukana oli seurakunnan edustajien lisäksi kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, Uudenmaan ELY-keskuksen, Vahnen Oy:n sekä NREP Oy:n ja HTJ:n edustajat. Kirkkoherra Janne Silvast esitteli tilat.

Yleisvaikutelmana oli, että seurakunnan tilat ovat ahtaat ja epäkäytännölliset. Sokkeloisten ja ahtaiden tilojen lisäksi tasonvaihtelut tekevät rakennuksesta liikuntarajoitteisille hankalan. Kirkkosalia lukuun ottamatta huonekorkeus on normaalia matalampi (noin 2.2 m), jolloin nykyikäisen ilmanvaihdon järjestäminen remontoinnin yhteydessä on vaikeaa. Homeen haju oli kellaritiloissa tuntuva. Muuallakin sisäilma aiheutti välitöntä silmien ja kurkun kirvelyä.

Kosteusvauriot olivat paikoin nähtävissä ja mm. kirkkosalin ulkoseinästä tihkui sisälle näkyvää kasvustoa. Silvästin mukaan rakennuksessa työskennelleiden sisäilmasta aiheutuvat sairaudet ovat olleet niin vakavia, että niiden takia seurakunta päätyi laittamaan rakennuksen käyttökieltoon.

Rakennustekniikan asiantuntijoiden (Vahanen Oy ja Erkki Hassinen, Vantaan rakennusvalvonta) mukaan rakennuksen korjaaminen käyttökuntoiseksi edellyttäisi koko rakennuksen sisäilman tiivistämistä ja kapselointia. Toimenpiteiden onnistuminen olisi silti epävarmaa, eikä kapseloinnin toimimisesta ole vielä pitkäaikaista kokemusta muuallakaan. Parhaimmillaankin hoidettaisiin vaurioituneiden rakennusosien ja rakenteiden aiheuttamia oireita, ei ongelmien syytä.

Rakennuksen arvokkaimman interiöörin, kirkkosalin sisäpuolinen tiivistys tarkoittaisi mahdollisesti tiilimuurauksen rappaamista piiloon, jolloin tilan alkuperäinen arkkitehtuuri muuttuisi merkittävästi.

Tikkurilan kirkon korjattavuus selvitys 1.9.2016

Vahanen Rakennusfysiikka Oy on tehnyt selvityksen Tikkurilan kirkon korjattavuudesta. Se pohjautuu katselmuskäyntiin kohteessa 23.2.2016 ja aiempiin tutkimuksiin kohteessa, kokeuksiin vastaavista kohteista sekä tilaajan toimittamiin dokumentteihin.

Tikkurilan kirkon rakenteissa on todettu yli viisi vuotta sitten tehdyissä tutkimuksissa merkittäviä sisäilman laatua heikentäviä tekijöitä, joiden vuoksi kirkko on jouduttu poistamaan käytöstä. Kuluneiden vuosien aikana tyhjillään olleen kirkon kunto ei ole ainakaan parantunut. Jotta rakennuksen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä voidaan tulevaisuudessa jatkaa, tulee kohteessa tehdä raskaita, rakenteisiin kajoavia korjaustoimenpiteitä, jotka vaativat onnistuakseen erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta. Koko rakennuksessa olevat, sisäilman laatua heikentävät mikrobivauriot, kosteusvauriot sekä haitta-aineet edellyttävät kaikissa tiloissa vähintään pintarakenteiden korjauksia, mutta joidenkin rakenteiden osalta on välttämätöntä uusita koko vaurioitunut rakenne, kuten vuotava vesikatto- ja yläpohja. Lisäksi öljyhiilivetyvaurioitunut betonivälipohja on purettava.

Taulukossa on esitetty kirkon välttämättömät toimenpidetarpeet ja niiden vaikutus suojeluarvoon. (Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, Vahanen Oy, 1.9.2016)

Välttämättömien sisäilmakorjausten lisäksi rakenteisiin tulee tehdä muutoksia esteettömyysvaatimusten täyttymiseksi. Myös seurakuntien muuttuneet toimintatarpeet osaltaan vaativat muutoksia tilajakoon.

Todettuja vaurioita voidaan poistaa ja haittatekijöiden esiintymistä sisäilmassa rajoittaa esite-tyillä korjaustoimenpiteillä. Kaikki rakenteissa todetut vauriot ja puutteet tulee korjata, osittaiskorjauksia ei tule toteuttaa. Huolellisillakaan korjauksilla ei ole mahdollista poistaa kaikkia epäpuhtauksia, joten korjauksiin liittyy riski, että rakenteiden sisälle jäävät epäpuhtaudet voivat myöhemmin aiheuttaa sisäilmaongelmia. Ilmatiiivistys- ja kapselointimenetelmillä voidaan vähentää sisäilman pitoisuuksia, mutta vähäisiä pitoisuuksia saattaa kulkeutua sisäilmaan, koska korjauksilla ei välttämättä voida käsitellä kaikkia monimutkaisia rakenneyksityiskohtia. Lisäksi ilmatiiivistys- ja kapselointikorjausten toimivuudesta pitkällä aikavälillä ei ole riittävästi tutkimustietoa. Altistuneet saavat oireita herkästi, jos tilassa on edes pieniä epäpuhtauksia. Siksi on mahdollista, että äärimmäisen herkistyneet ihmiset eivät koe sisäilman laatua riittävän hyvänä korjausten jälkeenkään.

Rakenteissa on merkittäviä vaurioita ja kalliita, sekä erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta vaativia korjaustarpeita, joihin liittyy mittava nykyisten rakennusosien purkutarve. Kokonaisuutta tarkastellen vanhan vaurioituneen rakennuksen korjaaminen kalliisti menetelmillä, joilla ei voida poistaa kaikkia rakenteiden sisältämiä riskejä, ei ole näkemyksemme mukaan taloudellisesti kannattava toimenpide.

Rakennusosa	Toimenpidetarve
Vesikatto	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Öljyhiilivety-pilaantuneet välipohjat	Välipohja puretaan pilaantuneelta alueelta sekä sen lähialueelta pois ja rakennetaan uusi välipohja
Kirkkosalin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Kirkkosalin seinärakenteet	Mikrobiepäpuhtauksien hallitsemiseksi seinät ylitasoitetaan ja maalataan kauttaaltaan
Kirkkosalin kattorakenteet	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Kirkkosalin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve
Julkisivun tiilirakenteet	Tiilimuurauksen kunto on selvitettävä ja tarvittaessa vaurioituneet tiilet on korvattava uusilla. Saumaukset uusitaan
Julkisivun betonirakenteet	Betonipilarit puretaan ja uusitaan.
Sokkelirakenteet	Vaurioitunut pesubetoninen pintakuori puretaan ja uusitaan.
Ryömintätila	Mikrobivaurioituneet rakenteet puretaan, maapohja kunnostetaan ja tuuletusta parannetaan
LVISRAU- teknisten järjestelmät	Uusimis- ja korjaustarve edellyttää välipohjien ja -seinien osittaista purkamista ja rakenteiden reiättämistä
Pääsisäänkäynnin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Pääsisäänkäynnin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve.
Pääsisäänkäynnin esteettömyys	Pääsisäänkäynnin esteettömyyden rakentaminen edellyttää merkittäviä rakenteellisia muutoksia pääsisäänkäynnissä sekä portaikossa

Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät lausunnoissaan seurakuntakeskuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelun purkamiselle täyttyvät.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalueen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekaan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Asematie, joka muuttuu lähivuosina kävelykaduksi. Korttelin ajoneuvoliittymät tulevat siis nykyiseen tapaan Unikkotien puolelta. Idässä kortteli rajautuu Vehkapolun kävelyräitiin ja lännessä Kielotiehen, joka on Talvikitien ohella keskustan vilkkein pohjois-eteläsuuntainen katu. Kielotiellä kulki vuoden 2012 autoliikenteen laskentojen mukaan noin 16 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä kaupungintalon edustalla ja Unikkotiellä suunnittelun alueen kohdalla. Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat.

Unikkotie on joukkoliikennekatu, jolle on kaavailtu myös joukkoliikenteen runkoyhteyttä. Mahdollisesti pikaraitiotienä toteutettava yhteys kulkisi Tikkurilan keskustan läpi Tikkurilantien, Ratatien, Unikkotien ja Kielotien kautta.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kielotien yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet toimivat pääreitteinä pohjois-eteläsuunnassa ja Asematie sekä sen jatke Tikkuraitti itälänsuunnassa. Vehkapolku on osa valtakunnallista pyöräilyreittiä, joka johtaa pohjoisessa Keravan suuntaan ja etelässä jokirannan kautta Helsinkiin.

Vesihuolto

Kaava-alueella palvelee pohjoisreunalla Asematielle rakennettu vesihuolto-verkosto ja kaakkoiskulmassa Unikkotien ja Vehkapolun risteykseen asti rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Asematien alla kaava-alueen pohjoisreunalla sekä DN200 Unikkotielle kaava-alueen kaakkoisreunalla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäri DN250 kulkee vesijohdon yhteydessä Asematiellä ja Unikkotiellä. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Hulevesiviemäri DN400 kulkee Asematiellä ja Unikkotiellä muun vesihuollon yhteydessä. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemäriin kautta Keravanjokeen. Osa hulevesistä johtuu Vehkapolun kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Kielotien ka-tualueilla.

Sähköverkko

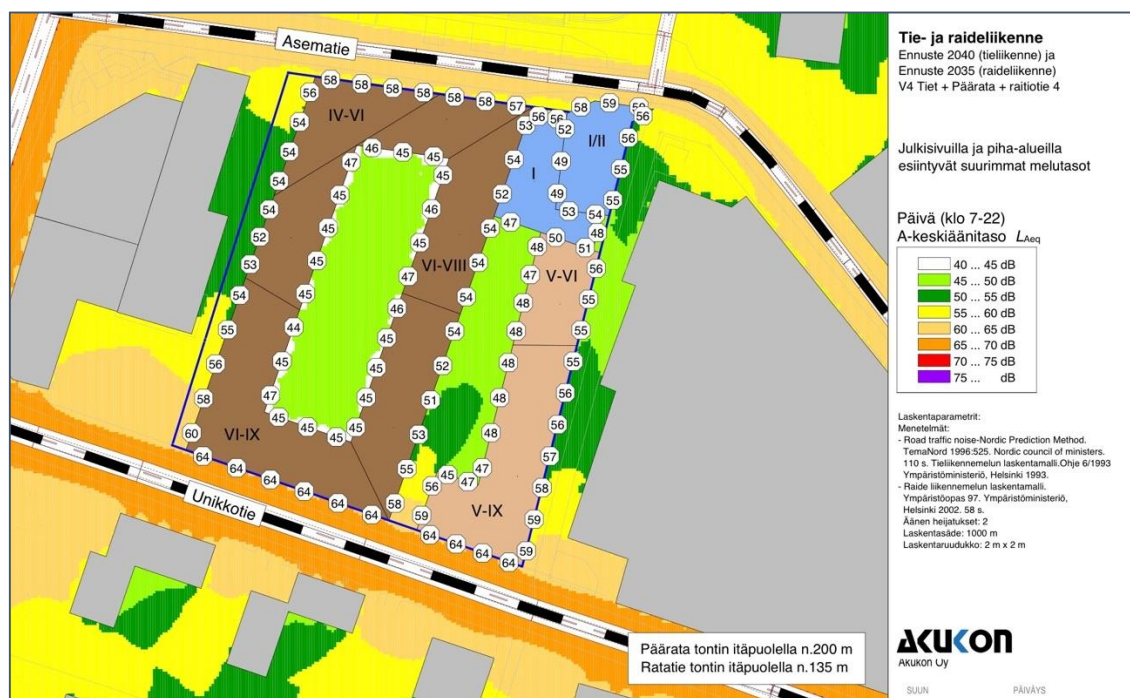
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Asematien ja Unikkotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

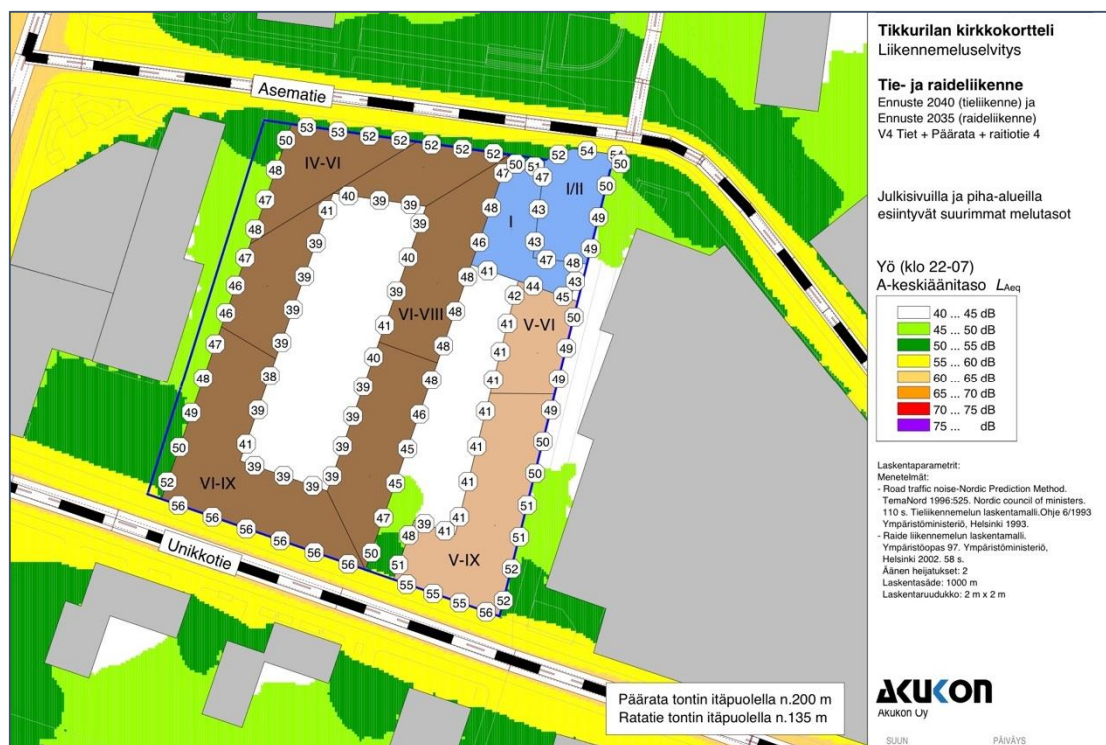
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

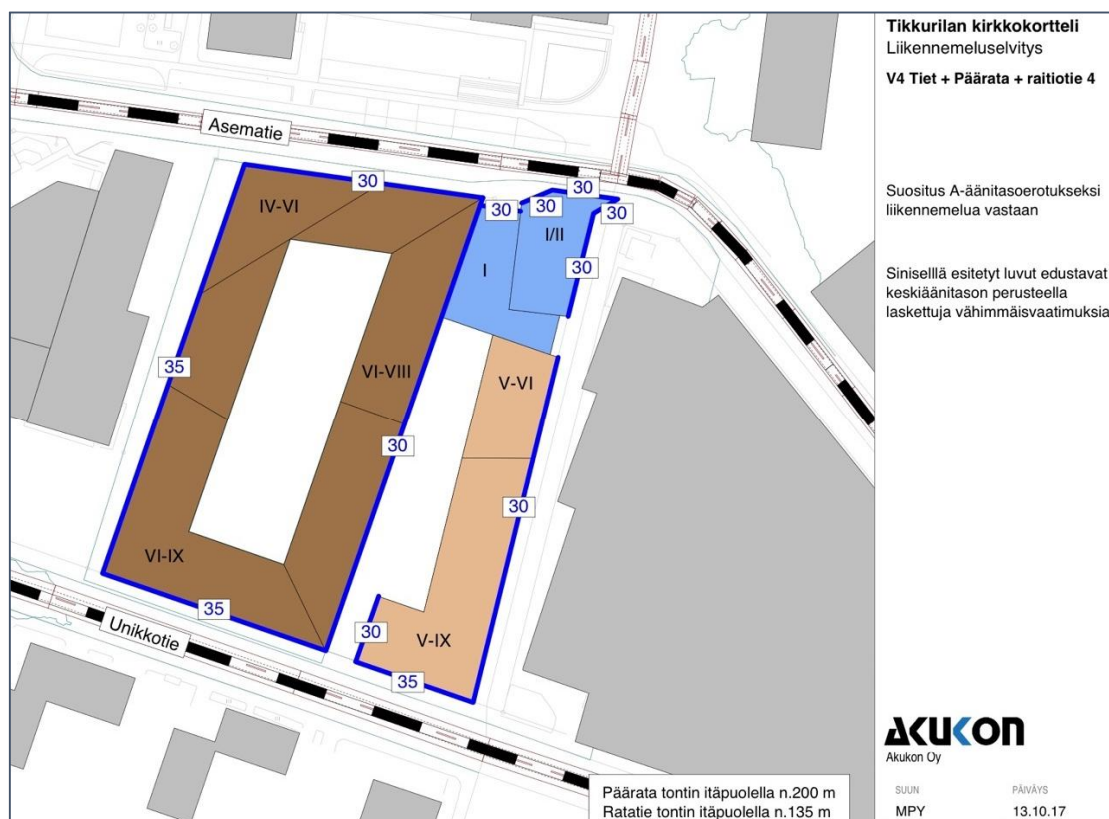


Päiväajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematiellä. Akukon 13.10.2017.

NREP tilasi Akukonilta kirkkokorttelin liikennemeluservelytksen. Selvitys valmistui 13.10.2017. Siinä otettiin huomioon tieliikenne-ennuste vuodelle 2040 ja raideliikenne-ennuste vuodelle 2035. Lisäksi tarkasteltiin kaavailun pikaraitiotieyhteyden kaikki mahdolliset vaihtoehdot. Eniten melua kortteliin tuottaa vaihtoehto, jossa pikaraitiolinja kulkee sekä Unikkotiellä että Asematiellä.



Yöajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee sekä Unikkotiellä, että Asematiellä.



Ääneneristävyysvaatimukset, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematiellä. Akukon.

Melutarkastelun perusteella nähdään, että keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyysden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanian tonttia.

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoja (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä). Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi. Parvekelasitusrakenteen äänieristykseen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A . Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 63- 65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus, ΔL_A on 11- 13 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeet tulee lasittaa 10 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 5+5 mm laminoidulla lasilla. Parvekkeiden kattoihin tulisi asentaa 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunnan vähentämiseksi.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 60- 62 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8- 10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi ko. Parvekkeet tulisi lasittaa 6 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 4+4 mm.

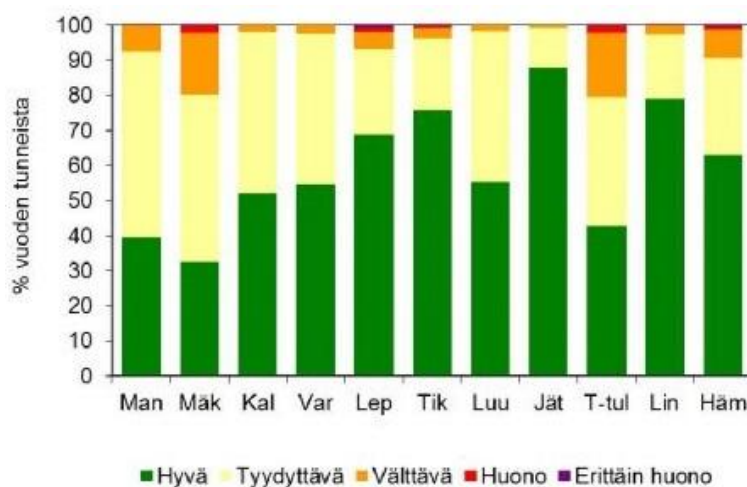
Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 53- 59 dB tulisi suunnitella parvekelasitus, jonka äänieristysvaatimus ΔL_A on 1- 7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat enintään 52 dB, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteuksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiohjearvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2015 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 75 % ajasta hyvä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $12 - 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $4,7 - 9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisellä vuonna ja alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ alapuolella.¹

¹ <https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/6-2016-Ilmanlaatu-pks-2015.pdf>

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

Tikkurila Oy

Alue sijaitsee noin 600 m etäisyydellä Tikkurila Oyj:stä, joka on ns. Seveso-laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääsoin palavia nesteitä. Tikkurila Oyj on turvallisuus selvityksensä esittänyt suuronnettomuuskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Myrkyllisten palokaasujen leviäminen voi edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle. Tukes ei näe estettä kaavamuutokselle (Tukes 18.1.2016).

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).



Julkisivu Vehkapolulle 1:500

Oopeaan allianssi-kilpailuvaiheen näkemys Vehkapolun katujulkisivusta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

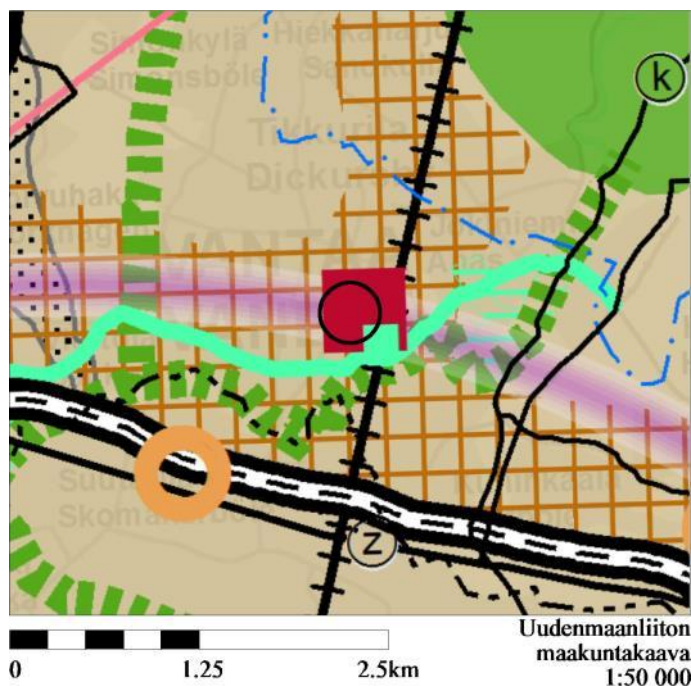
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 pääkeskuseksi luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

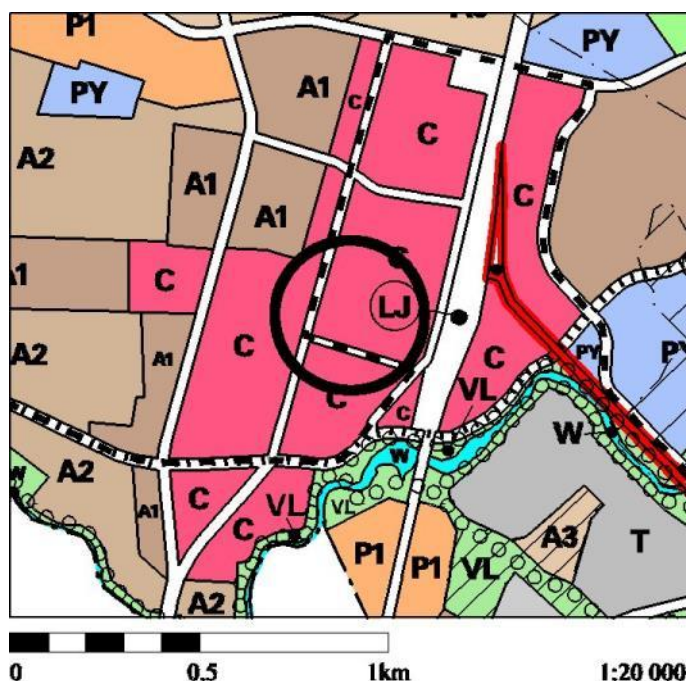
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. 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 yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Tikkurilan keskustan kaavarunko



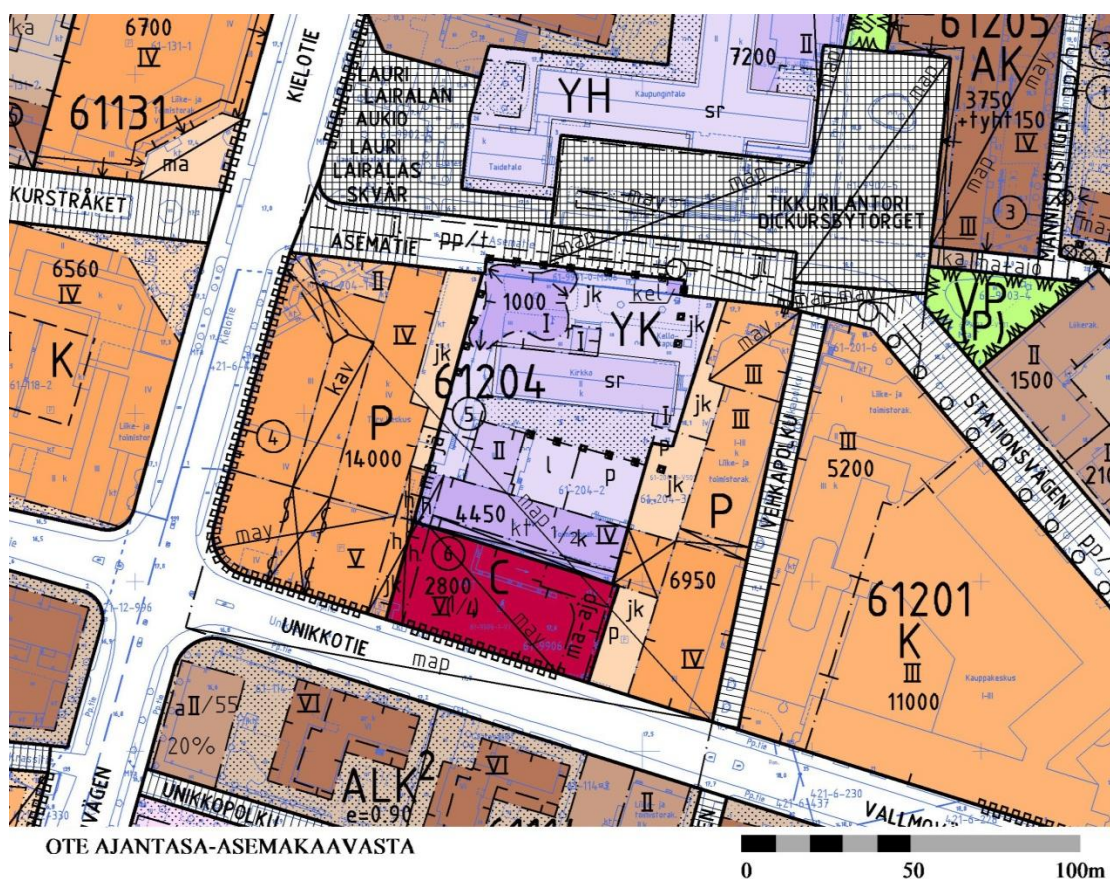
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tori, Asematie ja Vehkapolku ovat osa keskustan kävelyaluetta.

Korttelin Asematien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi, Unikkotien ja Vehkapolun puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

Asematien varsi on kaupallisesti vahvaa julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Vehkapolun ja Unikkotien puolella vastaava luku on 40 %.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001964 (Kv 24.10.2011). Siinä terveyskeskuksen ja Bethanian tontit on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kirkon ja seurakuntien virastotalon tontti on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialueeksi (YK). Kirkkorakennus ilman eteistilaa on suojeltu (sr-merkinnällä) ja uudelle kirkkosalille on osoitettu rakennusala kilpailuvoittotyön mukaisesti.

Unikkotien varteen on osoitettu keskustatoimintojen korttelialue, C, joka ei ole kuitenkaan toteutunut. Bethanian tontin kerrosluku on Asematien varressa III-kerrosta, todellisuudessa rakennus on siltä osin yksikerroksinen. Terveysaseman tontin kerrosluku on II-V, C-tontin V(1/4) ja kirkkotontin korkeimmillaan IV.

Yhteistoimintasopimus (Kh 20.10.2014)

Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Tarkoituksena on saada alueelle voimaan asemakaavamuutos, jonka mukaiset tontit myydään toteuttajalle tai kiinteistökehittäjälle. Se edellyttää seurakuntien virastotalon purkamista ja kirkkorakennuksen saneerausta tai purkamista. Sopijapuolet kilpailuttavat yhteistyökumppanit maankäyttösuunnitelmien perusteella.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Vantaan seurakuntayhtymän jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002254 ja kaavoitus tuli vireille 15.12.2015. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 aloittaa asemakaavoituksen laatimisen kirkon kortteliin sekä kilpailuttaa yhteistyökumppanit sopimusalueen toteuttajiksi. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä.

Kaupunginhallitus totesi kaavoituksen periaatteiksi mm. seuraavaa: suunnitelmien lähtökoh- tana on keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutasoin liikeliloineen. Alueesta laaditaan vähintään kaksi suunnitelmaa, joista toisen tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkko- rakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Muissa suunni- telmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Asemakaava- prosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan asemakaavan mukainen kirkkora- kennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Kilpailualue on Vantaan seurakuntayhtymän ja kaupungin omistuksessa. Seurakuntayhtymän kanssa tullaan tekemään asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttösopi- mus.

Tikkurilan keskustakorttelin kehityshankkeen tarjouskilpailu (Ramboll 6.11.2015)

Tarjouskilpailu käynnistyi 6.11.2015 ja päättyi 30.11.2015. Tavoitteena oli löytää suunnittelu- alueelle kehittämissuunnitelma, jolla alue voitaisiin toteuttaa olemassa olevaan kaupunkiympä- ristöön soveltuvana ja laadultaan korkeatasoisena kerrostalokorttelina. Kilpailulla haettiin ehdotusta tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeelle toteuttajaa.

Kilpailu koski asuntorakentamishanketta, johon liittyi muita toimintoja. Katutasoon tuli osoit- taa liiketilaa Kielotien ja Asematien puolella sekä osittain myös Vehkapolun ja Unikkotien puo- lella. Toimisto- ja palvelutilat katsottiin eduksi. Sekä kirkon säilyttävä, että purkava vaihtoehto vaadittiin.

Seurakuntayhtymän tavoitteena oli vuokrata toimistotilaa uudisrakennuksesta 1200 – 1800 m². Tiloilla tuli olla toiminnallinen yhteys kortteliin rakennettavaan uuteen kirkkorakennuk- seen, joka sijoittuisi Asematien varrelle seurakuntayhtymän omalle tontille. Kirkon ja sen oheistilojen vaatima kerrosala on noin 2000 k-m². Kirkon rakentaminen ei kuitenkaan kuulu- nut kilpailuohjelmaan, vaan se hoidetaan erillisenä hankkeena.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 7.3. 2016, että Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisen yh- teistyökumppaniksi valitaan Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehti-toimisto K2S Oy kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla. Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 31.12.2017 asti.



Arkkitehdin näkemys kirkosta kilpailuvaiheessa 2015. Arkkitehti-toimisto K2S Oy.

Kiinteistö Oy Bethania päätti tulla mukaan kaavamuutokseen 9.11.2016 järjestetyssä kirkkoneuvoston kokouksessa. Bethanian jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.12.2016.

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 (yrittäjäpalvelut, 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

Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl. Vantaan Energia haluaa kaukolämpöputkien sijainnit otettavaksi huomioon, HSY haluaa osallistua kaavan vesihuollon suunnitteluun, HSL puoltaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja haluaa kiinnitettävän huomiota pikaraitiotievaraukseen ja linja-autoliikenteen sujuvuuteen Unikkotiellä sekä välttämään pysäköintilaitosten ja tavaraliikenteen ajoyhteyksien sijoittamista Unikkotielle. Tukesin lausunnossa Tikkurila Oyj:n tehdas on ns. Seveso-laitos, mutta ei muodosta estettä kaavamuutokselle. Vantaan kaupunginmuseon mukaan " Kirkon ja sen arvokkaimpien sisätilojen säilyminen tulee varmistaa kaavamuutoksessa. Lisärakentamisella ei saa vaarantaa kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä".

Kumppanuuskilpailun tulokset olivat esillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupungintalon aulassa 18.1.–29.1.2016. Vaihtoehtoista sai jättää palautetta ja mielipiteet parhaasta ehdotuksesta jakautuivat tasaisesti. Esille tuli kuitenkin toive siitä, että kirkko olisi jatkossakin näkyvästi osa kaupunkikuvaa.

Mielipiteissä (24 kpl) kannatettiin vanhan kirkon purkamista, yhtä mielipidettä lukuun ottamatta. Purkamisen puolesta oltiin ehdottomia ja sitä perusteltiin terveydelle vaarallisella sisäilmalla. Eräs mielipide kuvasi tilannetta näin: - "Olen osallistunut Tikkurilan seurakunnan toimintaan ja jumalanpalveluksiin säännöllisesti 52 vuoden ajan. Tunnesidettä kolhoon kirkkorakennukseen ei ole syntynyt".

Yksittäisissä kuulemisvaiheen mielipiteissä esitettiin Bethanian tontin Unikkotien puolelle asuintornia. Koko korttelia koskevassa kumppanuuskilpailussa v. 2015 yksi kilpailija esitti tornivaihtoehtoa. Sitä ei kuitenkaan valittu, eikä sitä pidetty keskustaan sopivana ratkaisuna. Tornin yhdistäminen voittaneeseen ratkaisuun ei ole umpikorttelimallin hengen mukaista. Lisäksi se poikkeaisi kaupunginhallituksen päätöksestä. Se muuttaisi suunnitelmaa siinä määrin, että käytännössä kaavatyo olisi syytä aloittaa uudelleen puhtaalta pöydältä.

Kaavahanketta esiteltiin Tikkurilan kirjastossa 23.1.2017 järjestetyssä asukastilaisuudessa. Paikalla on yli 100 tikkurilalaista. Asukailta saatiin vahva tuki korttelin uudistamiseksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta käsiteltiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.1.2016. Vantaan kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanta on, että kirkon suojelun perusteet eivät ole kadonneet edellisen kaavan laatimisen jälkeen. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan ainoa peruste muuttaa suojelu-määräyksiä on rakennuksen kunnosta johtuva syy. Kuntokartoituksin tulee osoittaa, että rakennus on terveydelle vaarallinen. Lisäksi tulee laatia korjattavuusselvitys, josta ilmenee, missä määrin rakennuksen rakenteita joudutaan uusimaan terveellisen ja

turvallisen ympäristön aikaan saamiseksi. Sen perusteella tarkastellaan täyttyvätkö rakennuksen suojelutavoitteet korjauksen jälkeen. Korjausten kustannuksilla ei ole vaikutusta suojelutarpeeseen.

Suojellun rakennuksen käyttötarkoitukseen ELY ei ota kantaa. Mahdollisella lisärakentamisella ei saa tukkia kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä.



Verstas Arkkitehtien havainnekuva kirkkorakennuksesta kaavan luonnosvaiheessa.

Luonnoksen nähtävälle asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaluonnoksen 13.2.2017 pöydälle. Luonnos hyväksyttiin seuraavassa lautakunnassa 13.3.2017, mutta lautakunnan kokoomusryhmä halusi tutkittavan, voidaanko Bethanian tonttitehokkuutta nostaa. Lautakunta asetti kaavaluonnoksen nähtävälle ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläolonaikana 5.4.- 4.5.2017 ei saatu yhtään mielipidettä. Lausuntoja pyydettiin kahdeksalta lausunnonantajalta ja saatiin viisi. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupungin museo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.

Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin.

Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa.

Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoon perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaavaluonnokseen merkittyä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mah-

dollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen puolestaan olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m²:n ylittävä osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Bethanian tontille on tulossa ARA-rahoitteisia HOASin opiskelija-asuntoja, minkä vuoksi tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Autopaikkoja ei opiskelija-asuntoihin vaadita.

Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy.

Ehdotuksen nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.12.2017 esittää kaupunginhallitukselle (8.1.2018), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 24.1.- 22.2.2018 ei saatu yhtään mielipidettä. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viideltä lausunnonantajalta. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo suhtautuivat varauksellisesti rakentamisen mittakaavaan ja korkeuteen. ELY-keskus lausui lisäksi, että makuuhuoneet tulisi sijoittaa rakennusrungon hiljaisemmalle puolelle. Koneellinen ilmanvaihto ja suodatus, sekä määräys maaperän tutkimuksista ja puhdistuksesta tulisi lisätä määräyksiin.

Vantaan Energia toisti tarpeensa kiinteistömuuntamosta, joka tulisi sijaita keskikorttelin ensimmäisenä rakennettavassa osassa. HSY:n lausunnossa huomautettiin, että vesihuollon järjestäminen kaikille tonteille tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä. HSL:n mukaan liikenteen sujuvuus Unikkotiellä on varmistettava. Bussipysäkit ja pikaraitiotievaraus tulee ottaa huomioon.

Kaavakarttaan on tehty nähtävilläolon jälkeen pieniä tarkennuksia; katualueen ja C-korttelin rajaa on hienosäädetty, sekä rakennusoikeuksia tarkistettu, niin että kokonaisrakennusoikeus on pudonnut 400 kerrosneliömetriä. Määräyksiin on lisätty ilmanvaihtoa ja varapoistumisteitä koskevat määräykset. Viherkattomääräys on muotoiltu keskikorttelin osalta, niin että viherkattoa tulee olla 75 % kattopinnoista.

Asuntorakennusoikeuden enimmäismäärää kuvaavaa prosenttiluku 85 % on muutettu muotoon, jossa liiketilojen vähimmäisvaatimus on annettu kerrosneliöinä; tontilla 7 vähintään 900 k-m² ja tontilla 9 vähintään 500 k-m². Kun mukaan lasketaan seurakunnan toimistoille ja kirkolle varattu rakennusoikeus (2000 + 1550), jää asuntojen rakennusoikeus lähelle mainittua 85 %:ia. Seurakunnan toimistojen autopaikat saa sijoittaa korttelin ulkopuolelle erillisen selvityksen perusteella. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja tarkistusehdotuksissa.

Tehdyistä tarkistuksista on kuultu erikseen niitä, joita muutokset koskevat.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kirkon säilyttämistä/purkamista koskevat 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.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019:

Vantaan sitova asuntotonttien kerrosalamäärä on keskimäärin 266 250 kerrosneliometriä /vuosi.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.
-

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Vantaan seurakuntayhtymän tavoitteet

Kirkossa on vakavia sisäilmaongelmia, joiden takia seurakunta on poistunut tiloista lopullisesti vuonna 2014 ja rakennus on ollut siitä lähtien tyhjillään. Viimeksi vuonna 2013 tehdyissä tutkimuksissa rakennuksesta on löytynyt PAH-yhdisteitä, hometta ja sädesientä.

Seurakunta on tehnyt päätöksen purkamisesta. Sen mukaan rakenteiden perusteellinen korjaaminen on kallista, eikä takaa sitä, että ongelmat saataisiin ratkaistua.

Seurakunnan ilmoituksen mukaan on selvää, että jos kirkko halutaan pitää korttelissa, se vaatii vanhan rakennuksen purkamista ja uuden rakentamista. Seurakunta ei missään tapauksessa aio palata vanhoihin tiloihin, vaikka kirkko korjattaisiinkin. Taustalla ovat seurakunnan toiminnalliset vaatimukset, joihin nykyinen rakennus ei taivu. Viereinen virastotalo on myös seurakunnan tarpeisiin liian suuri ja on peruskorjauksen tarpeessa.

Vanhaa kirkkorakennusta koskevat tavoitteet

Kirkkorakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Kaava on valmistunut vuonna 2011. Kaavatyön aikana olemme joutuneet pohtimaan mitkä asiat kuluneiden viiden vuoden aikana ovat voineet muuttua niin, että niillä on merkitystä rakennuksen suojeluarvojen kannalta.

Sisäilman laadusta ja sen vaikutuksista terveyteen on viime vuosina saatu lisää tutkimustietoa. Kirkkorakennuksen huonon sisäilman aiheuttamista vakavista seurauksista ihmisten terveydelle on kertynyt näyttöä. Rakenteiden kosteus-, haitta-aine- ja mikrobipitoisuudet on tutkittu

ja lopputuloksena on, että jos kirkkorakennusta aiotaan käyttää, se joudutaan ensin purkamaan rakennusrunkoa myöten ja kapseloimaan ulkovaipan sisäpinnat. Kapseloinnin onnistuminen on epävarmaa, eikä vastaavista toimista ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

Seurakunta on henkilökunnan sairastuttua luopunut rakennuksen käytöstä kokonaan. Se on myös ilmoittanut, että ei palaa rakennukseen missään olosuhteissa. Rakennuksen tilat ovat sokkeloisia ja tasoeroineen vaikeasti muunneltavia. Huonekorkeus on jo valmiiksi matala, mikä tekee talotekniikan sijoittamisesta vaikeaa. Koska seurakunta ei aio ottaa tiloja käyttöön, on vaikea kuvitella muuta tiloihin soveltuvaa käyttöä. Tai osoittaa tahoja, joka ensin korjaisi rakennuksen runkoa myöten ja saisi vastineeksi ahtaat ja epäkäyttännölliset tilat.

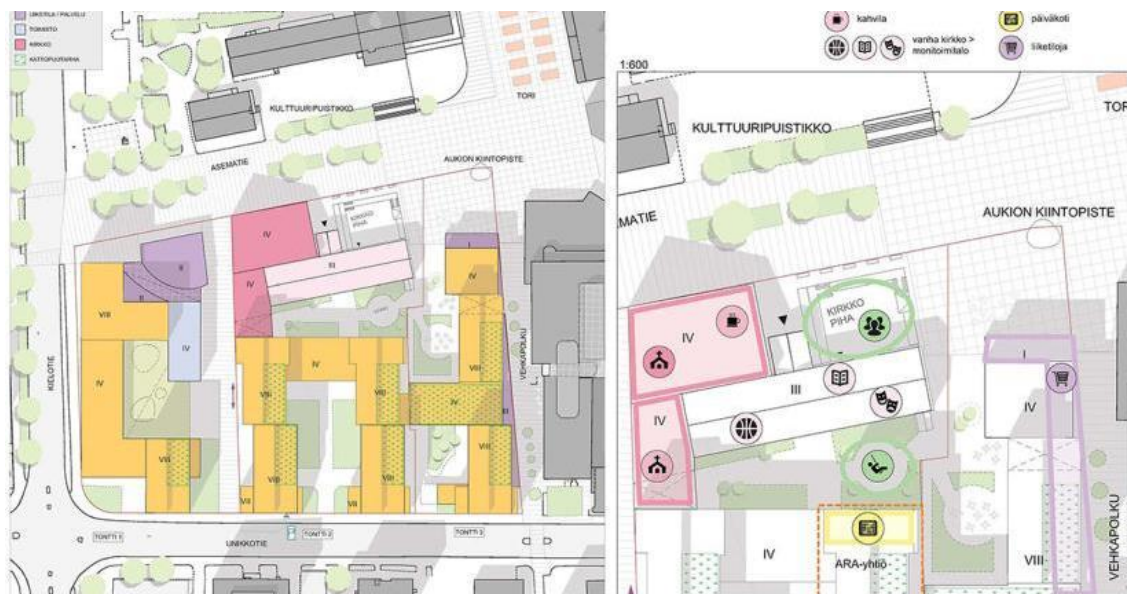
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunki ja seurakunnat järjestivät kumppanuuskilpailun, jossa kirkon kortteliin tavoiteltiin keskustamaista kerrostalokortteliä. Seurakunnan tiloiksi tulisi kirkkosali ja toimistotiloja. Kaupungilla ja seurakunnilla on yhteistoimintasopimus, jossa ne ovat sopineet kaavamuutoksessa mahdollisesti syntyvän uuden rakennus-oikeuden jakautumisesta maanomistajien kesken. Korttelissa oleva terveyskeskus säilyy toistaiseksi.

Kilpailuun osallistui kuusi ehdokasta, jotka laativat kirkon säilyttävän ja purkavan vaihtoehdon. Säilyttävässäkin vaihtoehdossa kirkko sijoittuisi uusiin tiloihin ja nykyiseen kirkkorakennukseen osoitettaisiin muuta toimintaa. Vaihtoehtojen rakennusoikeus vaihteli 12 000 ja 23 000 kerrosneliömetrin välillä.

Arviointitekstit perustuvat arviointiryhmän tekemään tarjousten arviointimuistioon. Ryhmään kuuluivat Sari Turunen, Juha Tuohimäki, Janne Silvast, Reijo Päärne ja Jorma Haapamäki Vantaan Seurakuntayhtymästä; Heikki Virkkunen ja Asta Tirkkonen Vantaan kaupungilta, sekä Hannu Helkiö Ramboll CM Oy:stä. Voittajaksi tuli työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 /kh 7.3.2016.)

Vaihtoehdossa A (seuraava sivu) on ymmärretty hienosti paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kaupunkitila on hoidettu hienosti. Toisaalta ehdotus fokusoituu liiaksi kirkon suunnitteluun, mikä ei kuitenkaan kuulunut tehtävänantoon. Vanha kirkko on esitetty monitoimitilaksi. Ehdotus jättää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhan kirkon itäpäädyn ja sisäänkäynnin näkyviin. Ehdotuksessa on haluttu säilyttää Tikkurilan typologia, mikä on johtanut selkeään valintaan: ei umpikortteliä. Tämä johtaa kuitenkin väistämättä meluongelmaan asuntojen piha-alueen avautuessa esteettömästi Unikkotielle. Ehdotuksessa todetaan, että liike- ja palvelutilaa olisi hyvä saada Asematien varrelle. Tätä ei ole kuitenkaan ehdotuksessa osoitettu.



Vaihtoehto A: Sat Oyjo, Lujatalo Oy ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehdossa B on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa keskustan umpikorttelimaista rakennetta. Kävelykadun ja torin julkista tilaa on aktivoitu, uusi kirkkorakennus ja liike- ja toimitilarakentaminen sijoittuvat sen varteen. Kaupungintalon rooli on otettu huomioon ja rakentaminen on pienimittakaavaisempaa ja matalampaa Asematien puolella. Unikkotien varressa massoittelu porrastuu siten, aurinko pääsee paistamaan pihalle matalampien välisien yli.

Kirkkorakennuksen säilyttävässä vaihtoehdossa suojeltuun rakennukseen on esitetty kuntosalia ja asukastilaa. Rakennus peittyy uuden kirkon ja seurakuntien toimitilarakennuksen taakse ja suojelun näkökulmasta tärkeä vuoropuhelu kaupungintalon kanssa katkeaa. Purkavassa vaihtoehdossa uusi kirkko sekä liike- ja toimitilarakennus muodostavat Asematien varteen aktiivisen palveluyöhykkeen ja rajaavat asuinrakennukset eteläpuolelleen rauhallisen asuntopi-han ympärille.



Vaihtoehto B : YIT Rakennus Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Ehdotus C:ssä liike- ja palvelutilat sekä uusi kirkko rajaavat ja aktivoivat Asematietä. Massoitelu koostuu korkeista erillisistä nappuloista. Esitetty volyymi poikkeaa merkittävästi viereisten korttelien mittakaavasta. Tornit varjostavat toisiaan ja luovat ahtaan korttelipihan. Kirkkorakennus on sijoitettu molemmissa vaihtoehdoissa kaupungintaloa vastapäätä muodostaen varsin onnistuneesti kaupunkikuvallisen parin yhdessä kaupungintalon kanssa.

Säilyttävässä vaihtoehdossa kirkkorakennus ympäröidään uudisrakentamisella, jolloin vuoropuhelu kirkon ja kaupungintalon välillä menetetään. Vanhaan kirkkoon on esitetty hyvinvointipalveluja, liiketilaa ja kokoustilaa. Purkavassa vaihtoehdossa vanhasta kirkosta on luotu ulkotila.



Vaihtoehto C: SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy



Vaihtoehto D: Nordic Real Estate Partners Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Ehdotus D perustuu umpikortteliratkaisuun, jossa rakennusoikeuden määrä on maksimoitu, mutta sisäpihasta on kuitenkin saatu avara ja valoisa. Ehdotus tiivistää Asematien vartta sopivalla tavalla muodostaen kontrastin kaupungintalolle.

Säilyttävässä vaihtoehdossa nykyiseen kirkkoon sijoittuu liiketilaa ja kahvila. Ratkaisu jättää kirkon itäpäädyn näkyviin, mutta peittää nykyisen sisäänkäynnin. Ratkaisu on siis lähellä voimassa olevan asemakaavan ratkaisua ja pitää yllä jonkintasoista yhteyttä kaupungintaloon.

Purkavassa vaihtoehdossa kirkko on integroitu rakennusmassan sisään. Kirkon asema ja hierarkia kaupunkitilassa vaatii vielä työstämistä.



Vaihtoehto E: Varte, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6

Ehdotus E on luonteeltaan pistetaloratkaisu ja muistuttaa enemmän lähiörakentamista kuin kaupungin keskustakortteliä. Korkeimmat pistetalot sijoittuvat alueen eteläreunaan, josta ne varjostavat pihvoja. Pistetaloratkaisun etuna on hyvät näkymät asunnoista ulos. Ehdotus on senioriasumiseen painottuva ja sisältää esim. isohkon ryhmäkotiosan. Säilyttävä vaihtoehto peittää vanhan kirkon näkyvistä kokonaan. Lisäksi uudisrakentaminen työntyy koko mitaltaan asematien katualueelle. Purkavassa vaihtoehdossa kirkon purkamisella ei ole saavutettu merkittävää etua korttelin maankäytössä. Vanhaa kirkkoa on esitetty palveluasumiseen tai päiväkodiksi.



Vaihtoehto F: Fira Oy, VVO Oyj ja Settlementiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Vaihtoehdossa F on esitetty korttelikonseptia, jossa toiminnallisuutta ja aktiviteetteja hoitaisi ns. korttelikoordinaattori. Yhteistilat on sijoitettu niin, että syntyy aktiivinen maantaso ja luontevaa kohtaamista asukkaiden välillä. Nykyinen kirkko on esitetty mm. pop-up/start-up -keskukseksi.

Asematien katukuva on ehdotuksessa hieman tylsä ja jonomainen. Rakennusmassat sijoittuvat kortteliin sisäkkäin, mistä seuraa pihojen varjoisuus, vaikka rakentamisen korkeuden vaihteluilla onkin pyritty lisäämään valoisuutta. Säilyttävässä vaihtoehdossa vanha kirkkorakennus peittyi kokonaan uudisrakennuksen taakse, mikä rikkoo suojeluperustetta.

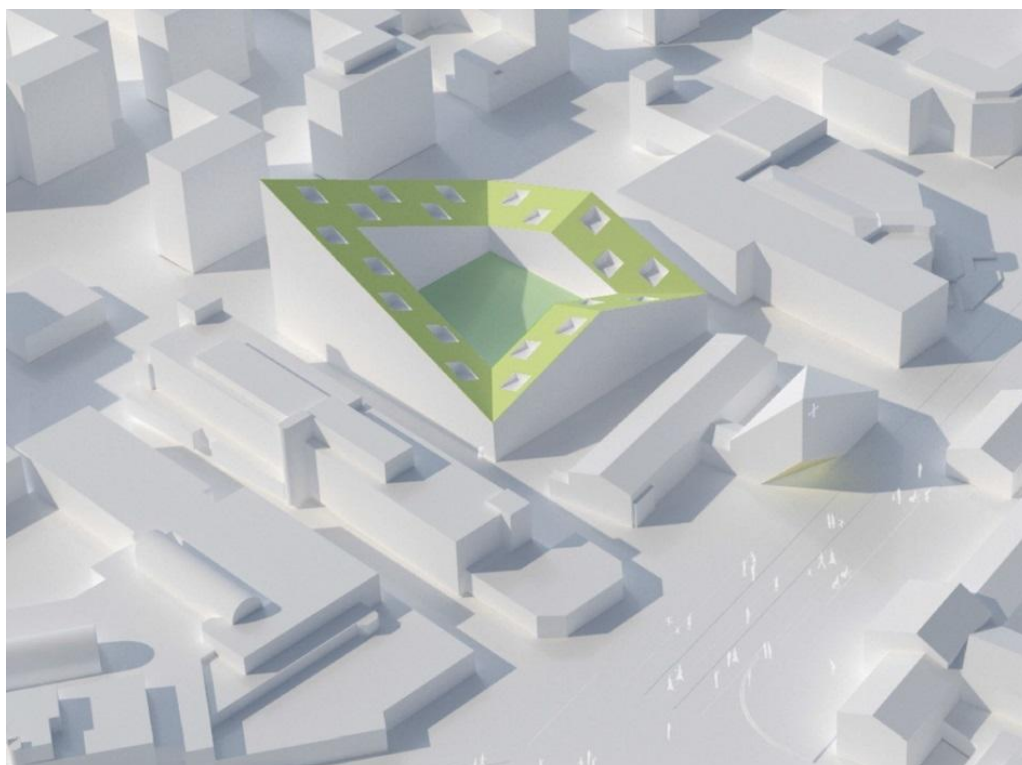
3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön suurin yksittäinen kysymys koskee kirkon säilyttämistä. Kirkko on suojeltu suhteellisen tuoreella asemakaavamuutoksella vuonna 2011. Sinänsä rakennuksen merkitys kaupunkikuvassa, vastaparina Asematien toisella puolella olevalle kaupungintalolle, ei ole kadonnut. Toisaalta kirkko on ollut vuosia pimeänä ja tyhjillään, joten maallisen ja hengellisen vallan kohtaamisesta keskellä kaupunkia ei voida enää puhua.

Vaikka Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § toteaa asemakaavan sisällöstä, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia, toteaa se myös, että on luotava edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Suojeltu autiorakennus, joka on käyttökelvoton Tikkurilan keskeisellä jalankulkuakselilla, ei toteuta lain sisältöä.

Siksi kaavan yhteydessä päädytään esittämään rakennuksen suojelusta luopumista. Paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko. Se voi sijoittua entistä edustavammin lähemmäs toriaukiota ja kävelykatua.

Kaavamuutos ratkaisee myös yhden Tikkurilan keskustan toiminnallisista ongelmista. Tikkuraitin ja Asematien kaupallisen akselin katkos saadaan osittain kurottua, kun kirkon viereen, kävelykadun varteen tulee liiketiloja.

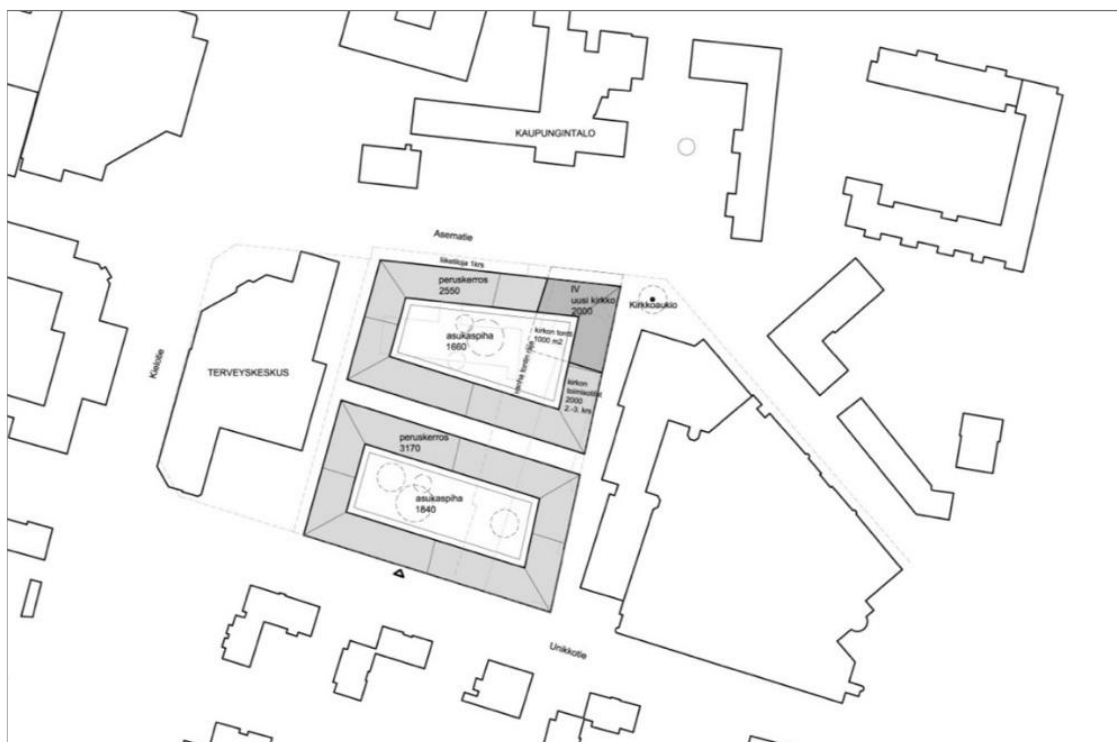


Kilpailuvaiheen vaihtoehto, jossa nykyinen kirkko säilyy. Kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

Kilpailuvaiheessa voittoehdotuksessa oli "keskuskorttelin" rakennusoikeudeksi esitetty 21 700 kerrosneliometriä, Bethanian tontille 11 800 ja kirkolle 2 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Kaikkiaan rakennusoikeutta olisi siis 35 500 kerrosneliometriä, josta asumisen osuus oli noin 25 000 k-m².



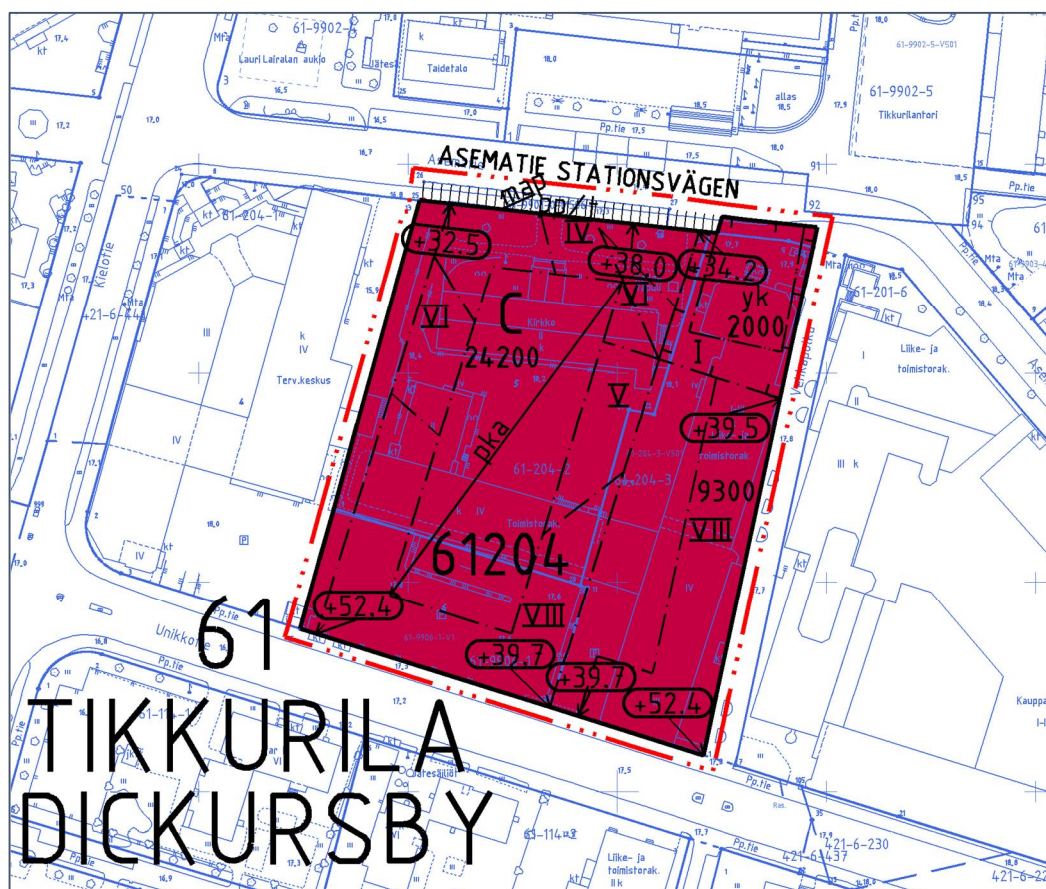
Kilpailun voittotyö 30.11.2015. Vasemmalla oleva terveyskeskus ei sisälly kaavatyöhön. Asemapiirros; Työryhmä HTJ-NREP-K2S.



Korttelitutkielma 23.5.2016. Arkkitehtitsto K2S Oy. Kirkon paikaksi on kaikissa esitetyissä vaihtoehtoissa noussut Vehkapolun ja Asematien kulma.

Kilpailuvaiheen jälkeen suunnitelma on elänyt sen mukaan, osallistuuko Koy Bethania kaavamuutokseen vai ei. Lopullinen varmuus osallistumisesta saatiin joulukuussa 2016. Laajemman kokonaisuuden suunnittelu samalla kertaa mahdollisti mm. kirkolle kaupunkikuvallisesti tärkeimmän paikan torin reunaan katujen kulmaukseen ja seurakunnan toimistojen sijoittamisen Asematien puoleisen rakennusmassan ylempiin kerroksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoomusryhmä esitti lautakunnan luonnosta koskevassa päätöksessä, että Bethanian tonttitehokkuuden nostoa tulisi vielä selvittää. Suunnitteluvaiheessa on tarkoin selvitetty mm. 3D-mallin ja varjotutkielman avulla se, että rakennuskorkeuden merkittävä nostaminen tontilla heikentäisi oleellisesti uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Lisäksi se johtaisi ratkaisuun, jossa asunnoista, pihasta ja Vehkapolusta tulisi pysyvästi varjoisia ja pimeitä.



Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Siihen ei tullut yhtään mielipidettä.

Luonnosvaiheessa Bethaniaan toivottua rakennusoikeutta yritettiin kompensoida Keskikorttelin rakennusoikeuden nostolla. Ehdotusvaiheen suunnittelussa kävi kuitenkin ilmi, ettei NREP:in ja arkkitehtitoimisto K2S:n kilpailun voittaneeseen vaihtoehtoon pystytty lisäämään toivottua rakennusoikeutta, vaan päinvastoin, rakennusoikeutta oli kaavaluonnoksessa Keski-korttelissa enemmän kuin sitä pystyttiin käyttämään. Kaavaehdotukseen lisättiin määräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Käytännössä se tuottaa lisäneliöitä Bethanian tontille.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen kirkon ja seurakuntien käytössä ollut alue keskustakortteliksi, johon sijoittuu myös asuin- ja liiketiloja. Asemakaavan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialue (YK) ja palvelurakennusten korttelialue (P) muutetaan kokonaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Samalla kirkkorakennuksen suojelumerkintä poistuu. Kerrosluku nousee nykyisestä I–V:stä korkeimmillaan yhdeksään.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C 1,12 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 32 950 k-m². Tehokkuusluku e=2,94.

- kirkko 1 550 k-m² ja seurakunnan toimistotilat 2 000 k-m².
- asuinrakennusoikeus n. 28 000 k-m², asuntoja yhteensä noin 450 kpl
- autopaikkojen kokonaismäärä on 179 paikkaa, josta asunnot: 1 ap/130 k-m²,
- myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m²; toimistot: 1/160 k-m². Opiskelija-asuntoja varten on varattu 6 ap.
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/30 k-m²; myymälä- ja palvelutilat 1kpl/50 k-m²; toimistot 1/50 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää Tikkurilan keskustaa merkittävästi. Kivijalkakaupan sijoittuminen kortteliin tuo jatkuvuutta Asematien kaupalliselle akselille, joka toistaiseksi katkeaa kirkon ja kaupungintalon kohdalla. Torin ja kävelykadun eteläreuna saa rajauksen ja kirkko nousee esiin uudessa sijainnissaan. Kaavamääräyksiin on varmistettu, että kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet säilyvät suunnittelun seuraavissa vaiheissa.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Koko kaava-alue varataan keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Merkintä kuvaa parhaiten korttelin eri toiminnoista koostuvaa rakennetta, vaikka valtaosa rakennusten volyymista koostuukin asumisesta.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella liiketilavaatimus on 80 % julkisivulinjasta ja Unikkotien puolella 40 %. Korttelinosan länsireuna ei rajaudu katuun ja sen maantasoon sijoitetaan toimitoja. Seurakunnan toimistotilat tulevat kirkkorakennuksen viereen, ylempiin kerroksiin Asematien varressa. Kaikki ylemmät kerrokset mahdollistavat asuinrakentamisen. Tavallisten asuntojen lisäksi korttelinosaan voi sijoittua myös opiskelija-asuntoja tai hoivakoteja.

Rakennusalue seuraa katualueen reunoja. Massoitteelu on viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros.

Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan muuratut ja rapatut pinnat. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Vahva muodonanto pituussuuntaisine kattolappeineen on määritelty merkitsemällä halutut räystäskorot kaavakarttaan. Kattolappeet tulee toteuttaa viherkattona Bethanian tonttia lukuun ottamatta. Viherkatot olivat jo kilpailuvaiheessa voittotyön keskeinen tunnusmerkki.

Liiketilat tulee toteuttaa 4,5 m:n korkuisina (kerroskorkeus), jolloin ne ovat joustavia esim. Ilmanvaihtojärjestelyiltään erilaisiin tarpeisiin. Niiden katujulkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuina.

Uudelle kirkkorakennukselle on osoitettu rakennusala Asematien ja Vehkapolun kulmasta. Sijainti tuo kirkkorakennuksen torin reunaan, jolloin se on nykyistä kirkkoa paremmin esillä kaupunkikuvassa. Sisäänkäynti kirkkoon tulee suoraan Asematien kävelykadulta. Liike- ja asuinrakennukset madaltuvat kirkkorakennuksen suuntaan. Kohti kirkkoa viettävät lapheet korostavat sakraalirakennuksen asemaa.



Uusi kirkkosuunnitelma osana korttelikonaisuutta, Asemapiirros OOPEAA, 22.11.2017.

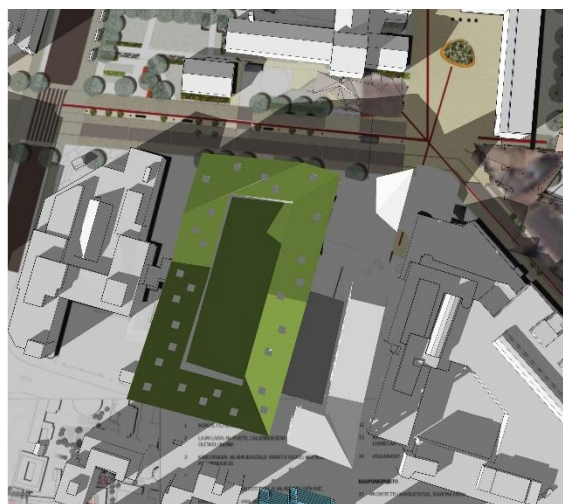
Pysäköinti sijoittuu kahteen kerrokseen pihakannen alle. Ajoliittymä on Unikkotien puolelta. Kaikissa muissa suunnissa korttelin osa rajautuu kävelyalueisiin. Kannen alle mahtuu kaikkiaan 179 autopaikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m². Opiskelija-asunnoille ei varata autopaikkoja kuutta vieraspaikkaa lukuun ottamatta. Ajo suoraan kirkon ovelle mm. häätälaisuuksissa tehdään mahdolliseksi kävelykadun kautta. Kirkkoväelle ei sen sijaan varata erikseen autopaikkoja kortteliin, sillä torilta on suora yhteys Tikkuparkin yleiseen pysäköintilaitokseen, jonka kapasiteetti riittää tarkoitukseen.

Kortteliin varataan polkupyöräpaikkoja 1 pp/ 30 asuink-m².

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 32 950 k-m², josta asumiseen on osoitettu noin 28 000 k-m², kirkolle 1 550 k-m², seurakunnan toimistotiloille 2 000 k-m² ja 1 400 k-m² liikerakentamiseen.



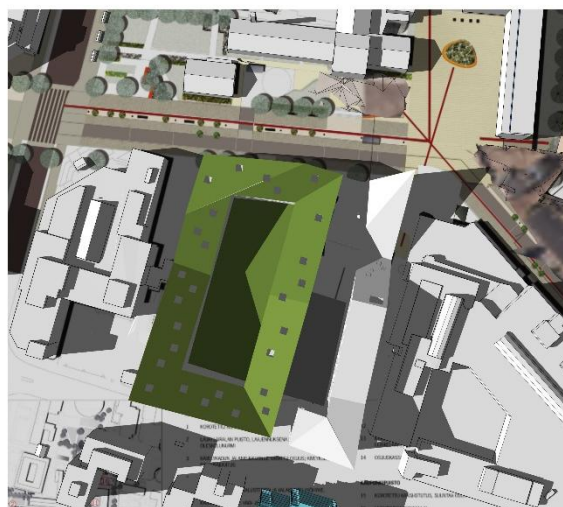
21.3. klo 12.00



21.3. klo 16.00



21.6. klo 13.00



21.6. klo 17.00

Varjotarkastelu kaavaehdotuksen mukaisilla rakennuskorkeuksilla.

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 joukkoliikenneyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

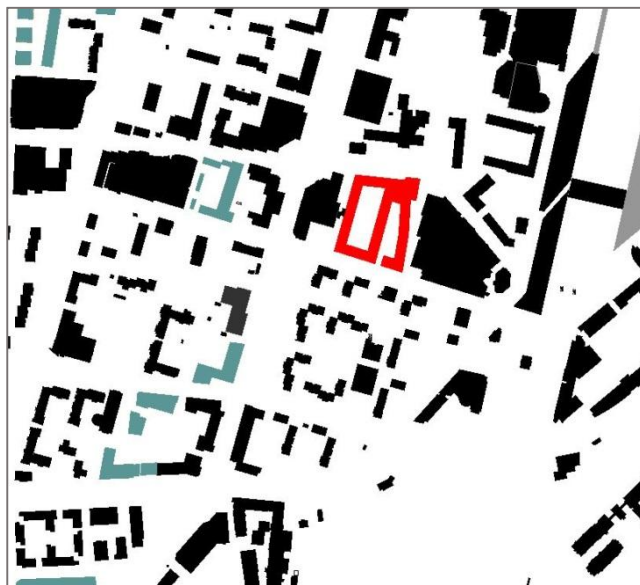
Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 450–500 kappaletta arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Asumistiheydeksi tulee korttelissa 800 asukasta/1,17 ha eli 68 000 as/km².

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 450–500 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Osa asunnoista on opiskelija-asuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Tontti sijoittuu Tikkurilan keskustan ytimeen. Se rajautuu pohjoispuoleltaan Asematiehen ja tulevaan kävelykatuun, joka on samalla myös kaupunginosan merkittävin kaupallinen akseli.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Uudet kivi- ja jalkaliiketilat turvaavat Tikkuraitin kaupallisen jatkumon.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset madaltuvat Asematien suuntaan ja noudattavat 4–5 –kerroksisina torin ympäristön korkeusmaailmaa. Ne eivät myöskään varjosta liikaa kävelykatua tai toria. Samalla maltillinen mittakaava korostaa kadunkulmaukseen rakennettavaa kirkkoa.

Kortteli muodostaa hyvin kappalemaisen kokonaisuuden, jossa vaihtelu saavutetaan pitkittäis-suuntaisilla kattolappeilla. Vuorimainen ja moderni rakennusmassa kasvaa Unikkotien suuntaan. Korkeimmissa huipuissaan se on yhdeksänkerroksinen, mikä ei juurikaan poikkea Unikkotien eteläpuoleisen Kukkakedon 7–8-kerroksisesta rakenteesta.

Rakennuksen mittasuhteiden kannalta olennainen ensimmäinen kerros on tavanomaista korkeampi (4,5 m). Kadun puolella siihen sijoittuu liiketiloja näyteikkunajulkisivuineen, jolloin katukuvasta muodostuu mielenkiintoinen ja houkutteleva.

Julkisivut voidaan toteuttaa joko muurattuna tai rapattuna. Pitkistä vinoista lappeista koostuva katto tulee tehdä pääosin viherkattona. Katon muodonanto on voimakas ja itse kattopinnot näkyvät ylempien kerrosten asukkaille.



Näkymä kortteliin lännestä Asematieltä. Arkkitehtitoimisto K2S Oy, 19.1.2017.

Palvelut ja työpaikat

Hanke ei suoraan lisää alueen työpaikkoja, sillä olemassa olevissa rakennuksissa on nykyisellään liike- ja toimitiloja ja niiden määrä voi kaavamuuoksella jopa laskea. Kadun varren liiketilat ulottuvat muutoksessa Asematien puolelle, mikä tekee Asematien kaupallisesta akselista yhtenäisemmän ja lisää Tikkurilan keskustan kaupallista vetovoimaa.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokkaampi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöasetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle, kävelykadun varrelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäristöviiden pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Kortteliin on tulossa myös HOASin opiskelija-asuntoja. Ratkaisu mahdollistaa opiskelijoiden sijoittumisen kaupunkiin ytimeen ja on toisaalta omiaan lisäämään Tikkurilan keskustan elävyyttä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Alue on vanhaa, rakennettua keskustakortteliä, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkuraitin kävelykadun varrella ja voi tukeutua täysin jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Liikenneverkon ja joukkoliikenteen palvelujen kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöviiden katujen liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyyden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanian tonttia.

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 luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueella on myös hieman nurmialuetta. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalle viherrakentamisella. Myös hulevesien viivyttäminen tonteilla mahdollisuuksien mukaan on tarkasteltava

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvi-huonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle ja hyödyntää täysipainoisesti joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen Reijo Päärni	
Nordic Real Estate Partners Oy:	Marko Määttä	
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:	Vesa Ekoski Taina Pekkanen Juhani Ristola	
HOAS:	Laura Pääkkönen Kim Lindholm	
Arkkitehtitoimisto K2S Oy:	Niko Sirola	
Verstas-arkkitehdit Oy:	Jussi Palva	
Arkkitehtitoimisto OPEAA:	Anssi Lassila Iida Hedberg	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen Ritva Kotilainen Seppo Niva Elina Ekroos Kaija Topra Anna-Liisa Vanhala Mikko Järvi	alue-arkkitehti alue-arkkitehti, va arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen Harri Keinänen Jarmo Pajunen	vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas Mika Ukkonen Ilkka Rekonen Matti Kärki	lupa-arkkitehti lupa-arkkitehti rakennuslupapäällikkö kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut:

Heikki Virkkunen
Janne Juntunen
Tomi Henrikssonprojektijohtaja
projektijoht.
asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2018.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelijaVesa Karisalo
aluearkkitehti

Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssakilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto Oopea ja Lujatalo Oy.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	01.03.2018
Kaavan nimi	002254 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002254
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2758	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1242	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2758

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	1,2758	100,0	32950	2,58	0,0000	17750
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1211	87,9	32950	2,94	0,9320	30150
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1547	12,1	0		0,0324	
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	0,1242	9,7	0	-1,1297	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	-1	-2650

Alamerkinnyt

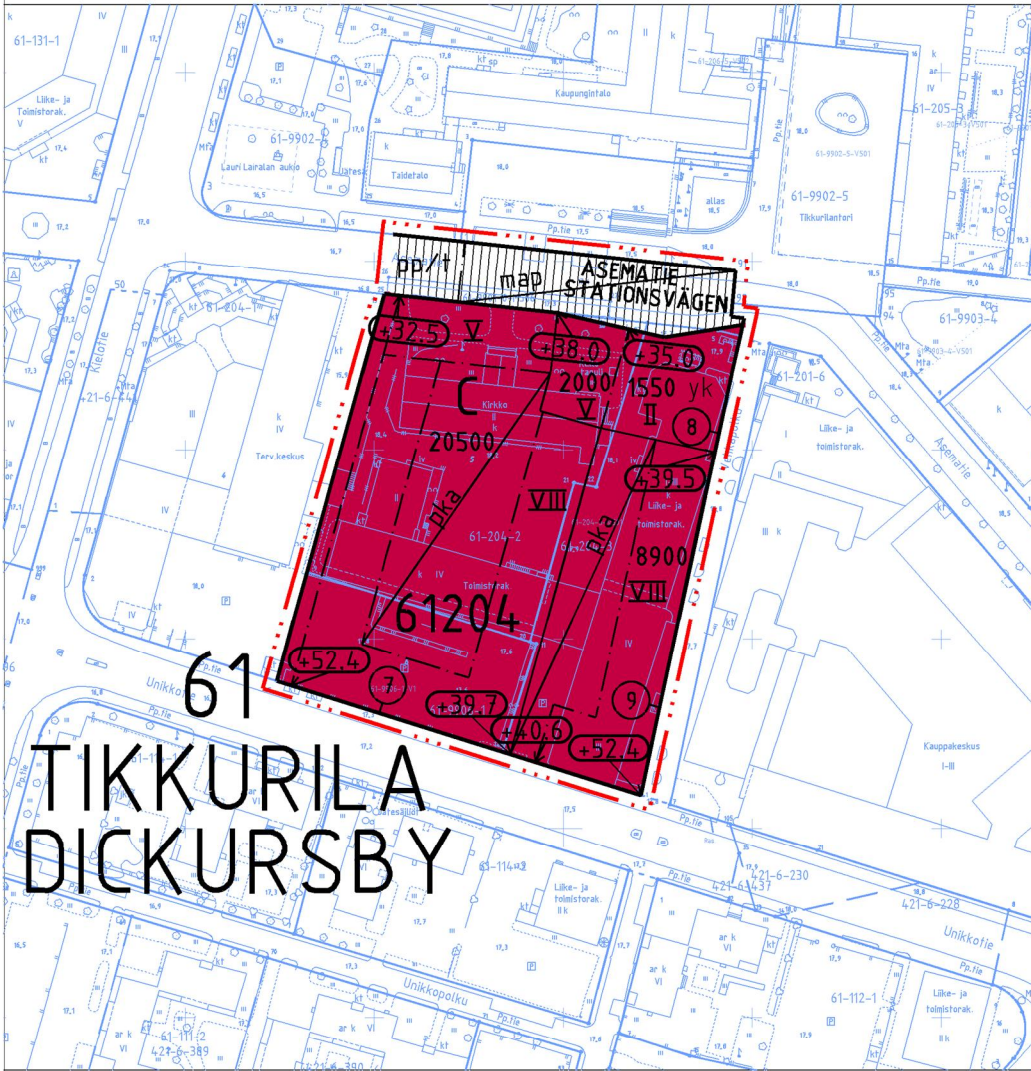
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2758	100,0	32950	2,58	0,0000	17750
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
P	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
YK	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1211	87,9	32950	2,94	0,9320	30150
C	1,1211	100,0	32950	2,94	0,9320	30150
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1547	12,1	0		0,0324	
Kev.liik.kadut	0,1547	100,0	0		0,0324	
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	0,1242	9,7	0	-1,1297	0
map	0,1242	100,0	0	-1,1297	0

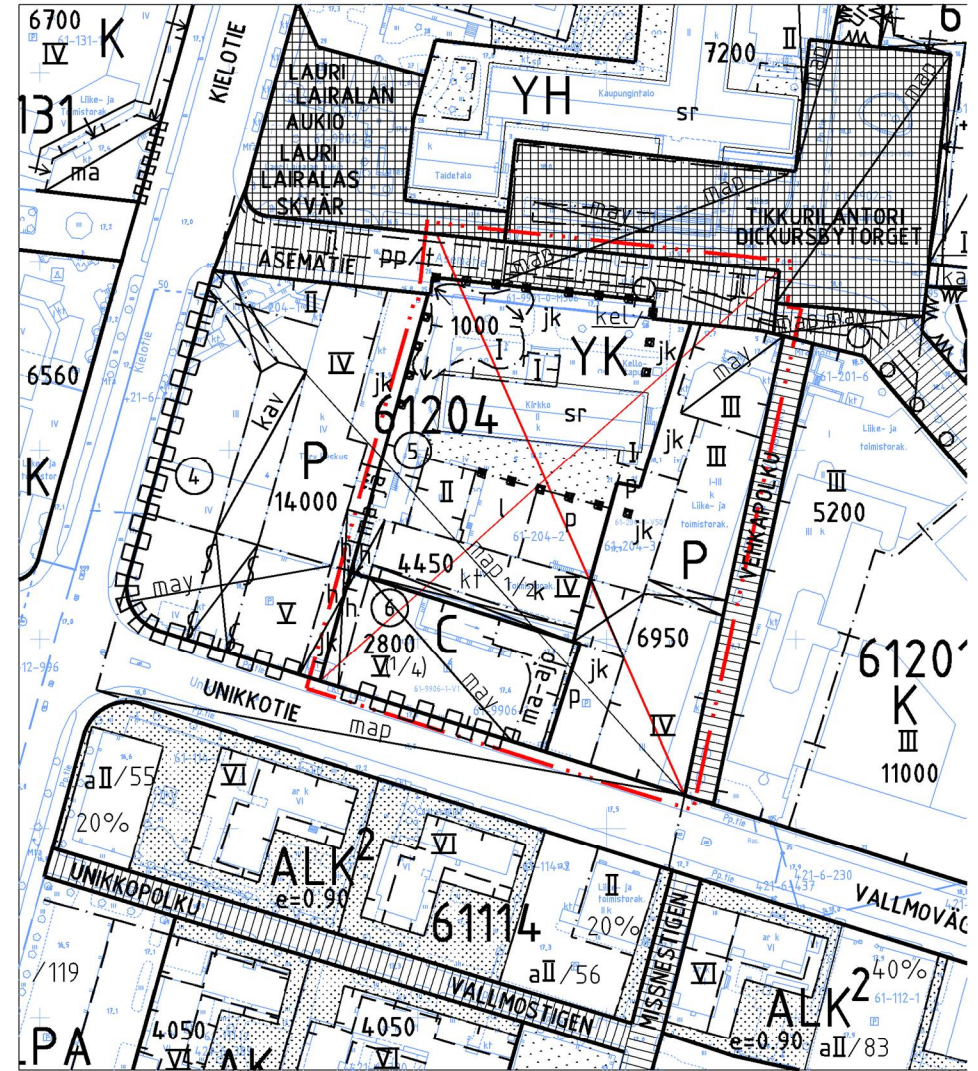
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	-1	-2650
Asemakaava	0	0	-1	-2650



Kortteli istutettuna kaupunkimalliin.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



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

002254

14.5.2018

686502

Vantaan kaupunki

**TIKKURILAN KIRKON
KORTTELI**Kaupunginosa 61, Tikkurila
Asemakaavan muutos
Osa kortteliä 61204 sekä katualuetta.Tonttijako
Osa kortteliä 61204.
Tonttijaon muutos
Osa kortteliä 61204.
1:2000

Vanda stad

**KVARTERET KRING
DICKURSBY KYRKA**Stadsdel 61, Dickursby
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61204 samt gatuområde.Tomtindelning
Del av kvarteret 61204.
Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61204.
1:2000**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

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



Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista.

Tontilla 7 liiketilojen määrä tulee olla vähintään 900 k-m² ja tontilla 9 vähintään 500 k-m².

Tontille 8 ei saa sijoittaa asuntoja.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Asematien ja Vehkapolun varteen tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Luonnonvaloisien porrashuoneiden 15 k-m² / porrastason ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Kortteliin tulee tehdä asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhohuone, jonka koko on 0,5 % asuinrakennusoikeudesta.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kaksikerroksisen pysäköintihallin.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilmaa ei oteta Unikkotien puolelta julkisivulta. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Varapoistumistie voidaan osoittaa parvekkeiden tai viherhuoneiden kautta.

MeluAsuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyuden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla.

Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet får placeras service- och affärsbyggnader samt förvaltning och boende.

På tomt 7 ska affärslokaleras andel vara minst 900 m²-vy och på tomt 9 minst 500 m²-vy.

Inga bostäder får placeras på tomt 8.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniskautrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, hal-kongers och terassers permanent inglasade delar samt den får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser.

Utmed Stationsvägen och Missnestigen ska planeras in lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Den del av trapphusen med dagsljusinsläpp som överstiger 15 m²-vy / trappnivå får byggas utöver byggrätten.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser.

På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostadsutrymmen som hör till de underliggande bostäderna.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bostad.

I kvarteret ska ett klubbрум för invånarnas gemensamma bruk byggas, vars storlek är 0,5 % av byggrätten för bostäder.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Under gårdsdäcket får, utöver den byggrätt som anvisas, byggas en parkeringshall i högst två plan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Byggnaderna ska utrustas med maskinell till- och från-luftsventilation, där tilluften inte tas från fasaden på Vallmovägens sida. Ventilationsanläggningen ska förses med tillräckligt effektiva filter.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Reservutgångar kan anvisas via balkonger eller grönrum.

BullerLjudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida.

Utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida ska man genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kattopinnoista vähintään 75 % tulee tehdä viherkatonna lukuunottamatta Vehkapolkuun rajautuvia rakennusaloja.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörappattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella tulee tehdä kestävästä ja laadukkaasta materiaalista.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan. Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-alueita. Vastaava luku Unikkolien puolella on 40 %.

Asuinhuoneen pääikkunan edessä on oltava vähintään 8 metrin etäisyys vastakkaiseen seinään seinän korkeudesta riippumatta.

Katto tulee tehdä viistona lapekattona. Porrastuksia ei sallita.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilöiden vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat

Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja muuta kasvillisuutta.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Mahdollinen pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap / 130 asunto k-m ²
opiskelija-asunnot	6 ap
myymälä- ja palvelutilat	1 ap / 150 k-m ²
toimistot	1 ap / 160 k-m ²

Toimistojen autopaikat voi sijoittaa korttelin ulkopuolelle erillisen selvityksen perusteella.

Erillisen laskelman perusteella vuoroitaiskäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikasta voi saada 10 % vähennyksen.

Pysäköintiä saa sijoittaa kellariin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 pp / 30 asunto k-m ²
myymälä- ja palvelutilat	1 pp / 50 k-m ²
toimistot	1 pp / 50 k-m ²

Puolet paikoista toteutettava katetuissa tiloissa.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Byggnader

2 / 3

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas.

Av takytorna ska minst 75% byggas som gröntak, med undantag för de byggnadsytor som gränsar mot Missnestigen.

Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

I markplanet ska fasaden mot gatan byggas av hållbara och högklassiga material.

Lokalerna i gatuplan ska öppnas mot gatorna. Minst 80% av de lokaler som gränsar till Stationsvägens och Missnestigens gatuumråden ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, gatufasaderna i dessa lokaler ska gestaltas som skyltönsterfasader. Bestämmelsen gäller inte yk-området. Motsvarande siffror mot Vallmovägen är 40 %.

Bostadsrummets huvudfönster ska ligga på minst 8 meters avstånd från väggen mitt emot oberoende av vägens höjd.

Taket ska byggas som ett sluttande pulpettak. Terrasseringsringar tillåts inte.

Skylltönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in till exempel reklamaffischer.

Affärslokalernas minimiväningshöjd är cirka 4,5 m.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller materialval.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Gårdarna

Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körbanorna.

Den del av området som ska planteras förses med träd och andra växter.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenslagas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

En eventuell räddningsväg på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och dimensioneras, så att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp / 130 bostadsm ² -vy
studentbostäder	6 bp
affärs- och servicelokaler	1 bp / 150 m ² -vy
kontor	1 bp / 160 m ² -vy

Kontorens bilplatser kan placeras utanför kvarteret utifrån en separat utredning.

Enligt en separat kalkyl kan man för icke namngivna bilplatser som används växelvis få ett avdrag på 10 %.

Parkeringen får förläggas till källaren.

Minimiantalet cykelplatser:

bostäder	1 cp / 30 bostadsm ² -vy
affärs- och servicelokaler	1 cp / 50 m ² -vy
kontor	1 cp / 50 m ² -vy

Hälften av platserna ska förverkligas i täckta utrymmen.

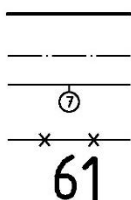
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.



TIKK
61204

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

ASEMATIE

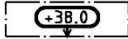
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

8900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

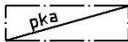
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



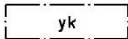
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



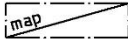
Rakennusala.



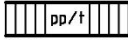
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan alle. Pihakannelle saa sijoittaa yhteistiloja.



Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusala
Kirkon julkisivujen tulee olla muurattua tiiltä.



Maanalainen pysäköintitila.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck. På gårdsdäcket får gemensamma utrymmen placeras.

Byggnadsyta för kyrkor och andra församlingsbyggnader.
Kyrkans fasader ska utgöras av murat tegel.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ___/___ 20___

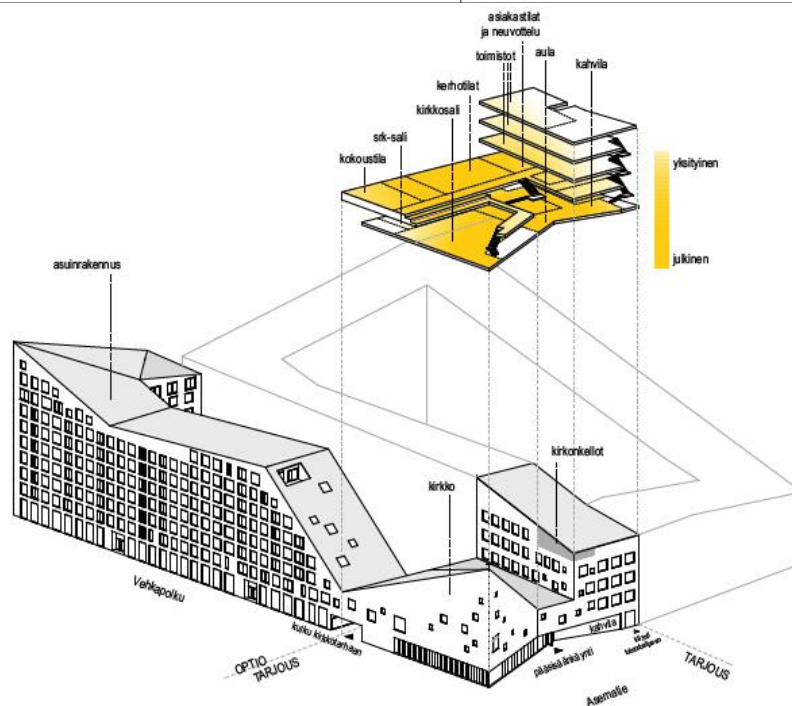
Stadsmätning

Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

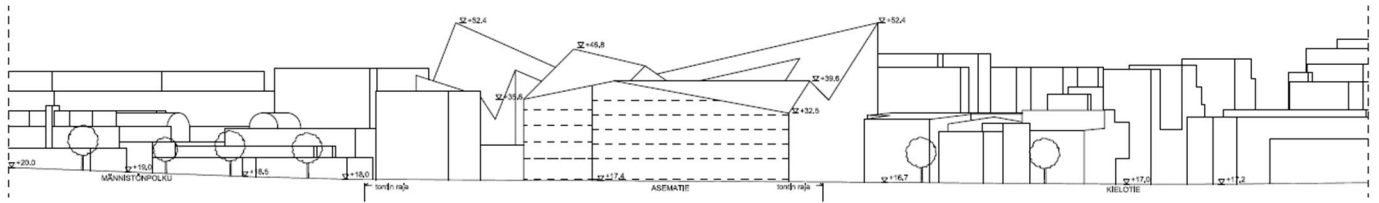
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___ 20___

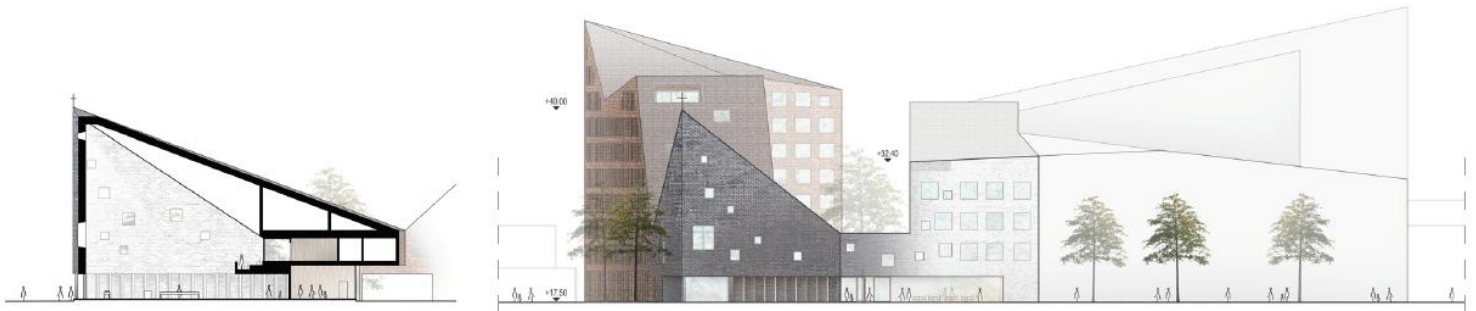
Godkänd av stadsfullmäktige ___/___ 20___



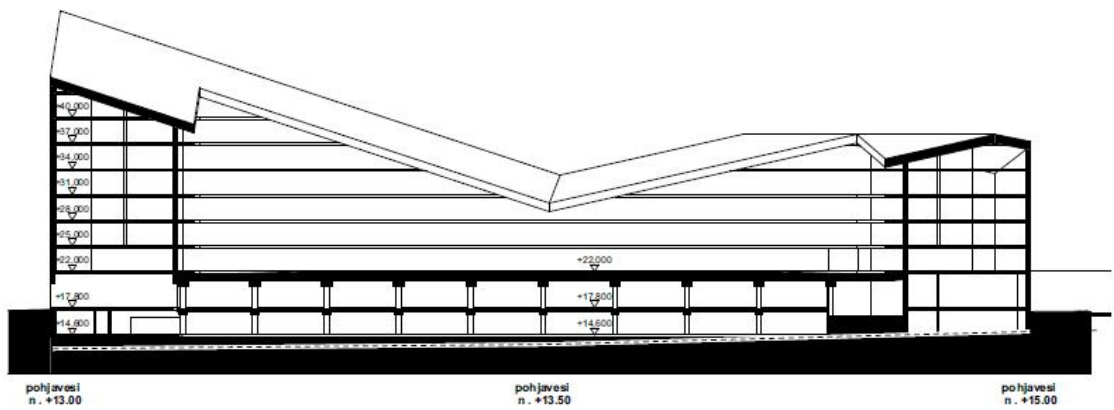
Kirkko ja Bethanian asuinrakennus allianssi-kilpailuvaiheessa, OPEEA.



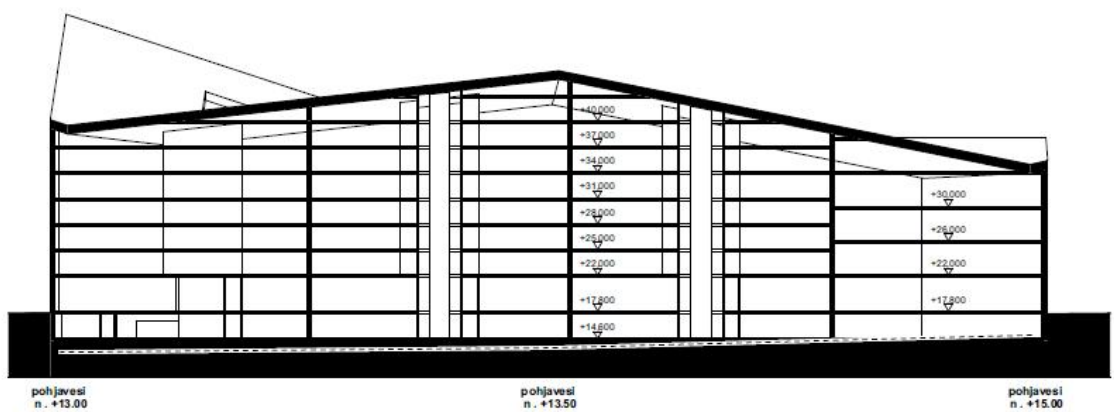
Asematien suuntainen leikkaus, Arkkitehtitoimisto K2S OY.



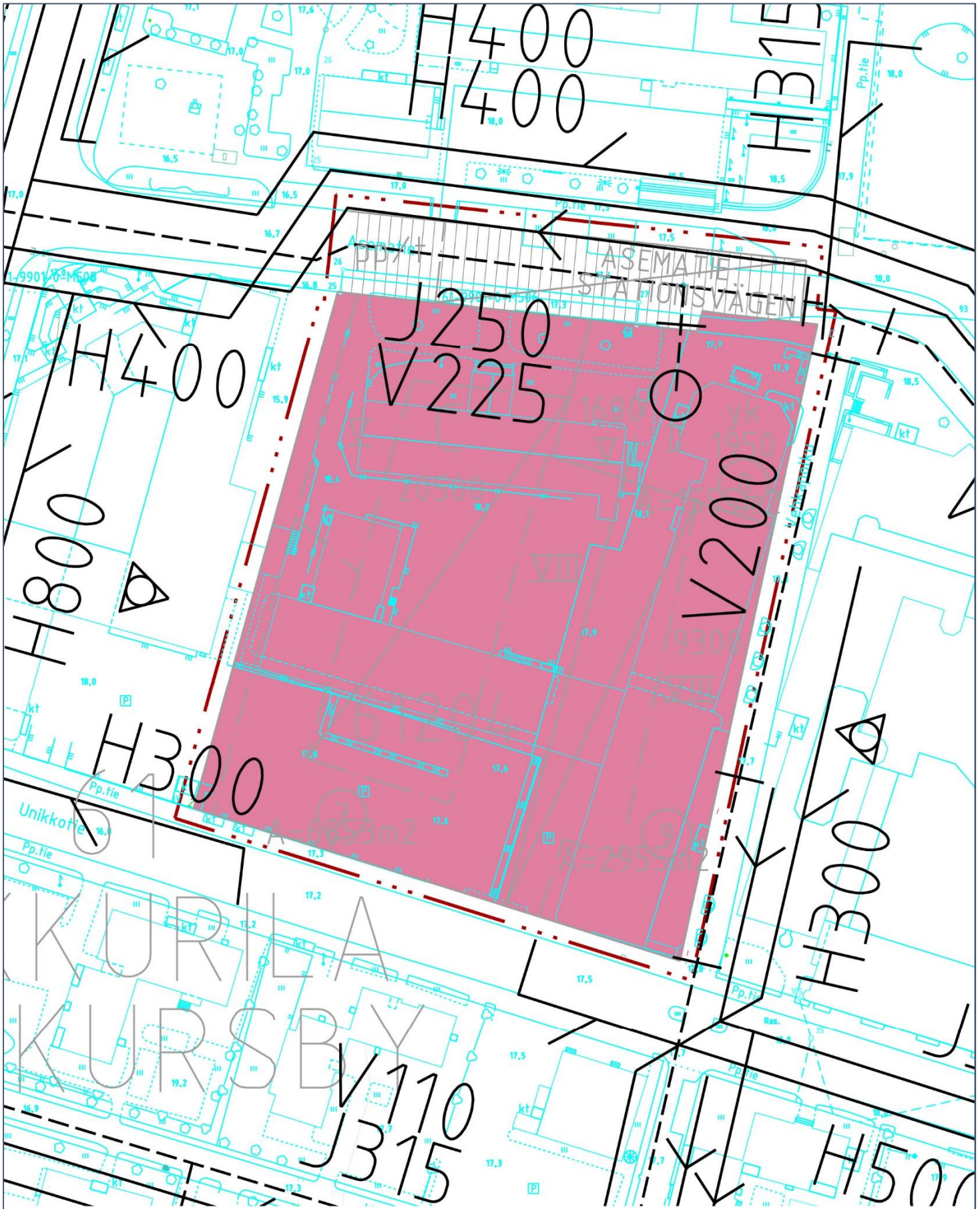
Leikkaus kirkosta ja projektio Asematien suuntaan, OPEEA.



leikkaus B-B 1:500



Vehkapolun suuntaiset leikkaukset, Arkkitehtitoimisto K2S Oy.



Vantaan kaupunki

copyright

Harri Keinanen

tulosten laatija

5.12.2017

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002254



ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:1000

mittakaava

Kaupunkisuunnittelu / ATI/NIS

Kaupunginhallitus 8.1.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002254 /Tikkurilan kirkon kortteli**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSL	Liikenteen sujuvuus Unikkotiellä on varmistettava. Bussipysäkit ja pikaraitiotievaraus tulee ottaa huomioon.	-
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Suhtautuu varauksellisesti rakentamisen mittakaavaan ja korkeuteen. Makuuhuoneet tulisi sijoittaa rakennusrungon hiljaisemmalle puolelle. Koneellinen ilmanvaihto ja suodatus, sekä määräys maaperän tutkimuksista ja puhdistuksesta tulisi lisätä määräyksiin.	Tarkistetaan kaavamääräyksiä.
NRO 3 Vantaan Energia	Keskikortteliin tarvitaan kiinteistömuuntamotila rakentamisen alkuvaiheessa. Maakaapelit ja kaukolämpöputki tulee huomioida.	-
NRO 4 Vantaan kaupunginmuseo	Rakentaminen ei sopeudu luontevasti ja eheyttävästi suhteessa Asematien mittakaavaan, kaupungintaloon ja Tikkurilan historialliseen keskustaan.	-
NRO 5 HSY	Vesihuollon järjestäminen kaikille tonteille tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä.	-

NRO 1,

HSL**Lausunto:**

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavamuutoksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. Kaava-alueen etelärajalla kulkeva Unikkotie on linja-autoliikenteen tärkein ajoyhteys Tikkurilan matkakeskukseen. Liikenteen sujuvuuteen Unikkotiellä tulee kiinnittää tästä syystä erityistä huomiota. Pysäköintihalliin tapahtuva liikenne Unikkotieltä ei saa aiheuttaa joukkoliikenteelle viivästyksiä. Purku- ja rakennustyöt on suunniteltava siten, että ne eivät aiheuta haittaa joukkoliikenteelle.

Unikkotiellä on myös tärkeät Vehkapolku-nimiset bussipysäkit, joiden esteettömyyteen ja toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota aluetta suunniteltaessa. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee huomioida myös raitiotien tilavaraus.

Kielotien ja Unikkotien liittymä on tunnistettu ongelmalliseksi kohteeksi (Vantaan joukkoliikenteen luotettavuuden kehittämisohjelma, HSL-julkaisu 2/2013, toimenpidekortti nro 21). Alueen maankäyttöä suunniteltaessa liittymän toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta linja-autojen matka-ajat eivät kasva entisestään.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Unikkotien liikenteen sujuvuus varmistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Se otetaan huomioon myös työmaan toimintoja suunniteltaessa. Mahdollisen raitiotien tilavaraus ja bussipysäkkien sijoittuminen on otettu huomioon asemakaavassa.

Tarkistukset:

-

NRO 2,
UUDENMAAN ELINKEINO-,
LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Tikkurilan kirkon korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002254). Uudenmaan ELY-keskus antoi kaavasta edellisen kerran lausunnon 12.5.2017 valmisteluvaiheessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Uudenmaan ELY-keskus kirjasi asemakaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa kaupungintalon, kirkon ja entisen seurakuntakeskuksen arkkitehtuuri- ja kulttuurihistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot.

Rakennussuojelun osalta Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että perusteet kirkon suojelematta jättämiselle ovat olemassa.

Kulttuuriympäristön näkökulmasta Uudenmaan ELY-keskus suhtautui varauksellisesti asemakaavan mahdollistaman rakentamisen mittakaavaan ja korkeuteen. Asemakaavaehdotus on perusratkaisultaan luonnoksen kaltainen, minkä vuoksi Uudenmaan ELY-keskus viittaa kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun osalta asemakaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon.

Melun torjunta ja ilmanlaatu

Uudenmaan ELY-keskus otti valmisteluaineisosta antamassaan lausunnossa kantaa meluntorjuntaan. Uudenmaan ELY-keskus täydentää valmisteluvaiheessa lausumaansa seuraavasti:

Huoneistojen avautumista ja makuuhuoneen sijaintia pitää korostaa esim. siten, että Unikkotien puoleisille julkisivuille sijoittuvien asuinhuoneistojen on avauduttava myös sellaiselle julkisivulle, jossa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjearvot toteutuvat. Makuuhuoneet on näissä asuinhuoneistoissa sijoitettava hiljaisemman julkisivun puolelle.

Kaavaselostuksessa on esitetty ilmanlaadusta selvitys ja ratkaisu (koneellinen ilmanvaihto ja suodatus). Ratkaisu tulisi esittää myös kaavamääräyksissä.

**Pilaantuneet maat**

Asemakaavan muutosta koskevalla Tikkurilan kirkon korttelin alueella ei ole tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia. Korttelin läheisyydessä Männistön polulla maaperän humuskerroksesta on mitattu korkea yli 1000 mg/kg oleva lyijypitoisuus. Korttelissa n. 200 metriä koilliseen on toiminut vuosina 1944-1973 akkutehdas, joka on voinut nostaa lähialueen maaperän lyijypitoisuuksia. Lisäksi Tikkurilan alueella vuosina 1929-1984 toiminut Grönbergin lyijysulatto on aiheuttanut laajalla alueella lyijylaskeumaa. Sulatto on sijainnut n. 550 metrin päässä kirkon korttelista.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ennen alueella tehtäviä rakennus- ja muita maankaivutoimenpiteitä on asemakaavan muutosta koskevalla korttelin alueella tutkittava pintamaakerroksen metallipitoisuudet. Jos tutkimuksia ei saada toteutettua ennen kaavan hyväksymistä, on kaavamääräyksiin lisättävä korttelin aluetta koskeva määräys siitä, että ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

Vastine:

Kaavaratkaisu tiivistää merkittävästi Tikkurilan ydintä. Kortteli on mittakaavaltaan ja korkeudeltaan samaa luokkaa kuin alueelle vast'ikään rakennetut uudet asuinkorttelit. Asematien puolella rakennusten massoittelu on pystytty pitämään kohtuullisen matalana, 4-5:n kerroksen korkuisena. Kaavoittajan näkemyksen mukaan julkisivu ei ole merkittävästi korkeampi kuin toria reunustava nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Unikkotien puoleisella julkisivulla melutaso nousee v. 2040 ennusteen mukaan 60-65 dB:iin päivällä ja 50-55 dB:iin yöllä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan Unikkotien julkisivujen ääneneristävyysvaatimus tulee olla vähintään Δ 35dB. Siitä seuraa, että melutaso sisällä alittaa reilusti melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Kaavoittaja ei näe aiheelliseksi kieltää kaavalla makuuhuoneiden sijoittamista Unikkotien puolelle.

Kaavamääräyksiin on mahdollista lisätä, etteivät liikenteen tuottamat pienhiukkaset ja typpioksidi kulkeudu huoneilmaan ja antaa ilmanvaihtoa koskeva määräys.

Seurakunta on teettänyt korttelialueeltaan selvityksen maaperän pilaantumisesta. Mitään hälyttävää alueelta ei löytynyt.

Tarkistukset:

Lisätään kaavamääräyksiin teksti " Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilmaa ei oteta Unikkotien puoleiselta julkisivulta. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla".

**NRO 3,
VANTAAN ENERGIA**

Lausunto:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Keskikortteliin tarvitaan uudesta rakennuksesta tila kiinteistömuuntamolle heti akentamisen alkuvaiheessa. Tila muuntamolle Asematien tai Unikkotien puolelle riippuen siitä kummalta puolelta rakentaminen aloitetaan.

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:

Kaava-alueen nykyiset rakennukset puretaan ja maakaapelit siirretään. Vehkapolun alla oleva kaukolämpöputki jäänee paikalleen. Kiinteistömuuntamovaatimus on saatettu tiedoksi Keskikorttelin pääsuunnittelijoille.

Tarkistukset:

-

**NRO 4,
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO****Lausunto:**

Kaupunginmuseo on lausunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta (Dnro VKM/024/2016, Dnro VKM/042/2017). Kaupunginmuseo on tuonut esiin aiemmissa lausunnoissaan kirkon ja entisen seurakuntakeskuksen arkkitehtuuri- ja kulttuurihistorialliset sekä kaupunkikuvalliset arvot. Rakennussuojelun osalta kaupunginmuseo totesi, että asemakaavaratkaisun perustana olevat selvitykset kirkon suojelematta jättämiselle ovat riittävät.

Kaupunginmuseo toi luonnoksesta antamassaan lausunnossa esille tarpeen ottaa kaavatyössä tavoitteeksi uudisrakentamisen hienovaraisen yhteensovittamisen kaupunkirakenteen ominaispiirteisiin, mittakaavaan ja arvokkaaseen vanhaan rakennusperintöön. Asemakaavaehdotuksessa toistuvat kuitenkin luonnoksessa esitetyt perusratkaisut. Vaikka uudisrakennukset madaltuvat Asematien suuntaan 4-5-kerroksisiksi, ei ehdotuksessa esitetty rakentaminen kaupunginmuseon näkemyksen mukaan sopeudu luontevasti ja eheyttävästi suhteessa Asematien 1950-luvun mittakaavaan, kaupungintaloon ja Tikkurilan historialliseen keskustaan.

Vastine:

Kaavaratkaisu tiivistää merkittävästi Tikkurilan ydintä. Kortteli on mittakaavaltaan ja korkeudeltaan samaa luokkaa kuin alueelle vast'ikään rakennetut uudet asuinkorttelit. Asematien puolella rakennusten massoittelu on pystytty pitämään kohtuullisen matalana, 4-5:n kerroksen korkuisena. Kaavoittajan näkemyksen mukaan julkisivu ei ole merkittävästi korkeampi kuin toria reunustava nelikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Tarkistukset:

-



Vantaa

002254 -TIKKURILAN KIRKON

7 / 7

KORTTELI

LAUSUNNOT JA VASTINEET

YHTEENVETO

Liite

14.5.2018

**NRO 5,
HSY**

Lausunto:

Nykyinen jätevesi- ja vesijohtoverkosto sijaitsee Asematiellä kaavamutosalueen pohjoispuolella, sekä Vehkapolulla alueen itäreunalla.

Kaavamutosalueen tonttijaon ja jatkosuunnittelun yhteydessä on huomioitava vesihuollon järjestäminen kaikille tonteille olemassa olevista jätevesi- tai vesijohtolinjoista.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Atte Heiskanen, puh. 050 355 2948

Vastine:

Vesihuollon järjestäminen otetaan huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset:

-



11 §

Maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta / Vantaan seurakuntayhtymä, NREP / Asemakaavamuutos nro 002254, 61 Tikkurila / AK

VD/10872/10.00.01.05/2017
AK/HV/ET

Kaupunginjohtaja on 4.1.2017 § 1 päättänyt käyttää otto-oikeutta kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.12.2017 § 24 päätökseen. Kaupunginsuunnittelulautakunta on tehnyt päätöksen asiassa, joka kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä järjestivät 27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kilpailun omistamiensa maiden kehittämistä ja myymisestä Tikkurilassa Asematien ja Unikkotien välissä. Kilpailun voitti NREP Oy, joka ostaa kaupungilta 4 942 328 €:n ja seurakuntayhtymältä 12 968 712 €:n kauppahinnalla kilpailun kohteelle kaavoitettavan kerrostalotontin (20 500 k-m²). NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset. Purkukustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta ja vähentävät vastaavasti maksettavaa kauppahintaa. Kaupan kohteen lisäksi srk-yhtymän omistamalle maalle on kaavoitettu kirkko (1 950 k-m²), toimistorakennus (1 600 k-m²) sekä kerrostaloja (9 300 k-m²). Srk-yhtymä maksaa kaupungille maankäyttösopimuksen mukaista kustannuksen korvausta 2 394 442 €.

Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen ns. Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Sopimus käsitti kaupungin omistaman kiinteistön 92-61-9906-1 sekä seurakuntayhtymän omistaman kiinteistön 92-61-204-2. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja srk-yhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kaupunginhallitus valitsi 7.3.2016 § 63 omalta osaltaan kilpailun voittajaksi Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy). Voittajan ostotarjous oli asuntorakennusoikeudesta 920 €/k-m² sekä liike- ja toimistorakennusoikeudesta 200 €/k-m².

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä srk-yhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle srk-yhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0 (katualue). Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 33.350 k-m². Kaavamääräyksen mukaan asumisen osuus korttelialueen rakennetusta rakennusoikeudesta saa olla enintään 85 %. Uudelle kirkolle on osoitettu 1 950 k-m²:n rakennusoikeus ja seurakuntayhtymän toimistorakennukselle 1 600 k-m²:n rakennusoikeus. Nämä rakennusoikeudet sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät NREP Oy:n hallinnoimalle rahastolle (jäljempänä NREP Oy) yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitettavan tontin 92-61-204-7 yhteensä 17 911 040 €:n kauppahinnalla. Tontin rakennusoikeus on 20 500 k-m². Kaupunki omistaa myytävästä tontista 1 891 m² ja seurakuntayhtymä 4 962 m². Kauppahinta jakautuu myyjien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupungin osuus kauppahinnasta on 4 942 328 € ja seurakuntayhtymän 12 968 712 €. NREP Oy purkaa kustannuksellaan kaupan kohteella olevat rakennukset sekä suorittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistuksen. Nämä kustannukset ovat osa kauppahinnan suoritusta. Kaupungin luovuttamalla maalla sijaitsevien rakennusten tai rakennelmien purkukustannuksien on arvioitu olevan 200 000 € ja seurakuntayhtymän 1 000 000 €. Puhdistuskustannuksia ei ole oletettu olevan. Tällöin kauppahinnasta jää kaupungille maksettavaksi 4 742 328 € ja seurakuntayhtymälle 11 968 712 €. Mikäli



purkukustannukset tai puhdistuskustannukset poikkeavat arvioiduista kustannuksista, maksettavaksi jäävää kauppahintaa korotetaan tai vähennetään vastaavasti. Kaupasta tehdään ensin kiinteistökaupan esisopimus, jonka allekirjoituksen yhteydessä kauppahinnasta maksetaan etumaksua 5 %.

Seurakuntayhtymän omistukseen jää edellä mainitun kaupan jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1 950 k-m²) ja toimistoja (1 600 k-m²) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (9 300 k-m²).

Maankäyttösopimus käsittää seurakuntayhtymän koko kaava-alueella omistaman alueen. Maankäyttösopimuksen sisältämän kustannusten korvauksen 2 394 442 € seurakuntayhtymä maksaa kaupungille kolmessa erässä. Korvauksessa on huomioitu alentavina tekijöinä maankäyttösopimusalueella sijaitsevien seurakuntayhtymän omistamien rakennusten ja pysäköintilaitosten arvioidut purkukustannukset 1 900 000 €. Edellä mainituista kustannuksista sekä mahdollisista pilaantuneiden maiden puhdistuskustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä kustannusten korvausten suuruutta. Mikäli lopulliset kustannukset poikkeavat arvioidusta, otetaan purku- ja puhdistuskustannusten poikkeamasta 50 % huomioon kustannusten korvauksen suorituksessa.

Asuntotuotannossa NREP Oy:lle myytävän tontin 92-61-204-7 rakennusoikeudesta vähintään 60 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. NREP Oy:lle on asetettu rakentamisvelvoiteaika. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

Srk-yhtymän omistukseen jäävä asuntotontti on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että tontin 9 300 k-m²:n rakennusoikeudesta noin 2 000 k-m² voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja muu osa asuntorakennusoikeudesta pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Rakentamiselle on asetettu rakentamisvelvoite. Molemmille velvoitteille on asetettu sopimussakko.

27.4.2015 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalue asuntorakennusoikeudesta 20 % on toteutettava ARA-tuotantona. Velvoite koski kaupunkia sekä seurakuntayhtymää. Kaupungin osuus ARA-tuotannosta on 1 058 k-m². Kaikki ARA-tuotanto toteutetaan kuitenkin yhteistoimintasopimuksen ulkopuolella samalla kaava-alueella sijaitsevalla srk-yhtymän omistamalla tontilla. Tästä menettelystä koituu kaupungille taloudellista hyötyä ja srk-yhtymälle vastaava menetys, koska kaupunki tulee myymään oman ARA-velvoitteensa rakennusoikeuden NREP Oy:lle vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 920 €/k-m² yksikköhinnalla ARA-tonttihinnan 430 €/k-m² sijaan. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 518 633 €. Tämä summa on hyvitetty maankäyttösopimuksen sisältämästä kustannusten korvauksesta.

Kiinteistönvaihdoissa kaupunki luovuttaa srk-yhtymälle 95 m² nykyistä katualuetta kaavamuutoksen mukaiseen kirkon tonttiin ja srk-yhtymä luovuttaa kaupungille 268 m² nykyistä kirkon tonttia kaavamuutoksen mukaiseksi katualueeksi. Kaupunki maksaa srk-yhtymälle välirahaa 10 260 €. Hinnoittelussa on käytetty samaa 60 €/m²:n yksikköhintaa, jolla kaupunki 23.8.2012 myi srk-yhtymän nyt kaupungille takaisin luovuttaman 268 m² alueen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan ja vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja teki teknisiä korjauksia esittelyosaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 14

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan, ja
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan ja vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin että kaupunginhallituksen jäsen Susanna Bruun ja kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaavamuutosehdotukseen tehdyt muutokset kaavan nähtävillä olon jälkeen aiheuttavat joitakin tarkistuksia sopimukseen. Kaava-alueen rakennusoikeus on 32.950 k-m² (aiemmin 33.350 k-m²) ja liikerakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti, kun se aiemmin oli määritelty yhtenä kokonaisuutena koko sopimusalueelle. Nämä muuttavat hieman kauppahintoja. Lisäksi srk-yhtymä purkaa alueen rakennukset aiemmin sovitun NREP:n sijaan.

NREP:n perustama rahasto ostaa kaupungilta 5.026.800 €:n (aiemmin 4.942.328 €) ja seurakuntayhtymältä 13.185.200 €:n (aiemmin 12.968.712 €) kauppahinnalla kaavamuutosalueelta kerrostalotontin (20.500 k-m²). Srk-yhtymä maksaa kaupungille kustannusten korvauksena 3.766.948 € (aiemmin 2.394 442 €). Srk-yhtymä purkaa kaupan kohteella omistamansa entisen kirkon, srk-yhtymän virastotalon ja Bethanian rakennuksen sekä kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen. Toteutuneet purkukustannukset tulevat vähentämään em. kustannusten korvauksen määrää. Srk-yhtymän omistukseen jää kerrostalotontti (8.900 k-m²) sekä kirkon ja toimiston tontti (1.500 k-m² + 2.000 k-m²).

Srk-yhtymä purkaa kaupan kohteella omistamansa entisen kirkon, srk-yhtymän virastotalon ja Bethanian rakennuksen sekä kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen. Kaupunki hyvittää srk-yhtymälle kaupungin kustannusvastuulla olevan pysäköintilaitoksen purkukustannukset vähentämällä



purkukustannukset täysimääräisesti maankäytösopimuksen kustannuksen korvauksesta sen jälkeen, kun todelliset kustannukset ovat tiedossa. Lisäksi kustannusten korvauksesta tullaan vähentämään puolet srk-yhtymän omistamien rakennusten purkukustannuksista. Myös tämä vähennys tehdään sen jälkeen, kun todelliset purkukustannukset ovat tiedossa.

Aiemmin hyväksytyn sopimuksen mukaan NREP suoritti rakennusten purkamisen ja srk-yhtymä sekä kaupunki hyvittivät purkukustannukset NREP:lle vähentämällä vastaavalla summalla NREP:n maksamaa kauppahintaa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoihin ei ole tullut muutoksia. Srk-yhtymä toteuttaa ARA-tuotantona omistukseensa jäävä asuntotontin (8.900 k-m²). NREP:n tulee toteuttaa ostamastaan rakennusoikeudesta (20.500 k-m²) vähintään 60 % vapaarahoitteisena asuntotuotantona. Srk-yhtymälle ja NREP:lle on asetettu rakentamisvelvoiteaika. Rahoitus- ja hallintamuotojen toteutukselle sekä rakentamisvelvoiteajalle on asetettu sopimussakko.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan seurakuntayhtymän sekä NREP Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäytösopimuksen (A), kiinteistökaupan esisopimuksen (B) ja esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta (C),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002254 on tullut voimaan,
- c) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asumisen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan maankäytösopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta, lopullisen kiinteistökaupan ja lopullisen kiinteistöjen vaihtosopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisiä tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsen Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Maankäytösopimus (A), kiinteistökaupan esisopimus (B) ja esisopimus kiinteistöjen vaihdosta (C)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A), KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (B) JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN VAIHDOSTA (C)
VANTAAN KAUPUNKI / VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ / NREP
Asemakaavan muutos nro 002254, Tikkurila, 61. kaupunginosa

Taustaa

Vantaan seurakuntayhtymä haki 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilassa omistamalleen kiinteistölle 92-61-204-2. Vantaan kaupunki ja Vantaan seurakuntayhtymä allekirjoittivat 27.4.2015 yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämistä. Kehittämisalueeseen kuului myös kaupungin omistama kiinteistö 92-61-9906-1. Sopimuksen mukaisesti kaupunki ja seurakuntayhtymä järjestivät vuonna 2015 kilpailun, jolla haettiin kehittämisalueen kaavoitukseen ja toteutukseen yhteistyökumppania, joka tulee myös ostamaan kehittämisalueen tontit. Kilpailun voittajaksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (nykyisin NREP Oy).

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002254 yhteistyössä seurakuntayhtymän ja NREP Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin yhteistoimintasopimusalueen ulkopuolelle seurakuntayhtymän omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-204-3, ns. Bethanian kiinteistölle sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0. Kaavamuutosehdotuksessa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonka rakennusoikeus on yhteensä 32.950 k-m². Tontin 92-61-204-7 rakennusoikeus on 20.500 k-m², josta liiketiloja on vähintään 900 k-m². Tontin 92-61-204-9 rakennusoikeus on 8.900 k-m², josta liiketilojen osuus on vähintään 500 k-m². Tontin 92-61-204-8 rakennusoikeus on 3.550 k-m². Tontille 8 ei saas sijoittaa asuntoja. Asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on esitetty liitteessä A1.

Kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät yhteistoimintasopimusalueelle kaavoitetun tontin 92-61-204-7, jonka rakennusoikeus 20.500 k-m². Tontin kauppahinta jakautuu omistajien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Kaupunki omistaa tontista 1.891 m² (27,6 %) ja seurakuntayhtymä 4.960 m² (72,4 %).

Seurakuntayhtymän omistukseen jää NREP Oy:lle myytävän tontin jälkeen tontti 92-61-204-8, johon sijoittuu uusi kirkko (1.550 k-m²) ja toimistoja (2.000 k-m²) sekä tontti 92-61-204-9, johon sijoittuu pääasiassa asuntorakentamista (8.900 k-m²). Kaupunki omistaa tontista 8 pienen osan (11 m²).

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää kolme eri sopimusta:

- Maankäyttösopimus seurakuntayhtymän ja kaupungin kesken koko kaavamuutosalueesta (A),
- Kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki ja seurakuntayhtymä myyvät tontin 92-61-204-7 NREP Oy:n perustamalle ja hallinnoimalle rahastolle xxxx (B) sekä
- Esisopimus kiinteistövaihdosta, jolla seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille kaavamuutoksella katualueeksi muuttuvaa nykyistä kirkkorakennusten korttelialuetta ja kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymälle kaavamuutoksella kirkkorakennusten korttelialueeksi muuttuvaa nykyistä katualuetta (C).

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)
- 1.2 Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

2. SOPIMUSALUE

Maankäyttösopimusalue muodostuu seurakuntayhtymän omistamasta kiinteistöön 92-61-204-2 kuuluvasta 5.354 m²:n alueesta sekä kiinteistön 92-61-204-3 kuuluvasta 3.955 m²:n alueesta.

Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002254 sopimusalueelle on osoitettu seurakuntayhtymän omistamia tontinosia ja tontteja sekä rakennusoikeutta seuraavasti.

Tontti	m ²	k-m ²
92-61-204-7 (käyttötarkoitus C)	4.960	14.842 (tontinosa)
92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yrk)	1.394	3.522 (tontinosa)
92-61-204-9 (käyttötarkoitus C)	2.955	8.900 (koko tontti)
Yhteensä	9.309	27.264

Asemakaavamääräyksissä tontit 92-61-204-7 ja 92-61-204-9 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja tontti 92-61-204-8 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalueeksi (C/yrk). Tontilla 7 liiketilojen määrä tulee olla vähintään 900 k-m² ja tontilla 9 vähintään 500 k-m². Tontille 8 ei saa sijoittaa asuntoja.

Asematien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yrk-aluetta. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %.

Asemakaavamuutos on esitetty liitteessä A1 ja sopimusalue liitteessä A2.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei vaadi uuden kunnallistekniikan rakentamista, josta olisi sovittu seurakuntayhtymän kanssa. Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Seurakuntayhtymä maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena 3.766.948 euroa. Kustannusten korvauksesta on vähennetty 530.180 euroa, koska seurakuntayhtymä toteuttaa sopimuskohdassa 6 kaupungille kuuluvan ARA-rakentamisveloitteen omistamallaan tontilla 92-61-204-9.

Kustannusten korvauksesta jää maksettavaksi siten 3.236.768 euroa, joka maksetaan kolmessa maksuerässä seuraavasti:

- | | | |
|--------|-----------------|--|
| 1. erä | 809.192 euroa | maksetaan neljän kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 2. erä | 809.192 euroa | maksetaan yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. erä | 1.618.384 euroa | maksetaan kahden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

Korvaus maksetaan kaupungille kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Seurakuntayhtymä purkaa kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen. Purkamiskustannukset vähennetään kustannusten korvauksesta täysimääräisenä

Kiinteistökaupan esisopimuksen (B) kohdan 6 mukaan seurakuntayhtymä purkaa kaupungin puolesta kaupungin omistamalla kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitsevan pysäköintilaitoksen sekä kunnostaa mahdolliset pilaantuneet maat. Purkamiseen kuuluu varsinaisen purkutyön lisäksi pysäköintilaitoksen purkamisen edellyttämä ponttaus.

Kaupunki suorittaa seurakuntayhtymälle kaupungille kuuluvat purku-, ponttaus- ja pilaantuneiden maiden kunnostuskustannuksen siten, että kaupungille kuuluvat kustannukset vähennetään täysimääräisesti kustannuksen korvauksesta (3.236.768 euroa). Vähennys suoritetaan siitä maksuerästä, jossa kustannukset ovat tiedossa. Vähennys voidaan tehdä useammastakin maksuerästä.

Seurakuntayhtymä purkaa omistamansa rakennukset. Purkamiskustannuksista vähennetään 50 % kustannusten korvauksesta

Kiinteistökaupan esisopimuksen (B) kohdan 6 mukaan seurakuntayhtymä purkaa sopimusalueella omistamansa rakennukset sekä kunnostaa mahdolliset pilaantuneet maat. Purkamiseen kuuluu varsinaisen purkutyön lisäksi seurakuntayhtymän omistamien rakennusten purkamisen edellyttämä ponttaus.

Seurakuntayhtymän rakennusten purkamisen kustannukset vaikuttavat kustannusten korvauksen suuruuteen siten, että seurakuntayhtymän rakennusten purkamiskustannuksista 50 % vähennetään edellä mainitusta kustannusten korvauksesta (3.236.768 euroa). Vähennys suoritetaan siitä maksuerästä, jossa kustannukset ovat tiedossa. Vähennys voidaan tehdä useammastakin maksuerästä.

Purkutarjoukset sekä muistio rakennusten purkamiskustannuksista

Seurakuntayhtymä pyytää tarvittavan määrän purkutarjouksia. Purkutarjouksien yksikköhintojen tulee mahdollistaa eri osapuolten ja eri toteutusmuotojen kustannusten kohdistamisen laskeminen. Purkamisen yhteydessä tarvittavat pontit käytetään vuokratontteja. Seurakuntayhtymä ja kaupunki valitsevat purkamisen suorittajan.

Purkamiskustannukset eivät ole tiedossa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä. Seurakuntayhtymä ja kaupunki laativat muistion toteutuneista purkamiskustannuksista ja kustannusten jaosta seurakuntayhtymän ja kaupungin välillä sitten kun kustannukset ovat selvillä. Muistio voidaan laatia myös vaiheittain purkamisen edistyessä.

Kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää kaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

Asemakaavaehdotuksessa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeus on 20.500 k-m² (käyttötarkoitus C), tontin 92-61-204-9 rakennusoikeus 8.900 k-m² (käyttötarkoitus C) ja tontin 92-61-204-8 (käyttötarkoitus C/yk) rakennusoikeus 1.550 k-m² (kirkko) ja 2.000 k-m² (toimisto). Tontit on mahdollista jakaa ennen asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tontikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa seurakuntayhtymälle syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa 538 €/k-m²:n yksikköhintaa, valtion tukemassa asuntotuotannossa 430 €/k-m²:n yksikköhintaa, liike-, toimisto- sekä palvelurakentamisessa 375 €/k-m²:n yksikköhintaa ja C/yk-tontilla 200 €/k-m²:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueen tontille myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan rakennusoikeus ylittää tontille asemakaavassa tai tonttijaossa sallitun rakennusoikeuden, sitoutuu seurakuntayhtymä ilmoittamaan tästä kaupungille.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-7 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnousun 4960/6851 osuudesta sekä tontin 92-61-204-8 arvonnousun 1.394/1405 osuudesta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Seurakuntayhtymä maksaa tontin 92-61-204-9 rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % kaupungille kustannusten korvauksena.

Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen yksikköhinnan perusteella. Kustannusten korvauksen tarkistus on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa sopimusalueelle on myönnetty.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Tontti 92-61-204-9 on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona siten, että noin 2.800 k-m² voi olla valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeusasuntoja ja muu osa rakennusoikeudesta (pois lukien liike-, toimisto ja palvelutilat) valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Tontin rakennusoikeus on 8.900 k-m².

Mikäli tontille 92-61-204-9 ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

6. KAUPUNGIN OSUUS VALTION TUKEMAN ASUNTOTUOTANNON TOTEUTTAMISESSA

Kaupungin ja seurakuntayhtymän 27.4.2015 allekirjoittaman yhteistoimintasopimuksen mukaan sopimusalueella kummankin sopijakumppanin asuntorakennusoikeudesta osoitetaan 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto).

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueesta on muodostettu tontti 92-61-204-7, jonka arvioitu toteutettavan asuntorakennusoikeuden määrä on 19.600 k-m², jolloin ARA-tuotantoa tulee toteuttaa 3.920 k-m². Kaupungin osuus tästä rakennusoikeudesta on 1.082 k-m². ARA-tuotannon rakentamisvelvoite toteutetaan kuitenkin kokonaisuudessaan sopimusalueen ulkopuolella seurakuntayhtymän omistamalla tontilla 92-61-204-9. Tällöin seurakuntayhtymä luovuttaa myös kaupungin osuuden ARA-tuotannon rakennusoikeudesta toteuttajalle. Kaupunki luovuttaa sopimusalueelta ARA-tuotantoon tarkoitetun rakennusoikeuden (1.082 k-m²) vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon NREP:n perustamalle ja hallinnoimalle rahastolle.

Tästä menettelystä koituu yhteistoimintasopimuksessa sovittuun nähden kaupungille taloudellista hyötyä ja seurakuntayhtymälle vastaava menetys. Hyödyn ja menetyksen suuruus on 530.180 euroa. Kaupunki korvaa seurakuntayhtymän menetyksen vähentämällä em. summa sopimuskohtaan 4 kustannuksen korvauksesta.

7. RAKENTAMISAIKATAULU

Asemakaavamuutoksessa nro 002254 on tontille 92-61-204-9 osoitettu rakennusoikeutta 8.900 k-m² (C) ja tontille 92-61-204-8 rakennusoikeutta 1.550 k-m² (kirkko) ja 2.000 k-m² (toimisto). Seurakuntayhtymä sitoutuu rakentamaan tonttien 92-61-204-9 ja 92-61-204-8 yhteenlasketusta rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien neljän (4) vuoden kuluessa vähintään 65 % siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Seurakuntayhtymä sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaava-muutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimus-alueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mainitut rakentamisaikataulut edellyttävät ARA:n korkotukilainapäätöstä. Mikäli päätöksen saami-nen viivästyy, sopijapuolet neuvottelevat uuden rakentamisvelvoiteajat.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, seurakuntayhtymä on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

8. VESI HUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kus-tannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymis-ehdoin.

9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

10. ERI MIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisym-märrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakuntayhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutus-hetkellä. Seurakuntayhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungil-le.

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

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, Vantaan kaupungin-hallitus on sen hyväksynyt ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002254 (päivätty 14.5.2018) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002254 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoseh-dotuksen nro 002254, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on mo-lemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli vali-tusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tämä sopimus perustuu 14.5.2018 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuk-sessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖJEN LUOVUTTAMISESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki), Vantaan seurakuntayhtymä (jäljempänä seurakuntayhtymä) ja NREP:n perustama ja hallinnoima rahasto xxxx tekemään kohdan I mukaisen edellytyksen täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainitusta alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002254 (päivätty 14.5.2018) on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

- Myyjät:**
- Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)
- Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)
- Ostaja:** NREP:n perustama ja hallinnoima rahasto xxxx tai määräämänsä (jäljempänä NREP)
- Kauppan kohteet:**
- Vantaan kaupunki luovuttaa NREP:lle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 92-61-9906-1.
Luovutettava kiinteistö on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen kortteli-alueeksi (C). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1.891 m².
- Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa NREP:lle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta
- kiinteistöstä 92-61-204-2 noin 4.778 m²:n määräalan ja
 - kiinteistöstä 92-61-204-3 noin 182 m²:n määräalan
- Luovutettavat määräalat on asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen kortteli-alueeksi (C).
- Kauppan kohteet on esitetty liitteissä B1 ja B2. Kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamat kauppan kohteet muodostavat yhdessä tonttijaon mukaisen tontin (myöhemmin tontin) 92-61-204-7, jonka pinta-ala on noin 6.851 m² ja rakennusoi-keus 20.500 k-m².

Kauppakirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kaupungin luovutus
Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen
- 1.1.1 Kauppahinta on 5.026.800 euroa.

NREP on maksanut kaupungille xx.xx.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 251.340 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta jää maksettavaksi 4.775.460 euroa.

1.1.2 Maksamatta oleva kauppahinta 4.775.460 euroa maksetaan kaupungille kolmessa erässä seuraavasti:

- | | | |
|-------------|-------------|---|
| 1. maksuerä | 1.591.820 € | kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. |
| 2. maksuerä | 1.591.820 € | maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. maksuerä | 1.591.820 € | maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

NREP:llä on oikeus maksaa kauppahinta nopeammassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä kaupungille että seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on kaupungin ja seurakuntayhtymän yhteenlasketusta kauppahinnasta.

1.1.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.1.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP asettaa kaupungin hyväksymän vakuuden, jonka kaupunki kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

1.1.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.2 Seurakuntayhtymän luovutus
Kauppahinta sekä omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

1.2.1 Kauppahinta on 13.185.200 euroa.

NREP on maksanut seurakuntayhtymälle xx.xx.2018 kiinteistökaupasta käsirahaa 659.260 euroa, joka on osa kauppahintaa.

Kauppahinnasta maksettavaksi jää 12.525.940 euroa.

1.2.2 Maksamatta oleva kauppahinta 12.525.940 € maksetaan seurakuntayhtymälle kolmessa erässä seuraavasti:

- | | | |
|-------------|-------------|---|
| 1. maksuerä | 4.175.314 € | kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. |
| 2. maksuerä | 4.175.313 € | maksetaan 1. vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |
| 3. maksuerä | 4.175.313 € | maksetaan 2 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta. |

NREP:llä on oikeus maksaa kauppahinta nopeammassa aikataulussa kuin edellä on esitetty. Tällöin kauppahinta on maksettava sekä kaupungille että seurakuntayhtymälle siinä suhteessa kuin molempien osuus on kaupungin ja seurakuntayhtymän yhteenlasketusta kauppahinnasta.

1.2.3 Kauppahintaa tarkistetaan siten, että maksamattomat maksuerät sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla. Elinkustannusindeksillä tarkistetulle maksamattomalle maksuerälle maksetaan vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 1,5 %.

1.2.4 Maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi NREP asettaa seurakuntayhtymän hyväksymän vakuuden, jonka seurakuntayhtymä kuittaa vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

1.2.5 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteelle siirtyvät tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

1.3 Lisäkauppahinta

Kaupungilla ja seurakuntayhtymällä on oikeus periä tontista 92-61-204-7 lisäkauppahintaa, mikäli tontille 92-61-204-7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (20.500 k-m²). Tontti 92-61-204-7 on mahdollista jakaa useaksi tontiksi, jolloin jokaiselle uudelle tontille merkitään oma rakennusoikeus. Tällöin lisäkauppahinta peritään tonttikohtaisesti em. periaatteen mukaan. Lisäkauppahinnan määräyksessä asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 920 €/k-m² ja liike- ja toimistorakennusoikeuden yksikköhinta 200 €/k-m².

NREP on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Seurakuntayhtymän ja Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa seitsemän (7) vuotta siitä alkaen, kun ensimmäinen rakennuslupa kaupan kohteelle on myönnetty.

Lisäkauppahinta jaetaan kaupungin ja seurakuntayhtymän kesken siten, että kaupungin osuus lisäkauppahinnasta on 1891/6851 ja seurakuntayhtymän 4960/6851. Lisäkauppahinta jaetaan edellä mainitulla tavalla riippumatta siitä, kummanko luovuttamalle kiinteistölle rakennusoikeuden ylitys kohdistuu.

2. Vallintarajoitus

NREP:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kaupungin luovuttamaa kaupan kohdetta rakentamattomana ilman kaupungin suostumusta.

3. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteen talonrakennustyöt on aloitettava Asematien puolelta.

Kaupan kohteelle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 20.500 k-m².

NREP-sitoutuu rakentamaan kaupan kohteen rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien

- 3 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 4 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 6 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönottavaksi em. ajassa.

NREP sitoutuu aloittamaan rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan kaupan kohteella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, NREP on velvollinen maksamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

Kaupunki voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa pätevistä syistä. Tällainen syy on esimerkiksi vaarahoitteisten omistusasuntojen kysynnän merkittävä heikkeneminen Tikkurilassa.

Mikäli asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantullessa tai tämän jälkeen kaupan kohteella olevia rakennuksia tai osaa niistä ei voida NREP:stä riippumattomista syistä purkaa siten, että se estää talonrakennustöiden aloittamista NREP:n suunnitteleamalla tavalla viimeistään 8 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta, edellä mainittuja kauppahinnan maksuaikataulua ja rakentamisvelvoiteaikoja pidennetään vastaavalla viivästymisen ajalla. Maksuaikatauluja pidennetään niiden erien osalta, jotka ovat maksamatta sillä hetkellä, kun purkutöiden viivästys tulee osapuolten tietoon. Tällainen este voi olla mm. Tikkurilan Keskustapysäköinnin ja kaupungin välinen vuokrasopimuksen jatkuminen asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen tai

jokin muu syy. Kaupunki ja seurakuntayhtymä ilmoittavat NREP:lle mahdollisesta esteen poistumisesta.

4. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Kaupan kohteelle toteutetusta asuntotuotannosta on toteutettava vähintään 60 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Mikäli kaupan kohteelle ei toteuteta edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, NREP on velvollinen maksamaan kaupungille sekä seurakuntayhtymälle toteutetun rakennusoiden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Sopimussakko maksetaan siten, että kaupungin osuus sopimussakosta on 1891/6853 ja seurakuntayhtymän 4962/6853.

5. Sopimussakko

Mikäli NREP ei täytä tai noudata mitä edellä kohdassa 2 on määrätty, on NREP velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle edellä sovitun kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan viisinkertaisen (5) määrän.

Mikäli NREP rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdassa 2 on sovittu, NREP on velvollinen suorittamaan kaupungille ja seurakuntayhtymälle paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kaupungin ja seurakuntayhtymän luovuttamien kiinteistöjen kauppahinnan määrän verran.

6. Rakennusten purkaminen

Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-2 sijaitsee seurakuntayhtymän omistama vuonna 1957 valmistunut vanha kirkkorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 2.650 m² sekä vuonna 1976 valmistunut seurakuntayhtymän virastorakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 3.860 m². Kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos, jonka pohjapinta-ala on noin 1.400 m². Seurakuntayhtymän omistamalla kiinteistöllä 92-61-204-3 sijaitsee vuonna 1989 valmistunut toimisto- ja liikerakennus, jonka pinta-ala on kaupungin rekisterin mukaan 10.790 m². Em. kiinteistöllä sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos.

Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitsee Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistama pysäköintilaitos. Pysäköinti sijoittuu maan päälle sekä maan alle. Pysäköintilaitoksen pohjapinta-ala on noin 1.900 m².

Seurakuntayhtymä purkaa kustannuksellaan edellä mainitut seurakuntayhtymän omistamat rakennukset sekä kaupungin kiinteistöllä sijaitsevan pysäköintilaitoksen sekä suorittaa mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostuksen 8 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002254 voimaantulosta lukien.

Selvennyksenä todetaan, että purku-urakkaan kuuluu purkamisessa tarvittavien ponttien asennus sekä ponttien poistaminen ja tontin tasoittaminen olemassa olevilla maa-aineksilla puretulta alueelta. NREP suorittaa purkualueen maatyöt mahdollisimman pian, jonka jälkeen purkuraikoitsija poistaa pontit.

Mikäli rakennusten purkamisen yhteydessä asennettuja pontteja käytetään myös NREP:N uudisrakentamisen yhteydessä, seurakuntayhtymä ja NREP sopivat ponttien vuokraus- tai lunastuskustannuksien jaosta erikseen.

7. Kulkuyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontille 92-61-204-1

Kulkuyhteys Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaiseen Unikkotien puoleisiin autopaikkoihin on järjestetty ennen kaavamuutoksen mukaista rakentamista Unikkotieltä kaupan kohteena olevan kiinteistön 92-61-9906-1 eli Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n omistaman pysäköintilaitoksen kautta. Kyseinen pysäköintilaitos tullaan purkamaan ja rakentamaan tilalle uusi pysäköintilaitos palvelemaan kaavamuutoksen mukaista rakentamista. Lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla sijaitsee maanalaisia autopaikkoja Asematien puolella. Ajo-

yhteys näihin autopaikkoihin on Asematieltä KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitsevan luiskan kautta.

Edellisten lisäksi KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 maantasossa sijaitsee auto-
paikkoja.

NREP:n tulee huolehtia siitä, että ajoyhteys KOy Tikkurilan Terveysaseman tontilla 92-61-204-1 sijaitseviin maanalaisiin ja maanpäällisiin autopaikkoihin säilyy kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen sekä rakennustöiden aikana. Kuitenkin, KOy Tikkurilan Terveysaseman hyväksynnällä NREP:llä on oikeus olla järjestämättä kulkuyhteyttä rakennustöiden aikana. Kulkuyhteys maanpäällisiin autopaikkoihin voidaan järjestää suoraan Unikkotieltä kuitenkin niin, että nykyinen liittymäramppi Unikkotieltä tulee siirtää itäänpäin tai vaihtoehtoisesti nykyinen liittymä säilytetään, jonka lisäksi rakennetaan uusi liittymä itäreunalle.

8. Kunnallistekniikka

NREP sitoutuu liittämään kaupan kohteen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin.

NREP sitoutuu suorittamaan liittymismaksut vesi- ja viemäriverkostoon kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti. Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä. Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Vantaan Energia Oy tulee sijoittamaan muuntamon johonkin kaavamuutosalueen nro 002254 pohjoisenpuoleisiin rakennuksiin.

9. Sähkö- vesi- ja viemäri liittymien siirto

Seurakuntayhtymä ja kaupunki siirtävät tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy:n kanssa solmitut liittymissopimukset sekä vesi- ja viemäri liittymät NREP:lle ilman eri korvausta. NREP sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimuksen siirrosta Vantaan Energia Oy:lle sekä vesi- ja viemärlaitokselle.

10. Kohteeseen tutustuminen

NREP on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. NREP on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. NREP:llä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

NREP-vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat antaneet NREP:lle kaiken sen tiedon, jolla voidaan olettaa olevan merkitystä NREP:n kaupan kohdetta koskevaan ostopäätökseen.

NREP on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasis-todistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi NREP Oy on tutustunut Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen.

NREP on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

12. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa NREP. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat kaupungin ja seurakuntayhtymän vastattaviksi omistamiensa kiinteistöjen osalta.

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaa NREP.
Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa NREP.

NREP:n muut velvollisuudet

13. Kaupan kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamishjettä ja lähiympäristösuunnitelmaa. Kaupan kohteen asuntotuotannon huoneistojakaumaa ei ole rajoitettu.
14. NREP:n 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.
15. Kaupungilla on oikeus sijoittaa kaupan kohteelle sekä kaupankohteelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tonteille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan kaupan kohteen sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käyttämisestä.
Kaupunki korvaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisen vahingon.
16. Kaupungilla on oikeus NREP:iä 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.
17. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteella saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
18. NREP sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 8 ja 12-17 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 2-7 ehdot otettava luovutuskirjaan.

19. Kiinnitykset

Tonttiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

20. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Seurakuntayhtymän luovuttamiin määräaloihin ei kohdistu kaupantekopäivänä päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Kaupunki tulee purkamaan Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n kanssa 14.1.1988 allekirjoittaman kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman kanssa 8.5.1987 allekirjoittaman rasitesopimuksen ennen kuin Seurakuntayhtymä ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

21. Irtaimisto

Tätä kauppa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

22. Kaupan kohteen maaperä

Kaupungin ja seurakuntayhtymän tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, NREP on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin ja seurakuntayhtymään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin kaupunki ja seurakuntayhtymä vastaavat kumpikin myymiensä kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

23. Kauppakirjan velvoitteiden siirto kolmannelle

NREP sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Vantaan kaupunginhallitus on sen hyväksynyt. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kauppakirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002254 (päivätty 14.5.2018), 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.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus perustuu 14.5.2018 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002254. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, esisopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan esisopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä esisopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

2. Käsirahan maksu

NREP maksaa kaupungille ja seurakuntayhtymälle kiinteistökaupan kauppahinnasta käsirahaa 5 %. Kaupungin myymän kiinteistön kauppahinta on 5.026.800 euroa ja seurakuntayhtymän myymien kiinteistöjen kauppahinta on 13.185.200 euroa.

NREP maksaa kaupungille kiinteistökaupasta käsirahaa 251.340 euroa ja seurakuntayhtymälle 659.260 euroa. Käsiraha on osa kauppahintaa.

Käsiraha on maksettu kaupungille ja seurakuntayhtymälle tilisuorituksena kaupungin ja seurakuntayhtymän lähettämää laskua vastaan ennen esisopimuksen allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän esisopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli kaupan edellytys ei täyty, kaupunki ja seurakuntayhtymä maksavat maksetun käsirahan takaisin. Tällöin käsirahalle ei lasketa korkoa.

3. Kaupungin, Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n sekä Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysaseman sopimukset

3.1 Kaupungin luovuttamaan kiinteistöön 92-61-9906-1 kohdistuu kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitushetkellä seuraavat sopimukset, jotka eivät ilmene kiinteistörekisteriotteesta:

- Kaupungin ja Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:n 14.1.1988 allekirjoittama kiinteistöä 92-61-9906-1 koskevan vuokrasopimuksen, jolla kaupunki on vuokrannut ko. kiinteistön Tikkurilan Keskustapysäköinti Oy:lle pysäköintilaitoksen rakentamista varten.
- Kaupunki ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema ovat 8.5.1987 allekirjoittama rasitesopimus, jolla kaupunki on antanut KOy Tikkurilan Terveysasemalle pysyvän oikeuden ajorampin rakentamiseen ja sijoittamiseen kiinteistölle 92-61-9906-1.

Kaupunki ja edellä mainitut sopimuskumppanit tulevat purkamaan ko. sopimukset ennen kuin seurakuntayhtymä ryhtyy purkamaan kaupungin luovuttamalla kiinteistöllä sijaitsevaa pysäköintilaitosta.

- 3.2 Seurakuntayhtymän on vuokrannut 30.3.1987 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Bethanialle kiinteistön 92-61-204-3, josta seurakuntayhtymä luovuttaa määräalan NREP:lle. Seurakuntayhtymä tulee muuttamaan tai lakkauttamaan vuokrasopimuksen lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivään mennessä siten, että vuokrasopimus ei kohdistu luovutettavaan määräalaan.

4. Esisopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

NREP sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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

C. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖNVAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki) ja Vantaan seurakuntayhtymä (jäljempänä seurakuntayhtymä) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro 002254 on tullut voimaan.

II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä kaupunki)

ja

Vantaan seurakuntayhtymä (Y: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä seurakuntayhtymä)

Vaihdon kohteet: Kaupunki luovuttaa seurakuntayhtymälle Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 11 m²:n suuruisen määräalan. Määräala sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusalueella (yk) keskustatoimintojen korttelialueella (C).
Määräalan arvo on 660 euroa.

Seurakuntayhtymä luovuttaa kaupungille Vantaan kaupungille Tikkurilan kaupunginosassa sijaitsevat seuraavat määräalat:

- Määräalan 92-61-9901-0-M506. Määräalan pinta-ala on noin 268 m². Määräalan arvo on 16.080 €
- Kiinteistöstä 92-61-204-2 noin 32 m²:n suuruisen määräalan. Määräalan arvo on 1.920 €.
- Kiinteistöstä 92-61-204-3 noin 35 m²:n suuruisen määräalan. Määräalan arvo on 2.100 €.

Määräalat ovat voimassaolevan asemakaava mukaista katualuetta. Ennen asemakaavamuutosta nro 002254 määräala oli osoitettu asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).
Määräalan arvo on 16.080 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä C1.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliroaha

Kaupunki maksaa seurakuntayhtymälle väliroaha 19.440 euroa. Väliroaha maksetaan seurakuntayhtymän ilmoittamalle rahalaitostilille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät niiden saajille 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 lainhuutodistus, 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 kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

8. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu xx.xx.2018 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita.

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 seurakuntayhtymän 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 seurakuntayhtymä 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

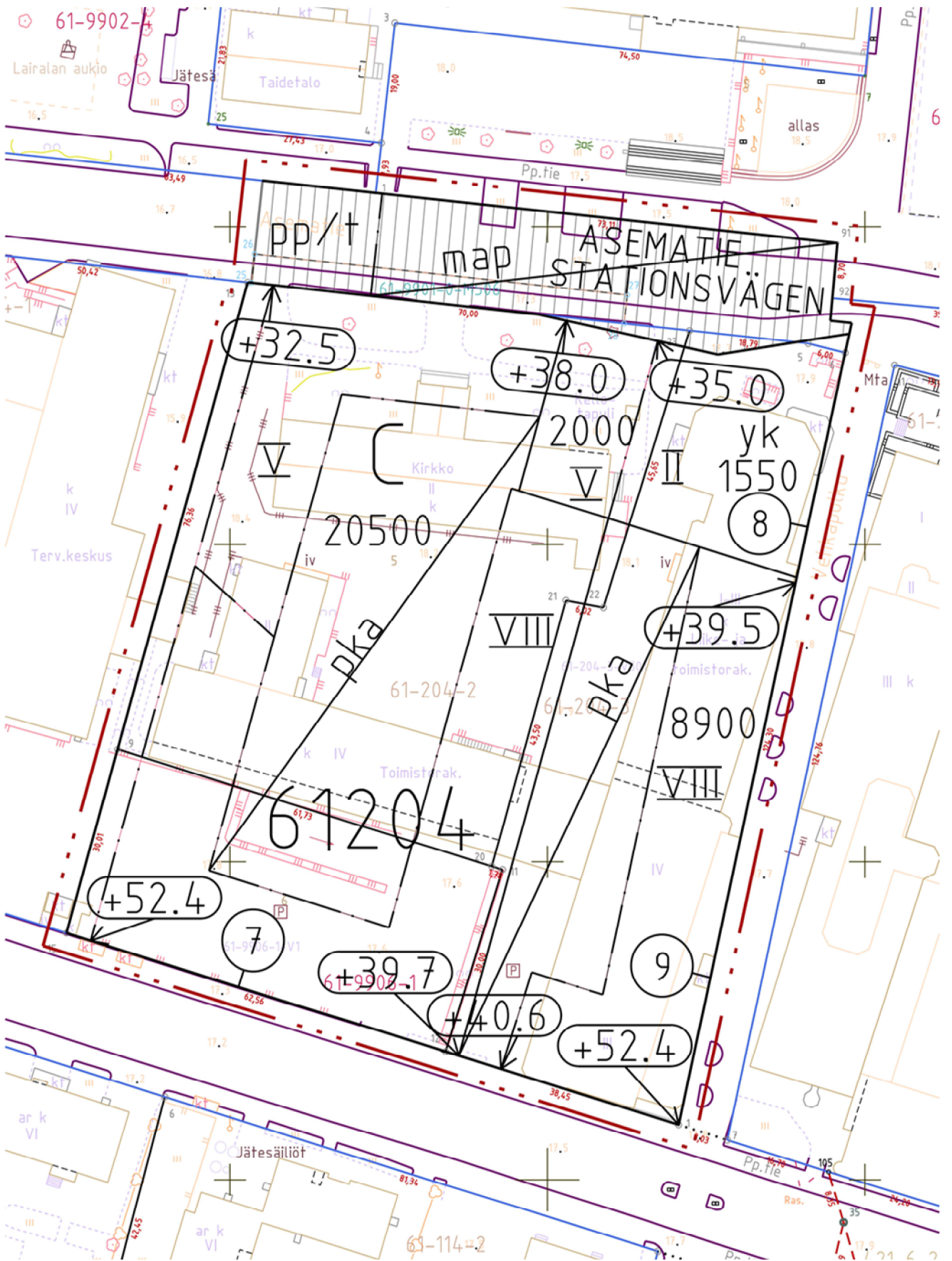
Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Vantaan kaupungin hallitus on sen hyväksynyt. Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu vaihtokirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

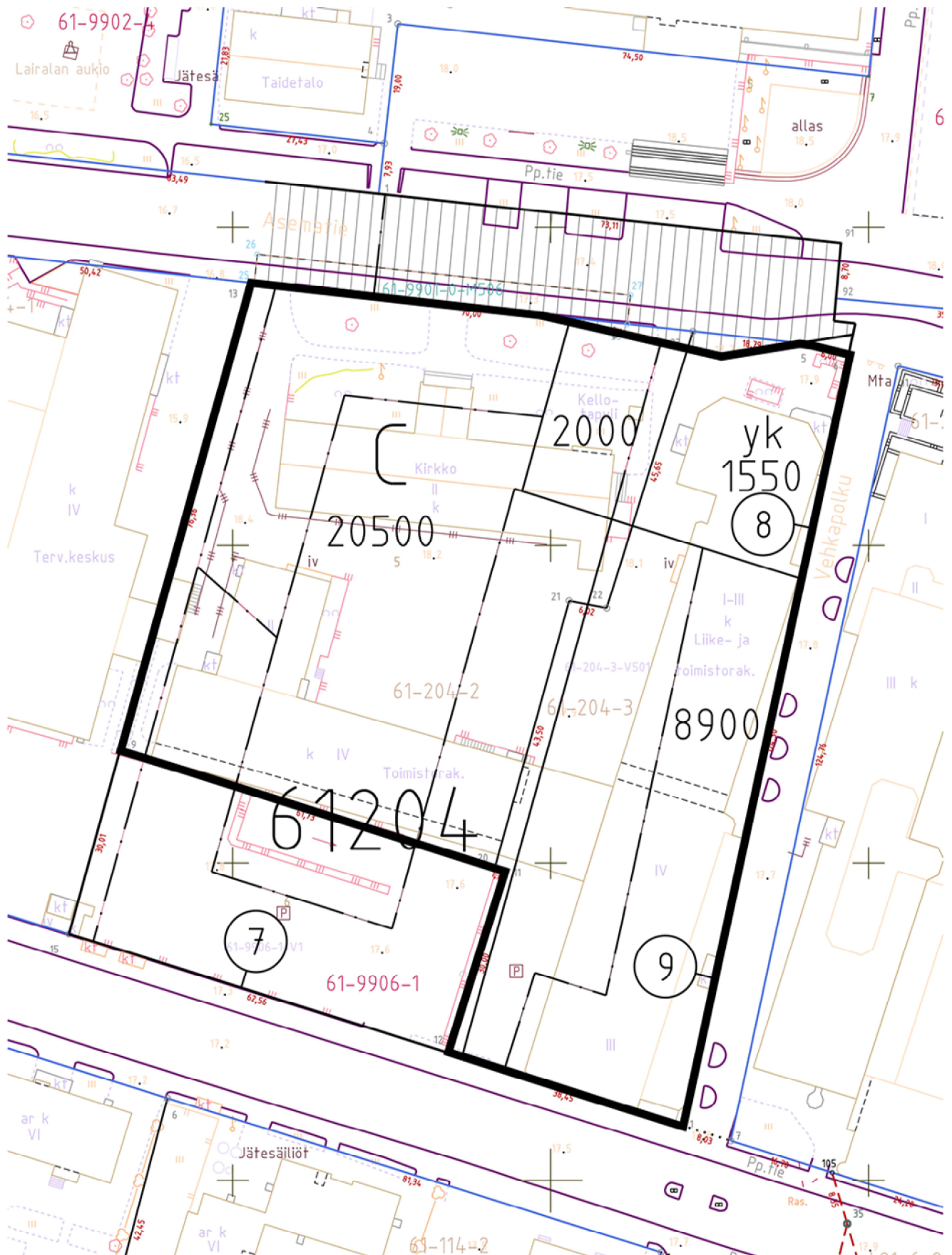
- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002254 (päiväty 14.5.2018), 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.

Mikään sopijaosapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.



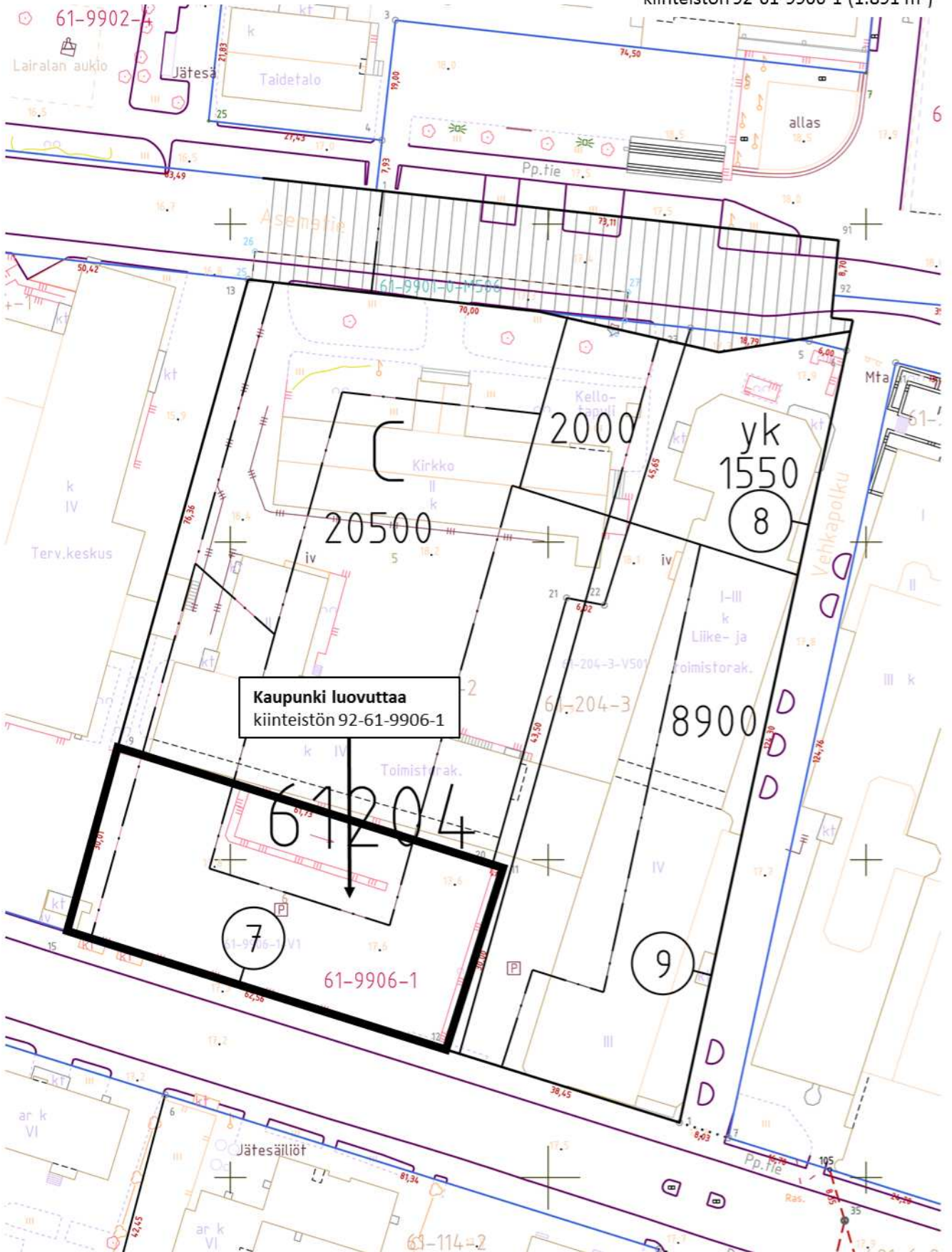
Liite A2
Maankäyttösopimusalue



Liite B1

Kaupan kohteet

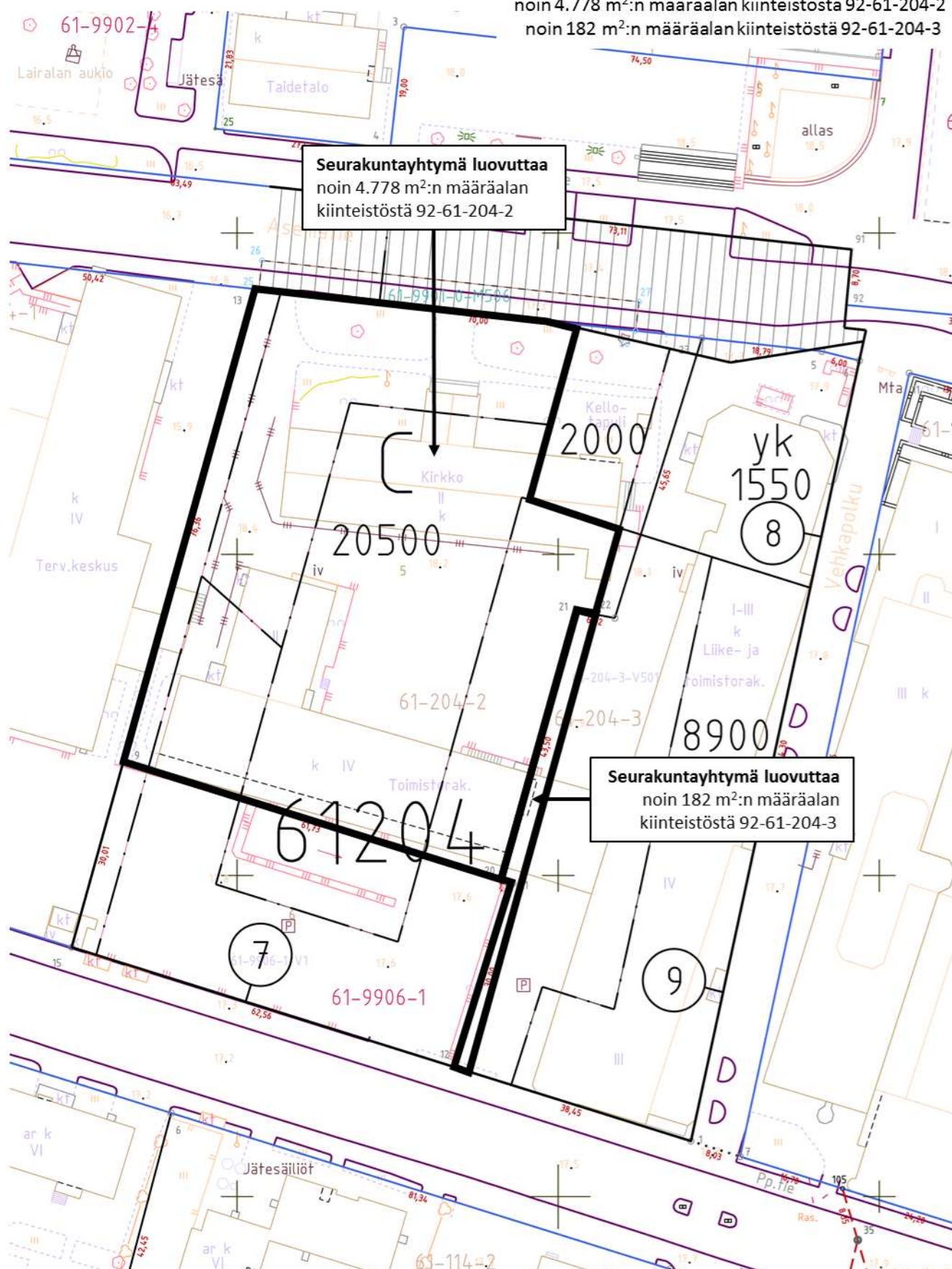
Vantaan kaupunki luovuttaa Nrep Oy:lle
kiinteistön 92-61-9906-1 (1.891 m²)



Liite B2

Kaupan kohteet

Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa Nrep Oy:lle
noin 4.778 m²:n määrään kiinteistöstä 92-61-204-2
noin 182 m²:n määrään kiinteistöstä 92-61-204-3



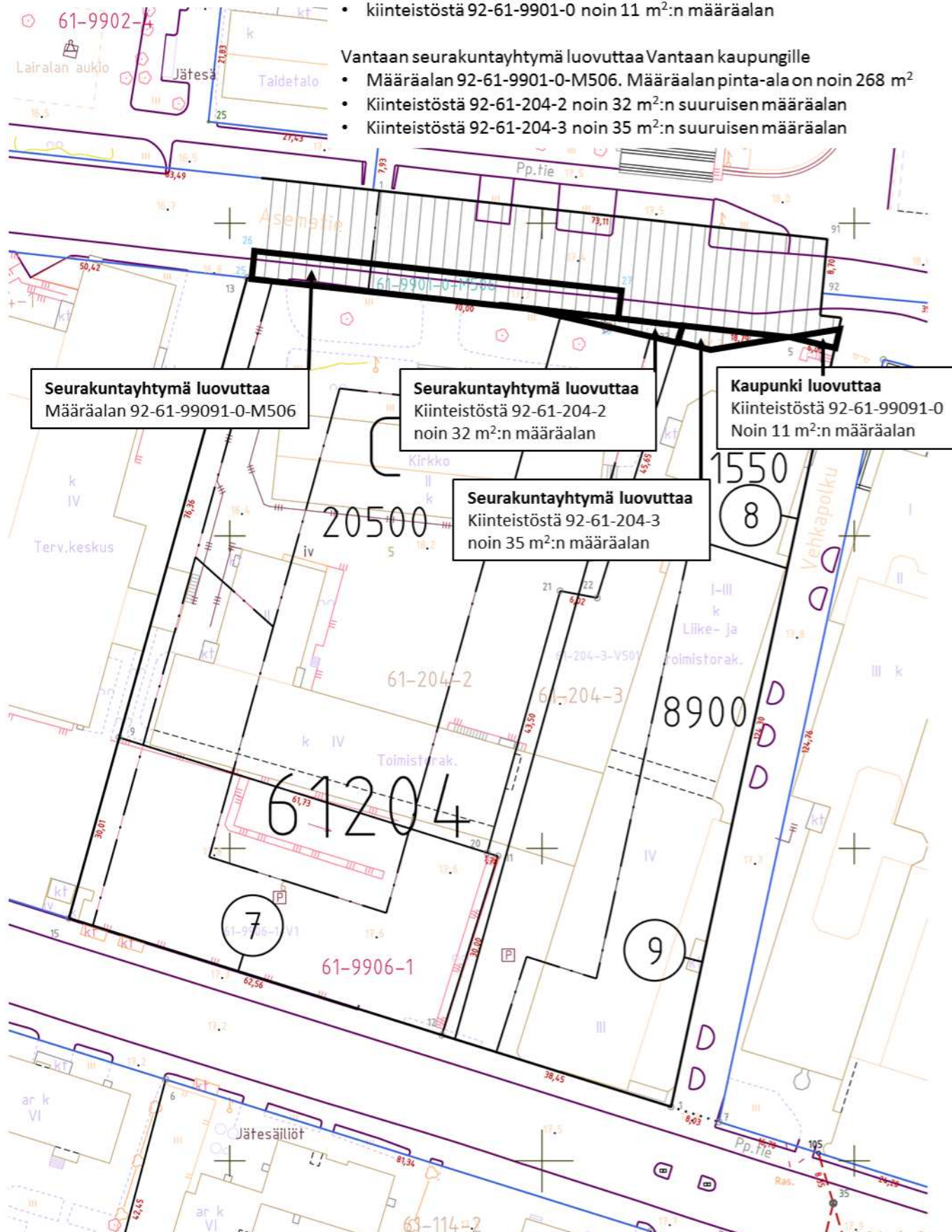
Liite C1**Kiinteistöjen vaihdon kohteet**

Vantaan kaupunki luovuttaa Vantaan seurakuntayhtymälle

- kiinteistöstä 92-61-9901-0 noin 11 m²:n määrään

Vantaan seurakuntayhtymä luovuttaa Vantaan kaupungille

- Määrään 92-61-9901-0-M506. Määrään pinta-ala on noin 268 m²
- Kiinteistöstä 92-61-204-2 noin 32 m²:n suuruisen määrään
- Kiinteistöstä 92-61-204-3 noin 35 m²:n suuruisen määrään



Seurakuntayhtymä luovuttaa
Määrään 92-61-99091-0-M506

Seurakuntayhtymä luovuttaa
Kiinteistöstä 92-61-204-2
noin 32 m²:n määrään

Kaupunki luovuttaa
Kiinteistöstä 92-61-99091-0
Noin 11 m²:n määrään

Seurakuntayhtymä luovuttaa
Kiinteistöstä 92-61-204-3
noin 35 m²:n määrään



12 § Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja / TLA

VD/11218/10.02.04.01/2016
HP/TLA/JJO/SRU/ET/HY-L/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalojen täydennysrakentaminen Hakunilan keskustassa keskeisellä korttelialueella. Rakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan olemassa olevien kerrostalojen pysäköintitonteille ja tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin pohjakerroksiin ja osittain pihaille.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94001, kaupunginosassa 94, Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 94001-94003 sekä katualuetta

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 94001.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan katualueen koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Kaavan hakija

Sato Oyj (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö tehdään kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A1, Tehokas asuntoalue.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos tehdään kiinteistönomistajan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihaille. Uudet kerrostalot muodostavat olemassa olevien kanssa liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojaavan suljetun pihapiirin, joka vähentää lisäksi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen suuntautuvien julkisivujen melutasoa. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeuteen ei tule muutosta. Asemakaavamuutos koskee myös Raudikkokujan katualuetta, johon osoitetaan uusia katupuita.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 39 750 k-m², josta uudisrakentamista 22 200 k-m². Tehokkuusluku AK-alueilla on siten e= 2.8. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku e=2.2. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800–1 000.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely



MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostulot maksaa hakija Sato Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 930 € + lisätonteilta 9 x 330 € yhteensä 3 900 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutostulot (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 900 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Sato Oyj maksaa muutostulot (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 900 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen kaavan hakija ehdotti 1 850 k-m² vähennystä rakennusoikeuteen, muutoksia kerrosten lukumääriin ja tonttien määrään sekä niiden rajoihin. Muutokset edellyttävät asemakaavamuutosehdotuksen uutta käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tehdyt tarkistukset

Rakennusoikeus alueella on yhteensä 37 900 k-m², josta uudisrakentamista 20 350 k-m². Tehokkuusluku AK-alueilla on siten e= 2.64. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku e=2.10. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan noin 800-1000.

Kerrosten lukumääriä on vähennetty uudisrakennuksissa. Tonttien lukumäärää ja rajoja on muutettu.

Kaupungin strategia

Asemakaavatyö noudattaa Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategiaa sekä kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia 2018.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila /Raudikkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 570 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.5.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

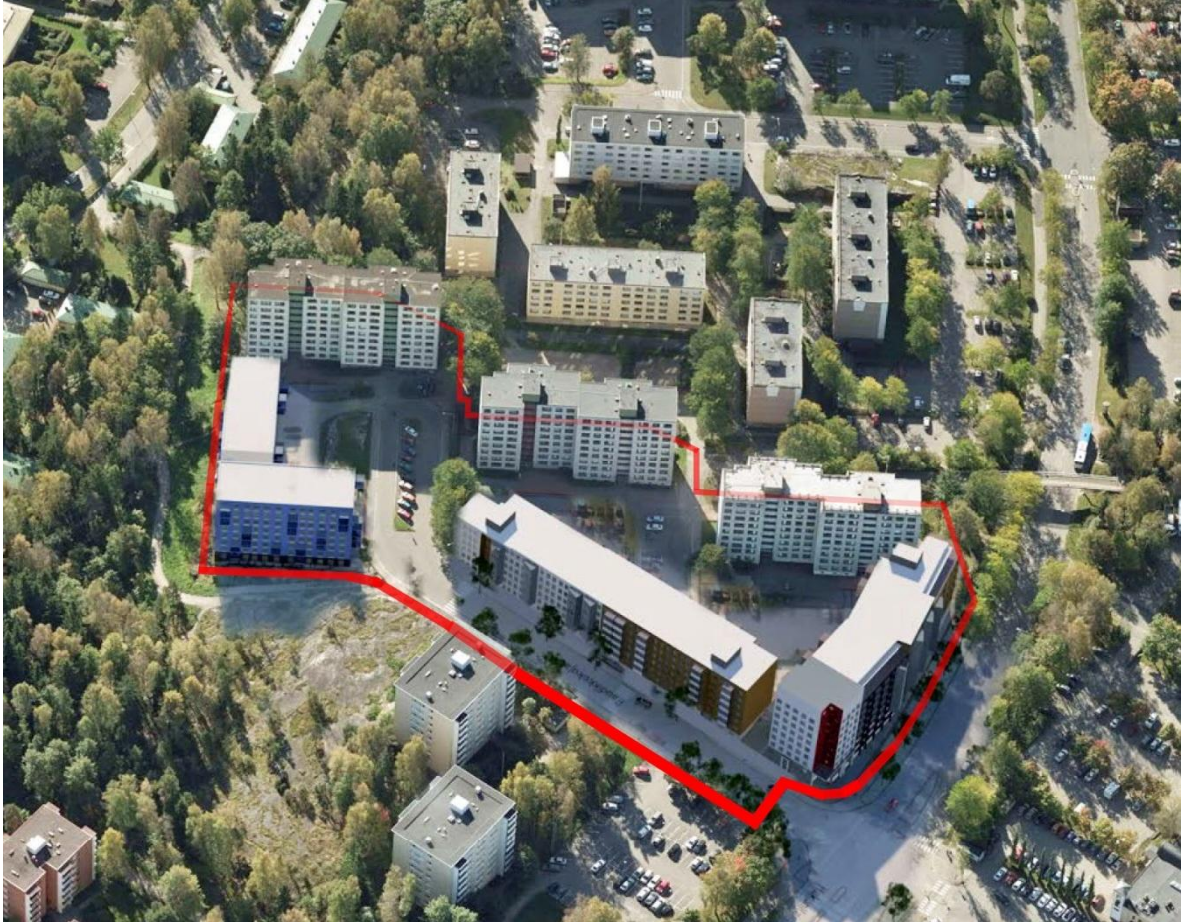
Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 050 302 899
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Hakunila



002340 Raudikkokuja

HAKUNILA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002340. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94001 sekä katualuetta (kumoutuvan asemakaavan korttelit 94001-94003 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

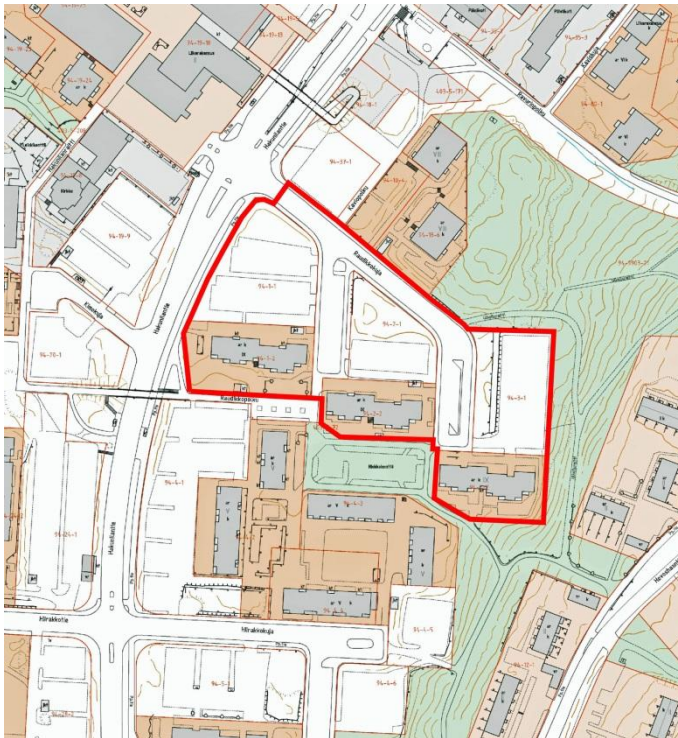
Osa korttelia 94001.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi kerrostalorakentaminen monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille ja osittain tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin ja osittain piholle.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh 09 8392 2993.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla Hakunilan keskustassa rautatuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Alueeseen kuuluu Sato Oyj:n omistuksessa olevat kerrostalot tontteineen, erilliset pysäköintitontit sekä tonttien väleihin jäävät kaupungin omistuksessa olevat katualueet.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Sato Oyj:n (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002340.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.
- Mielenpitoet pyydettiin 2.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä viisi kappaletta.
- Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 16.5.2017 asukastilaisuus.
- Hanke oli ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017 ja kaupunginhallituksessa 8.1.2018.
- Asemakaavaehdotus on Sato Oyj:n esittämien muutosten takia uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
4.3 Aluevaraukset.....	20
4.4 Kaavan vaikutukset.....	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	28
4.6 Nimistö.....	28
5. Asemakaavan toteutus.....	28
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. Liite Asemakaavan seurantalomake.....	30
8. Liite Asemakaavakartta ja -määräykset.....	32
9. Liite VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA.....	36
10. Liite VIITESUUNNITELMA.....	37
11. Liite VIHERTEHOKKUUSTULOSKORTTI.....	41

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- asemakaavan viitesuunnitelmat, Optiplan Oy 23.3.2018 ja Ark´idea Oy 15.3.2018
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 16.5.2017

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluselitys, FCG Oy, 28.6.2017
- Hulevesiselitys ja -suunnitelma, FCG Oy, 15.8.2017
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 8.6.2017
- Päätös määräaikaisen pysäköintikokeilun mitoitusohjeesta uusissa keskusta-alueiden kerrostalokohteissa, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Päätös auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoitusohjeesta koskien toimisto- ja liiketiloja, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosta on hakenut kiinteistöjen omistaja Sato Oyj (Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uusi asuntorakentaminen tulee monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään alueelle uusia asuinkerrostaloja kerrosalaltaan 20 350 k-m². Uusien rakennusten rakentamisen mahdollistaa alkuperäisestä keventynyt pysäköintinormi ja Raudikkokujan katualueiden laajennusten muuttaminen tonttimaaksi. Asukaspysäköinnin järjestämisellä uusien asuinrakennusten alimpiin kerroksiin on merkittävä vaikutus kaavamuutoksen mahdollistumiselle. Hakijan omistamien kolmen kerrostalotontin rakennusoikeutta ei muuteta nykyisestä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilan keskustan kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle. Palveluiden säilymistä ja kehittymistä pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä. Hakunilantien katumaisemassa nykyinen kolmen asuinkerrostalon ryhmä ei kesällä juuri näy, koska Hakunilantietä reunustavat jalavat ovat kasvaneet täysikokoisiksi. Raudikkokujan puolelta talot näkyvät melko selkeästi. Väljästi rakennetussa korttelissa on pysäköintipaikoista toteutettu vain runsas puolet, joten alueella on säilynyt suureksi kasvanutta puustoa, lähinnä jalavia, ja avokallioita, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Alueen itäreuna laskeutuu Kormuniitynojan laaksoon metsäisenä rinteenä. Laakson reunalla kulkevan Hevoshaantien molemmin puolin on sijoittunut matalaa asutusta. Itäisimmän suunnittelualueen asuinrakennuksen yläosa näkyy kaukomaisemassa Kormuniitynojan laaksosta katsottuna.

Vesistöt ja vesitalous

Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla tai on nurmea. Alue ei ole pohjavesialuetta.

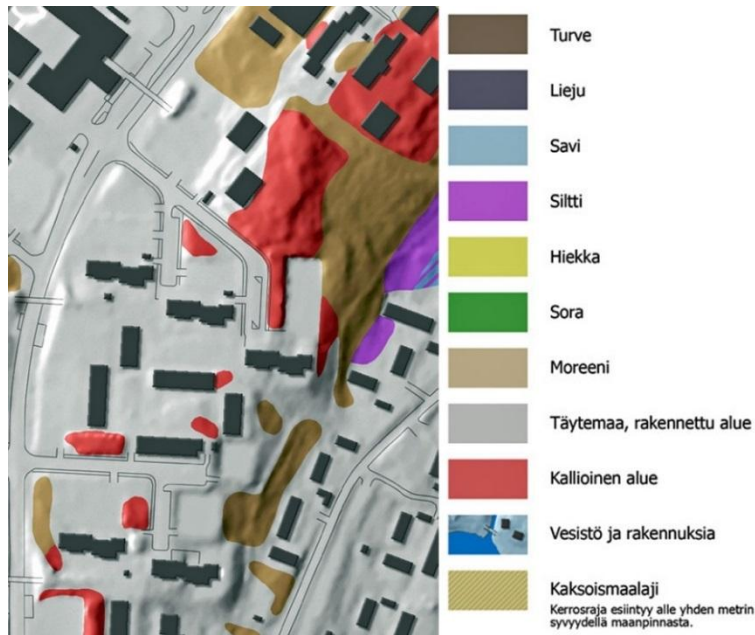
Maaperä

Maaperäkartan mukaan asemakaavamuutosalue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Lähimmät pohjatutkimukset on tehty Raudikkopolulta, jossa on tehty kuusi porakonekairausta. Pohjatutki-

musten mukaan pohjamaa on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 0,5...2,9 m syvyydellä maanpinnasta. Suunnittelualueen itäpuolella maaperä muuttuu siltiksi ja saveksi.

Uudet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan tehdä maanvaraisina. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanvedenpinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.



Topografia

Suunnittelualue nousee melko voimakkaasti Hakunilantieltä Raudikkokujan päähän asti. Maanpinta on alimmalla kohdalla Hakunilantien ja Raudikkokuja risteysalueella noin +41.4. Korkeimmillaan maasto on kallioisilla kohdilla Raudikkokujan päässä noin +45.2. Asukaspysäköintiä varten 1970-luvun alussa louhittu pysäköintialue on noin kolme metriä viereistä maanpintaa alempana.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Hakunilan keskusta-alueella (kaavarungon alueella) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalan- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2016 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa kolmanneksi suurin (31,6%) Havukosken (32,3%) ja Länsimäen (35,1%) jälkeen. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupunginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskipakko on pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,8 henkilöön.

Asuminen

Hakunilan suuralueella asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta yli 60% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee suuralueella lähes 20% asunnoista, rivitaloissa hieman yli 10%.

Pienehköllä asemakaavamuutosalueella on yhteensä kolme vuonna 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, kerrosaloiltaan yhteensä 17 712 k-m². Kaavamuutosalueen talot ovat Sato Oyj:n vuokra-kerrostaloja.

Palvelut ja työpaikat

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2005 – 2014 lisääntynyt 233 paikkaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 659. Kaavamuutosalueella on asuinkerrostaloja, joissa ei ole työpaikkahuoneistoja.

Yhdyskuntarakenne

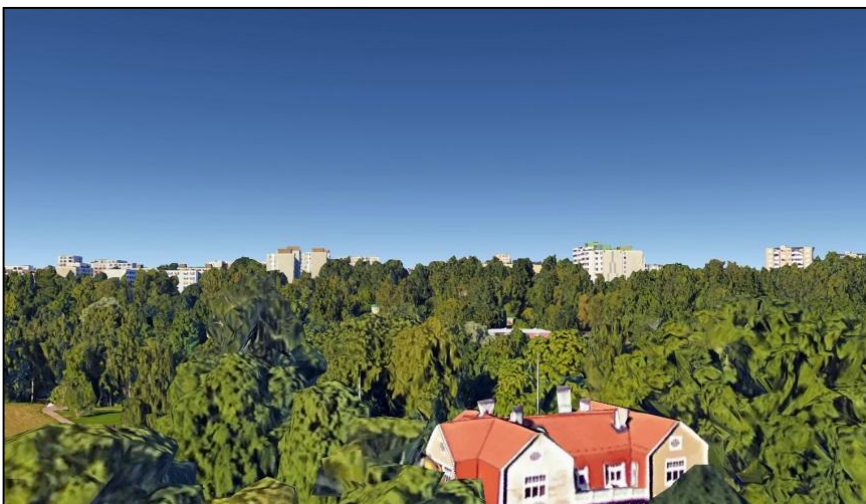
Suunnittelualue on Hakunilan ydinkeskustaa. Alue rajautuu pääkatuun, leveään Hakunilantiehen. Päättävä, lyhyt Raudikkokuja on hyvin leveä kun ottaa huomioon sen liikennemäärän. Raudikkokujan varrella ja pysäköintitonttien väleihin kääntyvillä katutilan jatkeilla on huomattava määrä maksuttomia pysäköintipaikkoja ilman rajoituksia.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen kolme yhdeksänkerroksista kerrostaloa ovat ilmeeltään keskenään lähes identtiset. Erillinen kolmen talon kerrostaloryhmä on Hakunilan ostoskeskukselta katsoen korkeammalla kohoten etualalla olevien katupuiden, kalliopintojen ja pysäköintialueiden muodostamalta jalustalta. Kerrostalojen umpinaiset päädyt suuntautuvat Hakunilantielle.

Kaukomaisema

Hakunilanmäellä erottuvat puustoa korkeammat rakennukset autolla ajaessa Kehä III idästä länteen. Rakennukset näkyvät myös idästä Sotungin laaksosta tarkasteltaessa. Håkansbölen kartano sijaitsee Sotunginlaakson eteläosassa Kormuniitynojan laaksoalueella valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Kartanon alueelta tarkasteltuna rakennusten rivi muodostaa horisonttiin oman vyöhykkeensä puiden latvustojen taakse.



Etualalla Håkansbölen kartanon päärakennus, kaukomaisemassa Hakunilan kerrostaloalue. Korkeimmat rakennukset ovat 9-kerroksisia.

lähde: Google Earth



Kuva Håkansbölen kartanon päärakennuksen edestä. Punainen nuoli osoittaa tulevan korkeimman asuinkerrostalon sijainnin kaukomaiseman horisontissa.

Asemakaavamuutoksen mukainen uusi Raudikkokujan päähän sijoittuva 8-kerroksinen asuinkerrostalo tulee erottumaan kaukomaisemassa uutena elementtinä. Muutos ei ole suuri verrattuna 1970-luvulla rakennetun asuinalueen aiheuttamaan muutokseen. Kartanon alueella silmäkorkeudella havainnoidessa muutos on vaikeasti ja paikoitellen mahdotonta havaita. Uusi kaukomaisemassa näkyvä kerrostalo on hyväksyttävissä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyyppillistä elementtikerrostalolähiötä. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja maastomuotoja noudattaen. Eräät Hakunilan keskustan korttelipihoista ovat erityisen viihtyisiä korkeuseroista ja kasvillisuudesta johtuen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella. Tyypillisissä 1970-luvun elementtikerrostaloissa ei ole yleensä katsottu olevan erityisiä kulttuuriarvoja.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas Håkansbölen kartanoalue puistoineen on lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä suunnittelualueelta itään.

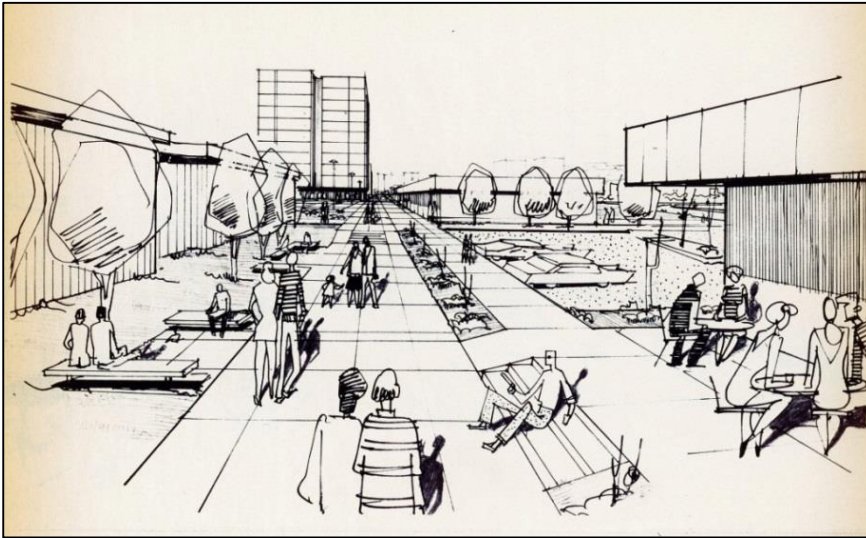
Virkistys

Hakunila on tunnettu erittäin hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kävelyreitti Hakunilan keskustasta itään ulkoilualueille ja Håkansbölen kartanonpuistoon. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa virkistysalueille merkittävää lisäarvoa.

Liikenne

Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Hakunilan ostoskeskus on liikenteen solmukohdassa ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepiirteenä.

Väljästi mitoitettujen kadujen ruuhkaudu päivän huipputuntien aikaan. Pysäköinti ostoskeskuksen tontilla on arkipäivisin ruuhkautunut ja rajoittaa selvästi ostoskeskukseen saapumista autolla. Hakunilan keskustalle on tyyppillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois-eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikkuamista asuntoalueen sisällä.



Kuviteltua Hakunilan keskustaa 1970-luvun Hakunila-2 asemakaavassa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitseva Raudikkokuja on nykyisellään ylileveä liikenteen määrän nähden. Yhteensä lähes kymmenen metriä leveät ajokaistat on mahdollisuus kaventaa noin viiden metrin levyiseksi. Taksiasema ja vieraspysäköintipaikkoja on mahdollisuus järjestää kadulle. Toinen jalkakäytävistä on mahdollisuus leventää yhdistäen siihen turvallisuutta lisäävän pyörätien. Viihtyyttä parannetaan lisäämällä katupuita ja istutuksia katualueelle.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Kyytitien ja Hakunilantien d400 runkojohdoista sekä Raudikkokujan d100 ja Kormuniitynojan d200 jakelujohdoista.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on aläsäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemärointi

Alueen pohjois- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen pohjoisosan jätevedet kootaan Raudikkokujan d300 jätevesiviemärillä sekä Kyytitien d300 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin. Alueen eteläosan jätevedet kootaan Kormuniitynojan d300 ja d400 jätevesiviemäreillä.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriin ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mitausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi

Hulevedet johdetaan Raudikkokujan d300 ja Kyytitien d800 hulevesiviemäreiden kautta kaavamuu-
tosalueen länsipuolella virtaavaan Itä-Hakkilanojaan. Lisäksi alueen eteläosan hulevedet johdetaan

d300 hulevesiviemärillä itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Itä-Hakkilanoja liittyy Kormuniitynojaa. Purojen hulevedet virtaavat Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämmön suuri siirtolinja sijaitsee Hakunilantien alla hyvin lähellä suunnittelualan rajaa. Linja tekee mutkan ja kääntyy jonkun matkaa Raudikkokujan puolella. Linjan siirto on kallista ja sen huomiointi on tärkeä viereen sijoittuvan uudisrakennuksen suunnittelussa. Uudet rakennukset ovat liitettävissä Raudikkokujan kaukolämpölinjaan.

Sähköverkko

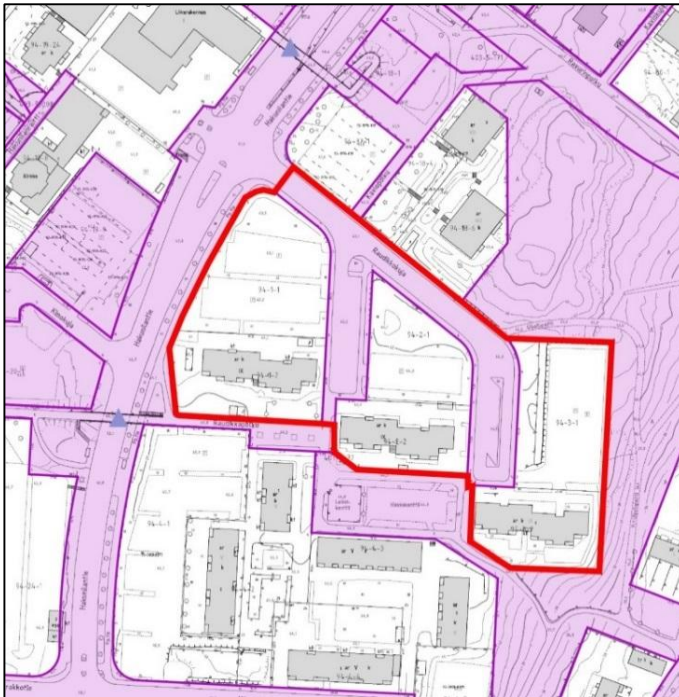
Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsee suunnittelualan etelä- ja länsisivuilla. Pienjännitemaakaapeli 0,4kV sijaitsee osittain suunnittelualueella tulevan rakennuksen kohdalla. Rakentaminen edellyttää kaapelin siirtotyötä sekä uutta muuntamoaa suunnittelualueella.

Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös pikaraitiotievaara on syytä huomioida.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Raudikkokujan katualue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualan tontit ovat yksityisessä kaavamuutoksen hakijan omistuksessa.



Kaupungin maanomistus värillisellä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

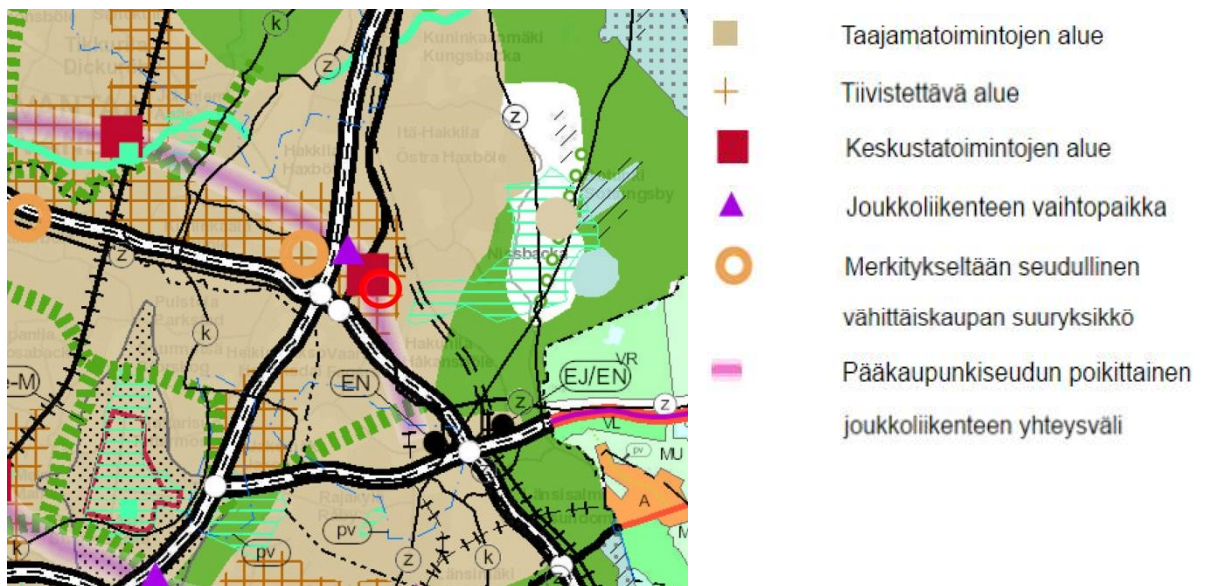
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki-
myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja
kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so-
peudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon
valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnitte-
lussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttö-
tavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksit-
täiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille
laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

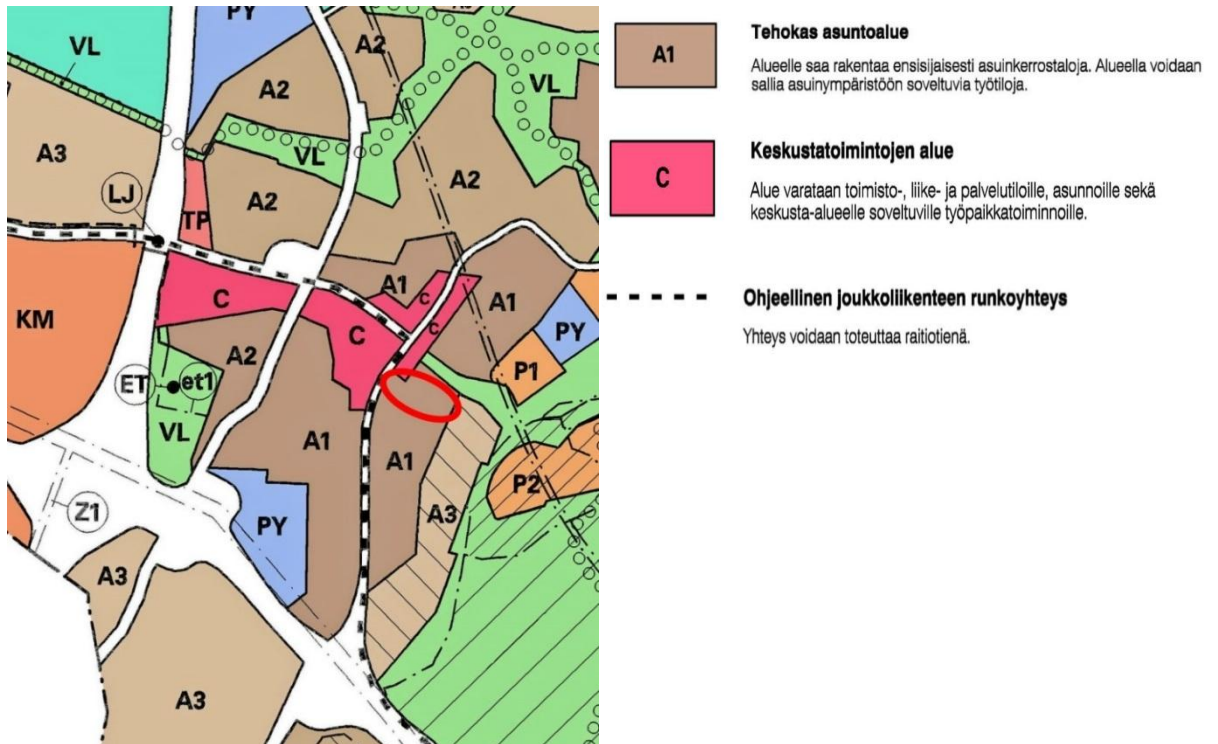
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty keskustatoimintojen
alueeksi. Alueella sijaitsee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Ote maa-
kuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaa-
vamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

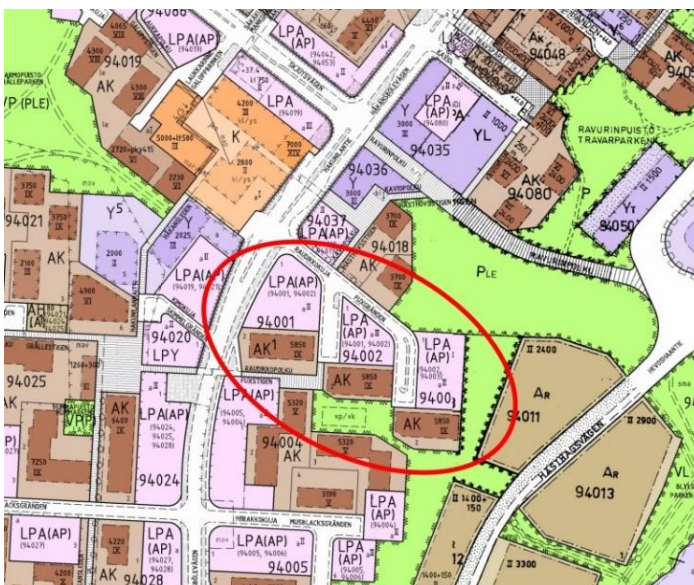


Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin tehokasta asuintoaluetta (A1), pieneltä osin keskustatoimintojen aluetta (C). Hakunilantielle ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen

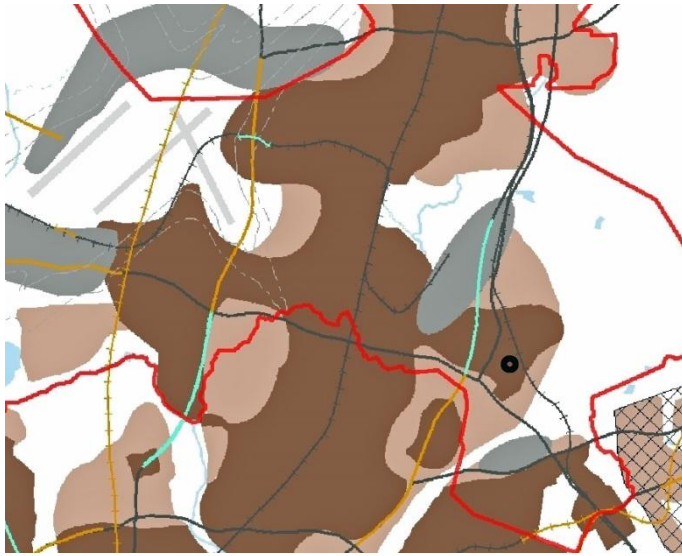
Asemakaava

Hakunilan keskustan asemakaavat ovat pääosin 1970-luvulla vahvistettuja. Ajankohdan asemakaavojen mukaisissa kerrostaloissa saattaa olla suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi kokonaan tai osittain maanpäällisiä kellarikerroksia.

Kaavamuutosalueen asemakaavoissa (vahvistettu 1970 ja 1971) asuntojen autopaikkavaatimus on 1/70k-m². Liikehuoneistoissa vaatimus on 1/35k-m². AK1-määräyksen mukaisissa asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää 35dB ikkunoiden ollessa suljettuina



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. 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.

Hakunilan keskustan kaavarunko 2017



Kaavarungossa esitetään Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaan keskustatoimintoja liittyen uuteen keskustan kaupunkiaukioon. Muuten suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista, joka edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyä. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen. Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se on yleiskaavaa täsmäntävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sato Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 26.12.2016.

Kaavoitus tuli vireille 30.3.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 8.4.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 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: HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä viisi mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti, että asemakaavaselostukseen tulee liittää kuvaus uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurimaisemaan, erityisesti valtakunnallisesti arvokkaalta Håkansbölen kartanolta avautuvaan kaukomaisemaan.

Vantaan Energia esitti mielipiteessään kaukolämmön, 20kV ja 0,4kV sähkökaapeleiden sijainnit sekä ehdotuksen muuntamon paikaksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esittää, että asemakaavatyön kuluessa tarkennetaan tarvittaessa heille toimitettua vesihuollon alustavaa esisuunnitelmaa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Yksityishenkilö asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti mielipiteenään, että hän on kielteisellä kannalla. Hän ihmetteli, kuinka tällä hetkellä alueella pysäköidyille autoille löytyy lisärakentamisen jälkeen tilaa. Hän esitti, että pitäisi saada enemmän tietoa tulevista rakennuksista, pysäköinnistä ja katuratkaisuista.

Asukastilaisuus pidettiin 16.5.2017 yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

Asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.12.2017 ja kaupunginhallituksessa 8.1.2018. Sato Oyj:n esittämien muutosten takia ehdotusta ei laitettu nähtäville, eikä siitä pyydetty lausuntoja.

Muutettu ehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväa liikkumista edistäen.

Hakijan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille ja osin katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihoille. Uudella asuntorakentamisella pyritään monipuoliseen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaan. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja asuntotuotannon lisääminen yhden Vantaan merkittävimmän aluekeskuksen keskustassa. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa ja asukasrakennetta.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuuotos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet, pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty vähitellen yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa. Samanaikaisesti kaupunki on tutkinut Raudikkokujan katualueen korjaus- ja muutosyötä nykyaikaisten suunnitteluperiaatteiden mukaisiksi.

Viitesuunnitelma joulukuu 2016

Suunnitelmassa yhteensä kolme uutta kerrostaloa on esitetty kolmelle osittain rakentamattomalle pysäköintitontille. Raudikkokujan katualue on ennallaan. Todettiin, että uusien asuinrakennusten päädyt sijoittuvat epämiellyttävän lähelle nykyisten asuinrakennusten ikkunoita. Rakennukset ovat myös liian massiivisia soveltuakseen Hakunilan ilmeeseen. Hakunilantien varren rakennuksen kulmassa on liiketila, joka ei erotu juurikaan muusta rakennuksesta. Raudikkokujan yleisinä pysäköintipaikkoina toimivat jatkeet voidaan hyödyntää asuinrakennusten pysäköinti- ja oleskelupihoina. Ylileveälle Raudikkokujalle voidaan istuttaa katupuita ja mahdollisesti muita istutuksia. Katu otetaan mukaan suunnittelualueeseen. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuva-arkkitehti kommentoivat ehdotusta osaltaan.



Viitesuunnitelma tammikuu 2017

Viitesuunnitelmaa on kehitetty siten, että osa Raudikkokujasta on liitetty tontteihin ja hyödynnetään rakennuskäytössä sekä pihojen oleskelu- ja pysäköintialueina. Raudikkokujan ja Hakunilantien kulmaa korostaa korkeampi asuinrakennus, samoin Raudikkokujan päätteenä mäen ylimmällä kohdalla on 16-kerroksinen asuinrakennus. Kulmassa maantasokerroksen liiketilaa korostetaan lasiseinällä. Todettiin, että ylimpänä olevaa rakennusta siirtämällä ja muotoilemalla saadaan kortteliin oleskelutilaa enemmän. Rakennusmassoja edelleen muokataan ja pienennetään, jotta uudet rakennukset häiritisivät mahdollisimman vähän naapuruston asukkaita. Kaukomaisemassa idän suunnasta katsottuna länteen korkeimmalla kohdalla kallion laella oleva kerrostalo on aivan liian korkea.



Viitesuunnitelma joulukuu 2017

Asemakaavan määräysten perustaksi päädyttiin viitesuunnitelmaan, jossa kulman rakennusmassa korostaa paikan keskeisyyttä Hakunilan keskustassa. Se muodostaa myös parin toisaalla Hakunilantien varrelle rakennetulle valkoiselle tornityyppiselle asuinkerrostalolle. Rakennukset on massoiteltu pienempiin osiin erilaisilla pohjakerroksilla, julkisivujen värityksillä, parvekeratkaisuilla ja räystäskorkeuksilla. Pohjakerroksissa asukaspysäköinti mitoittaa rakennusrunkoja keskimääräistä leveämmiksi. Asemakaavamuutoksen liikennemelu ja -tärinäselvitys osoitti parvekeratkaisut vaikeiksi toteuttaa Hakunilantien varrella sekä kulmarakennuksessa myös Raudikkokujan puolella.



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelma huhtikuu 2018

Asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, joissa se hyväksyttiin ja päätettiin pyytää lausunnot sekä asettaa ehdotus nähtäville muistutuksia varten.

Viitesuunnitelmaa tarkistettiin Sato Oyj:n aloitteesta toteuttamisen taloudellisten edellytysten parantamiseksi. Rakennusoikeutta pienennettiin. Kulmamalliset rakennukset muutettiin suorakulmaiseksi ja kerrosten lukumääriä muutettiin uudistuneiden palomääräysten mukaisiksi. Tulevalle torille suuntautuvaa kulmaosaa madallettiin. Ilmanvaihtokonehuone päätettiin sijoittaa rakennusmassan sisälle, jolloin kulmaa saatiin korostettua. Asemakaavaa muutettiin vastaamaan tehtyjä tarkistuksia.





4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien kolmen rakennetun kerrostalotontin asemakaavamääräykset tarkistetaan, mutta siten että tonttien rajat ja rakennusoikeudet pysyvät ennallaan. Tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. Asemakaavamuutoksessa sallitaan ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavan yhteiskäyttöön sauna- kerho- ja harrastustiloja. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmakennukseen on rakennettava liiketilaa vähintään 50m². Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä julkisivujen väritystä. Asemakaavassa korostetaan hakunilantien ja raudikkokujan kulmaan sijoittuvaa rakennusta ja erityisesti siinä olevaa kulmaa, joka

Hakunilan keskustan kaavarungon mukaan tulee sijaitsemaan merkittäväällä paikalla keskustan uuden aukion kulmauksessa.

Korttelin keskelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka muodostuu kahdesta tontista. LPA-tonttien kautta on ajo yhteys osalle kerrostalotonteista.

Raudikkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kapenevat kun eteläsivulle rakennetaan jalkakäytävän yhteyteen pyörätie ja katualueelle istutetaan katupuita ja pensasistutuksia. Kääntöpaikka rakennetaan laatoitettuna ilman reunakiviä. Asemakaavassa kääntöpaikan alue merkitään pihakatuna.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 14 365m² alue. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 37 900 k-m², josta uudisrakentamista 20 350k-m². Tehokkuusluku AK-korttelialueilla on siten e= 2.64. Keskeillä korttelia oleva LPA-korttelialue huomioiden tehokkuusluku e=2.10.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800 - 1 000 henkilöä (1 asukas/40k-m²). Pysäköinti-vaatimus 1ap/130 k-m² perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m²

1 ap/60 m² liike- ja toimistotilat

polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/asuinhuone ja 1 kpl/50 m² liiketilat

Kiinteistön omistajan mukaan autopaikkoja olemassa olevien kerrostalojen asukkaille on rakennettuna yhteensä 134, joista vuokrattuna syksyllä 2016 oli 113 ap. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 17 550 k-m², jonka mukainen nykyinen autopaikkavaatimus on 135 ap.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Hakunilan keskustan kaavarungossa oleva täydennysrakentamistavoite toteutuu asemakaavamuutoksen korttelissa. Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Hakunilan ostoskeskuksen viereiseen kortteliin. Uusissa asuinrakennuksissa yksittäiset osat muodostavat toisissaan kiinni olevia rakennusmassoja. Umpikorttelityyppinen rakentaminen ja toisissaan kiinni olevat kadunvarsirakennukset tuottavat lähiohjon nykyistä kantakaupunkimaisempaa ympäristöä. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaus liittyy olennaisena osana tulevaan uuteen toriaukioon. Kulmaan sijoittuu liiketila, jota on mahdollisuus myöhemmin laajentaa. Kulmassa rakennusmassalla korostetaan paikan merkittävyyttä. Hakunilantien varrella pohjoisempana on aikaisemmin rakennettu valkoinen tornityyppinen asuinkerrostalo, jonka seuraan uudet valkoiset massat liittyvät. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Avoin kortteli on suuri. Raudikkokujan ajoradan pinta-ala on minimoitu. Uusien rakennusten autopaikat ovat rakenteellisia asuinrakennusten pohjakerroksissa ja maanpinnan alapuolella pihakannen alla. Maantasokerroksen autopaikoista on myöhemmin mahdollista rakenteellisesti muuttaa tiloja esimerkiksi liike- ja toimitiloiksi mikäli autopaikkojen tarve pienenee tai paikat voidaan osoittaa muualta.

Umpikorttelirakenne vähentää merkittävästi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen avautuvien asuntojen liikennemelu- ja pienhiukkashaittaa. Uusi korttelin keskelle jäävä piha-alue on suojassa liikennemelulta. Asukaspysäköinti korttelin sisällä aiheuttaa jonkin verran melua ja tuottaa pienhiukkasia, mutta määrä on pienempi kuin ennen täydennysrakentamista.

Pihat

Keskusta-alueiden tiivistyminen, läpäisevien pintojen ja ison puuston väliaikainen vähentyminen lisää suuressa mittakaavassa hulevesitulvien mahdollisuutta sekä vähentää alueen viihtyisyyttä, ellei

samalla huolehdita korvaavista toimenpiteistä. Sisäpihoista saadaan näin vihreitä ja myös liikenteen melulta suojassa olevia. Hulevesien pidättämiseen ja imeyttämiseen kallioisella tontilla on edullisinta käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja ja istutettuja painanteita. Piha-alueella on muutama suurikokoinen jalava, jotka voidaan säilyttää viihtyisyyttä lisäävinä.

Katualue

Raudikkokujan katualue kuuluu asemakaava-alueeseen. Leveät ajokaistat on mahdollista kaventaa ja silti järjestää paikat taksiasemalle ja määräaikaiselle pysäköinnille. Puu- ja pensasistutuksille jää myös tilaa. Turvallinen leveä pyörätie-kävelytie on mahdollista rakentaa ajoradan sivuun. Polku-pyörä- ja jalankulkuysteitä Hakunilan keskustan ja idän ulkoilualueiden välillä on mahdollista parantaa ja myös visuaalisesti korostaa uudella katurakentamisella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutoksen alue on asuinkerrostaloille varattu kortteli sekä Raudikkokujan katualue.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Uuden asemakaavamuutoksella sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa umpikorttelirakennetta. Etelässä korttelia rajaa olemassa olevat yhdeksänkerroksiset asuinkerrostalot, joissa on kellarikerros osittain maan alla. Uudet tonttien rajoille sijoittuvat kerrostalot ovat kuu-desta yhdeksään kerroksen korkuisia. Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmaukseen sijoittuu asuinrakennuksen osa, jonka merkittävyyttä tulevan torin kulmassa pyritään korostamaan korkeudella, väriyksellä sekä muraalilla.

Uudisrakennusten pysäköintipaikat osoitetaan rakennusten alimpiin kerroksiin sijoittuviin paikoitushalleihin. Lisäksi rakennuksiin sijoittuu yleensä kattokerrokseen asukkaiden yhteiskäyttöä varten saunaosastot terasseineen. Korttelin kulmaukseen maantasokerrokseen esitetään myymälää. Uusien rakennusten suuri sallittu bruttoala johtuu edellä kuvatuista tiloista, jotka mahdollistavat laadukkaan täydennysrakentamisen olemassa olevaan asuinkortteliin.

Asuinkerrostalojen alimpien kerrosten Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisille julkisivuille on asemakaavassa ulkonäköön liittyviä vaatimuksia. Myös liiketilan julkisivua ja korttelin ostoskeskuk- sen puoleisen kulman korostamista varten on määräyksiä.

Olemassaolevien asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu lähes kokonaan LPA-alueelle ulkopaikoille. Osa paikoista on osittain tai kokonaan rasitteina korttelin tonttien piha-alueilla.

Korttelialueelle osoitetaan puistomuuntamon paikka.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Nykyisten asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. LPA-alueiden kautta osoitetaan ajoysteiden kerrostalotonteille.

Katualueet

Raudikkokujan katualue sisältyy asemakaavamuutokseen. Kaavassa esitetään katupuita uudelleen

rakennettavalle kadulle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä aivan Hakunilan ostoskeskuksen tuntumassa. Uusi kulma myymätiloineen ennakoi tulevaa uutta toriaukiota.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja tulee uudisrakennuksiin yhteensä noin 400 arviolta noin 500 uudelle asukkaalle. Olemassa olevissa kolmessa kerrostalossa on asuntoja yhteensä 216. Asuntojen kokoa säätelällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa pienellä korttelin kokoisella alueella. Korttelin kerrostalojen asunnoista osa tulee olemaan omistusasuntoja, osa vuokra-asuntoja.

Kaupunkikuva

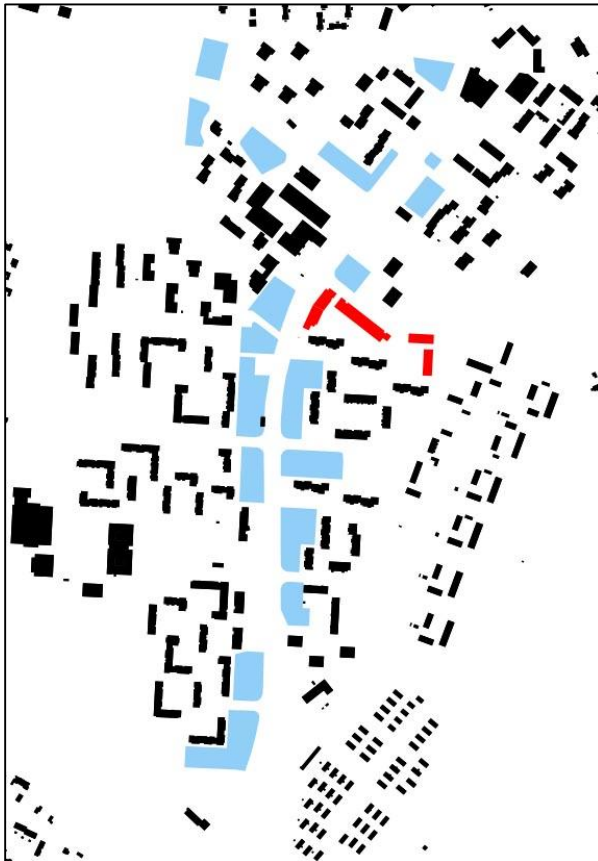
Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilan ostoskeskuksen lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin maisema muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Korttelin kulmaa, joka on tulevaisuudessa osa toriaukiota, korostetaan monilla tavoilla. Rakennusmassa on korkeampi visuaalisesti sulkien tulevaa aukiota. Julkisivussa kulmaa korostetaan valkoisella värillä ja pystysuuntaisella julkisivukuvalla, muraalilla. Kulmassa oleva liiketila liittyy ostoskeskuksen liikkeiden tarjontaan ja korostaa alueen keskustaluonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennuslupavaiheeseen



Hakunilantietä pohjoiseen. Suunnittelualue oikealla.

Yhdyskuntarakenne



Kortteli sijaitsee Hakunilassa keskeisellä ja helposti täydennysrakennettavalla alueella. Raudikkokujan kaksi katujatketta asukkaiden pysäköintitonttien väleissä ovat tarjonneet ilmaisen pysäköintimahdollisuuden. Uudisrakentaminen sulkee korttelipihan yhtenäiseksi liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi. Korttelin keskelle järjestetään oleskelualueiden lisäksi kolmen olemassaolevan asuinkerrostalon asukas-pysäköinti.

Samantyyppinen täydennysrakentaminen on mahdollista myös muualla Hakunilan keskustassa Hakunilantien ja Kyytitien reuna-alueilla. Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt reuna-alueet ovat maantasoisina pysäköintialueina, joiden täydennysrakentamismahdollisuuden edellytykset voidaan selvittää.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 400 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa omistusasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Täydennysrakentaminen parantaa huomattavasti liikennemelusta aiheutuvaa haittaa nykyisten rakennusten pohjoispuolella uuden laajan korttelipihan alueella sekä vähentää pohjoisen puolen ikkunoista kantautuvia liikenteen ääniä.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee liiketilojen myötä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Yhden korttelin täydennysrakentamisen mahdollistavalla asemakaavamuutoksella ei ole suuria välittömiä taloudellisia vaikutuksia Hakunilan kaupunginosalle. Saman tyyppinen rakentaminen on periaatteessa mahdollista monilla Hakunilan asukaspysäköintitonteilla. Korttelin täydennysrakentaminen lisää lähistön taloyhtiöissä kiinnostusta ja todennäköisesti alueella on yhtiöitä, jotka tulevaisuudessa päätyvät lisärakentamiseen.

Vesihuollon johtoja uusitaan ja jatketaan Raudikkokujalla, kustannukset vajaan 200 000 €. Raudikkokuja muuttuu ja on rakennettava kokonaan uudelleen, mutta kapeammilla ajokaistoilla.

Kiinteistönomistaja maksaa kaupungille asemakaavamuutoksesta kaupunkisuunnittelulautakunnan määrittämän taksan mukaisen korvauksen. Lisärakentaminen mahdollistuu kun kaupunki myy Raudikkokujan jatkeet osaksi kortteleita. Nykyisten pysäköintitonttien arvo nousee käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen takia. Kaavamuutoksen hakija maksaa arvonnoususta korvauksen kaupungille. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesti.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, koska hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa kunnallistekniikan käyttöä eikä edellytä suuria kunnallisteknisiä investointeja.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa korttelin omistusasuntoihin. Yhteinen korttelipiha on avoin ilman aitoja. Ulko-oleskeluun varataan kulmarakennusta lukuun ottamatta omat erilliset alueet. Hakunilan ostoskeskus on noin minuutin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat pysäköintitonteille ja katualueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Raudikkokujalla ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskustaan, Lahdenväylälle ja ja Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella nykyinen Raudikkokujan d110 vesijohto uusitaan ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyiseen Kormuniitynojan vesijohtoverkoston.

Rakennukset joiden ylimmät veden käyttöpisteet ovat vesijohtoverkoston alimman painetason (+85.3m) yläpuolella joutuvat nostamaan veden kiinteistökohtaisella paineenkorotusasemalla.

Jätevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolella rakennetaan Raudikkokujan jätevesiviemäri d300 uudesta ja jatketaan vesijohdon rinnalla Raudikkokujan päähän. Uudet viemärit sijoitetaan katualueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen idänpuoleiset kaksi tonttia liitetään nykyisen Kormuniitynojan jätevesiviemäriverkostoon kaava-alueen eteläpuolella.

Hulevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueetta kiertävälle Raudikkokujan katualueelle uusitaan sadevesiviemäri d300 ja jatketaan Raudikkokujan päähän. Lisäksi nykyinen kaavamuutosalueelle tuleva hulevesiviemäri puretaan. Vanha hulevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen itäosan pysäköintialue ja kaksi tonttia liitetään etelään johtavaan hulevesiviemäriverkostoon.

Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin.

Ympäristöhäiriöt

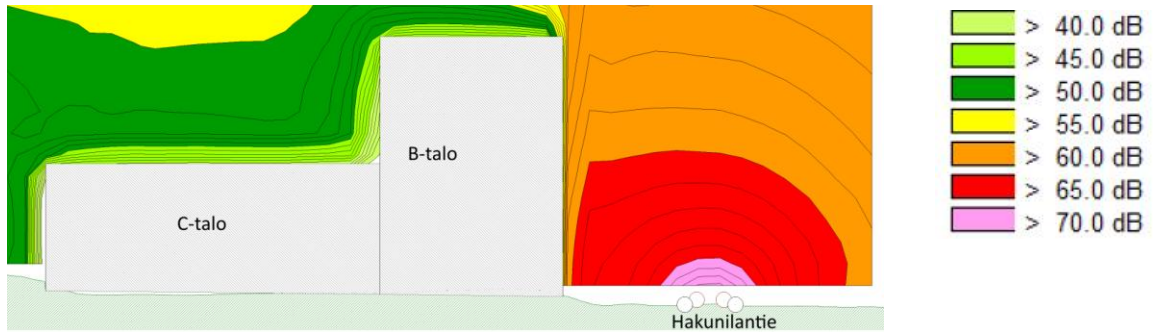
Hakunilantien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta Hakunilassa ongelmia.

Liikennemelu

Tässä 30.3.2017 vireille tulleessa asemakaavamuutoksessa huomioon otetut liikennemelua koskevat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB.

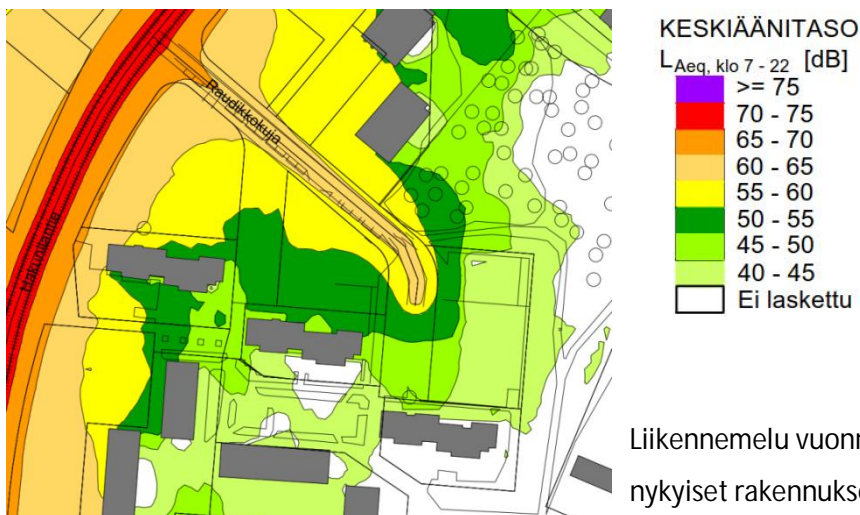
Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Hakunilantien että Raudikkokujan varrella. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen ja pikaraitiotien aiheuttama melu.

Uudisrakentaminen vähentää huomattavasti nykyisten rakennusten pohjoisiin julkisivuihin ja korttelin keskelle jäävän piha-alueen liikennemelua. Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset allittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä korttelin ulko-oleskelualueilla.



Melun leviämistä kuvaavat käyrät korkeussuunnassa.

Julkisivuihin Hakunilantien puolella ja kulmassa myös Raudikkokujan puolella kohdistuu päivällä 65dB melutaso vuoden 20140 ennustetilanteessa. Yöllä Hakunilantien puoleinen melutaso on las-kennallisesti 59dB. Raudikkokujan puolella melutaso vaihtelee kulmauksen 57dB ja kääntöpaikan 43dB välillä. Liikennemelulta suojassa oleviin pihajulkisivuihin ei kohdistu ohjearvon ylittävää liikennemelua. Asemakaavassa esitetään ääneneristysvaatimukset ohjearvon ylittävälle julkisivuille. Liikennemelu vaikuttaa merkittävästi asuntojen parvekkeiden rakentamismahdollisuuteen ja tapaan erityisesti Hakunilantien varrella



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,
nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla.



Liikennemelu vuonna 2040 päivällä,
täydennysrakentamien on esitetty mustalla



Liikennemelu vuonna 2040 yöllä

Runkomelu ja tärinä

Alueen maaperästä ei ole hyvin tarkkaa geologista tietoa. Todennäköisesti se on kalliota ja hiekkamoreenia. Kallio edistää runkoäänien etenemistä eniten, laskelmissa oletettiin maaperän olevan kalliota. Runkomelun kannalta ajoneuvoliikenteen etäisyys lähimpiin rakennuksiin täyttää 5m turva-etäisyyden. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä ratakiskojen paikka katualueella. Koska uusien rakennusten lisäksi lähimmän nykyisen asuinkerrostalon runkomelutaso on lähellä suositusrajaa, suositellaan tulevien raitiotiekiskojen rakentamista eristettyinä. Eristäminen vaikuttaa kaikkiin olemassa oleviin rakennuksiin runkomelun johtumisalueella.

Tärinä välittyy pehmeissä maalajeissa huomattavasti laajemmalle kuin kovissa. Raitiotieliikenne ja raskas ajoneuvoliikenne ovat kiskojen vaihteiden kohtia lukuun ottamatta keskenään verrannollisia tärinän osalta. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan tärinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet, ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyä.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arkivuorokaudessa vuonna vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveysten- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma. Pihalle päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Myös viherkattoja vaaditaan rakennettaviksi. FCG on laatinut korttelin hulevesisuunnitelman asemakaavamuutosta varten.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja myöhemmin raideliikennettä.

Vihertehokkuus

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki-hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla.

Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetasoa 0,8 toteutuu seuraavilla elementeillä: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 15 kpl ja pikkupuita vähintään 10 kpl. Pensas- perenna-, köynnös- nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1 100 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 2 280 m² ja läpäisevää pinnoitetta kuten soraa 195 m². Niittyviherkattoja tulee olla vähintään 170 m². Rakennuslupavaiheen laskelma voi yksityiskohdissaan poiketa tästä, kunhan tavoiteluku saavutetaan. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato Oyj:	Maarit Tuomainen Antti Laine Jorma Rantanen	
NCC Oyj:	Martta Kyllönen Ilkka Alvoitu	
Optiplan Oyj:	Julius Jääskeläinen	
YIT Oyj:	Mikko Pätynen	
Ark´idea Oyj:	Juha-Pekka Tuomainen	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo Jari Jokivuo Elina Ekroos Outi Colliander Kimmo Kangas Merja Hokkanen Mikko Järvi	alue-arkkitehti arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen Susanna Koponen Marjut Viljanen Pirjo Suni Janne Karppinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto liikenteen alueinsinööri liikenneinsinööri liikenneinsinööri, liikennemelu geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Mika Ukkonen	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2018.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.03.2018
Kaavan nimi	002340 Hakunila 94 Raudikkokuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002340
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0203	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2714	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0203

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	2,0203	100,0	37900	1,88	0,0000	20350
A yhteensä	1,4365	71,1	37900	2,64	0,7388	20350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5838	28,9	0		-0,7388	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

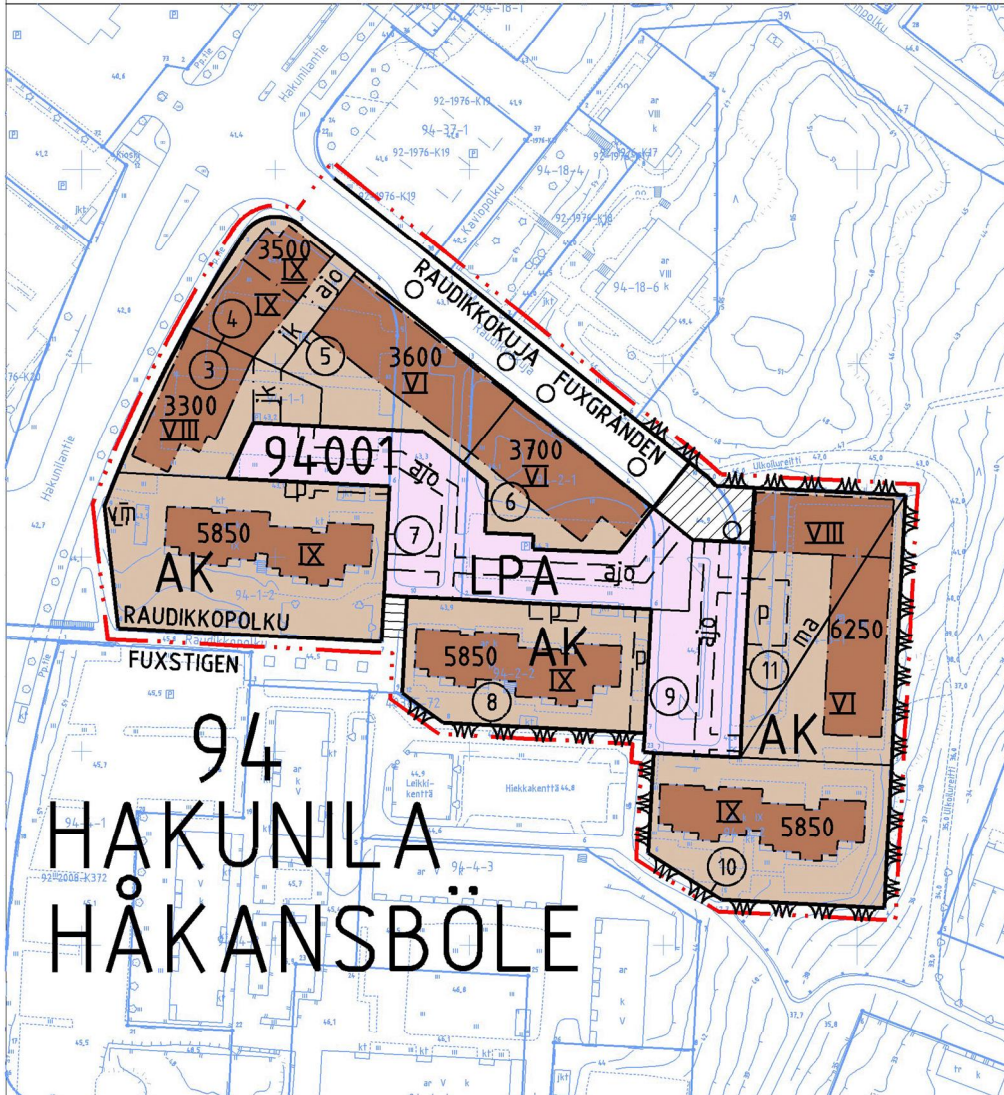
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2714	13,4	400	0,2714	400

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

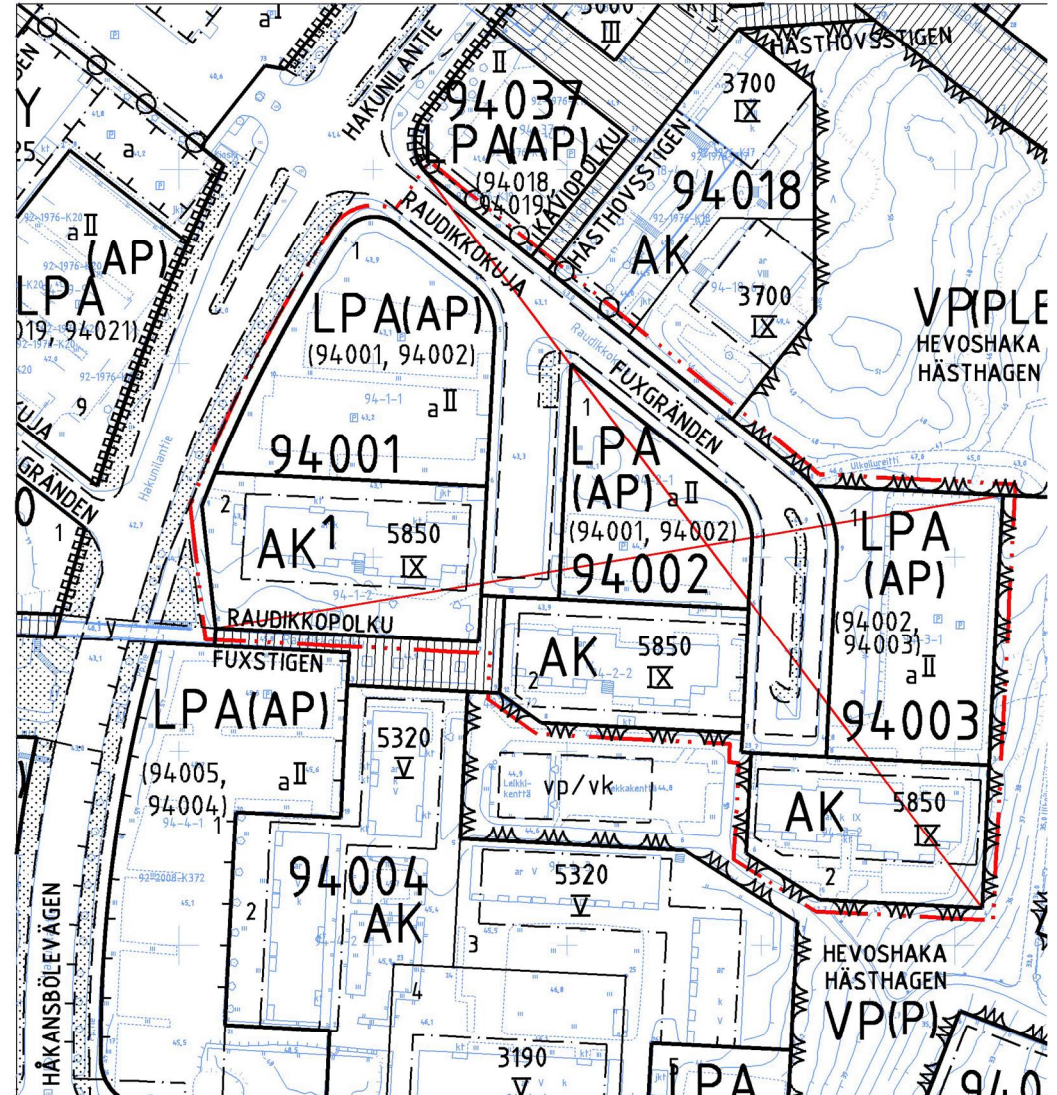
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0203	100,0	37900	1,88	0,0000	20350
A yhteensä	1,4365	71,1	37900	2,64	0,7388	20350
AK	1,4365	100,0	37900	2,64	0,7388	20350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5838	28,9	0		-0,7388	0
Kadut	0,1756	30,1	0		-0,2891	0
Pihakadut	0,0341	5,8	0		0,0341	0
Kev.liik.kadut	0,0072	1,2	0		0,0000	0
LPA	0,3669	62,8	0		0,0000	0
Ap	0,0000		0		-0,4838	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

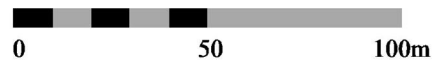
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2714	13,4	400	0,2714	400
ma	0,2714	100,0	400	0,2714	400



94
HAKUNILA
HÅKANSBÖLE



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002340

Päiväys
Datum

14.5.2018

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

684505, 684506

Vantaan kaupunki

RAUDIKKOKUJA

Kaupunginosa 94, Hakunila

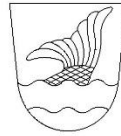
Asemakaavan muutos

Kortteli 94001 sekä katualueet.

Tonttijako ja**tonttijaon muutos**

Osa kortteliä 94001.

1:2000



Vanda stad

FUXGRÄNDEN

Stadsdel 94, Håkansböle

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 94001 samt gatuområden.

Tomtindelning och**ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 94001.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

**Asuinkeuhkalojen korttelialue.**

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Varastot ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Tontteja ei saa rajata toisistaan aidoilla.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 ap / 60 k-m ²
Polkupyörien säilytystilaa vähintään	1 / asuinhuone
Liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 k-m ²
Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.	

Autopaikkoja voidaan myöhemmin osoittaa korttelin ulkopuolelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

MelunTORJUNTA

Hakunilantien ja Raudikkokujan puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin ettei melutaso siellä ylitä 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamistapavaiheissa.

Tonttien 2, 3 ja 4 Hakunilantien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Tontin 3 eteläsivun asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Tonttien 5 ja 6 Raudikkokujan puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjeet täyttyvät kaikissa rakentamistapavaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Tontteja 3, 4, 5, 6, 11 koskevia määräyksiä:

Hakunilantille, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvien julkisivujen tulee olla

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovets ska bifogas en plan över gården.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra. Till bygglovets ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas.

Förråd för friluftssredskap och skärmtak kan byggas utöver byggrätten och utan att begränsas av byggnadsytan. Förråd och takkonstruktioner ska förses med gröntak.

Tomterna får inte avgränsas från varandra genom stängsel.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m ² -vy
Affärs- och kontorslokaler	1 bp / 60 m ² -vy
Förvaringsutrymme för cyklar, minst	1 / bostadsrum
Affärs- och kontorslokaler	1 cp / 50 m ² -vy
Av cykelplatserna ska minst hälften placeras i ett förråd för friluftssredskap eller under en takkonstruktion på gårdsplanet.	

Bilplatserna kan i ett senare skede anvisas i en parkeringsanläggning som byggs utom kvarteret.

Bullerbekämpning

Balkongerna och grönrutten på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen och Fuxgrändens ska inglasas och vid behov på annat sätt isoleras, så att bullernivån där inte överskrider 55 dB dagtid och 50 dB nattetid.

Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

Ljudisoleringen AL mot vägtrafikbuller ska på tomterna 2, 3 och 4 vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar mot Håkansbölevägen.

Ljudisoleringen AL mot vägtrafikbuller ska i bostadsrummens ytterväggar på den södra sidan av tomt 3 vara minst 30 dB.

Ljudisoleringen AL mot vägtrafikbuller ska på tomterna 5 och 6 vara minst 30 dB i bostadsrummens ytterväggar mot fuxgrändens.

I anslutning till bygglovets ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utvistelse och inomhus.

Bestämmelser som gäller tomterna 3, 4, 5, 6, 11:

Fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgrändens samt de fasader som vetter österut och norrut mot herrgårds-

asuinkerrosten osuudella rapattuja. Yhden rakennusmassan kohdalla Hakunilantien tai Raudikkokujan varrella, ei kuitenkaan tontin 4 kulmassa, tulee käyttää muuta pintamateriaalia ilman näkyviä elementisaumoja.

Julkisivujen tulee olla asuinkerrosten osuudella värilliset, tontilla 4 kulmaosassa valkoiset. Alimpien yhteiskäytössä olevien kerrosten osalla julkisivujen tulee olla tummemmat.

Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella vähintään taloittain paitsi tonteilla 3, 4, 5 ja 6 väritys ja julkisivujen teema parvekkeineen on jaettava vähintään kahteen osaan.

Parvekkeiden tulee olla ripustettuja Hakunilantielle, Raudikkokujalle sekä itään ja pohjoiseen kartanopuistoon suuntautuvilla julkisivuilla.

Hakunilantien puoleisia julkisivuja on elävöitettävä valaistuksella.

Maantasokerros on verhoitava julkisivun tapaan siten, että näkyvä sokkeli ei ylitä 0,5 metrin korkeutta viereisestä maanpinnasta laskettuna.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Asuinhuoneissa tulee olla ikkunat.

Hakunilantien varressa maantas- ja 2. kerroksen julkisivujen tulee olla ulkonäöltään pääosin liiketilatyypisiä.

Väestönsuoja- ja teknisiä tiloja lukuun ottamatta maantas- ja 2. kerroksen yhteiskäytössä olevien tilojen tulee olla kantavia rakenteita muuttamatta muutettavissa liike-, toimi- ja työtiloiksi.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta lukuun ottamatta tontin 11 asuinrakennuksia.

Porrashuoneiden ja keskikäytävien 20 m² / kerros ylitävän osan voi rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusosalalle rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön autohalli-, sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 60 % sallitusta kerrosalasta. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuurit voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Tonttia 4 koskevia määräyksiä:

Maantasokerrokseen Hakunilantien tai Raudikkokujan kulmaan on rakennettava liiketilaa vähintään 50 m². Liiketilaa lisäksi voidaan rakentaa toimitilaa. Liike- ja toimitilaa voidaan rakentaa rakennusoikeuden rajoittamatta. Liiketilaa tulee korostaa katoksilla, valoilla tai vastaavalla tavalla.

Rakennuksen kulmaosan tulee antaa tornimainen vaikutelma. Tässä osassa julkisivun korkeuden tulee olla vähintään 32 metriä maantasosta laskettuna.

Hakunilantien ja Raudikkokujan kulmassa on oltava asuinkerrosten korkuinen yhtenäinen korostusosa, joka on taiteellisesti korkeatasoisesti toteutettu, muraali.

Tonttia 11 koskevia määräyksiä:

Asuntokohtaiset pihat tulee aidata noin 80cm korkuisin aidoin.

Tontteja 2, 8 ja 10 koskevia määräyksiä:

Pihalla tulee olla puita, pensaita ja leikkipaikka.

Pihat tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua sauna-, kerho- ja harrastustilaa. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Vihertehokkuus:

Hulevedet johdetaan pois viivytävällä järjestelmällä.

parken ska för bostadsvåningarnas del vara försedda^{2/3} med puts. I en av byggnadsmassorna längs med Håkansbölevägen eller Fuxgränden, dock inte i hörnet av tomt 4, ska något annat ytmateriäl användas utan att några elementfogar är synliga.

Fasaderna ska för bostadsvåningarnas del vara färgade, och vita i hörndelen på tomt 4. De gemensamt använda våningsplanen längst ner ska ha fasader i mörkare färgtoner.

Fasadernas färgsättning ska varieras åtminstone mellan husen med undantag av tomterna 3, 4, 5 och 6, där färgsättningen och fasadernas tema vid sidan av balkongerna ska delas in i åtminstone två olika delar.

Balkongerna ska vara av det slag som hänger på fasaden. Detta gäller fasaderna mot Håkansbölevägen, Fuxgränden samt de som är riktade österut och norrut mot herrgårdsparken.

Fasaderna som vetter mot Håkansbölevägen ska livas upp genom belysning.

Våningen i markplanet ska bekläs på samma vis som fasaden så att den synliga delen av sockeln inte överskrider 0,5 meters höjd i förhållande till marknivån intill.

Också de lägre våningarna skall ha fönster, fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Bostadsrummen ska ha fönster.

Utmed Håkansbölevägen ska fasaderna i markplanet och andra våningen till utseendet till största delen vara av typen affärslokaler.

Med undantag av skyddsrum och tekniska utrymmen ska utrymmen som används gemensamt på markplanet och på andra våningen kunna omvandlas till affärs-, kontors- och arbetslokaler utan att ändringar behöver göras i de bärande konstruktionerna.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Till trapphusen ska det finnas ingångar både från gården och gatan med undantag av bostadshusen på tomt 11.

Den del av trapphusen och centralkorridorerna som överskrider 20 m² / våning kan byggas utöver byggrätten. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får på byggnadsytan i byggnaden för invånarnas bruk bilhalls-, bastu-, klubb-, hobby-, service-, lager-, befolkningskydds- och andra utrymmen i gemensamt bruk som betjänar invånarna samt tekniska utrymmen placeras, dock högst 60 % av den tillåtna våningsytan. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

Grönrummen får byggas utöver våningsytan.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Bestämmelser som gäller tomt 4:

I markplansvåningen i hörnet av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska det byggas minst 50 m² affärslokaler. Utöver affärslokaler kan kontorslokaler också byggas. Affärs- och kontorslokaler ska byggas utan begränsning av byggrätten. Affärslokaler ska framhåvas genom skärmtak, belysning eller på något annat motsvarande sätt.

Byggnadens hörndel ska ge ett tornliknande intryck. I denna del ska fasaden ha en höjd av minst 32 meter räknat från markplanet.

I hörnet av Håkansbölevägen och Fuxgränden ska det finnas ett enhetligt och framträdande parti som når samma höjd som bostadsvåningarna och som är konstnärligt genomfört, försett med en muralmålning.

Bestämmelser som gäller tomt 11:

Bostädernas gårdsplaner ska inhägnas med ca 80 cm höga staket.

Bestämmelser som gäller tomterna 2, 8 och 10:

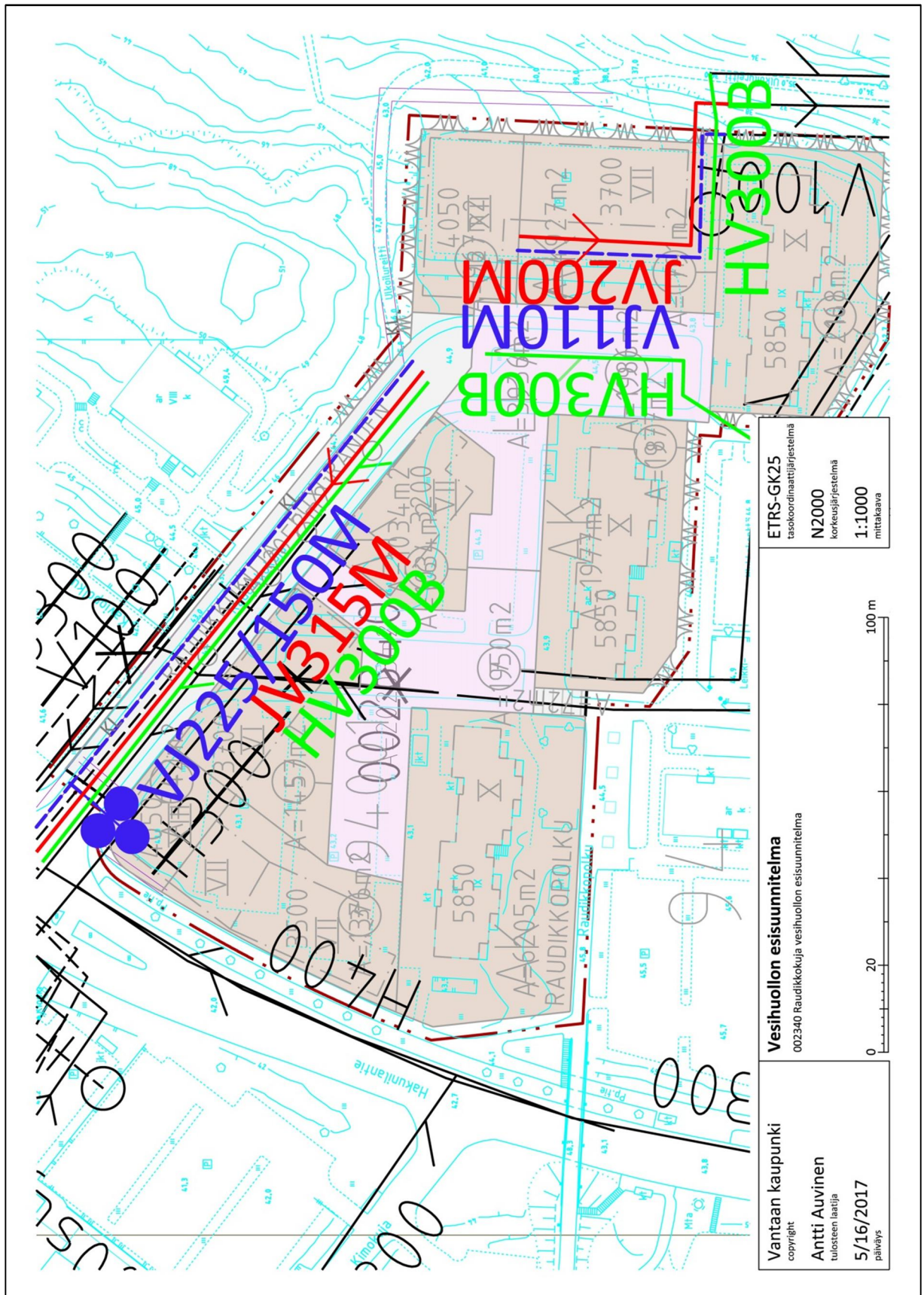
På gården skall finnas träd, buskar och en lekplats.

Gårdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får ovanför det översta bostadsvåningsplanet byggas bastu-, klubb- och hobbyutrymmen för gemensamt bruk. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningskydd.

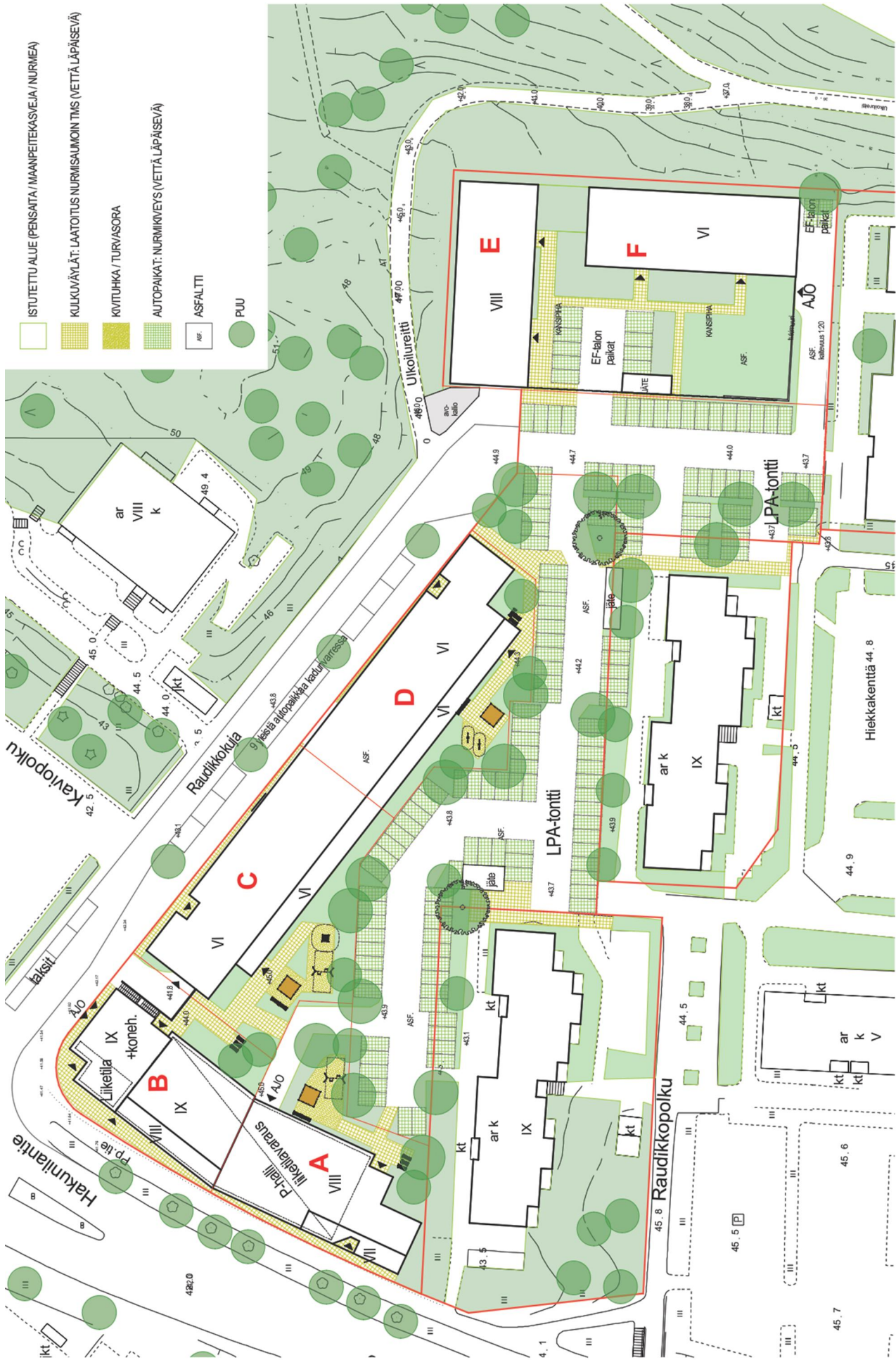
Gröneffektivitet:

Dagvatten avleds med hjälp av fördröjande system



VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA









VIHERTEHOKKUUS

Tuloskortti

Päivämäärä: 22.3.2018

Lomakkeen täyttäjät: Elina Ekroos

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumeroRaudikkokuja Hakunila
00492 Raudikkokuja

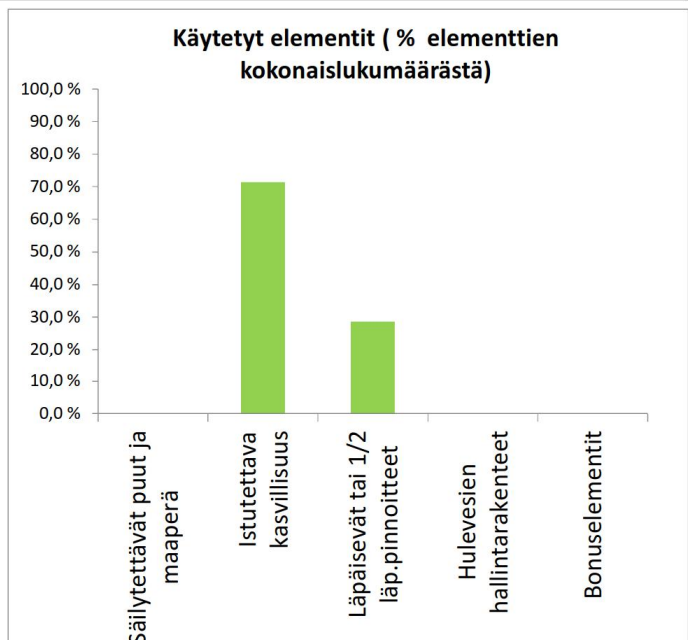
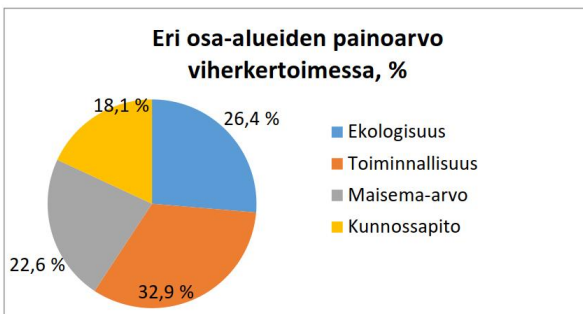
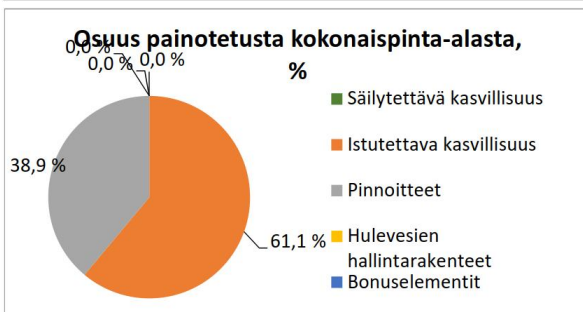
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 15 kpl ja pikkupuita väh. 10 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1100 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 2280 m². Läpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa, hiekkaa tai (turva)soraa vähintään m². Viherkattoja tulee olla vähintään 195 m².





13 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Sato Oyj / Asemakaavamuutos nro 002340 / AK**

VD/10924/10.00.01.05/2017

AK/HW/AVP/MVä/ET

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 8.1.2018 § 26 asemakaavamuutokseen nro 002340 liittyvän maankäyttösopimuksen. Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen kaavan hakija on ehdottanut muutoksia asemakaavamuutosehdotukseen. Muutokset edellyttävät asemakaavamuutosehdotuksen uutta käsittelyä, uutta maankäyttö-sopimusta, sekä kaupunginhallituksen asemakaavamuutokseen nro 002340 liittyvän maankäyttösopimus päätöksen 8.1.2018 § 26 poistamista ja asian käsittelemistä uudelleen.

Asemakaavamuutoksella nro. 002340 Hakunilan kaupunginosan kortteliin 94001 tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 20 350 k-m².

Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja katualueen luovutus kaupungille.

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 Hakunilan kaupunginosassa. Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 20 350 k-m². Sopimusalue on osoitettu liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002340 liittyen Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20 kk kuluessa siitä, kun yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa

Sato-Asunnot Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 239 817 euroa**.



Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräänny maksettavaksi kolmessa erässä asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan. Yhtiö luovuttaa kaupungille summaltaan yhteensä 3 239 817 euron kaupungin hyväksymän pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi

Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun n. 2629 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0. Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **603 665 euroa**.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Sato-Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Sato-Asunnot Oy luovuttaa Vantaan kaupungille n. 79 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-94-3-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen C1

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002340, on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) poistetaan kaupunginhallituksen tekemä päätös 8.1.2018 § 26,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Sato-Asunnot Oy:n kanssa omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002340 on tullut voimaan,
- d) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: kaupan kohteena oleva määräala



- Liite C1: luovutettava määräala

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447

kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002340 kaupunginosa 94, Hakunila

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3 (Y-tunnus 0197036-7), Vatrolatot 5 Oy (Y-tunnus 2627969-5) ja SATOkoti 23 Oy (Y-tunnus 2771817-8) ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 kaupunginosassa 94, Hakunila (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa 941000 sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä Asemakaavamuutos) sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 20 350 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1. Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrolatot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta ja kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille ja tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Sato-Asunnot Oy** (Y-tunnus 1471718-4)
omaa tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20kk kuluessa siitä, kun Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 239 817 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 079 939 euroa** maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **1 079 939 euroa** maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 3. erä määrältään **1 079 939 euroa** maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **3 239 817 euron** Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 20 350 k-m²) vähintään 40% (8 140 k-m²) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% (4 070 k-m²) on toteutettava asumisoikeusasuntoina.

TAI

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 20 350 k-m²) vähintään 50% (10 175 k-m²) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan kärjäoikeudessa.

9. 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.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavanmuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Asemakaavanmuutos ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, 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 Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro. 002340 on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Ostaja:

Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4) omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

Kaupan kohde:

N. 2629 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0 (jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on kuusisataakolmetuhattakuusisataakuusikymmentäviisi (603 665) euroa.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.
- 3.2 Kaupungin ei tarvitse poistaa johtokartasta ilmeneviä määräalalla sijaitsevia putkia ja johtoja. Kaupunki luovuttaa Määräalan muista rasitteista vapaana.
- 3.3 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Yhtiö on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Yhtiö on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. MAAPERÄ

Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro. 002340, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuoli ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

C.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro. 002340 on tullut voimaan.

C.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Sato-Asunnot Oy, (Y-tunnus 1471718-4)
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Luovutuksen kohde:

N. 79 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-94-3-1, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa C.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002340, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuolet eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Sato-Asunnot Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Sato-Asunnot Oy

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen Vantaan kaupungin puolesta ja Maarit Tuomainen ja Hille Amnell Sato-Asunnot Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä

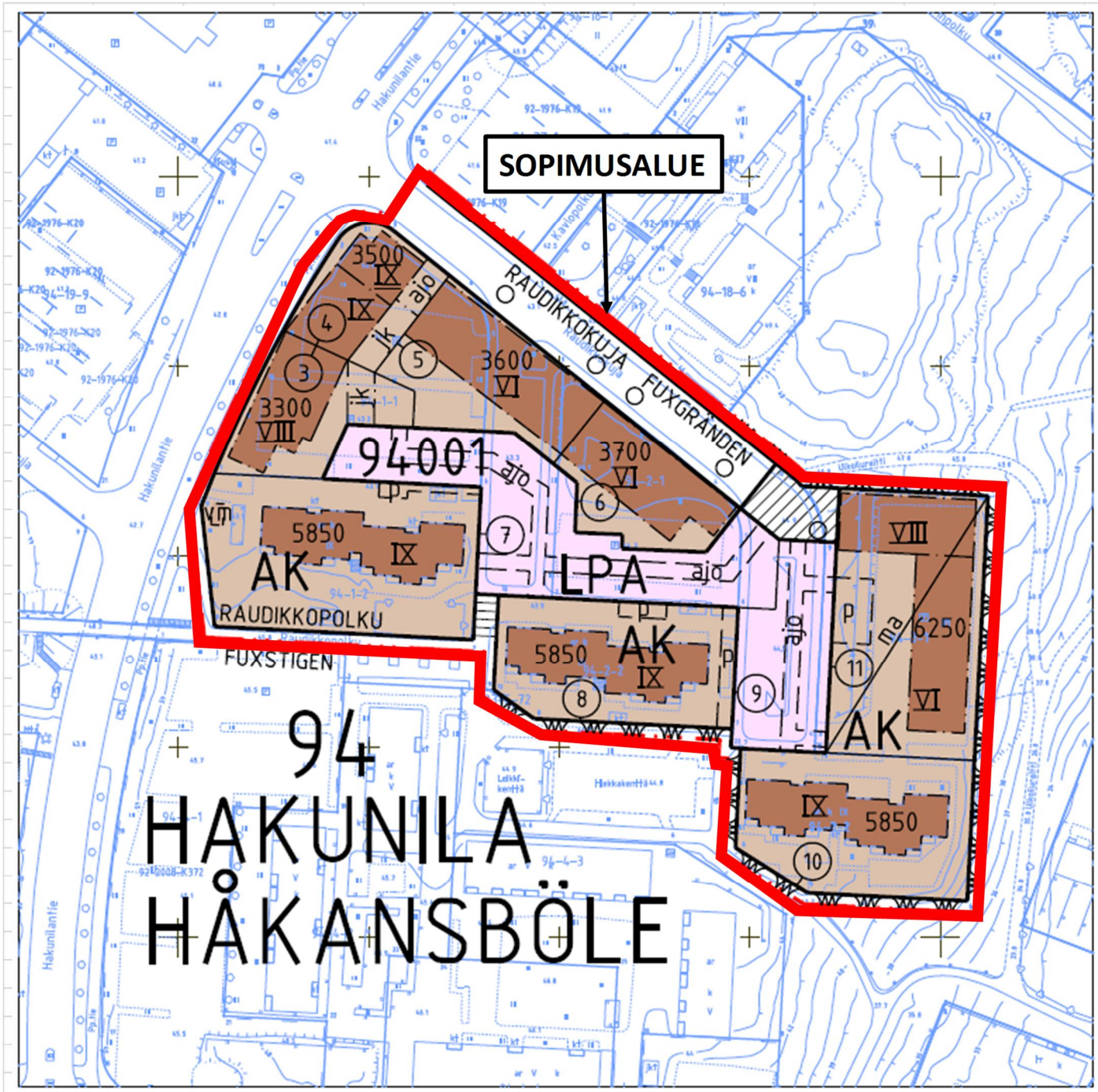
LIITEET

- Liite nro. A1: sopimusalue
- Liite nro. B1: kaupan kohteena oleva määräala
- Liite nro. C1: luovutettava määräala

LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISILLA RAJATTU)

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002340 (KARTTA PÄIVÄTTY 13.4.2018)



KOHTEEN SIJAINTI

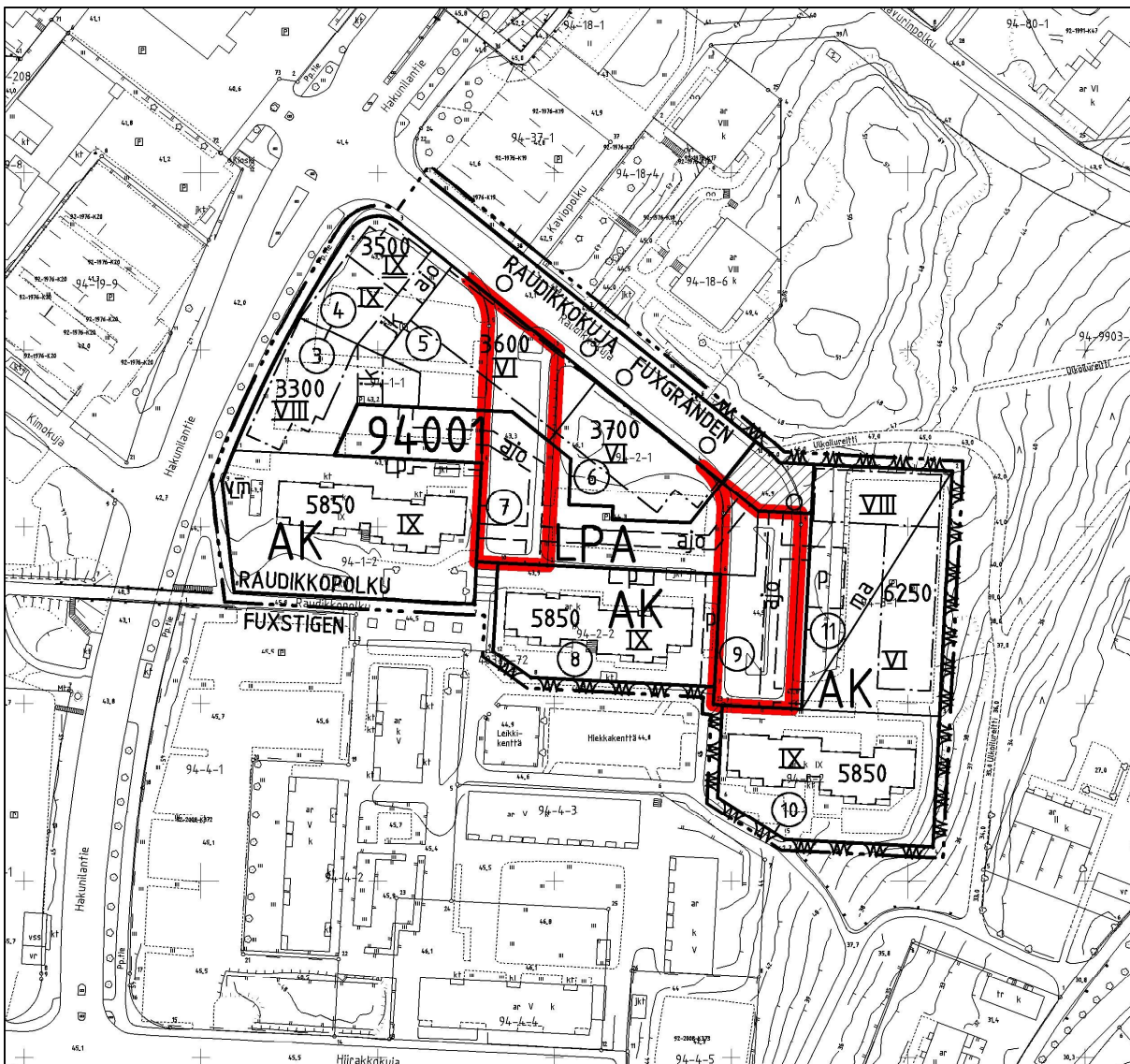


0 0.5 1km 1:20 000

**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ /
SATO-ASUNNOT OY**

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

**n. 2629 m²:n suuruinen määräala
yleisestä alueesta 92-94-9901-0**



0 50 100m

1:2000

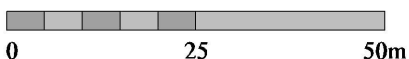
KOHTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /
SATO-ASUNNOT OY**

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

**n. 79 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-94-3-1**



1:1000



14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74 Havukoski / Piippilakki / TLA

VD/9492/10.02.04.00/2016
TLA/VKA/JJO/MKU/ET

Asemakaavalla mahdollistetaan uusi tiiviin ja matalan rakentamisen asuinalue Havukosken kaupunginosassa monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Uusia asuinrakennuksia rakennetaan Koivukylänväylän pohjoispuolelle vastapäätä Storsin maatilan pihapiiriä kaupungin omistamalle peltoalueelle. Samalla tarkistetaan kuuden lähistöllä olevan erillispientalojen tontin asemakaavatilanne.

Asemakaava koskee kortteleita 74331 ja 74613 sekä katu- ja erityisalueita kaupunginosassa 74, Havukoski.

Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako koskee kortteleita 74331 ja 74613.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 74606.

Alue sijaitsee 74. Havukosken kaupunginosassa pääosin Koivukyläntien pohjoispuolella Hanabörentien varrella. Peltoalueesta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee erillinen kaavatyöhön kuuluva alue, Havukosken tila.

Kaavan hakija

Yksityiset kiinteistönomistajat sekä kaupunki.

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö tehdään kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin A2, matala ja tiivis asuntoalue.

Asemakaava

Asemakaavassa esitetään nykyisin viljelykäytössä olevalle peltoalueelle tiivis ja matala uudisrakennusten alue. Lähellä sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas Storsin pihapiiri asettaa erityisiä vaatimuksia peltoalueen rakentamiselle. Koivukylänväylän pohjoispuolelle esitetään tieliikennemelun takia suojaviheraluetta (EV). Erityisten maisemallisten arvojen takia suojaviheralue on säilytettävä avoimena muistumana maatilan pihapiiriä ympäröivästä peltoalueesta. Asemakaavalla muutetaan lisäksi osia Koivukylänväylän ja Hanabörentien tiealueista katualueiksi.

Hakijoiden tavoitteena on saada uusia rakennuspaikkoja olemassa oleville omakotikiinteistöille.



Asemakaavoitus perustuu valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseen. Asemakaavassa noudatetaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita, kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia 2018 sekä Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa 2015.

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus asemakaava-alueella on yhteensä 18 150 k-m². Pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 3,6 ha. Tehokkuusluku näillä korttelialueilla on keskimäärin $e = 0,47$. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan noin 450 henkilöä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.2.2018. Suunnitelmaa päivitettiin 17.4.2018. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Asemakaavamuutoksen kustannukset maksavat niiden hakijat. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi yhden hakijan osalta maksuluokka 1 A, vähäinen yhtä tonttia koskeva asemakaavamuutos lisätynä tonttijaon muutoksen laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, 3 000 € + 1 000 € yhteensä 4 000 €. Toisen hakijan osalta maksuluokka 1 B, vähäinen kahta tai useampaa tonttia koskeva asemakaavamuutos, perusmaksu 3 500 € + lisätontilta 500 €, yhteensä 4 000€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 741700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Piippilakki,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) todetaan, että yksi hakija maksaa asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 A) lisätynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla, yhteensä 4 000 € ja toinen hakija asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 B), yhteensä 4 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavaselostus 14.5.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 050 302 8995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Koivukylä



741700 Piippilakki

HAVUKOSKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741700. Kaavoitus on tullut vireille 22.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos:

Osa kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako:

Korttelit 74331 ja 74613

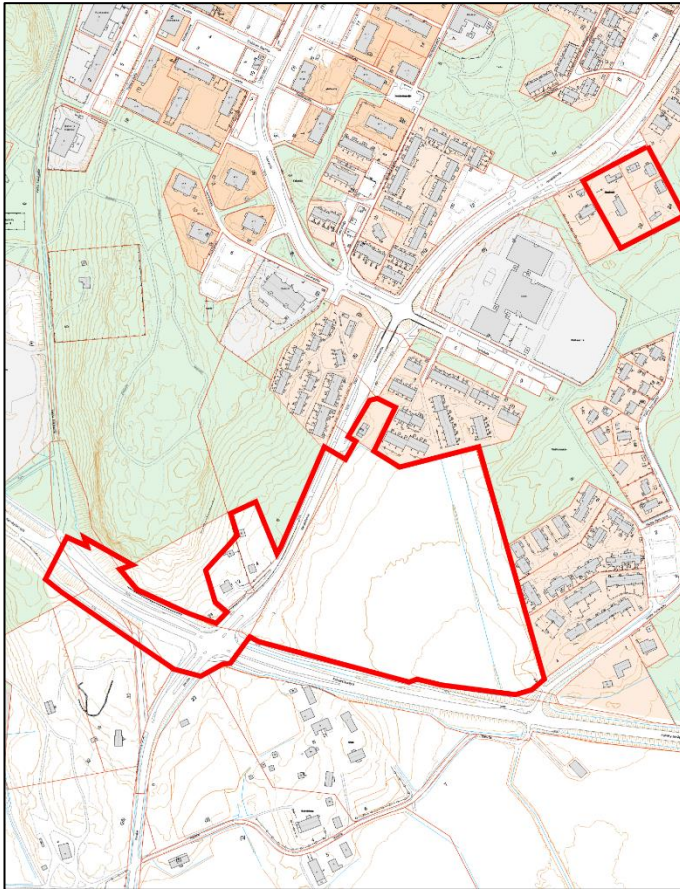
Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 74606.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi tiivin ja matalan rakentamisen asuinalue monipuolistaen lähialueen asuntokantaa. Uusia asuinrakennuksia rakennetaan Koivukylänväylän pohjoispuolelle vastapäätä Storsin maatilan pihapiiriä kaupungin omistamalle peltoalueelle. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennusten tonteille lähelle asuntoja. Tarkistetaan myös Hanabörentien varrella sijaitsevan vanhan kulttuurihistoriallisesti merkittävän Havukosken rakennusten ja pihapiirin suojelumääräykset ja yhden uuden omakotitalon rakentamismahdollisuus. Pellon länsipuolelta liitetään kaksi kiinteistöä asemakaavaan, luoteiskulmasta yksi rakennettu pientalotontti. Asemakaavassa esitetään osa Koivukylänväylästä ja Hanabörentiestä katualueiksi.

Asemakaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vanta.fi, puh 050 302 8995.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla 74. Havukosken kaupunginosassa pääosin Koivukyläntien pohjoispuolella Hanabölen tien varrella. Peltoalueesta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee erillinen kaavatyöhön kuuluva alue, Havukosken tila.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Osaa asemakaava-aluetta koskeva Jorma Havukosken jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 741700.
- Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) julkaistiin ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 2/2018.
- Mielipiteet pyydettiin 23.3.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta.
- OAS-päivitys 17.4.2018, syynä pientalotontin kaavamuutostarve suunnittelualueeseen liittyen.
- Hanke on ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	21
4.1 Kaavan rakenne.....	21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
4.3 Aluevaraukset	22
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät	28
4.5 Nimistö.....	28
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. LIITE Asemakaavan seurantalomake.....	30
8. LIITE Asemakaavakartta ja -määräykset.....	32
9. LIITE Vesihuollon esisuunnitelma	38
10. LIITE Viitesuunnitelma.....	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 22.3.2018
- asemakaavan viitesuunnitelma, Vantaan kaupunki 14.5.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- liikennemeluserveys, Promethor Oy, 23.4.2018
- Hanabölen maisemallinen yleissuunnittelu, Laura Muukka, Juha Vainio, Vantaan kaupunki 2002
- Hanabölen kylä, kulttuurihistoriallinen maisema, Satu Frodelius, Vantaan kaupunki 2001
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Tarja Laine, Tarmo Peltonen, Vantaan kaupunki 1993
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2016
- Koivukylän kaavarunko, Arkkitehtuuri-toimisto Salonen-Savela, 1969
- Ruraali urbaani, Vantaan kaupunkisuunnittelun historia, Sari Hirvonen, Vantaan kaupunki 2005

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutosta on hakenut myös lähitöllä sijaitsevan Vanha Myllypolku 22 kiinteistön omistaja 3.10.2016 saapuneella kirjeellä. Maanomistaja on anonut mahdollisuutta uuteen asuinrakennuksen rakennuspaikkaan vanhan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin kulmaukseen.

Lisäksi Hanabörentien varren vanha kyläkoulu ja viereinen asuinrakennus on syytä asemakaavoittaa.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan saada yksi uusi noin 200k-m² asuinrakennuksen rakennuspaikka puretun talousrakennuksen tilalle.

Alueen kulttuuriarvoista johtuen rakentamisella on erityisvaatimuksia. Peltoalue, jolle pääosa rakentamisesta tulee sijoittumaan, sijaitsee välittömästi historiallisen Storsin tilan pihapiirin vieressä. Hieman ympäristöä korkeammalla sijaitsevia tilan rakennuksia ympäröi laaja avoin peltoalue. Koivukylänväylä on myöhemmin rakennettu tilan rakennusten ja peltoalueen väliin. Vanha vantaalainen kulttuurimaisema on säilynyt tien rakentamisesta huolimatta hyvin ja sen äärelle rakentaminen asettaa rakentamiselle haasteita. Kylällä on ollut maanviljelystä jo keskiajalta lähtien.

Hanabörentien länsipuolella on alueen historiaan kuuluva arvokas kyläläisten rakentama vanha koulu (Solhem) sekä sen vieressä vanha asuinrakennus. Omistaja on halukas ottamaan tontit mukaan asemakaavaan ajatuksena koulurakennuksen säilymisen varmistaminen. pellon kulmauksessa on suuri pientalotontti, jossa on selkeä tiivistämismahdollisuus. Pohjoisempaan Hanabörentien varrella on Havukosken tilan suojeltu pihapiiri rakennuksineen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa. Koivukylänväylää itäsuuntaan avautuu laaja peltoalue ja maalaismaisema, jota on viljelty keskiajalta lähtien. Hanabörentien varrella pohjoisen suuntaan on alueen vanhoja rakennuksia ja pihapiirejä, joiden suojelun tason määrittely sisältyy asemakaavatyöhön. Suunnittelualue kuuluu Vantaan perinnemaiseman reunaan. Noin 300-400 metrin etäisyydellä asemakaava-alueesta länteen ympäristö on urbaania Koivukylän lähiörakentamista. Selkeä raja ympäristössä näin lyhyellä matkalla on harvinaista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Pienen peltoaukion reunat itään ja länteen kohoavat tiheinä kuusimetsävaltaisina rinteinä. Pohjoisessa pelto rajautuu rivitaloalueeseen, jonka pihojen reunaan on istutettu pensaita ja lehtipuita. Itä- ja länsipuolen metsärinteissä on molemmissa huomionarvoisia siirtolohkareita. Itäpuolen rinteessä on kiviryhmä, josta suurin nimeltään Piippilakki. Länsipuolen rinteessä Hanabörentien toisella puolen, on asemakaavalla suojeltu kaksi rapakiveä. Ympäröivät harjakattoiset, kaksikerroksiset rivitaloryhmät on rakennettu 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa.



Piippilakki-niminen kivi Piippilakinpuistossa

Vesistöt ja vesitalous

Peltoalueella on pohjois-eteläsuuntainen sarkaoja. Pellon ja pohjoisen rivitaloalueen hulevedet kulkeutuvat ojassa koivukylänväylän alitse Keravanjokeen. Noin kaksikymmentä metriä itään on samansuuntainen niskaoja Piippilakinpuiston metsärinteen reunalla.

Maaperä

Kaava-alue sijoittuu maaperäkartan mukaan pääosin savialueelle. Alueen itä- ja länsireunalla maaperä vaihtuu savesta siltiksi. Maaperäkartan mukaan alueen koillisrajalla maaperä on moreenia. Kaava-alue on suurelta osin nykyistä peltoaluetta. Alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia vuosina 1976 ja 1987. Ylimpänä maakerroksena on noin 0,4-0,5 metrin paksuinen saven kuivakuorikerros. Kuivakuoren alapuolella on noin 1,3-5,7 m paksuinen savi-/silttikerros. Saven ja siltin alapuolella maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 3,9-7,4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Alueen itäreunalla savi-/silttikerroksen paksuus vaihtelee noin 0...3,2 m välillä ja kairaukset ovat päättyneet noin 1,0-7,1 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Pohjavedenpinta on havaittu yhdessä pisteessä alueen koillisnurkassa viimeisen viiden vuoden aikana noin 0,38...1,13 m syvyydellä maanpinnasta.

Kaava-alueen eteläpuolella (ts. Koivukylänväylän eteläpuolella) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialue.

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi koko alueella paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.



Topografia

Suunnittelualue on pääosin lähes tasaista peltoaluetta. Pellon luoteisreunassa on suurin korkeusero katualueen ja pellon rajalla, runsas kaksi metriä. Hanabölenttiellä korkein kohta tuossa on noin +31.50. Vastapäätä idässä Piippilakinpuistossa kaava-alueella korkein kohta on noin +28.00. Metsäinen rinne kohoaa tästä noin +32.00 korkeudelle asti. Ylimmillään maasto on kaavoitettavalla alueella kuitenkin vanhan kyläkoulun ja asuinrakennuksen tilojen länsireunassa noin +35.00. Maanpinta on alimmillaan kaava-alueella pelto-ojan vieressä eteläreunassa noin +23.4.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Havukosken kaupunginosassa on tällä hetkellä 0-24 vuotiaita muutamia prosentteja koko Vantaan keskiarvoa enemmän, vastaavasti tätä vanhempia ikäluokkia koko Vantaaseen verrattuna muutamia prosentteja vähemmän.

Vuoden 2017 alussa vieraskielisen väestön osuus oli 34,7%. Vieraskielisten osuus oli vuonna 2010 noin 18%. Vuoden 2017 alussa Havukosken kaupunginosassa oli yhden perheen asuntokuntia yli 50%, koko Vantaalla hieman alle 40%. Yli neljän hengen asuntokuntia oli Havukoskella 10%, koko Vantaalla noin 15%.

Asuminen

Havukosken kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asutokannasta

yli 90% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee kaupunginosassa muutama % asunnoista, rivitaloissa hieman alle 10%.

Asemakaavahankkeen alueella on yhteensä viisi pientaloa ja yhtä monta talusrakennusta, kerrosaloiltaan yhteensä noin 700 k-m². Suurin osa alueesta on vuokratyössä olevaa peltoaluetta.

Palvelut ja työpaikat

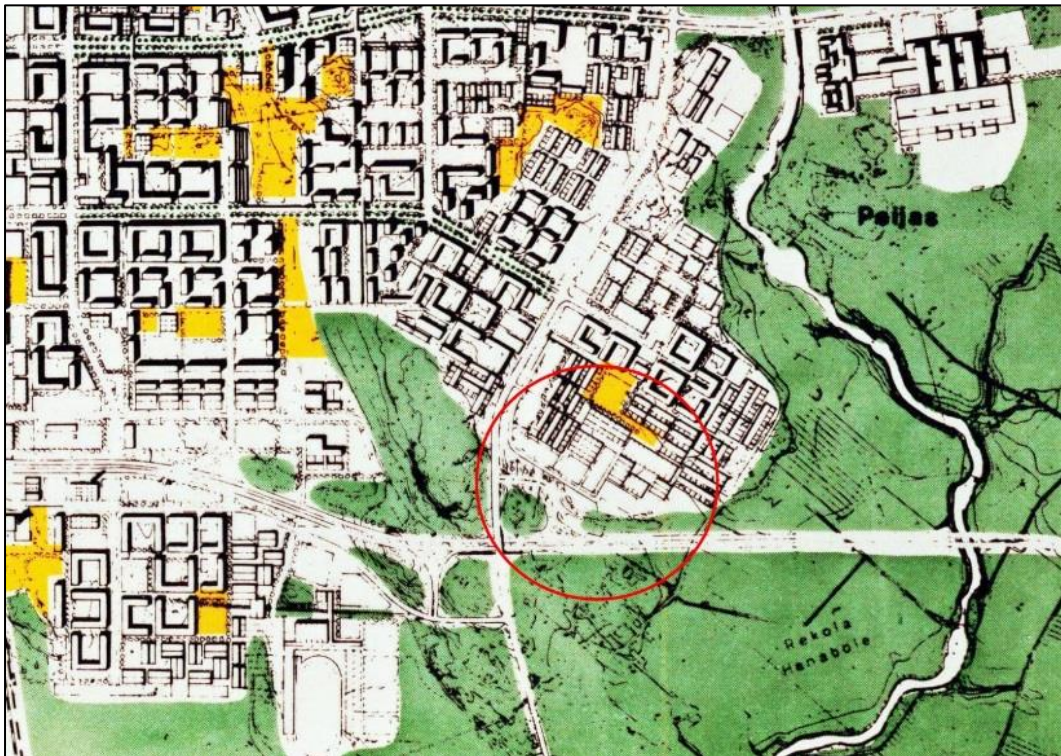
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Työpaikkojen määrä Koivukylän suuralueella on tilastoaikana 2000 - 2014 lisääntynyt noin 1 000 paikkaa. Vuoden 2015 alussa työpaikkoja oli Havukosken kaupunginosassa yhteensä 1 200. Kaava- muutosalueella ei ole työpaikkahuoneistoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosan reuna- aluetta. Keskusta painottuu kerrostaloalueeseen rautatien kupeessa. Naapurustossa on 1980-1990-luvulla rakennettujen rivitalojen alueita. Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Havukosken koulu (perusopetusta 6. - 9. luokat) on runsaan sadan metrin päässä peltoalueen pohjoisreunasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja alueen historia



Koivukylän kaavarunko 1969

Hanabölen kylänmaellä on säilynyt useita rakennuksia 1700-luvulta (Stors, Lillpetas ja Gustavsberg). Kylä on tunnettu jo 1500-luvulla. Vanha kulttuurimaisema hyvin säilynyt ja erittäin hyvin hoidettu. Tilakeskukset ovat syntyneet mäkien suojaamille etelärinteille, joista avautuu jokilaakson laaja peltomaisema. Kylän pohjoispäässä oli 1700-luvulla vanha suurehko vesisaha, josta on rakenteita jäljellä. Asemakaava-alueeseen kuuluva Havukosken tila syntyi vuonna 1771. Nykyinen empire-tyylinen päärakennus on peräisin 1830-luvulta. Vanha päärakennus purettiin 1950-luvulla.

Hanabölentien länsipuolella asemakaava-alueeseen kuuluu kyläläisten talkoilla vuonna 1911-1912 rakentama koulu Småskolan. Koulutoiminta loppui 1950-luvun lopussa. Koulutontin naapurissa on yksi kylän asuinrakennuksista, Berglunda. Hirsirunkoinen Berglunda on rakennettu samanaikaisesti koulun kanssa. Alun perin tonttien välissä ei ollut aitaa ja kaivokin oli yhteiskäytössä. Myöhemmin

Berglunda-asuinrakennusta on muutettu alkuperäisestä merkittävästi ja pihalla ollut navetta on purettu.

Suunnittelualueella Hanabörentien ja Koivukylänväylän kulmauksessa sijaitsee yksi kylille aikoinaan tyyppillinen pienasutus, Jerusalem. Näistä tilattoman väestön mökeistä suurin osa on hävinnyt. Myös Jerusalem vajoineen purettiin kesällä 2017. Jerusalemin kivisokkeli on jätetty paikoilleen pihapiiriin.

Suurin muutos koettiin 1960-luvun lopussa, kun suunnittelualueella sivuvaava Koivukylän kaavarunko laadittiin. Kaavarunko perustui 1968 yleiskaavaehdotuksen näkemykseen kontrastista kaupungin ja maaseudun välillä. Tiiviin rakentamisen vastapainoksi tuli sen ympärille laajoja viheralueita. Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu kaavarungon reunaan, maaseudun rajalle. Kaavarungon tarkkuudella voidaan todeta suunnitelmien toteutuneen ja myös nyt suunniteltavan asemakaavan toteutuvan kaavarungon ajatusta.

Kaupunkikuva ja kaukomaisema



Laajassa avoimessa peltomaisemassa suunnittelualueen pelto on osa vanhaa kulttuurimaisemaa, Storsin talon pihapiiriä ympäröivää peltoa. Koivukylänväylällä ei ole maisemallista estevaikutusta. Lähimmät rivitaloalueet pohjoisessa jäävät peltoalueen ja osittain rehevän puuston ja pensaitten taakse piiloon eivätkä vähennä maiseman vaikuttavuutta. Historia ja vanha maanviljelyskulttuuri maisemaa muovaavana tekijänä parhaimmillaan on helposti havaittavissa alueella.

Virkistys

Vehreä ja monimuotoinen Havukoski on tunnettu hyvistä ulkoilu ja urheilumahdollisuuksistaan.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtion maantiealueiden ja kaupungin katualueiden rajakohtassa. Kaupungin kasvaessa ja asutuksen lisääntyessä tarvitaan ajoneuvoliittymiä tonteille. Asemakaavaan sisältyy

Hanabörentien ja Koivukylänväylän liittymäalueen muuttaminen yhtenäisesti katualueeksi. Koivukylänväylä on vilkas pääkatu, joka yhdistää itä-länsisuunnassa kaksi moottoritietä, Hämeenlinnanväylän ja Lahdenväylän.

Joukkoliikenne

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita linja-autopysäkkejä, jotka tarjoavat liittyttyyhteyden Koivukylän ja Tikkurilan juna-asemille. Koivukylän juna-asema on parin kilometrin päässä, ja polkupyöräyhteys alueen ja aseman välillä on sujuva. Alueen bussilinjasto on suunniteltu osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa. Uuden linjaston mukaisen liikenteen on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2019. Kaava-alueen kaakkoiskulmasta on suunniteltu uusi kevyenliikenteen yhteys itään päin Koivukylänväylän pohjoisreunalla välille vanha Myllypolku - mt140. Hanke on ohjelmoitu vuodelle 2018. Toteutuessaan uusi pyörätie parantaa itä-länsisuuntaisia ja samalla suunnittelun alueen pyöräilymahdollisuuksia huomattavasti.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Koivukylänväylän ja Hanabörentien d400 runkojohdoista sekä Piippilakinpellon d110 jakelujohdosta.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman, Tikkurilan painepiiriin ja Koivukylän paineenkorotusaseman kautta. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,40 ja NW = +87,50. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.30 ja ylin on noin +101.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemärointi

Alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen pohjois- ja itäpuolen jätevedet kootaan Piippilakinpellon d200 jätevesiviemäriillä sekä Hanabörentien d250 jätevesiviemäreillä Koivukylänväylän d300 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat Keravanjoen suuntaista d800...d1200 runkoviemäriä pitkin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Piippilakinpellon avo-ojaa pitkin Koivukylänväylän sivujoaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen Vanhankaupunginlahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpölinja on lähimmillään Piippilakin peltoalueen pohjoispuolella Laurantiellä ja Tarhakujalla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsevat Hanabörentien ja Koivukylänväylän varsilla. Asuinrakentaminen nykyiselle peltoalueelle edellyttää uutta muuntamoita suunnittelun alueella.

Maakaasu

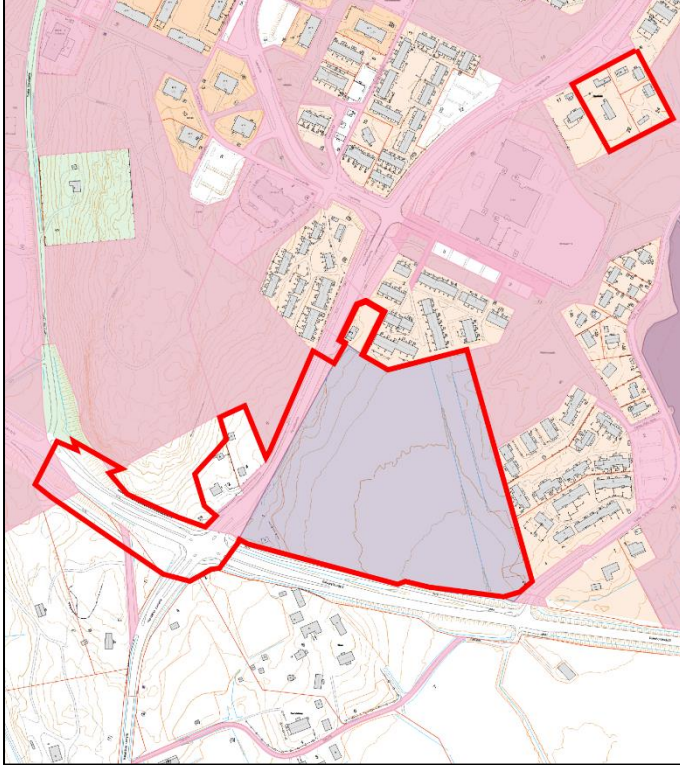
Suunnittelun alueen eteläosassa Koivukylänväylän pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen maakaasulinja, joka jää paikoilleen ja otetaan huomioon asemakaavassa rasitealueena.

Ympäristöhäiriöt

Hanabörentien ja Koivukylänväylän ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki on ostanut peltoalueen yksityiseltä maanomistajalta elokuussa 2014. Omakotikäytössä olevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa, asemakaavaan kuuluvasta Koivukylänväylästä suurin osa on valtion omistuksessa. Peltoalue on vuokrattuna yksityiselle maanviljelyskäyttöön.



Kaupungin maanomistus punertavalla värillä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

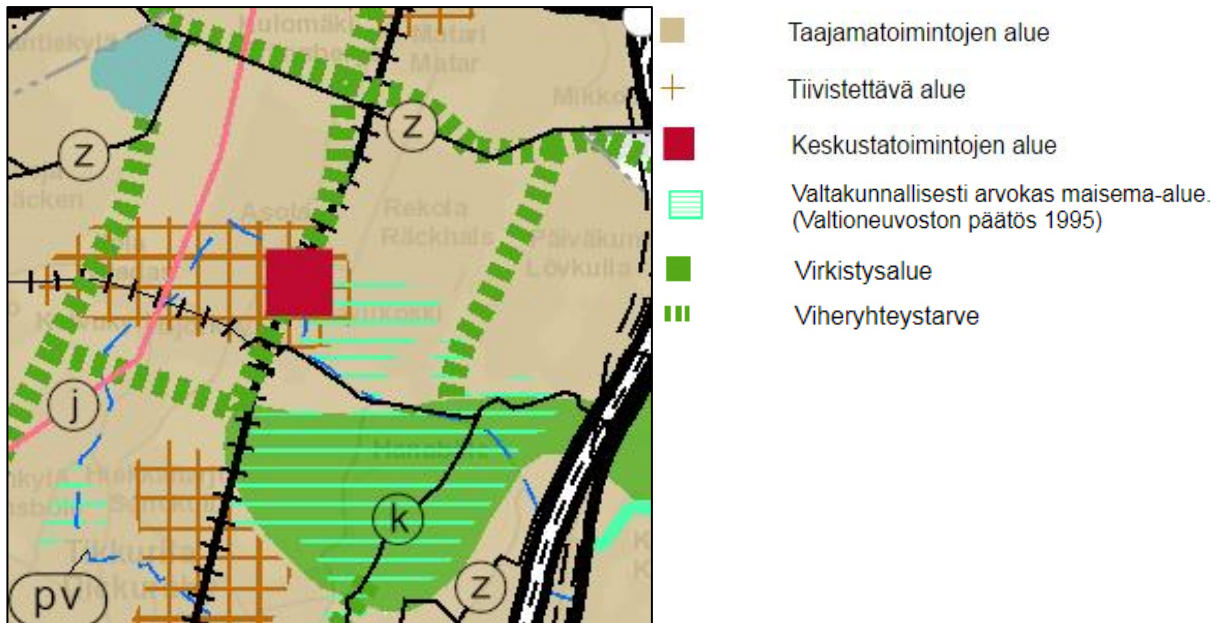
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava

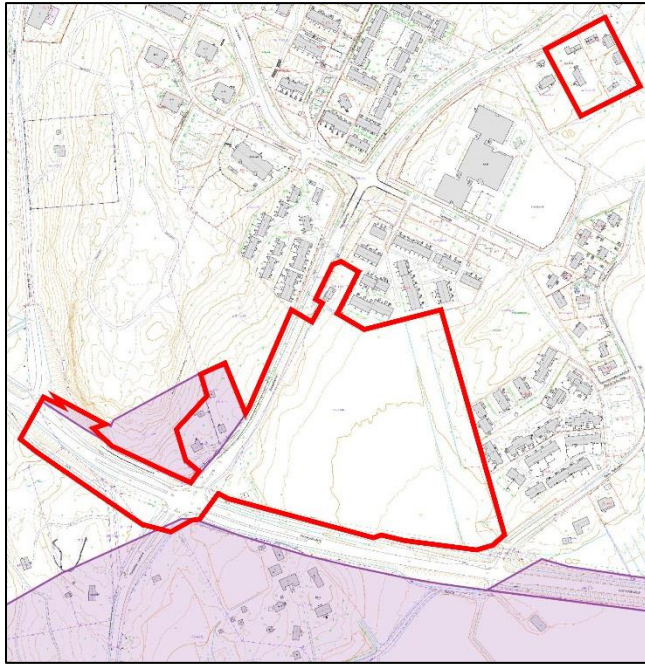


Uudenmaan maakuntakaavassa (kokonaiskaavassa) suunnittelualue on esitetty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuuotos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

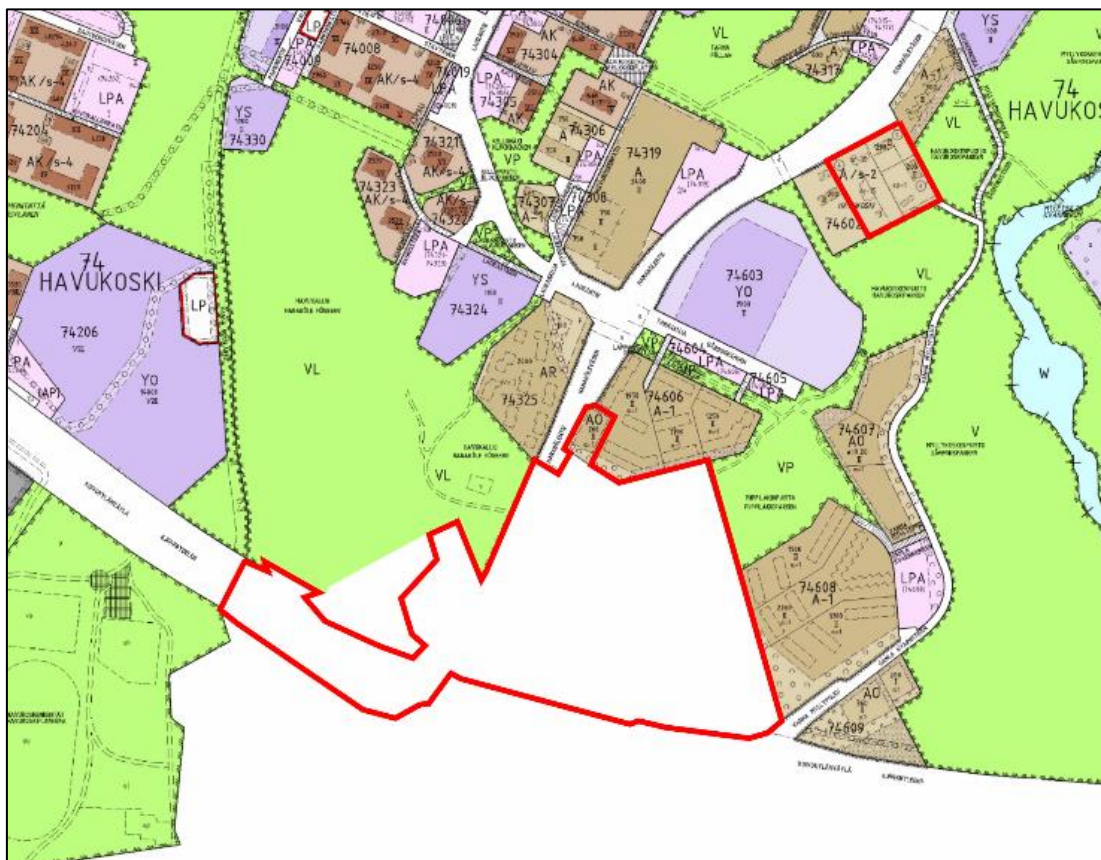


Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), pieneltä osin pientaloaluetta (A3) lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella olevat kaksi vanhaa pientaloa sijaitsevat samalla kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Pohjavesialueen pohjoisreuna rajautuu Koivukylänväylään. Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee itä-länsisuunnassa. Hanke on yleiskaavan mukainen.



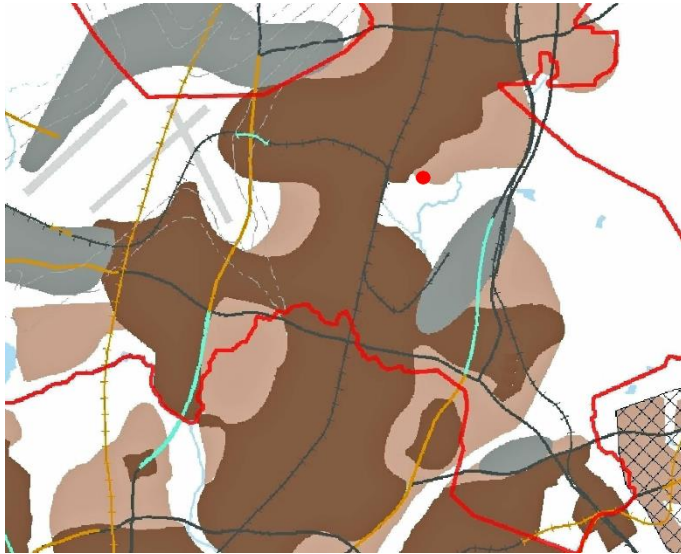
Kartan värillisellä alueella on MRL 128§ mukainen toimenrajoitus yleiskaavan perusteella.

Asemakaava



Suunnittelualue on asemakaavoittamaton lukuunottamatta yhtä omakotitonttia ja erillistä korttelialuetta koillisessa. Vuonna 2007 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Havukosken tilan rakennukset ja pihapiiri ympäristöineen on merkitty suojelluiksi.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. 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.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ympäristövalvontalautakunta päätti 16.5.1995 rauhoittaa suunnittelualueella olevan männyn juuristoineen. Silloinen maanomistaja arvioi hakemuksessaan puun iäksi noin 100 vuotta. Mänyllä on nimi, Heikasbackatalln aluearkkitehti Timo Kallaluodolta saadun tiedon mukaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Osaa asemakaavoitettavaa aluetta koskeva Jorma Havukosken kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016.

Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018.

Hankkeen alkamisesta julkaistiin tieto Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 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: HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kymmenen lausuntoa ja mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti, että osoitteessa Hanabölientie 2 sijaitseva entinen koulurakennus Hanaböle småskola ja harvinainen koulun piharakennus molemmat suojeltaisiin asemakaavassa.

Puretun muonamiehen mökin, Jerusalemin, kivijalka sekä mökin ohi kulkeneen tien linjaus on museon mukaan myös syytä merkitä asemakaavaan säilytettävänä.

Erillisenä alueena asemakaavassa olevaa Havukosken tilan vanhoja rakennuksia ja pihapiiriä kaupunginmuseo pitää edelleen merkittävänä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina. Uudisrakennus voisi sopia pihapiirin kulmaukseen kohtaan, jossa on voimassaolevassa asemakaavassa varaus talousrakennukselle. Rakennuksen tulee soveltua kokonsa ja materiaalien puolesta pihapiiriin.

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan Koivukylänväylän pohjoispuolen pellon uudisrakennukset tulevat muodostamaan uuden maisemarajan arvokkaalle alueelle. Uudisrakentamisen mitoituksessa ja materiaaleissa tulisi huomioida arvokkaan kulttuurimaiseman läheisyys.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL kannattaa kaavamuutoksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueella.

Vantaan Energia haluaa, että suunnittelussa huomioidaan maakaapeleiden sijainnit.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY esittää, että kaavoituksessa tulee huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Neljä yksityishenkilöä esittivät erilliset mielipiteet.

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että kaavoitettava peltoalue olisi pohjavesialuetta. Mielipiteen esittäjät olivat huolissaan hulevesien johtamisesta ja liikenteen melusta uudella asuinalueella. He olivat huolissaan suojellun männyn hoidosta ja Piippilakki-nimisen suojellun kiven lähiympäristön roskaisuudesta.

Naapuruston asukas kysyi, ollaanko hyödyntämässä Hanabölientien katualueen ja pellon välistä korkeuseroa vai täytetäänkö peltoaluetta mittavasti. Asukas on huolissaan hulevesien ohjauksesta, etteivät vedet kulkeudu naapurikiinteistöjen puolelle. Esitettiin myös huoli jalankulkijoiden oikaisuista naapuriyhtiöiden pihojen kautta ja esitettiin aidan rakentamista pellon ja naapuritonttien välille. Asukas esitti, että paikalle soveltuisivat omakoti- ja rivitalot korkeudeltaan 1-1 1/2 kerrosta, ei luhetikäytävä- eikä kerrostaloja maisemaan ja naapurustoon sopimattomina. Julkisivujen tulisi olla hiltettyjä ja neutraaleja kulttuurimaisemaan soveltuvia. Vuokrataloja ei saisi suosia levottomuutta aiheuttavana. Asukas kysyy lisäksi tulevasta tehokkuudesta, rakentamisen jaksottamisesta, kuitukaapelista, männyn säilymisestä ja peltoalueen katoamisesta muuttolintujen levähdyspaikkana.

Naapuruston asukas esittää, että rakentamisaikana ei saa työmaa-ajolla kuormittaa Vanhaa Myllypolkua eikä Vanhaa Myllyrinnettä. Pysäköintipaikkojen riittävyys on kiinnitettävä huomiota, samoin lumien auraukseen ja läjitykseen. Jäteautojen kulkureitit on järjestettävä ympäristöä rikkomatta, jalankulku- ja ajoneuvoliikenne on erotettava toisistaan. Lähikiinteistöt on kartoitettava ja niiden tärinämittausseuranta on toteutettava paalutustöiden aikana. On esitettävä, miten vältetään kulkeminen naapuritonttien kautta.

Yhdessä mielipiteessä tiedustellaan, onko suunnitelmassa huomioitu se seikka, että naapuriyhtiön rakennukset on perustettu kevytpaalujen varaan.

Yhden omakotikiinteistön omistajat esittivät, että heidän asemakaava-alueen reunassa sijaitseva 1 500 m² suuruinen tontti otettaisiin mukaan asemakaavamuutokseen. Tontti jaettaisiin kahdeksi

erilliseksi tontiksi, joista rakentamattomalle puolen tontin kokoiselle osalle annettaisiin rakennus-
oikeutta uutta omakotitaloa varten. Neuvottelun jälkeen päädyttiin tulokseen, että estettä kaava-
alueen laajentamiselle ei tässä kohden ole.

Vastineena OAS-vaiheen yksityishenkilöiden mielipiteisiin voidaan todeta seuraavaa:

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Valkealähteen pohjavesialue rajautuu suunnittelualueen
eteläpuolelle, niin että pohjavesialueen pohjoisraja kulkee Koivukylänväylän tiealueella.

Asemakaavaa varten on tehty liikennemeluserveys. Meluarvot otetaan huomioon määräyksinä ase-
makaavaa laadittaessa ja myöhemmin rakennuslupia myönnettäessä.

Hulevesien hallinta on olennainen osa asemakaavaa. Hulevesien oikean suuntaisen valumisen var-
mistamiseksi pihamaat korotetaan ainakin 20cm nykyisestä peltomaan pinnasta. Asemakaavassa
esitetään alueelta tulevien hulevesien pääreitti hidastusalueineen idän puolen tonttien kautta. Hi-
dastusalueet voidaan toteuttaa piholla ns. sadepuutarhoina.

Pyörä- ja kävelytiet rakentamalla pyritään ohjaamaan liikennettä yleisille alueille. Uusien tonttien
rajaaminen aitaamalla ei estäisi uusilta pyörä- ja kävelyteiltä oikaisemista naapuritonttien kautta.
Paras tapa on aidata nykyisiä tontteja tai muilla keinoilla estää oikaiseminen tontin kautta.

Tavoitteena on saada aikaan vanhaan rakennettuun ympäristöön soveltuva alue, joka hyödyntää
perinteisiä rakentamisen materiaaleja, väriä ja pienipiirteisyyttä. Storsin hieno perinteinen ra-
kennusten ryhmä asettuu korkeammalta mäen päältä vuoropuheluun kauempana tien ja peltoalu-
een takana olevan uuden rakennusten ryhmän kanssa. Asemakaavassa esitetään pihapiirien ympä-
rille rakennettavia kaksikerroksisia paritaloja lähimmäksi olemassa olevia kaksikerroksisia rivitaloja.
Korkeammat pienkerrostalot sijoittuvat Hanabörentien varteen rinneratkaisuina sekä eteläosaan
suojaamaan samalla liikennemelulta ja pölyltä. Pienkerrostalot on mahdollista toteuttaa taloudelli-
sesti ilman hissejä samalla tehden massoittelusta pienipiirteisempää. Luhtikäytävätaaloja ei alueella
sallita. Yhteiset pihapiirit tuovat alueelle omaleimaisuutta. Piholla tulee suosia vanhoja suomalaisia
perinnekasveja. Pysäköinti on mahdollista hajauttaa asuntojen läheisyyteen.

Rakentamisen aikaiseen haittaan on asemakaavalla vaikea vaikuttaa. Haittojen minimointi ja raken-
nusvaurioiden estäminen kuuluvat rakennusvalvonnalle yhdessä urakoitsijoiden kanssa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaih-
toehtoja

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.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävästä liikkumista edistäen.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävässä rakentamisessa sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

<http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävästä liikkumista edistäen.

Hakijan tavoitteet

Asemakaavaan liitetyillä yksityisillä kiinteistönomistajilla on tavoitteena saada olemassa olevan asuinrakennuksen tai rakennusten lisäksi uusi rakennuspaikka omakotitalolle. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ratkaisuvaihtoehdot eroavat toisistaan rakentamisen tavoissa ja määrässä pellon alueella. Muissa osin suunnitelmaa ei ollut vaihtoehtoisia tapoja edetä. Kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa pyrittiin säilyttämään lähimpänä Koivukylänväylää olevaa peltoa avoimena viheralueena muistumana viljelykäytöstä. Jerusalemin alueen vanha puusto säilyisi saarekkeena lähellä risteystä.

Kaikissa vaihtoehdoissa järjestetään polkupyörä- ja kävely-yhteys Hanabölentietä pellon pohjoisreunan sivua seuraten itään ja siitä asemakaava-alueen ulkopuolelle Havukosken koululle. Myöhemmin osoittautui, että myös itäreunaan on järjestettävä yhteys, jota voidaan samalla käyttää pohjoisen naapuruston vesi- ja viemäriinjan sijoittamiseen yksityisten tonttialueiden sijasta. Vanhat linjat keskemällä peltoa joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa A, jota tutkittiin asemakaavahankkeen käynnistyessä, oli ajatus noin 10 000 k-m² suuruisesta kaksikerroksisten rivitalojen ja paritalojen alueesta. Alueella olisi keskitetty pysäköinti Hanabölentien suunnasta tultaessa pellon luoteiskulmassa. Uusi katu olisi hyvin lyhyt, noin 60m pitkä.

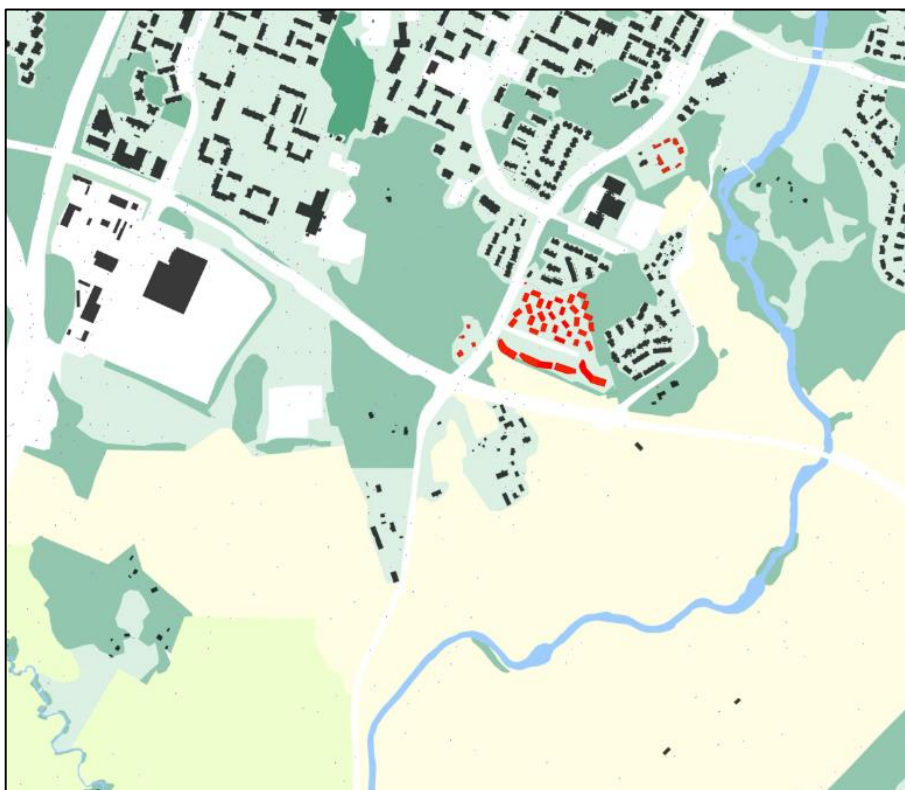
Näköyhteys Hanabölentietä maisemapellolle ja siitä edelleen Koivukylänväylän ylitse laajalle peltoalueelle on pitkältä matkalta esteetön. Rakennukset olisi mahdollista sijoittaa pihojen valoisuuden ja energiatalouden kannalta hyvään asemaan. Asuinrakennusten katoille olisi helppo asentaa edulliseen suuntaan aurinkopaneeleita. Arvioitiin, että lähimpänä Koivukylänväylää olevia ulko-oleskelutiloja jouduttaisiin suojaamaan meluaidoilla ja muilla rakenteilla ajoneuvoliikenteen melua vastaan. Suunnitelmaa ei pidetty hyvänä alueen tehottoman rakentamisen takia.



Vaihtoehdossa C tavoitteena oli suuri rakentamisen tehokkuus siten, että olemassa olevien kaksikerroksisten rivitalojen suuntaan olisi matalampia asuinrakennuksia. Korkeat perinteisemmät kerrostalot sijoittuisivat Koivukylänväylän suuntaisesti. Asuinrakentamista on mahdollista saada vaihtoehdossa 23 500k-m². Pohjoisreunan polkupyöräily-kävelytien lisäksi rakennetaan katu, jonka pituus olisi hieman alle 200 metriä. Arvokkaasta maisemasta johtuen ei haluttu täyttää kerrostalojen ja koivukylänväylän väliä maantasopysäköinnillä, vaan pysäköinnin ajateltiin sijoittuvan pihakansien alle rakennusten pohjoispuolelle. Osittainen toisiinsa liittyvät pihakannet sijoittuisivat samalle puolelle kuin uusi tonttikatu. Kerrostalojen oleskelualueet olisivat ajoneuvoliikenteen melulta suojassa. Tässä maisemakohdassa uudet nelikerroksiset kerrostalot olisivat vieraita Koivukylänväylän sivussa. Koivukylässä on korkeaa kerrostalorakentamista. Raja kerrostalorakentamisen ja maaseutu ympäristön välillä on hyvin selkeä. Suunnittelualue ei liity kerrostaloalueeseen, vaan on osa viereistä maanviljelysmaisemaa.

Jyrkkä ero perustuu 1960-luvun lopun yleiskaavaehdotuksen ja kaavarungon ajatukseen, että tiiviin kaupunkiympäristön vastapainoksi tarjotaan laajoja virkistysalueita. Storsin maatilan pihapiiri on hyvin lähellä.

Tasapainoista vuoropuhelua perinnepihapiirin ja vieressä olevien kerrostalojen välillä ei voi syntyä.



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun lähtökohdaksi valittiin kompromissi tehokkaan rakentamisen ja varovaisen lisäyksen välillä. Vaihtoehto B tarjoaa kokonaistaloudellisesti hyväksyttävän ratkaisun. Uudisrakentaminen voi olla kohtuullisesti paikalle soveltuvaa ja muodostaa yhtenäisen kylämäisen kokonaisuuden joka ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa esitetään uutta rivitalo- ja pienkerrostalotyypistä rakentamista kaupungin omistamalle pellolle. Pihapiirien ympärille sijoittuvista asuinrakennuksista annetaan määräyksiä, joilla rakentaminen saadaan sopeutumaan vaativaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Suurimmaksi osaksi melko tasaisella peltoalueella varmistetaan maaperää nostamalla vähintään 0,2 metriä että hulevedet ohjautuvat suunnitellulla tavalla ja vaara rakennusten alle kulkeutuvaan kosteuteen pienenee.

4.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus alueella on yhteensä 18 150 k-m² jakautuen seuraavasti: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), rakennusoikeutta 5 000 k-m². Asuinkeuhkalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), rakennusoikeutta 12 000 k-m². Erillispientalojen korttelialueet (AO), rakennusoikeutta yhteensä 950 k-m². Tehokkuusluku AKR- ja AR-korttelialueilla on $e = 0.48$ ja $e = 0.46$.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 450 henkilöä (1/40k-m²).

Pysäköintivaatimus:

AKR -korttelialueet 1ap/90k-m² kuitenkin vähintään 1ap/asunto, lisäksi vieraspaikkoja 10%.

AR-korttelialueet vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Alle 10 asunnon tonteilla 2 ap/ asunto. Lisäksi vieraspaikkoja 10%.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 kpl/asuinhuone, vähintään puolet katettuja.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Havukosken alueelle, varsinaisen Koivukylän kerrostaloalueen ulkopuolelle. Asuinrakennukset on pyritty sopeuttamaan perinteiseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Sopeutumiseen vaikuttaa rakennusten massat, katto- ja seinien materiaalit ja ulkoveritys. Vielä tarkempaan sopeutumiseen on pyritty perinteisellä ulkomaaliteyppillä sekä pihojen istutuksilla. Keskiarvoa pienempiä asuntokokoa tuottavia luhtikäytäväaloja ei saa rakentaa.

Pihat

Pihapiirit muodostavat liikennemelulta ja pienhiukkasilta suojaavia ulko-oleskelualueita. Luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn osana voidaan pihapiireissä muodostaa miellyttäviä sadepuutarhoja. Sora- ja hiekkapinnat istutusten lisäksi takaavat hulevesien maksimaalisen imeytyksen.

Katualue

Uusi Piippilakinkuja on hyvin lyhyt kun ottaa huomioon asuin kortteleiden pinta-alan. Hidas ajo tonteilla asunnon läheisille parkkipaikoille tapahtuu sorapintaisia sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Niiden tarkempi ratkaisu asuinrakennusten sijoituksista oleskelupihojen ympärille, rakennusten mitoista ja ulkoalueiden tarkemmasta suunnittelusta eikä ole asemakaavalla määrättävissä. Piippilakinkujan

katualue on mitoitettu siten, että on mahdollista toteuttaa polkupyörä-kävelytie. Katualueen sivuun, sen pohjoispuolelle järjestetään myös hulevesipainanne. Kävely-pyörätiet yhdistyvät toisiinsa nykyisen peltoalueen koilliskulmauksessa, josta on mahdollista kaava-alueen ulkopuolella järjestää rakennettu jatkoysteys Havukosken koulun suuntaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue on varattu asumiselle.

4.3.1 Korttelialueet

AKR, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelialueet sijoittuvat kaupungin omistamalle peltoalueelle ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Matalimmat rivitalot ovat koillisosassa, korkeimmat pienkerrostalot suojaamassa tieliikennemelulta etelässä ja lännessä.

Pysäköinti sijoittuu korttelialueille ja lähelle asuntoja jaettuna pieniin alueisiin tai erillisiin pysäköintipaikkoihin.

AO, erillispientalojen korttelialue

Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet ja kerrosten lukumäärä on esitetty rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusten tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, asiasta on annettu määräykset.

Yleistä

Kaikilla asuinrakennusten korttelialueilla on esitetty tieliikennemelusta johtuvat vaatimukset.

Suojelluista asuinrakennuksista ja pihapiireistä on esitetty määräykset.

AKR-korttelialueelle osoitetaan puistomuuntamon rakennusala.

4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Koivukylänväylän pohjoispuolelle sijoittuu suojaviheralue, Isohaka. Leikki- ja oleskelualueita ei alueelle saa rakentaa pienhiukkasten suuren määrän ja tieliikennemelun takia.

Katualueet

Asemakaavaan sisältyy ennestään asemakaavoittamatonta tiealuetta Koivukylänväylästä ja Hanabölentiestä. Katualueet yhtenäistävät kaupungin katualueita. Uuden asuinrakentamisen kannalta välttämätön Piippilakinkujan katualue esitetään, samoin polkupyörä-kävelytie asemakaava-alueen itäreunaan.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueen reunalle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteyksien varteen ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä tuntumassa. Uusi rakentaminen sovitetaan vanhaan maaseutumaiseen kyläympäristöön.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja tulee yhteensä noin 200 - 300 arviolta noin 450 uudelle asukkaalle. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäkaumaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosassa Koivukylän kerrostalovaltaisen asuntoalueen itäpuolella. Koivukylän alueen suunnittelussa vuoden 1968 yleiskaavaehdotuksessa pidettiin olennaisena jyrkkää siirtymää kaupunkimaisesta rakennetusta ympäristöstä vehreään vapaa-alueeseen, joka tarjoaisi runsaasti laadukkaita virkistysmahdollisuuksia alueen asukkaille.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin viljelykäytössä oleva peltoalue muuttuu suureksi osaksi suljetummaksi asuntoalueeksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Koivukylänväylän ja Hanabörentien liittymässä sijainnut Jerusalem-mökin pihapiiri puineen säilyy suojaviheralueella. Uuden ajoradan sivun rakennettavan polkupyörä-kävelytien takia osa katualueelle jäävästä puustosta joudutaan kaatamaan, mutta pihapiiri säilyy pääosin ennallaan. Koivukylänväylän sivuissa sen pohjoispuolella suojaviheralueeksi määritetty osa nykyisestä pellostä pidetään maisemallisesta syystä avoimena.

Uusi asuinrakentaminen erotetaan pohjois- ja Itäreunassa polkupyörä-kävelyteillä nykyisistä rivitalokortteleista.

Asuminen

Uudet valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Asuntokannan lisääminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella vähentää liikenteen päästöjä. Myös nykyisin maanviljelykäytössä olevalle alueelle rakentaminen turvaa pieneltä osaltaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä toisaalla.

Pellolle rakentaminen vähentää tieliikennemelun kuulumista nykyisiin rivitalokortteleihin.

Palvelut ja työpaikat

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti lähialueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole kovin hyvä, mutta se on yleiskaavan mukaista tiiviin ja matalan täydennysrakentamisen aluetta ja kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Vesihuoltoa joudutaan siirtämään noin 120 metriä, mistä aiheutuu noin 100 000 € kustannukset. Nykyiset johdot on rakennettu vuonna 1987, joten suurin osa kustannuksista tulee kaupungin maksettavaksi.

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset, noin 850 000 €, josta vesihuollon eli HSY:n osuus noin 300 000 € sekä laajempaa aluetta palveleva kevyen liikenteen yhteys myös noin 300 000 €. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on hyvin maltillinen, koska alueelle ajetaan yhtä tonttikatua pitkin ja osa tonteille ajosta suoritetaan toisten tonttien kautta.

Kerrosalan arvo alueella on melko alhainen, mutta tiiviin rakenteen ansiosta kerrosalaa on runsaasti ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan lähes 8 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso).

Kerrostalot voidaan halutessa toteuttaa ilman hissiä kolmekerroksisina, jolloin välttyään kalliin hissin rakentamiselta. Osa asunnoista voidaan toteuttaa kaksikerroksisina,

Sosiaalinen ympäristö

Peltoalue: Yhteiset pihapiirit on avoimia ilman aitoja. Rakentaminen mahdollistaa omat pienet ulko-oleskelutilat, mutta rakennusten ryhmittely pihapiireihin tuottaa luontevia mahdollisuuksia yhteisiin tapahtumiin. Pihapiirit ovat turvallisia pienimmille lapsille. Omakotitontit: Tiivistäminen antaa mahdollisuuden uusiin rakennuspaikkoihin vanhassa rakennetussa ympäristössä. Tämä mahdollistaa esimerkiksi useamman sukupolven asumisen lähekkäin.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat viljellylle peltoalueelle ja tiivistäen vanhoille omakotitonteille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Rakentaminen ei vaikeuta nykyisten joukkoliikennepysäkkien toimintaa. Koivukylänväylän varteen kaava-alueen kaakkoiskulmalta itään on suunniteltu uusi polkupyörä- ja kävelytie. Toteutuessaan se parantaa huomattavasti yhteyksiä suunnittelualueelta itään.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen itäpuolella nykyinen Piippilakinpellon d110 vesijohto uusitaan ja liitetään Koivukylänväylän runkovesijohtoon. Uudet vesijohdot d63 ja d110 sijoitetaan kaavan putkirasitealueille. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d110 vesijohdolla nykyiseen vesijohtoverkoston.

Jätevesiviemärointi

Asemakaava-alueen itäpuolella rakennetaan Piippilakinpellon jätevesiviemäri d200 uudestaan ja liitetään Koivukylänväylän jätevesiviemäriin. Uudet viemärit sijoitetaan kaavan putkirasitealueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d200 viemärillä nykyisen Koivukylänväylän jätevesiviemäriin kaava-alueen eteläpuolella.

Hulevesiviemärointi

Asemakaava-alueen Piippilakinkujan katualueelle rakennetaan sadevesiviemäri d300. Katualueen ja kaava-alueen tonttien hulevedet kootaan avo-ojaan, joka viettää etelään. Nykyinen sarkaoja muotoillaan uudelleen ja varustetaan mm. viivyttävillä hulevesirakenteilla. Kaava-alueen itäosan nykyiset tontit liitetään myös uuteen avo-ojaan. Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

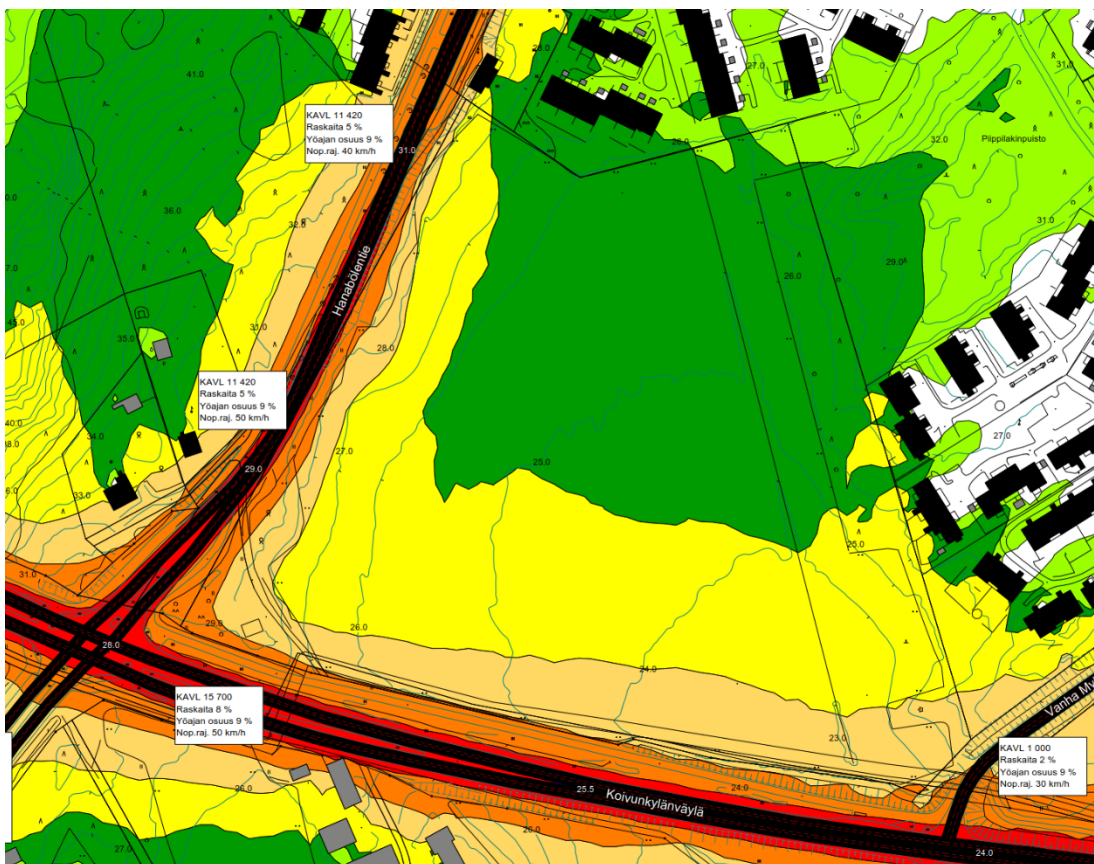
Koivukylänväylän ja Hanabölentien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja hiukkaspäästöt on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta alueella ongelmia.

Promethor Oy laati alueelta tieliikennemeluselvityksen.

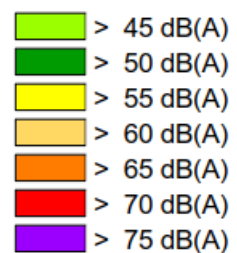
Tieliikennemelu

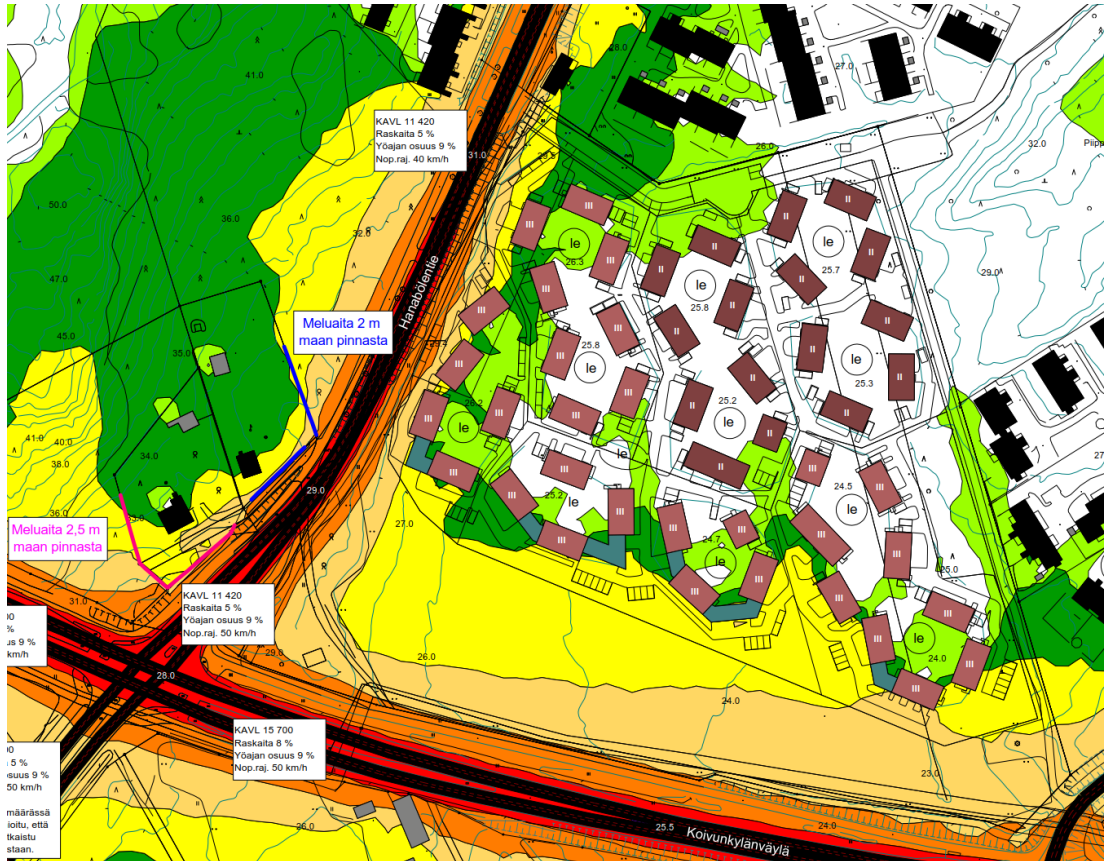
Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB. Lisäksi asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (976/2017) esitetään mm. parvekkeiden melutasovaatimukset ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohteissa (30.10.2007) esitetään mm. julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Koivunkylänväylän että Hanabörentien varrella. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu.

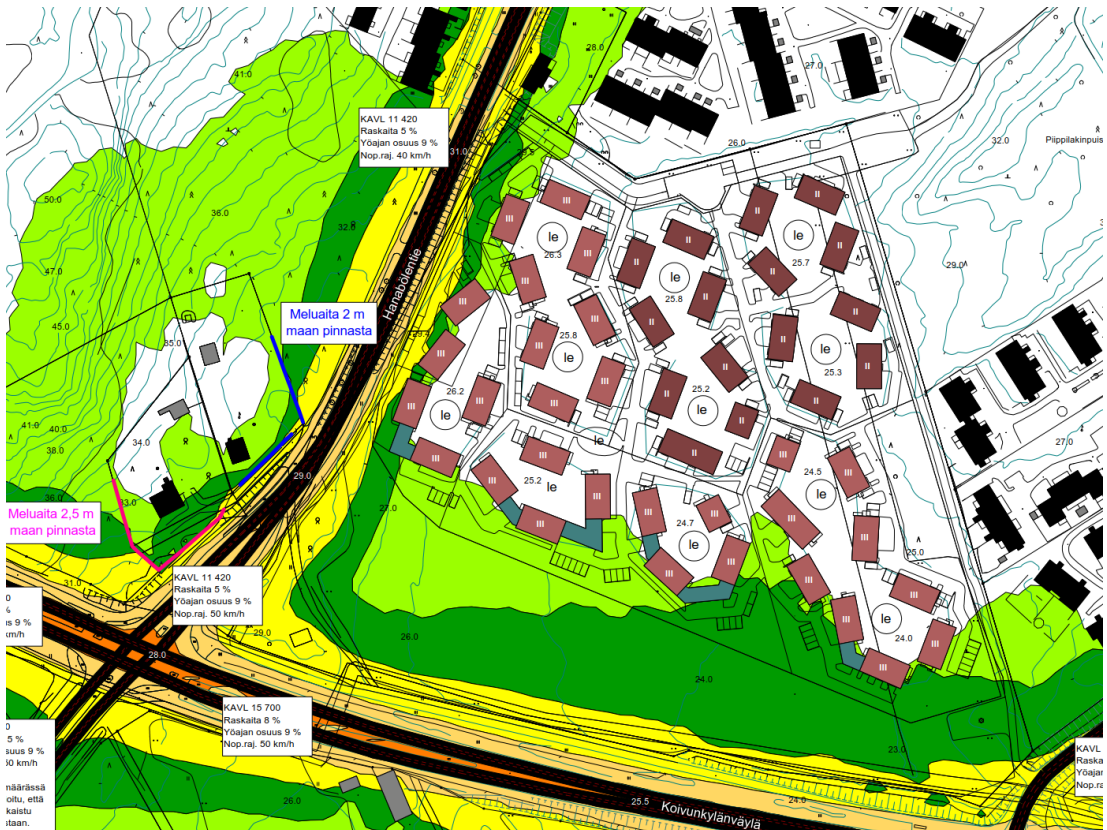


Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa ilman rakentamista.





Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa.

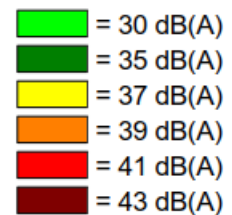


Yöajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa.

Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla. Uudisrakentaminen vähentää lisäksi nykyisiin rakennuksiin kohdistuvaa tieliikennemelua. Vaatimusten täyttäminen edellyttää lähimpänä Hanabölentietä ja Koivukylänväylää 2 metrin korkuisten meluaitojen rakentamista oleskeluun tarkoitettujen ulkotilojen suojaksi.



asuinrakennusten julkisivujen ääneneristysvaatimukset tieliikenteen melua vastaan.



Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetaisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arki vuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvomäärä Koivukylänväylällä arki vuorokaudessa vuonna 2016 oli 15 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 60 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatu vyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 10 metriä ja suositusetaisyys 30 metriä.

Ajoneuvomäärä Hanabölenttiellä arki vuorokaudessa vuonna 2016 oli 9 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 30 metrin etäisyydellä ajora-

dan reunasta. Ilmanlaatuviyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuviyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveysten- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu peltoalueille ja omakotitontteja tiivistäen, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnon monimuotoisuutta koskevia tavoitteita.

Vesitalous

Asemakaavan toteutuminen ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttäväksi pintavesi- ja hulevesisuunnitelma. Piholle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Rakentamisesta aiheutuva meluhäiriö ja tärinä ovat Vantaan rakennusvalvonnan ja kohdetta rakentavien tahojen vastuualueella, eikä niihin voida asemakaavamääräyksillä vaikuttaa.

4.5 NIMISTÖ

Nimistö on Vantaan kaupungin nimistöryhmän kokouksen 29.1.2018 esityksen mukainen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Jari Jokivuo	arkkitehti
	Kimmo kangas	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri, liikennemelu
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2018.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.04.2018
Kaavan nimi	741700 Piippilakki		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092741700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,9046	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,0855
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8191

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

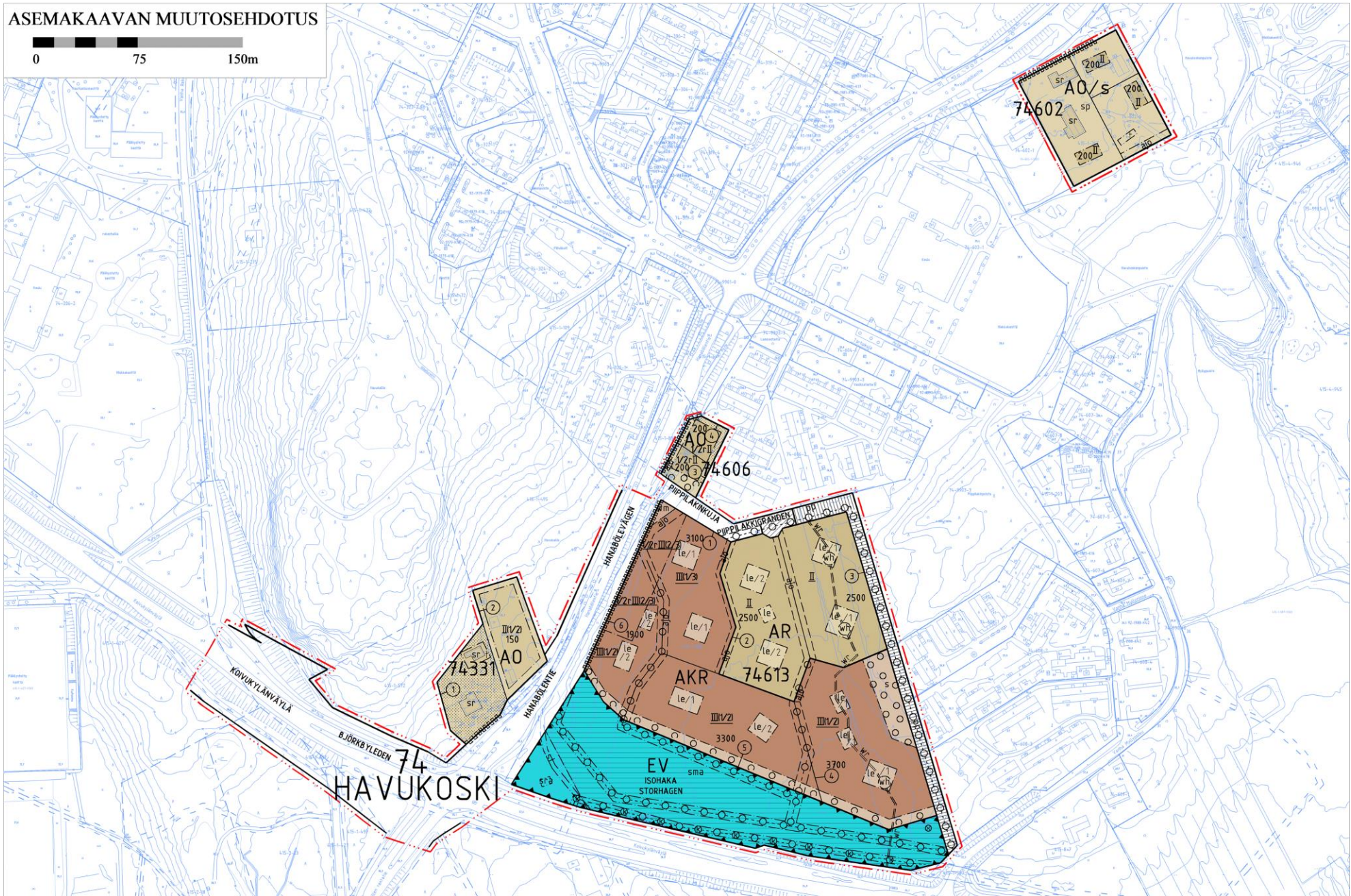
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,9046	100,0	18150	0,20	8,0855	17550
A yhteensä	4,9149	55,2	18150	0,37	4,0958	17550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4199	27,2	0		2,4199	0
E yhteensä	1,5698	17,6	0		1,5698	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,9046	100,0	18150	0,20	8,0855	17550
A yhteensä	4,9149	55,2	18150	0,37	4,0958	17550
A	0,0000		0		-0,6693	-400
AR	1,0920	22,2	5000	0,46	1,0920	5000
AO	1,3178	26,8	1150	0,09	1,1680	950
AKR	2,5051	51,0	12000	0,48	2,5051	12000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4199	27,2	0		2,4199	0
Kadut	2,1287	88,0	0		2,1287	0
Pihakadut	0,0345	1,4	0		0,0345	0
Kev.liik.kadut	0,2567	10,6	0		0,2567	0
E yhteensä	1,5698	17,6	0		1,5698	0
EV	1,5698	100,0	0		1,5698	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
741700	14.5.2018	689503. 689504

Vantaan kaupunki

PIIPPILAKKI

Kaupunginosa 74, Havukoski

Asemakaava

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 74602 ja 74606.

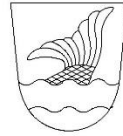
Tonttijako

Korttelit 74331 ja 74613.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 74606.

1:2000



Vanda stad

PIIPPILAKKI

Stadsdel 74, Havukoski

Detaljplan

Kvarteren 74331 och 74613 samt gatu- och specialområden.

Ändring av detaljplanen

Delar av kvarteren 74602 och 74606.

Tomtindelning

Kvarteren 74331 och 74613.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 74606.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AKR

Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AKR-, AR-, AO-alueita koskevia määräyksiä:

Julkisivut, kaupunkikuva

Rakennuksissa pitää olla harja- tai pulpettikatto, kone-saumattua mustaa peltiä.

Kattokulma tulee olla 30° tai 1/3.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät

le/1 pihapiirin julkisivumateriaalina tulee olla pääosin punamullan värinen keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.

le/2 pihapiirin julkisivumateriaalina tulee olla pääosin ruskea keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.

Rakennusten on hahmoltaan ja ulkoasultaan sopeuduttava pihakokonaisuuteen.

Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat viherkatot tulee rakentaa.

Asuntojen kulkuteinä toimivia luhtikäytäviä ei saa rakentaa.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi erintään 9 m² suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Yksikerrosiset talousrakennukset saa sijoittaa rakennusoikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

MelunTORJUNTA

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Parvekkeilla on voimassa päiväajan 55dB raja-arvo.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Kvartersområde för fristående småhus.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.

Bestämmelser som gäller AKR-, AR-, AO-området:

Fasader, stadsbild

Byggnaderna ska ha sadel- eller pulpettak, maskinfalsad svart plåt.

Taktvinkeln ska vara 30° eller 1/3.

Byggnaderna skall förses med öppen takfot.

le/1 gårdsområdenas fasadmaterial ska huvudsakligen bestå av bred liggande panel som målats med kokfärg

le/2 gårdsområdenas fasadmaterial ska huvudsakligen bestå av bred liggande panel som målats med brun kokfärg.

Byggnaderna skall till sin utformning och exteriör passa in på gården.

Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel ska byggas.

Lofgångar som fungerar som passager för bostäderna får inte byggas.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m² stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme.

Ekonomibyggnader i ett plan får placeras oberoende av byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Bullerbekämpning

På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafikbullrets medeljädnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 45 dB natttid.

På balkongerna gäller gränsvärdet dagtid, 55 dB.

Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamiskvaiheissa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Hanabölen tien ja Kolvikylänväylän puoleisilla sivuilla lähimpänä tonttien rajaa olevissa asuinrakennuksissa. Näiden asuinrakennusten väleihin on oleskelualueiden kohdille rakennettava vähintään 2 metriä korkeat melulta suojaavat puuaidat, jotka käsitellään julkisivujen tapaan. Aitojen ääneneristävyyden on oltava vähintään 35dB.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AKR-alueet: 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto.
Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

AR-alueet: Vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m², vähintään 1,5 ap/asunto, alle 10 asunnon tonteilla vähintään 2 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

AO-alueet: Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa kaotoksiin tai autotalleihin.

Polkupyörien säilytystä vähintään 1 / asuinhuone.

Paikeista vähintään puolet on sijoitettava pihatossossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pihat, hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tonttien hulevesi- ja pintavesisuunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien hallinta perustuu tontti-kohtaiseen viivytykseen. Hulevedet johdetaan tonteilta luonnonmukaisessa kaupunkipurossa. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma.

AKR- ja AR-alueilla pihat tulee rakentaa vähintään 0,2m alkuperäistä maanpintaa ylemmäksi.

Pihateiden ja pysäköintipaikkojen pintamateriaalin tulee olla vettäläpäisevä sora tai singeli.

Istutuksissa tulee suosia perinnekasveja.

sr

Suojeltava rakennus.

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kyläkuvan säilymistä kannalta merkittävä rakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne eivät vaaranna edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Uudisrakennuksen/-rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöön.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopuisuudessa alueen perinteen kanssa.

sp

Suojeltava pihapiiri.

Kylärakenteen tai kulttuurimaiseman säilymistä kannalta tärkeä pihapiiri.

Rakennuksen rajaaman pihatilan väljyys tulee säilyttää siten, että näköyhteys rakennuksesta toiseen on avoin.



Suojaviheralue.

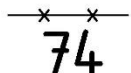
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.



Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav^{2/4} förverkligas i samtliga byggnadsskeden.

På Hanabölevägens och Björkbyledens sidor ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar i bostadshusen närmast tomtgränsen. Mellan dessa bostadshus ska det vid vistelseområdena byggas minst 2 meter höga staket som skydd mot buller, vilka behandlas i likhet med fasaderna. Staketet ska ha en ljudisolerings på minst 35 dB.

Parkerings

Minimiantalet bilplatser:

AKR-områdena: 1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad.
Dessutom gästplatser + 10%

AP-områdena: 1 bp/80 m²-vy, minst 1,5 bp/bostad på tomter med minst 10 bostäder, minst 2 bp/bostad på tomter med färre än 10 bostäder. Dessutom gästplatser + 10%

AO-områdena: Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1/ bostadsrum.

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Gårdarna, dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Tomternas dagvatten- och ytvattenplaner utarbetas i samband med bygglovet. Hanteringen av dagvatten baseras på tomtvis fördröjning. Dagvattnet avleds från tomterna i en naturlig stadsbäck. I dagvattenhanteringen iaktas principerna i Vandas dagvattenprogram och verksamhetsmodellen för hantering av dagvatten.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

I AKR- och AR-områdena ska gårdarna anläggas minst 0,2 m högre upp än den ursprungliga marknivån.

Yrtematerialet på gårdsvägar och parkeringsplatser ska bestå av grus eller singel som släpper igenom vatten.

Traditionella växter ska gynnas i planteringen.

Byggnad som bör skyddas.

En byggnadshistoriskt, historiskt och med avseende på bevarandet av bybildens betydelsefull byggnad.

Med stöd av 57 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att byggnaden inte får rivas.

Reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska vara sådana att de inte äventyrar bevarandet av ovanstående värden.

För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Område där miljön bevaras.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/-konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

Gårdsplan som skall skyddas.

Med tanke på bevarandet av bystrukturen eller kulturlandskapet viktig gårdsplan.

Gårdsplanens rymlighet som gränsas av byggnaderna skall bevaras så att sikten från den ena byggnaden till den andra är öppen.

Skyddsgrönområde.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.



PIIPPILAKINKUJA

	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
III(1/3)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
1/2r III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisessä rinteseen sijoittuvassa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av byggnadens första våning som ligger i en sluttning som får användas som utrymme som räknas in i våningsytan.
X	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Ohjeellinen hulevesireitti. Yhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande dagvattenled. Förbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande körförbindelse inom området. Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning. Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Suojeltava raunio. Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuksen sokkeli, jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Ruin som skall skyddas. En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull sockel, som inte rivas och inga sådana ändrings- eller ändnings får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations- och ändringsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tietieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen hoitosuunnitelmaa varten on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Del av område inom vilken ett historiskt betydelsefullt vägvagnsnitt är beläget. Vägens historiska karaktär och sträckning skall bibehållas. Utlåtande om områdets skötselplaner ska begäras av den lokala museimyndigheten.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkousjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kaupungegeodeetti / Stadsgeodet

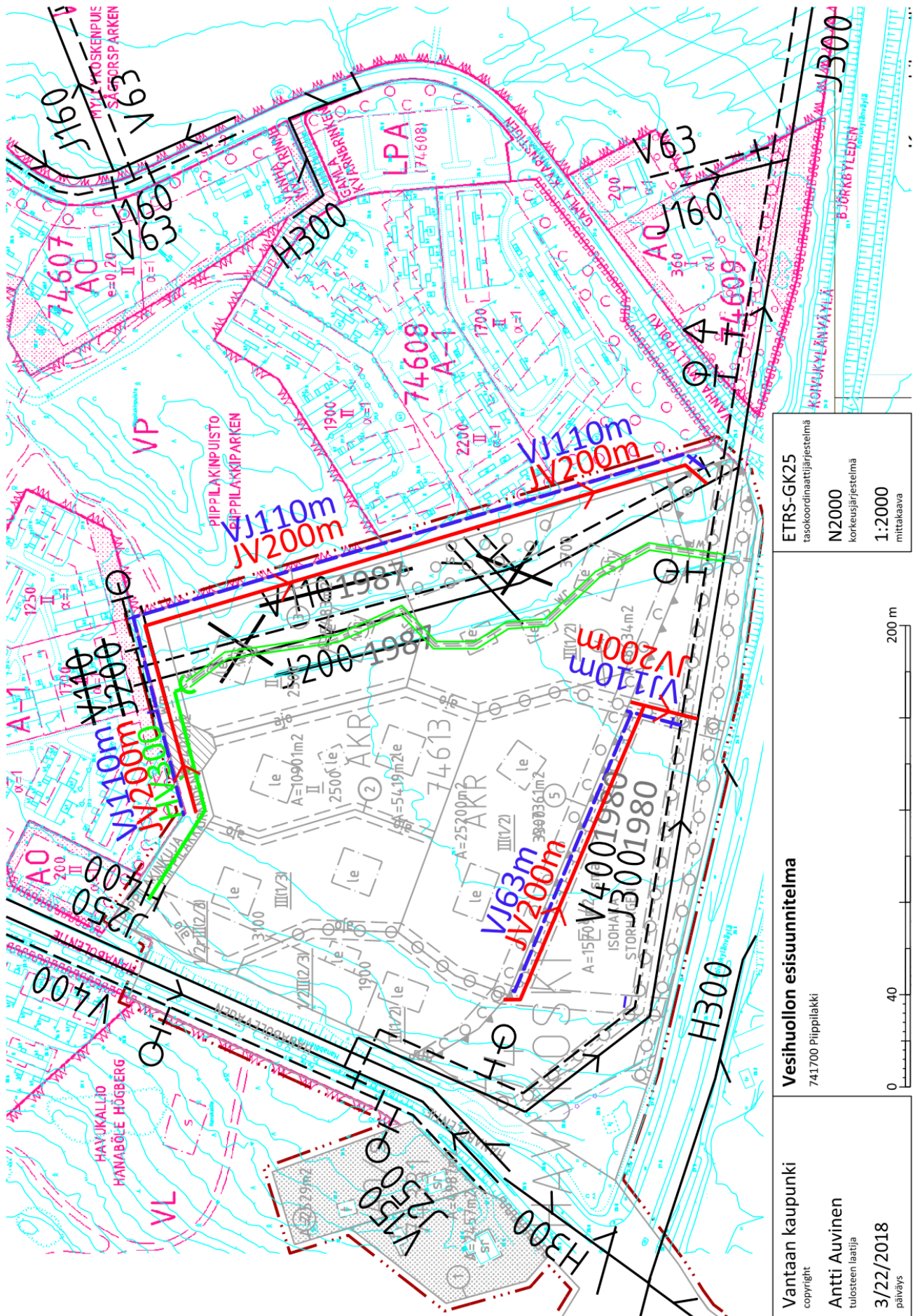
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Vesihuollon esisuunnitelma
 741700 Piippilakki

Vantaan kaupunki
 copyright
Antti Auvinen
 tulosteen laatija
3/22/2018
 päiväs





15 § Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA

VD/8962/10.02.04.01/2017
TLA/VKA/RIK/MKU/ET

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:sa sijaitsevan virastotalon rakennuksen purun ja korttelin rakentamisen uudeksi keskustakortteliksi, jossa sijaitsee kaupungin uudet toimitilat. Kortteliin sijoittuu uusien toimitilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä vaihtoehtoisesti asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on eri vaihtoehdoissa 15 000-21 000 kerrosneliometriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliometriä.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61206 sekä aukio- ja katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61206 sekä aukio- ja katualuetta.

Alue on kaupungintalon ja sen länsipuolella sijaitsevan virastotalon korttelialuetta, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaluonnosehdotusten valmisteluun on osallistunut kaupungin omat asiantuntijat.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava

Muutosluonnoksen alueella on voimassa kolme erillistä asemakaavaa.

Tulevan toimitilan alueella on voimassa asemakaavamuutos Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä nykyisin sijaitsevan kaupungin virastotalon tontti on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m² ja kerrosluku IV.

Lauri Lairalan aukio sijaitsee myös tällä alueella.

Toinen osa kaavaluonnosta sijoittuu kaupungintalon tontille, jossa on voimassa asemakaavamuutos (kv. 13.12.2010). Tämä kaava on YH -korttelialuetta, hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa (sr) suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

AL -korttelialueen ja aukion osoittamalle alueelle on suunniteltu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa:



Ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 15 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja, $e=2,2$.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 18 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, $e=2,6$.

Kolmannessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 21 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, $e=3,0$.

Kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty yhteys uudelta toimitilalta kaupungintalolle, joko kellari- tai toisen kerroksen tasolta. Samoin kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty kaavakarttaan kevyen liikenteen yhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon.

Toteuttavaksi ehdotetaan vaihtoehtoa 1.

Perustelut:

- Hybridirakennus on riski toteuttajalle ja omistajalle.
- Hybridirakennus johtaa kalliisiin ja osin mahdottomiin pysäköintiratkaisuihin.
- Korkeampi yksittäinen rakennus on teknisesti vaikea toteuttaa näin pienellä tontilla ja se aiheuttaa ongelmia varjostuksen kautta puiston käytölle sekä haittaa Kielotie 15 korttelia.
- Toimitilarakennus luo yhteistä kaupunkitilaa yhdessä kaupungintalon ja uuden kirkkokorttelin kanssa.
- Toimitilan toiminnallisen ratkaisun kannalta on edullista, että toimitilat sijaitsevat mahdollisimman vähissä kerroksissa.
- Tämä hanke soveltuu parhaiten alueen kaupunkikuvaan, niin kaupungintalon kuin Kielotie 15 uudishankkeen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kpl.

Suunnitelmista järjestettiin asukastilaisuus 10.4.2018, tilaisuus luottamushenkilöille 12.4.2018 sekä tilaisuus kaupungin henkilöstölle 13.4.2018. Näissä tilaisuuksissa oli yhteensä noin 140 henkilöä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavan muutostyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle mahdollisesti (vaihtoehdot 2 ja 3) uutta asuntokerrosalaa noin 3500k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto 1 (tontilla ainoastaan yksi, matalampi toimitilarakennus)
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavan muutosluonnosehdotus 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Jäsen Vesa Pajula esitti asian palauttamista siten, että vaihtoehto 2:n pohjalta tulisi kehittää vaihtoehto, jossa erityisesti tontin pohjoispuolelle voitaisiin kaavailla korkeampaa (esim. 12-16 kerrosta) rakentamista. Varajäsen Marianne Sipilä kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat jäsen Vesa Pajulan palautusesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Kivimäki, Kärki, Sipilä, Heinänen, Merelä, Chau, Pajula, Raja-Aho, Korpela, Åstrand) ja 7 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Mäkelä, Räsänen, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Liite:

- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 14.5.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

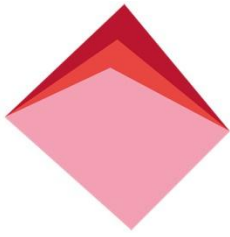
Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267

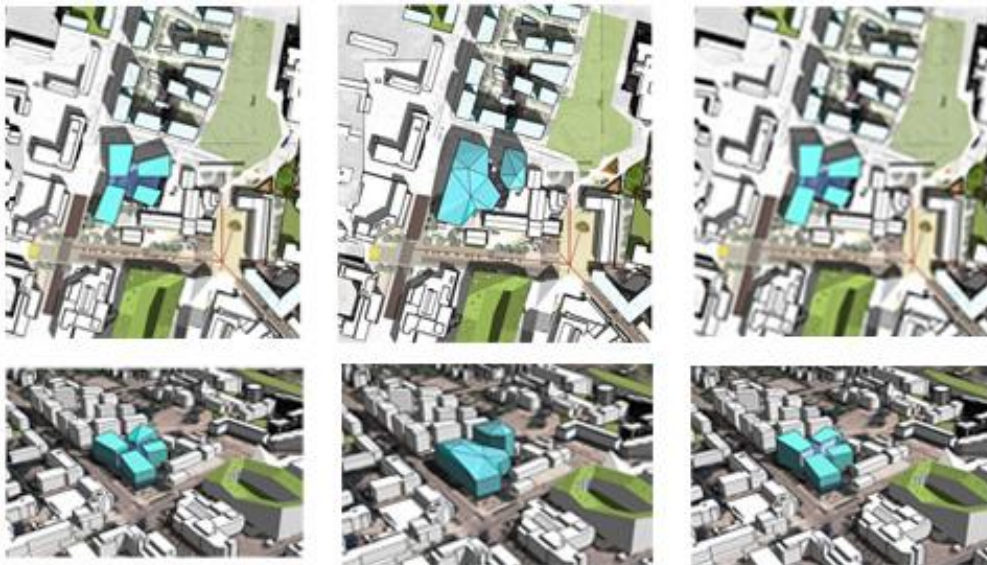
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002365 Kielotie 13

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutosluonnoksen selostus, joka koskee 14.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002365. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

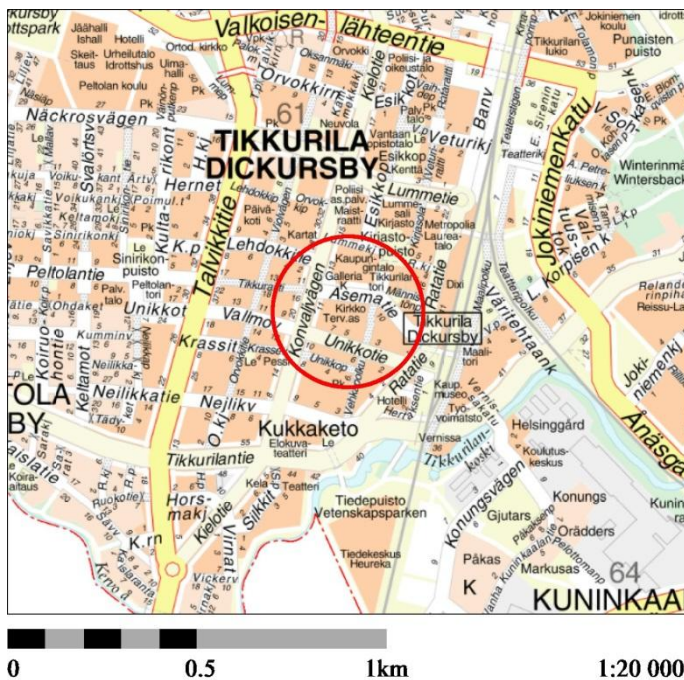
Asemakaavan muutos:

osa korttelista 61206 kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61206, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalonsa omistuksessa olevan toimisto- ja viristorakennuksen purku ja alueen rakentaminen uudeksi tehokkaammaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kaavaluonnoksessa tutkitaan kaupungin monitilatoimiston sijoittumista tontille sekä liike- ja palvelutilojen sijoittumista kivijalkakerrokseen. kahdessa vaihtoehdossa tutkitaan myös asumisen sijoittumista tontille.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, asemakaavasunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 310 4267.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Vantaan kaupungintalon korttelia, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa etelässä Asematie ja pohjoisessa Lummekuja. Idässä alue rajautuu Tikkurilantoriin ja lännessä Kielotiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

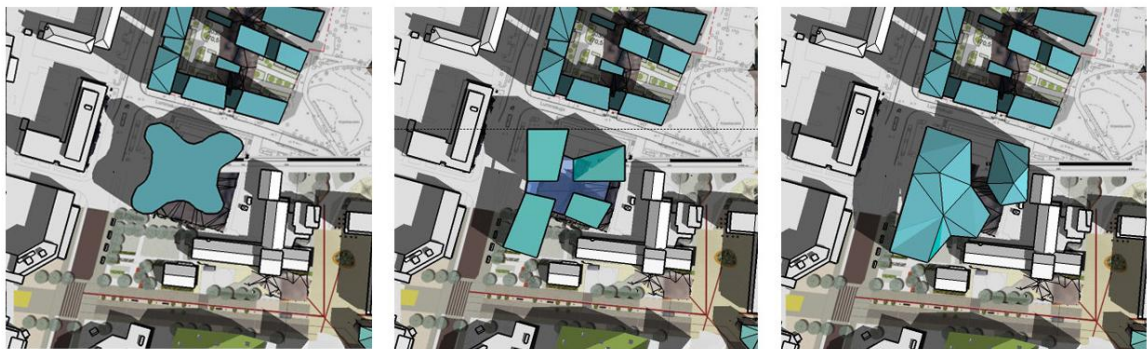
- Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalonsa jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002365.
- Kaavoitus tuli vireille 12. 2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 10.4.2018 asukastilaisuus, 12.4.2018 luottamushenkilöille vuorovaikutustilaisuus sekä 13.4.2018 henkilöstötilaisuus.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	8
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	8
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	10
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	11
4. AsemakaavaLUONNOKSEn kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
6. Kaavaluonnokset ja määräykset.....	22

1. TIIVISTELMÄ

Kielotie 13:n tontille tutkitaan kaupungin uuden toimitilan sijoittumista. Tontille on tutkittu erilaisia kaavallisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Kielotie 13 tontille sijoittuvan kaupungin uuden toimitilan lisäksi liike- ja palvelutilan sekä asumista.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tie-liikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.



Nykyinen virastorakennus syksyllä 2017

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Seenaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

Topografia

Alue on hyvin tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2015 alussa 5 373 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 noin 400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupungin-osan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.¹

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Kielotien varrelle kaupungintalon länsipuolelle sekä etelästä Asematien varrella sijaitsevaan Lauri Lairalan aukioon. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettiä tekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Vantaan kaupungintalo on 1950-luvulta ja se suojeltu asemakaavalla.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Liikenne

Alueen suunnitellaan uusi toimivampi jalankulun yhteys Asematien tulevalta kävelykadulta pohjoiseen kohti Kirjastopuistoa.

Vesihuolto, vedenjakelu, jätevesi- ja hulevesiviemärointi

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kielotien ja Lummekujan varressa.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen YH-alueen Unikkotien, Lauri Lairalan aukion sekä Kielotien katualueen omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-206-3 (kaupungin virastotalo) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo.

Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

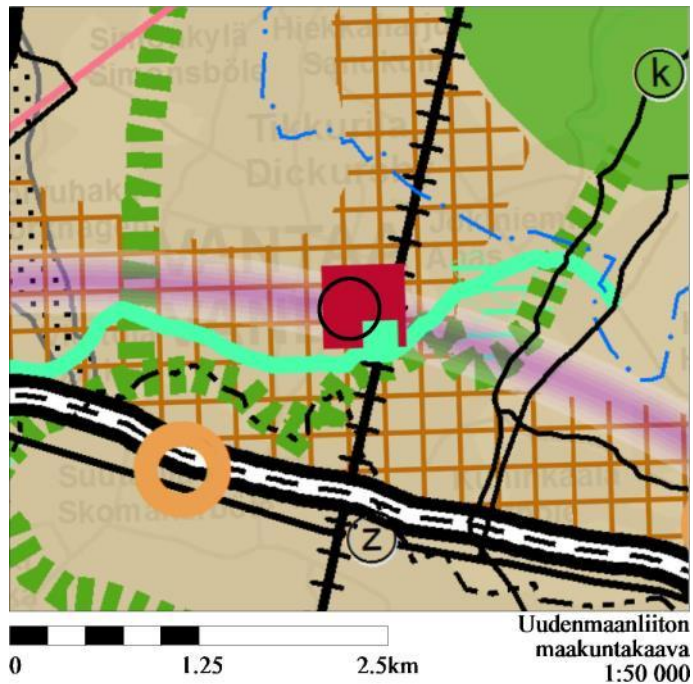
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle 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.

Maakuntakaava

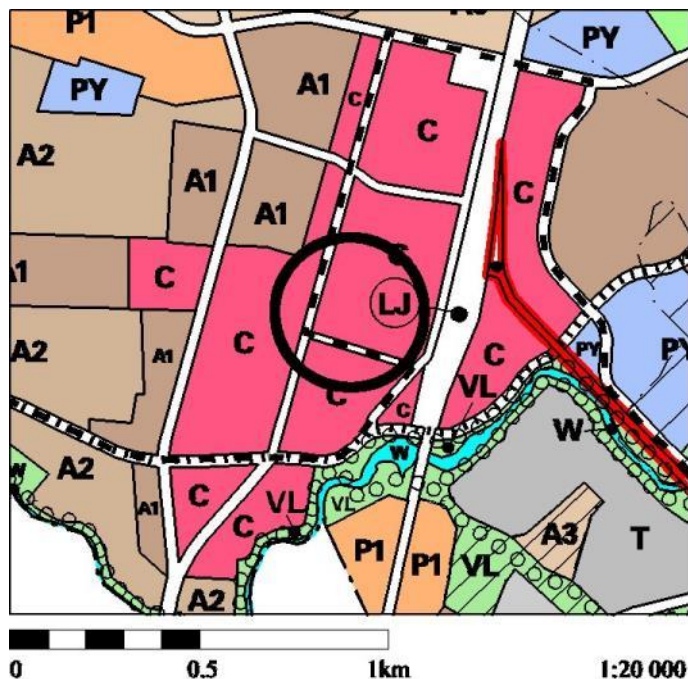


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varrella on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnitellun alueen osoitettiin tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

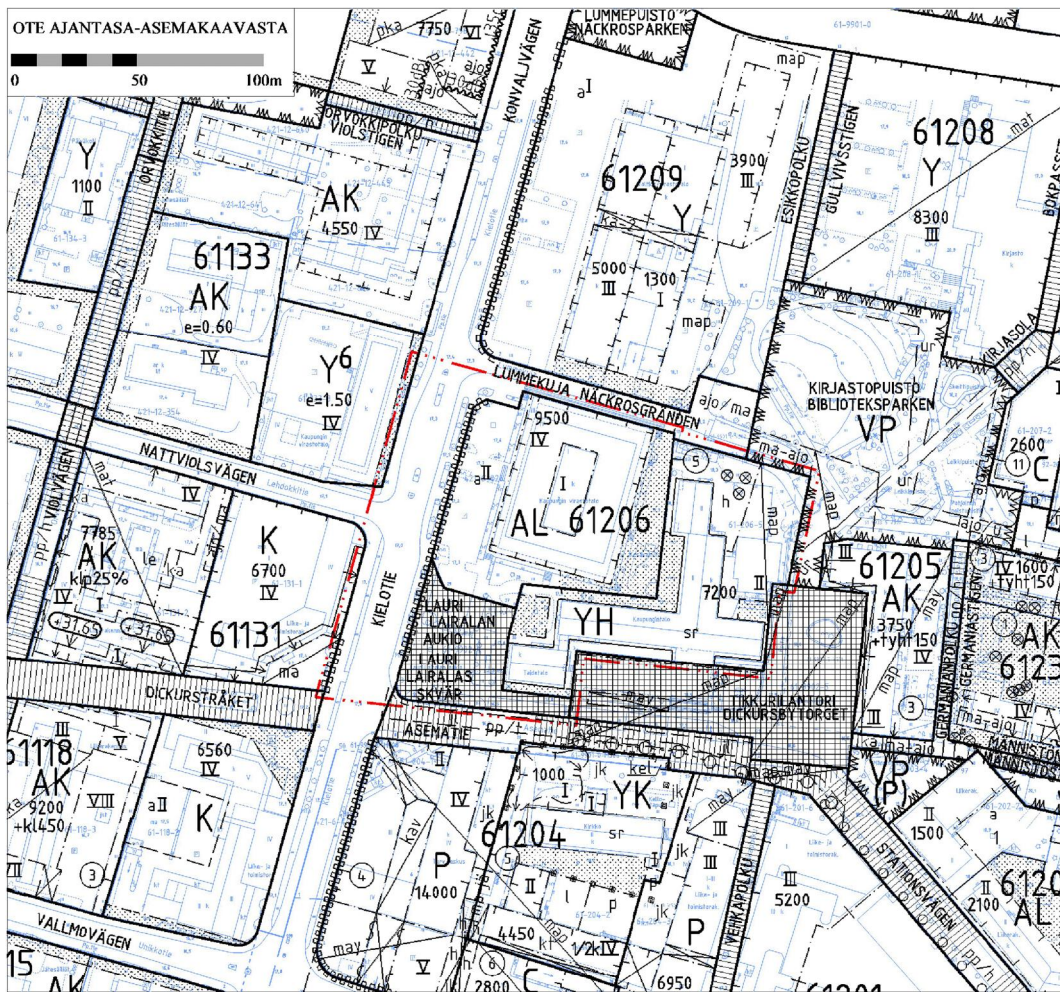
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000797 Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä kaupungin virastotalon tontti on AL = asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m² ja kerrosluku IV.

Asemakaavamuutos 002068 Tikkurila (kv. 13.12.2010) on kaupungintalon tontin asemakaava, joka on YH korttelialuetta = hallinto- ja viristorakennusten korttelialue, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa sr = suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppatalon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002365 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

Samassa OAS:issa tuli vireille Kielotie 15:n kaavamuutos nro 002352, johon liittyen Senaattikiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017.

Molempia kaavamuutosalueita on suunniteltu kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena kaupunkisuunnittelussa useamman vuoden aikajaksolla.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- kaavamuutoksen hakijat
- naapurit (viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat:
maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaavaluonnoksista pidettiin kolme erillistä osallistumistilaisuutta kaupungintalon valtuustosalissa viikolla 15. Tilaisuuksissa esiteltiin eri luonnosvaihtoehtoja ja kuinka päädyttiin keskittymään kahden erilaisen ratkaisun esittelyä tarkemmin.

Tarkemman tarkastelun vaihtoehtoina oli 4-5-kerroksinen rakennus, jossa sijaitsee pääosin kaupungin toimitiloja. Toisena vaihtoehtona oli toimitilarakennus viisikerroksisena sekä erillinen 12-kerroksinen asumisen mahdollistava rakennus. Molemmissa vaihtoehdoissa kivijalassa on liike- ja palvelurakentamista.

Asukastilaisuus:

Asukastilaisuus pidettiin 10.4.2018 ja tilaisuuteen osallistui noin 50 henkilöä.

Tilaisuuteen liittyi suunnitelmien esittelyjen jälkeen ryhmätyöskentelyä.

Enemmistö piti matalampaa rakentamista hyvänä vaihtoehtona. Uuden rakennuksen toivottiin olevan myös moderni ja näyttävää keskustarakentamista.

Rakennuksen alakertaan toivottiin monikäyttötiloja, joissa voisi järjestää konsertteja sekä näyttelyjä, mm. asukasyhdistyskokouksia. Kahviloita ja ravintoloita toivottiin myös kivijalkaan.

Myös asumisen yhdistäminen kortteliin nähtiin positiivisena. Asumista perusteltiin korttelin elävyyden parantamisella ympäri vuorokauden.

Valaistus, esteettömyys ja turvallisuus nousivat myös esille ulkotilojen suunnittelun kohdalla.

Luottamusmiestilaisuus:

Luottamushenkilöille pidettiin osallistumistilaisuus 12.4.2018. Tilaisuuteen osallistui 15 luottamusmiestä.

Yhdeksi keskustelun pääteemoista nousi rakentamisen korkeus muutosluonnos alueella.

Aluetta pidettiin hyvänä paikkana asumiselle, hybridirakentamista pidettiin nykyaikaisena ratkaisuna. Korkean rakentamisen esimerkkejä käsiteltiin. Asumisen sijoittaminen toimitilan kanssa samaan kortteliin lisäisi Tikkurilan keskustaan myös palvelujen käyttäjiä.

Osa luottamusmiehistä ei pitänyt paikkaa sopivana korkealle rakentamiselle. Kaupungintalon ympäristöön toivottiin muodostavan arvokas ympäristö, jossa lähtökohtana on enemmän kauneus ja turvallisuus kuin tehokkuus. Orgaaninen muoto, elävyys sekä eri materiaalien käyttö julkisivuissa miellyttivät. Katsottiin myös, ettei kaupungin instituutiota tarvitse korostaa korkealla rakentamisella.

Korkean tornin ja matalamman vaihtoehdon lisäksi nähtiin hyvänä myös vaihtoehto, jossa rakentamisen korkeus vaihtelisi asteittain. Tontin pohjoisosassa rakennus voisi olla kahdeksankerroksinen ja madaltua kaupungintalon vieressä kolmikerroksiseksi.

Näin voitaisiin tutkia hybridirakentamisen vaihtoehtoa, jossa asuminen voisi sijoittua tontin pohjoisosaan.

Yleisesti pidettiin hyvänä, että eri vaihtoehtoja on tutkittu monipuolisesti. Asumisen yhdistämistä samaan rakennukseen pidettiin parempana vaihtoehtona kuin erillisen asuinrakennuksen sijoittamista tontille.

Henkilöstön tilaisuus:

Kaupungin henkilöstölle pidettiin osallistumistilaisuus 13.4.2018. Valtuustosalissa paikalla oli noin 80 henkilöä. Lisäksi tilaisuus kuvattiin ja tilaisuutta oli mahdollista seurata myös nettiyhteyden kautta. Mielipide oli mahdollista jättää myös nettikyselyn kautta.

Henkilöstön kommentteissa oli hyvin paljon samoja kommentteja ja huomioita kuin asukas- ja luottamusmiestilaisuuksissa.

Henkilöstön mielipiteissä korostui kuitenkin enemmän matalan rakentamisen suosio ja asumisen sijoittumista samalle korttelialueelle ei pidetty kovinkaan tarpeellisena.

Asuminen ja korkea rakentaminen saivat kuitenkin myös kannatusta.

Rakennuksen muotoon kiinnitettiin melko paljon huomiota. Sen toivottiin olevan orgaaninen ja monimuotoinen, rakennusmateriaaliksi toivottiin mm. puurakentamista. Paikalle toivottiin myös ekologisen, hyvälaatuisen rakennuksen suunnittelua.

Myös sisätilojen suunnitteluun annettiin mielipiteitä jossain määrin. Toivottiin 3-6 hengen huoneita, riittävästi tilaa henkilökohtaisten tavaroiden säilyttämiselle, tilaa pyörien säilytykselle.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisussa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014) OHJE: poista ylimääräiset

- 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, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutosalueelle on tarkoitus rakentaa monitilatoimistorakennus, johon Vantaan kaupunki asettuu vuokralaiseksi. Vantaan kaupungin tavoitteena on saada käyttöönsä rakennus, johon keskitetään kaupungin työntekijöitä tällä hetkellä hajallaan Tikkurilassa olevista eri toimipisteistä. Uuteen rakennukseen sijoittuisi noin 800 kaupungin työntekijää. Rakennuksen kivijalkaan on tarkoitus mahdollistaa liike- ja palvelutilan rakentaminen. Kaavaprosessissa tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa tontille muita toimintoja, kuten asumista. Uuteen monitilatoimistoon tullaan sijoittamaan sisäkulkuyhteys kaupungintalolle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on saada korttelista kaupunkimainen, ympäristöönsä sopiva ekologinen rakennus, joka on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja edistää elävän kaupunkikulttuurin syntymisen.

Hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus sekä hyvien kävely- ja pyöräilyreittien lisääminen ovat tärkeässä roolissa uudistettaessa Tikkurilan keskustaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu muutosalueen rakentamisen mitoitusta, kulkureittejä, kävelykeskustan sujuvoittamista sekä pysäköintiratkaisuja huomioiden naapuritonttien nykytila sekä käynnissä olevat erivaiheiset suunnitelmat.

Kielotien varsi on jo Tikkurilan kaavarunkovaiheessa (19.1.2015) merkitty kaupunkikuvallisesti vaativaksi alueeksi ja kävelykeskustan kehittämisen alueeksi. Samoin Kielotie on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi.

Keväällä 2017 kaupungin monitilatoimiston tontiksi tarkentui tontti osoitteessa Kielotie 13.

Toimitilojen tarvitsemaksi rakennusoikeudeksi tarkentui 11 000 k-m².

Uudisrakennuksen koon ja korkeuden välistä suhdetta ympäröivään rakentamiseen nähden sekä varjostuksen vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu eri vaihtoehtoratkaisujen kautta.

Kaupunkitilallista tarkastelua:



Vaihtoehto A

Toimitilana yksi rakennus, jossa ki-
vialassa liike- ja palvelutilaa, ylä-
kerroksissa toimitilaa.

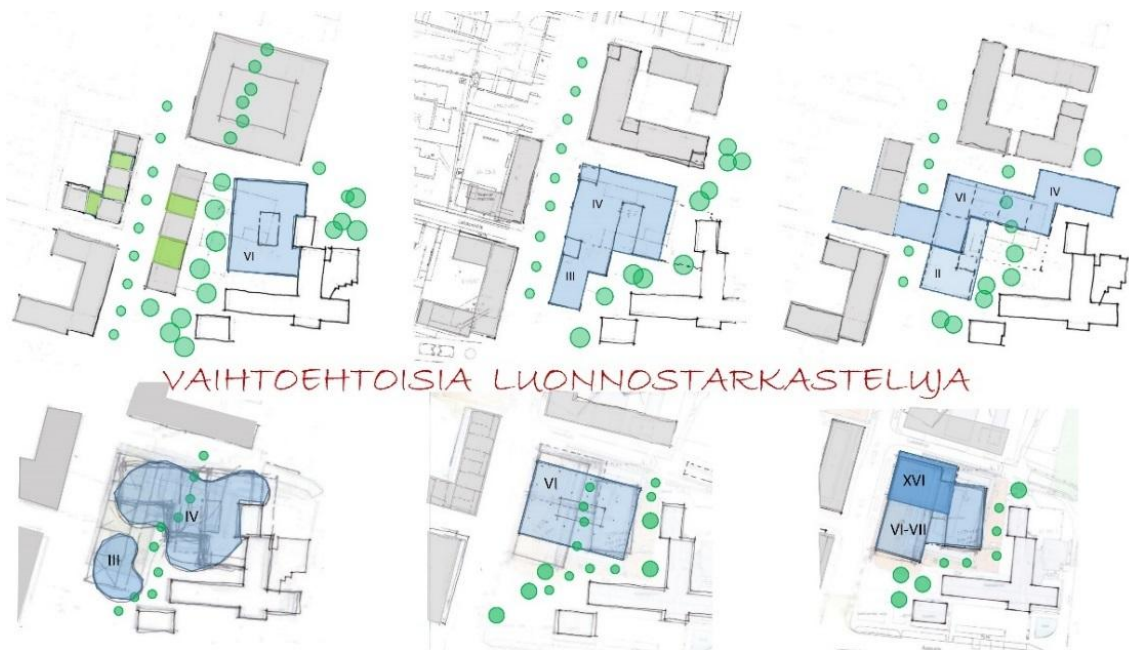
Kulku



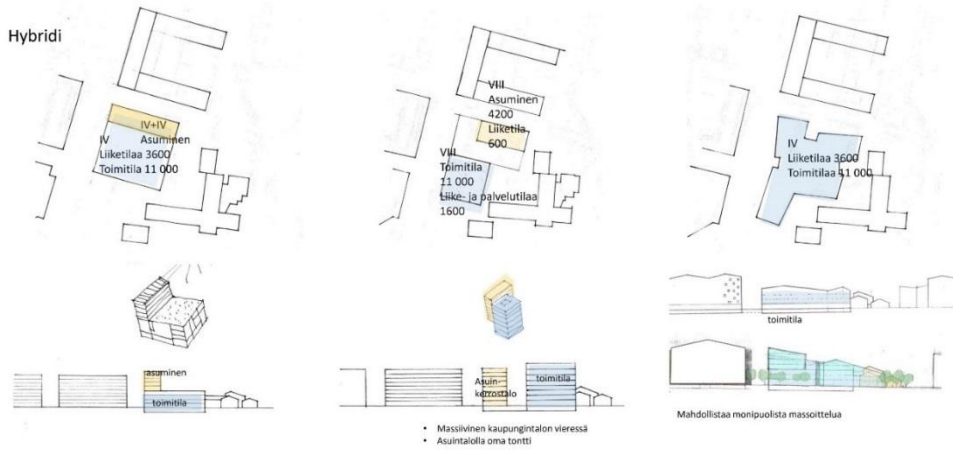
Vaihtoehto B

Toimitilana yksi rakennus, jossa ki-
vialassa liike- ja palvelutilaa, ylä-
kerroksissa toimitilaa.

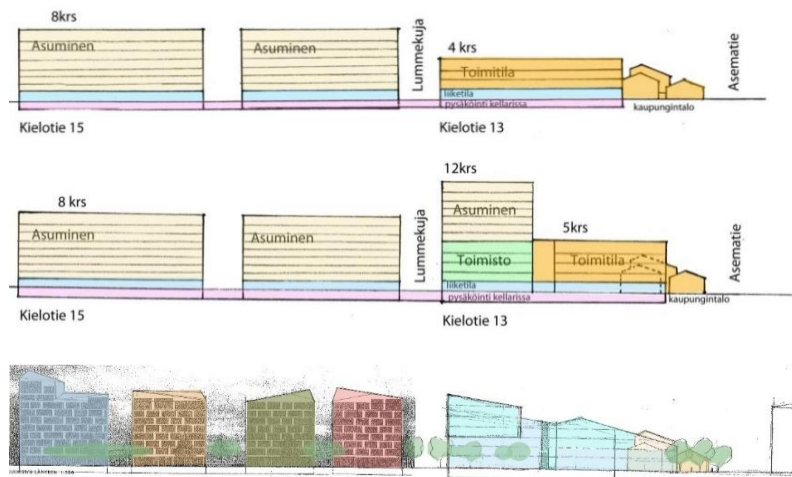
Kielotien varressa erillinen raken-
nus, jossa myös asumista.



Vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin eri kokoisten ja -korkeisten rakennusten sijoittumista tontille sekä niiden vaikutukset kaupunkirakenteelle sekä jalankulkyhteysille.



Luonnoksissa tutkittiin myös, miten eri muodoissaan tontille sijoittuva asuntorakentaminen toimii kaupunkirakenteessa.



Kielotie 15

Kielotie 13, taustalla K-galleria ja kaupungintalo

Rakentamisen korkeuden vaihtoehtoja tutkittiin suhteessa naapuritonttien ympäristöön. Samalla tutkittiin pysäköinnin sijoittumista alueelle. Korkeamman rakentamisen vaihtoehdoissa tontin vaatimat autopaikat eivät mahtuneet tontille. Korkeamman rakentamisen vaihtoehdoissa rakennukset varjostivat, varsinkin loppukesän iltoina, Kirjastopuistoa.

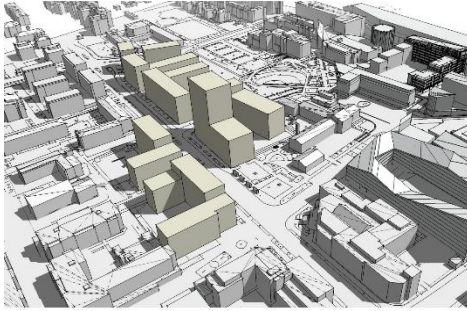
Alla eri vaihtoehtoja:



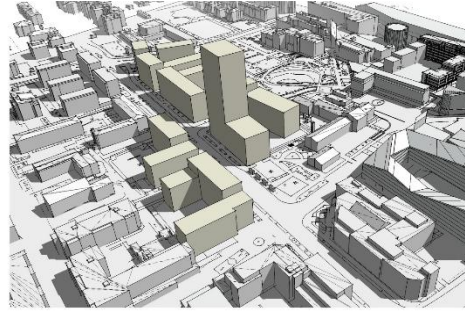
Kielotie 13 kohdalla kuusikerroksinen toimitilan massa.



Kielotie 13 kohdalla nelikerroksinen orgaaninen toimitilan massa.



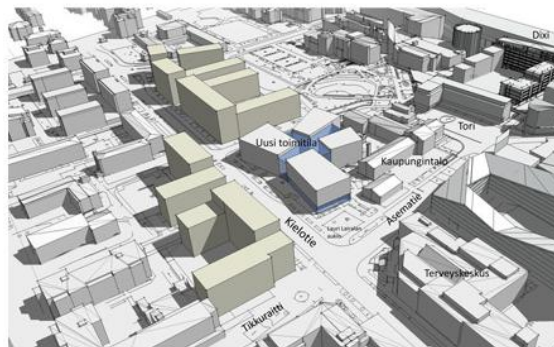
*Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
16 krs asuintorni.*



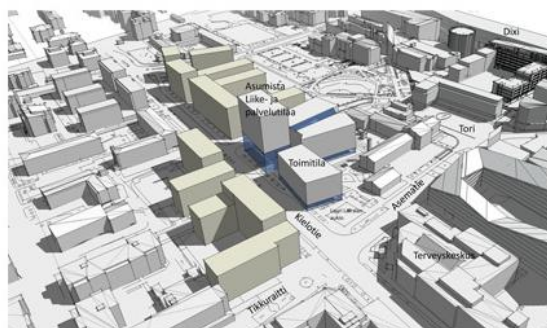
*Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
24 krs asuintorni.*

Tarkemmassa tarkastelussa esiintyneet vaihtoehdot:

Osallistumistilaisuuksissa tarkasteltiin lähemmin kahta eri vaihtoehtoa, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa sijaitsee pääosin toimitila sekä kivijalkakerroksessa liike- ja palvelutilija. Toinen vaihtoehto mahdollistaa toimitilan sekä kivijalkakerroksen liike- ja palvelutilojen lisäksi asumisen sijoittamisen tontille.



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

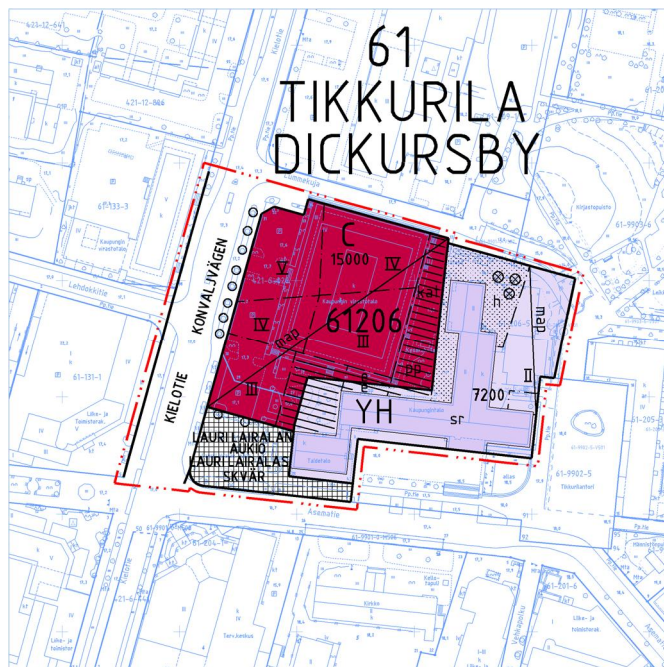
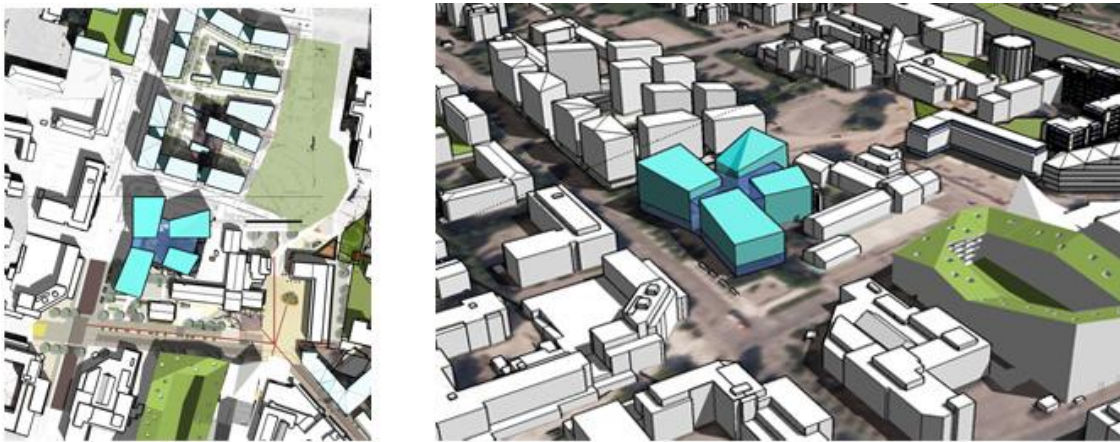
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön valmistelun edetessä kaupunkisuunnittelu päätyi tutkimaan kolmea eri suunnitteluratkaisua kaavaluonnosvaihtoehtoiksi.

Vaihtoehto 1

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta viiteen kerrosta. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kaupungintalon vieressä. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjasto- ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja.



VE 1

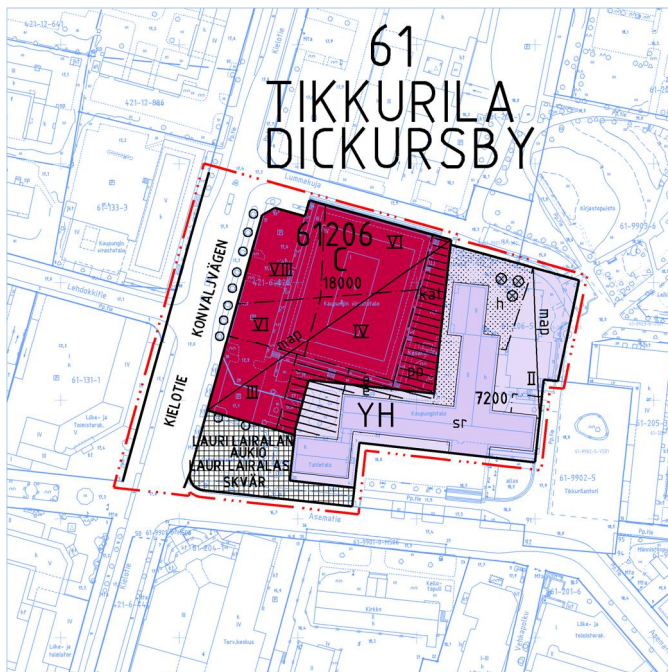
Työskentelyolosuhteiltaan ratkaisu mahdollistaa monitilatoimistolle selkeät ja toimivat työtilat.

Vaihtoehto 2

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta kahdeksaan kerrokseen. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kohti kaupungintalon rakennusta. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennukseen on mahdollista sijoittaa myös asumista.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaa liittyviä tiloja.



VE 2

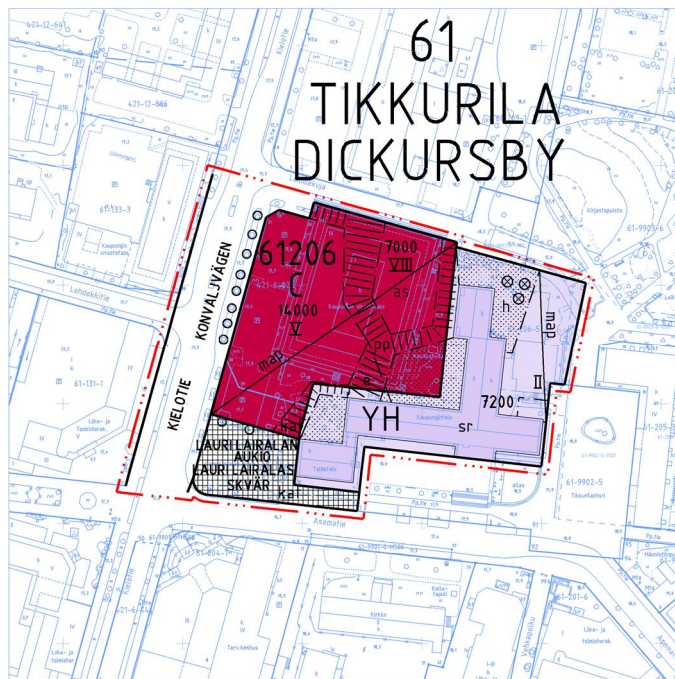
Vaihtoehto mahdollistaa myös asuntojen sijoittumisen C-korttelialueelle eli ns. hybridirakennuksen rakentamisen.

Vaihtoehto 3

Kaavaluonnos mahdollistaa kahden erillisen rakennuksen rakentamisen. Kielotien varren rakennus on viisikerroksinen ja siinä sijaitsee kaupungin toimitilat sekä kivijalassa liike- ja palvelutiloja.

Lummekujan varressa sijaitsee kahdeksankerroksinen rakennus, joka mahdollistaa liike-palvelu ja toimistotiloja sekä asumisen sijoittumisen alueelle.

Kaupungintalon sekä uudisrakennusten välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjasto-puiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.



VE 3

Alueen koillisnurkassa sijaitsee kahdeksankerroksinen rakennus, joka mahdollistaa kivijal-kaan liike- ja palvelutiloja ja ylempiin kerroksiin asumista sekä asumista palvelevia tiloja.

4. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen pääosin Vantaan kaupungin virastotalona toimivan tontin käyttötarkoitus vastaamaan uuden toimitilan tarpeita.

Korttelin osa muuttuu liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta AL keskustatoimintojen korttelialueeksi C, mikä mahdollistaa tontille monipuolisen keskustakorttelin rakentumisen sekä ajantasa-kaavaa suuremman rakennusoikeuden. Ratkaisu mahdollistaa tällä hetkellä kaupungin eripuolille sijoittuvien toimitilojen yhdistymistä niin, että suuri osa kaupungin työntekijöistä, 800 henkilöä, mahtuvat työskentelemään samaan rakennukseen.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue C on 0,68 hehtaarin kokoinen alue.

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastotalon rakennuksen purun ja korttelin rakentamisen uudeksi keskustakortteliksi, jossa sijaitsee kaupungin uudet toimitilat. Kortteliin sijoittuu uusien toimistotilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä vaihtoehtoisesti asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on eri vaihtoehtoisissa 15 000-21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä.

Tontille on tehty kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joiden tonttitehokkuudet ovat VE1 e=2,2, VE2 e=2,6 ja VE3 e=3,0.

autopaikkoja:

- Toimistot 1 ap / 160 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/ 150 k-m²
- Asunnot 1 ap / 130 k-m²

pyöräpaikkoja:

- Toimistot 1 pp/ 50 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 pp/ 50 k-m²
- Asunnot 1 pp/ 30 k-m²

Lauri Lairalan aukio 0.14 ha

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue YH, 0.6 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaluonnosvaihtoehtojen mahdollistavat ratkaisut tiivistävät Tikkurilan ydinkeskustaa ja mahdollistavat kaupunkimaisen korttelin muodostumisen, joka on arkkitehtuuriltaan, ulkotiloiltaan sekä toiminnoiltaan kaupunkikeskustan hengen mukainen.

Kevyen liikenteen kulkureitti Asematien (tuleva Tikkuraitin jatke) ja Kirjastopuiston välille lisää mielenkiintoisten reittien valikoimaa keskustassa.

Rakentamisen laadun ja arkkitehtuurin ilme tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialueet

Kaava-alueen toimitilalle varattu alueen osa on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C.

Merkintä mahdollistaa parhaiten korttelin eri toiminnoista koostuvan rakennuksen. C-korttelialueeseen on liitetty 567 m²:n suuruinen osa nykyisestä Lauri Lairalan aukiosta. C- kortteliin liitetty aukion osa toimii tällä hetkellä virastotalon pysäköintipaikkana.

Kaavassa nykyinen rakennus, Kiinteistö Oy Kauppalantalo, osoitteessa Kielotie 13, ehdotetaan purettavaksi.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu rakennuksen alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Lummekujan puolelta.

Rakennusoikeudet vaihtelevat eri vaihtoehdossa.

Vaihtoehto 1:

Rakennusoikeutta on 15 000 k-m², joka mahdollistaa ensimmäiseen kerrokseen liike- ja palvelutiloja sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja.

Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². Kerroskorkeus vaihtelee tässä vaihtoehdossa kolmesta viiteen kerrokseen.

Vaihtoehto 2:

Rakennusoikeutta on 18 000 k-m², joka mahdollistaa ensimmäiseen kerrokseen liike- ja palvelutiloja sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Vaihtoehto mahdollistaa myös asumisen.

Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². Kerroskorkeus vaihtelee tässä vaihtoehdossa kolmesta kahdeksaan kerrokseen.

Vaihtoehto 3:

Rakennusoikeutta on 21 000 k-m², joka mahdollistaa tontille kaksi erillistä rakennusta. Kummankin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittua liike- ja palvelutiloja sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Pelkästään Lummekujaan rajautuvaan rakennukseen on mahdollista sijoittaa myös asumista.

Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². Kerroskorkeus vaihtelee tässä vaihtoehdossa viidestä kahdeksaan kerrokseen.

YH, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

Olemassa oleva kaupungintalo tullaan säilyttämään ja kaavamääräykset säilyvät YH-korttelin alueella ennallaan.

Sisätilayhteyttä uudesta toimitilasta kaupungintalolle tutkitaan.

4.3.2 Muut alueet

Lauri Lairalan aukio

Lauri Lairalan aukion pohjoisosa on ehdotettu muutettavaksi osaksi C-korttelialuetta. Lauri Lairalan aukiota on pienennetty pohjoisosasta.

Kielotie

Kielotie on suunniteltu joukkoliikenne painotteiseksi bulevardiksi.

Liikennealueet

Kielotien alue on mukana kaavaluonnoksessa. Kielotien kautta mahdollisesti kulkevaa saattoliikennettä tutkitaan työn edetessä. Kielotien itäreunassa oleva puurivi tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan.

Kaavaluonnosratkaisut tiivistävät keskustan rakennetta sekä mahdollistavat uusien työpaikkojen, liike- ja palvelutilojen syntymisen aivan ytimeen.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Kaupunkikuva

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu alueelle erilaisia kaupunkikuvallisia ja kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja. Tikkurilan keskusta on uusiutumassa korkeammaksi ja tehokkaammin rakennetuksi kaupungiksi. Muutosalue on katsottu hyväksi suunnitella kaupungintalon huomioonottavana, muusta kaupunkirakenteesta i erottuvana alueena, joka ei varjosta vasta rakennettua Kirjastopuistoa.

Materiaalivalinnat sekä rakennuksen yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät kaavaehdotus- ja rakennuslupavaiheeseen.

Asuminen

Kaava-alueella tutkitaan kahdessa vaihtoehdossa myös asumisen sijoittumista kaavaluonnosalu- eelle.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy työpaikkavaltaisuus. Rakennuksen koon kasvaessa työpaikkojen osuus tulee kasvaamaan.

Taloudelliset vaikutukset

Täydennetään kaavaehdotus vaiheessa.

Sosiaalinen ympäristö

Täydennetään kaavaehdotus vaiheessa.

Virkistys

Täydennetään kaavaehdotus vaiheessa.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Dixistä, jossa sijaitsee Tikkurilan bussi- ja rautatieasema. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Alue sijaitsee rakennetun vesihuollon piirissä.

Hulevesien osalta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen, lähinnä Kielotien mahdollisesti aiheuttama melu ja pienhiukkaset tullaan huomioimaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

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.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuuotos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä.

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 keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Tarja Laine Ritva Kotilainen Seppo Niva Leena Kaunismäki Anni Vainionpää Pia Tasanko Anna-Liisa Vanhala	kaupunkisuunnittelujohtaja arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja toimistoapulainen vuorovaikutusasiantuntija kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Ifa Kytösaho Mikko Juolahti Jarmo Pajunen Hanna Keskinen	hankesuunnittelupäällikkö hankekehitysarkkitehti liikenneinsinööri puistosuunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Panu Latvala	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen Heikki Virkkunen	projektijohtaja projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2018.

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

6. KAAVALUONNOKSET JA MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero Planområdens nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 2
002365	14.5.2018	686502	

LUONNOS VA1

Vantaan kaupunki

TOIMITILA

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavan määräysten mukaisina.

C Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike- ja toimistorakentamista.

Toimistorakentamisen määrä tulee olla vähintään 11 000 k-m².

Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa, joka avautuu Kielotien ja Lauri Lairalan aukion suuntaan.

Aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennukset

Tonista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsenöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Kattopinnot tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltaa kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua reittiä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4 metriä.

Kortteleista tulee laatia korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Myymäla- ja palvelutilat 1 ap / 150 k-m²

Toimistot 1 ap / 160 k-m²

Erillisen laskelman perusteella vuorokäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikoista voi saada 10 % vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
myymälä- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
toimistot 1 pp / 50 k-m²

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

--- Osa - alueen raja.

— X —
61
TIKK
61206

— Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

— Kaupunginosa numero.

— Kaupunginosa nimi.

— Korttelin numero.

LAURI LAIRALA AU

— Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

7200

— Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

— Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

—
map

— Rakennusala.

— Maanalainen pysäköintitila.

— Istutettava alueen osa.

o o o o o

— Säilytettävä / istutettava puurivi.

— Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

— kat

— Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

— Katu.

—

— Katuaukio/Tori.

— h

— Alueen sisäiselle huoltoalueelle varattu alueen osa.

— pp

— Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

— e

— Eritasoristeys.

— sr

— Suojeltava rakennus.

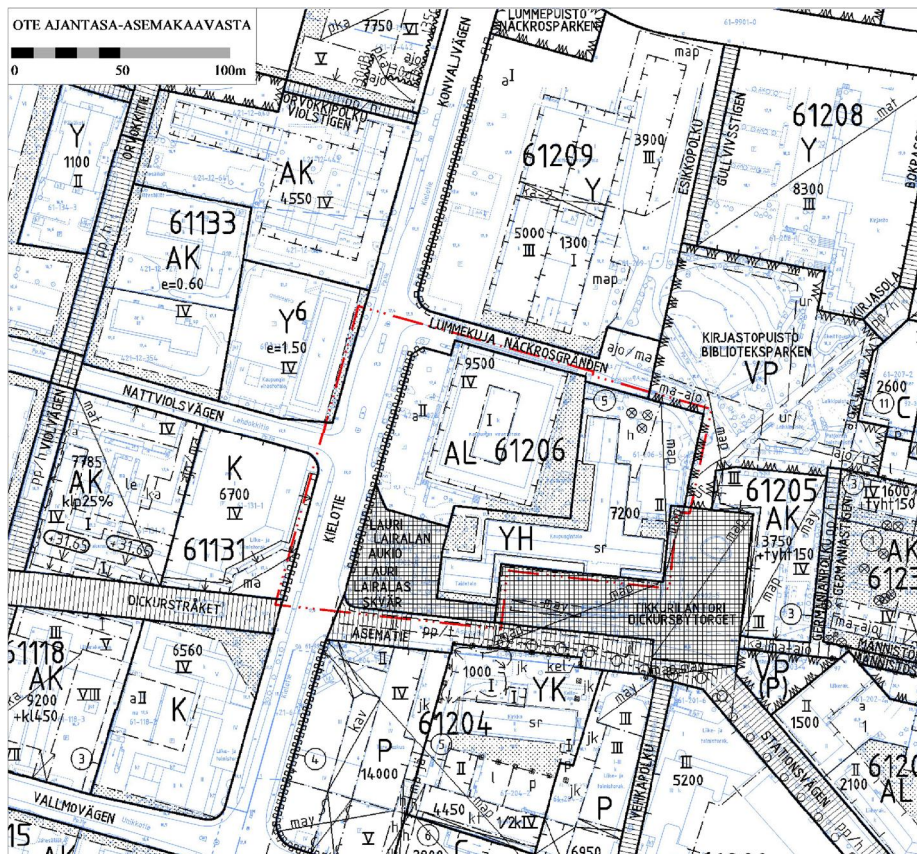
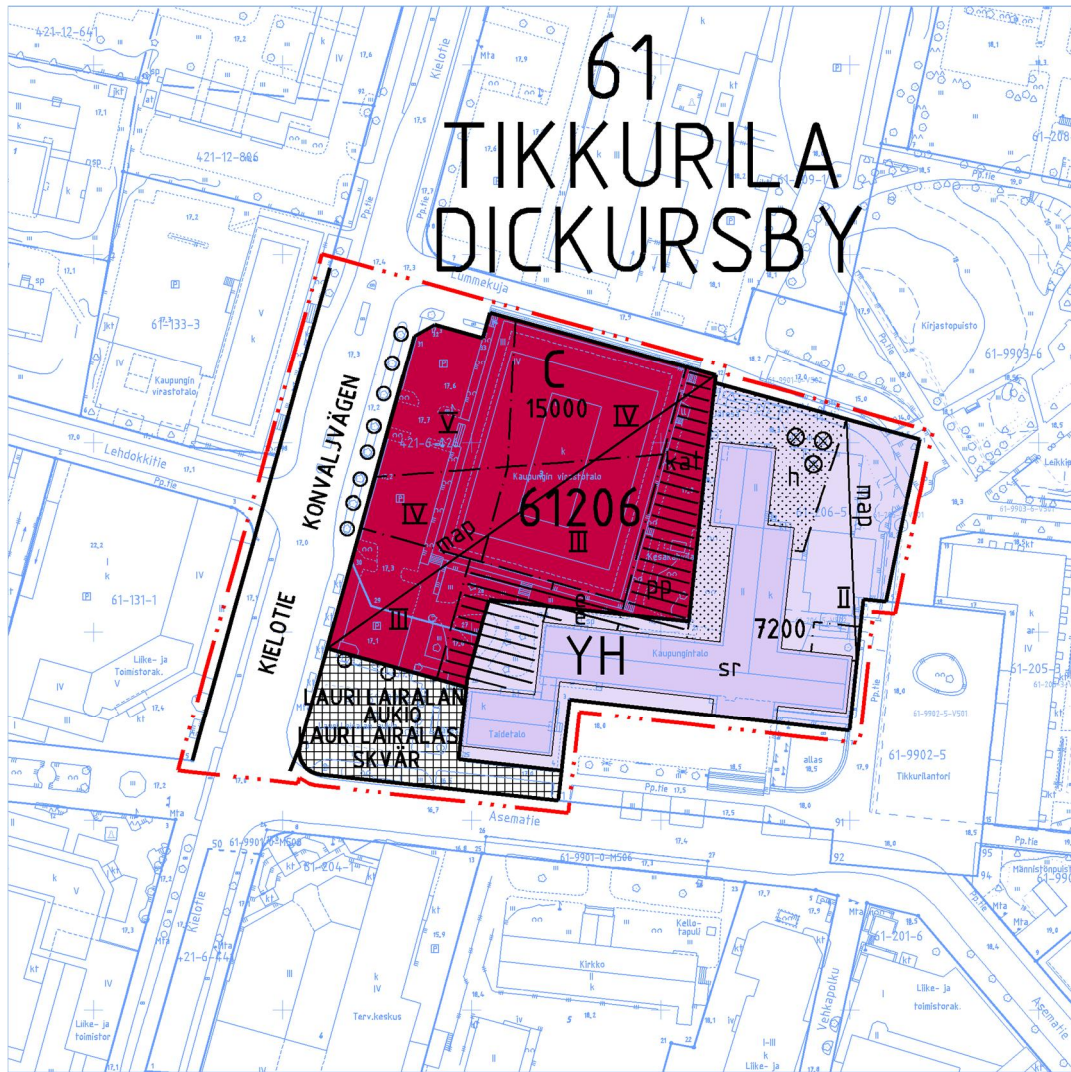
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / ___ 20__



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot ^{1/2} Baskartbladens nummer
002365	14.5.2018	686502

LUONNOS VAIHTOEHTO 2

Vantaan kaupunki

TOIMITILA

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · --- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- YH** Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-ase­makaavan mää­rysten mukaisina.
- C** Keskustatoimintojen korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike- ja toimisto- rakentamista sekä asumista.
Toimistorakentamisen määrä tulee olla vähintään 11 000 k-m².
Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa, joka avautuu Kielotien ja Lauri Lairalan aukion suuntaan.
Aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön so­veltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.
Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.
Rakennukset
Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.
Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.
Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennöityjä.
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.
Kattopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.
Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5 m.
Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.
Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkiteh­tonisesti korkeatasoista ja soveltua kaupungintalon his­torialliseen ympäristöön.
Asuinrakennusosuuden pihan tulee sijaita katolla.
Ulkotilat
Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteu­ettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilul­taan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4 metriä.
Korttelista tulee laatia korttelisuunnitelma alueen ensim­mäisen rakennusluvan yhteydessä.
Pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Myymäla- ja palvelutilat 1 ap/ 150 k-m²
Toimistot 1 ap/ 160 k-m²
Asunnot 1 ap/ 130 asunto-k-m²
Eri­lisen laske­man perusteella vuoroitaiskäytössä ole­vista, nimeämättömistä autopaikoista voi saada 10 % vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 1 pp / 30 asunto k-m²
myymälä- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
toimistot 1 pp / 50 k-m²

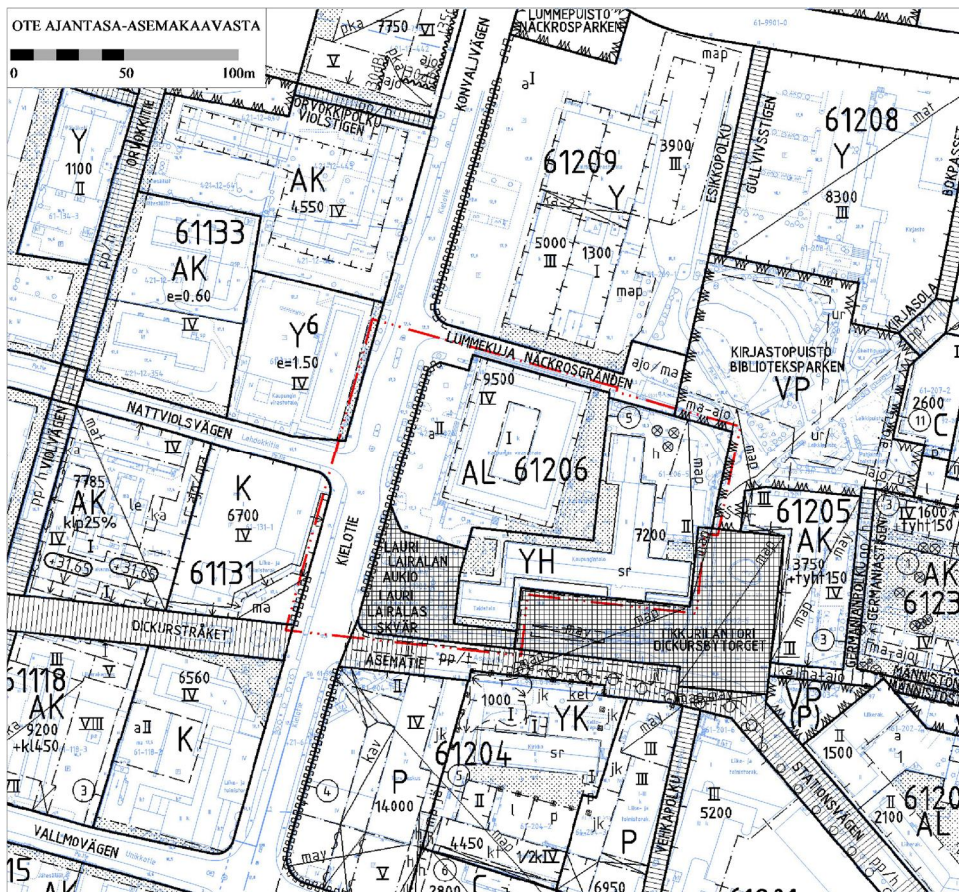
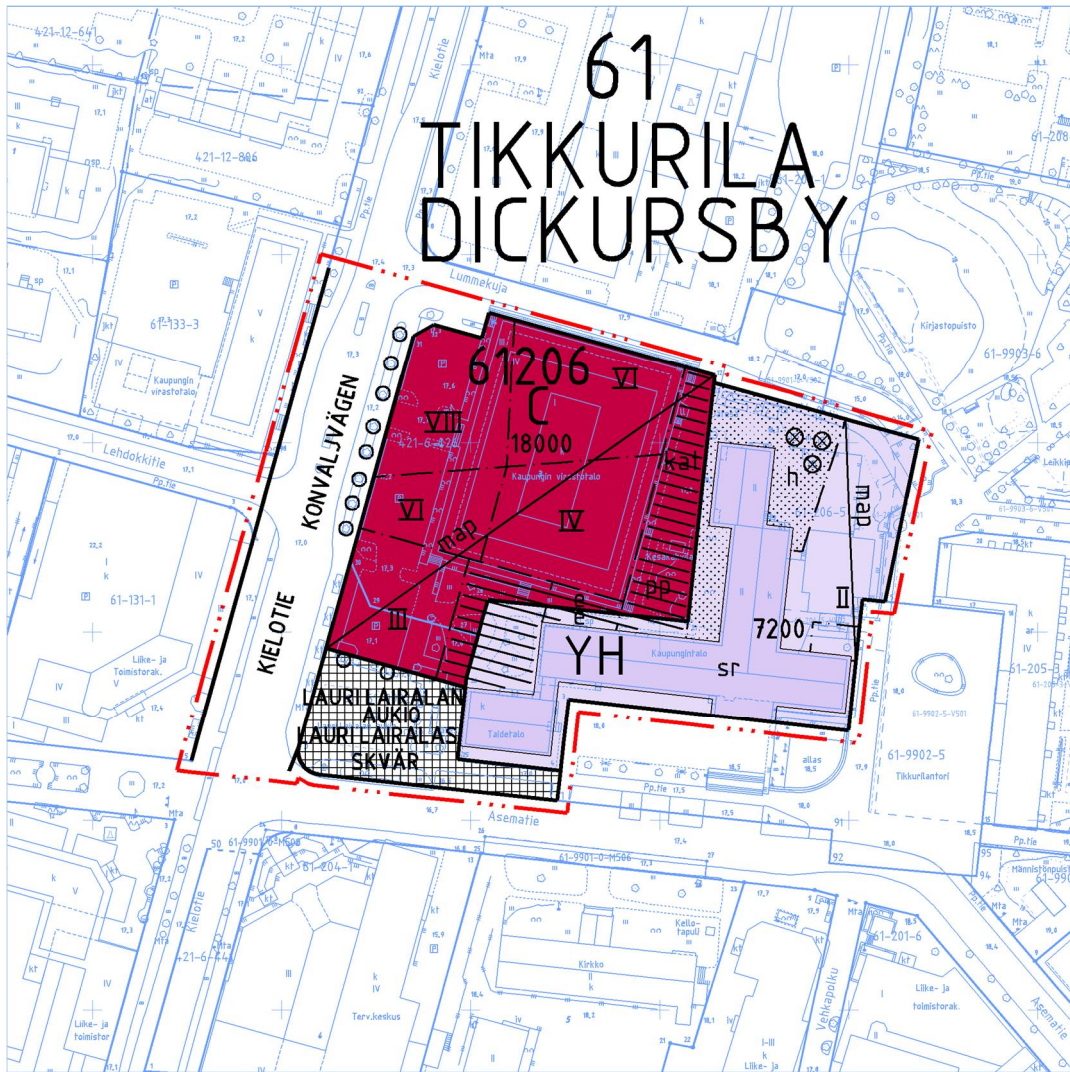
2 / 2

- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa - alueen raja.
- x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 61**
TIKK
61206
LAURILAIRALA AU
7200
- ∇
map
o o o o o
- ⊙
kat
- h
pp
e
sr
- Kaupunginosa numero.
Kaupunginosa nimi.
Korttelin numero.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun ylei­sen alueen nimi.
Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk­sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Rakennusala.
Maanalainen pysäköintitila.
Istutettava alueen osa.
Säilytettävä / istutettava puurivi.
Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.
Katu.
Katuaukio/Ton.
Alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa.
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Eritasoristeys.
Suojeltava rakennus.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___20__



Kaava-alueen numero Planområdens nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot ^{1/2} Baskarbladens nummer
002365	14.5.2018	686502

LUONNOS VAIHTOEHTO 3

Vantaan kaupunki

TOIMITILA

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavan määräysten mukaisina.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike- ja toimistorakentamista sekä asumista.

Toimistorakentamisen määrä tulee olla vähintään 11 000 k-m².

Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutalaa, joka avautuu Kielotien ja Lauri Lairalan aukion suuntaan.

Aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon lv-suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennoituvia.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Katopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisista ja soveltaa kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Asuinrakennusosuuden pihan tulee sijaita katolla.

Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4 metriä.

Korttelista tulee laatia korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/ 150 k-m²

Toimistot 1 ap/ 160 k-m²

Asunnot 1 ap/ 130 asunto-k-m²

Erillisen laskelman perusteella vuoroitaiskäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikoista voi saada 10 % vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 1 pp / 30 asunto k-m²
myymälä- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
toimistot 1 pp / 50 k-m²

2 / 2



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosa numero.



Kaupunginosa nimi.



Korttelin numero.



Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.



Maanalainen pysäköintitila.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä / istutettava puuriivi.



Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.



Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.



Katu.



Katuaukio/Tori.



Alueen sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Eritasoristeys.



Suojeltava rakennus.

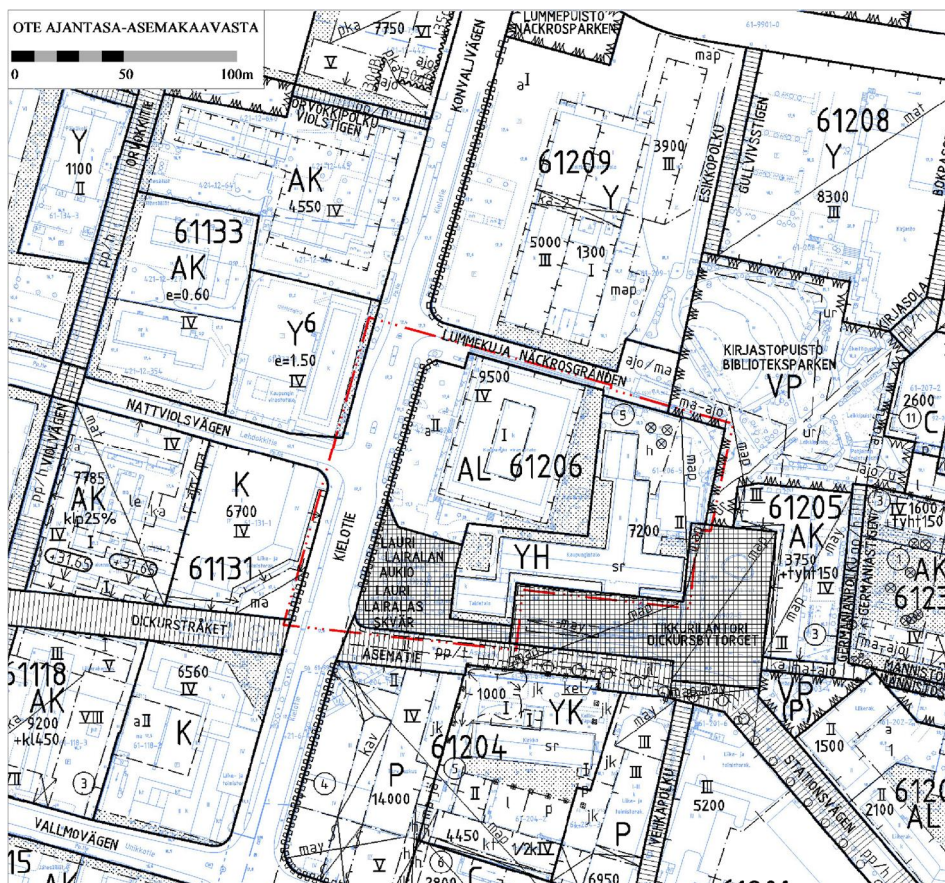
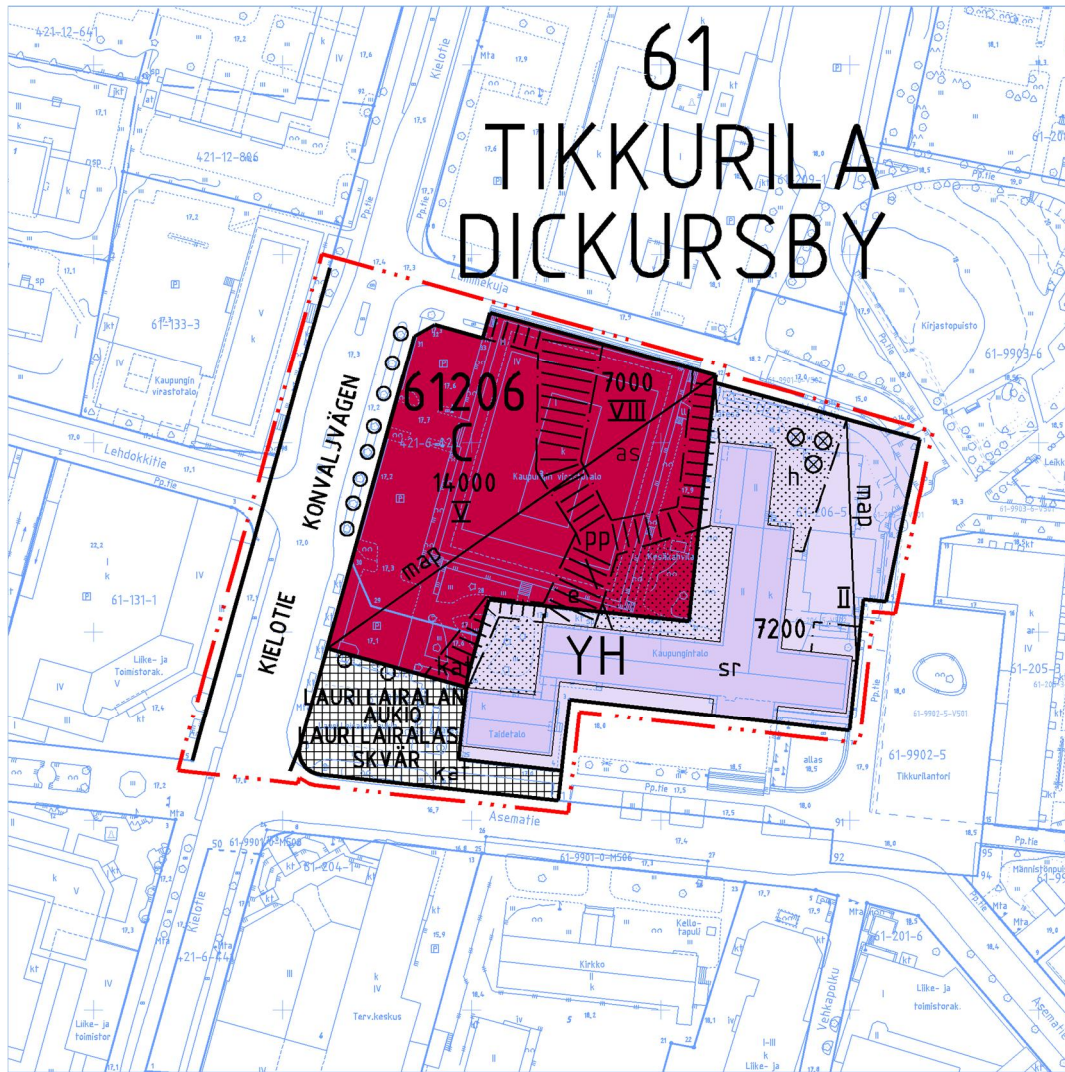
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___20__





16 §

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen 2016-2019 (MAL-sopimus) seuranta / HP

VD/3916/00.04.00/2016

HP/HW/TLA/MHO/THE/MSI/MKU/ET

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-sopimuksen 2016–2019 seuranta-aineisto vuoden 2017 osalta on valmistumassa ja se esitellään seurantakokouksessa 28.5.2018.

Seurantaa kootaan vuosittain keväisin koko sopimuksen osalta ja syksyisin asuntotuotannon osalta. Tämä on toinen kokonaisseuranta. Kuten edellisessäkin tulokset ovat seudullisesti hyviä asuntotuotannon ja asunto-asemakaavoituksen osalta. Vuonna 2017 valmistui 14 kunnan alueelle 14 775 uutta asuntoa, mikä on 102% vuoden 2017 tavoitteesta. Kyseessä on 20 vuoden tarkastelujakson ennätys. Kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana on valmistunut noin 27 700 asuntoa, mikä on 99% sopimuksen tavoitteesta. 2018 arvioidaan seudulle valmistuvan jopa 18 000 asuntoa. Asemakaavoissa hyväksyttiin vuosina 2016-2017 noin 3 milj. kerrosneliometriä uutta asuinrakennusoikeutta mikä on noin 98% tavoitteesta.

Vantaan osuus sopimuksen määrällisistä tavoitteista vuosille 2016-2019 on 1 065 000 k-m² asuntotonttien asemakaavoitettavaa kerrosalaa ja 9 600 asuntoa, mikä tarkoittaa keskimäärin 266 250 k-m² uutta asumisen kerrosalaa sekä 2 400 asuntoa vuosittain. Vantaalle valmistui kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana noin 6 300 asuntoa, joten tavoite ylittyi 40%. Sen sijaan valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tavoitteesta, 896 asuntoa, jäätii selvästi toteutuman ollessa 705 asuntoa (79% tavoitteesta). Arvio vuonna 2018 valmistuvasta asuntotuotannosta on Vantaalla todella korkea, yhteensä 4 800 asuntoa. Asuntojen asemakaavoituksen osalta Vantaa on jäljessä tavoitteestaan. 2016-2017 hyväksyttiin asumiseen yhteensä 368 860 kerrosneliometriä, mikä on 69% tavoitteesta.

HSL-alueella kuntien rahoitusosuus joukkoliikenteessä on pysynyt massiivisena (operointikustannukset olivat noin 200 milj. euroa/ vuosi, minkä lisäksi joukkoliikenneinfrastruktuuriin panostukset) verrattuna valtion maksamaan suurten kaupunkien joukkoliikennetukeen n. 6 milj.euroa/vuosi. Vuonna 2017 HSL-liikenteessä tehtiin yhteensä 372 miljoonaa nousua, mikä on 2 % kasvu vuoteen 2016 verrattuna. Merkittäviä uusia joukkoliikennehankkeita ei Vantaalla ollut, mutta järjestelmätasolla uudet palvelut esim. Whim vaikuttavat myös Vantaalla.

Kyytitien (ent. Jokiniementien) vaihtopysäkkien tiesuunnitelma on ollut nähtävillä ja Vantaan kaupunki on antanut siitä lausuntonsa keväällä 2018. Valtio on osoittanut pieniin kustannustehokkaisiin liikennehankkeisiin (ns. MAL-raha) sopimuskaudella yhteensä 15 milj. euroa ja edellyttää kuntien käyttävän vastaavan summan toimenpiteisiin. Vantaan alueelle sijoittuvia KUHA-hankkeita ovat mm. Koivukylänväylän jalankulku- ja pyörätie ja Metsola - Jokivarsi Vt 4 melusuojaus, joiden rakentaminen käynnistyy tänä ja ensi vuoden aikana. Vantaan alueisiin liittyvä Klaukkalan ohikulkutie-hanke ollaan valmiita käynnistämään vuoden 2018 aikana, kunhan kaavaprosessi saadaan päätökseen. Vantaa ei ole aktiivisesti pyrkinyt edistämään kehäradan Ruskeasannan aseman toteutusta.

Kivistössä neuvotellaan liityntäpysäköinnin kustannusjaosta HSL:n laatiman selvityksen periaatteiden mukaisesti. Raskaan liikenteen pysäköintialueista on neuvoteltu useaan otteeseen valtion ja kaupungin kesken ja neuvottelujen perusteella on päätetty jatkaa Keimolan raskaan liikenteen palvelualueen vuokrasopimusta ja selvittää sen yhteyteen laajennusta toisena vaiheena.



Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA on myöntänyt tarkastelujaksolla 2016-2019 Vantaalle yhteensä n. 4,3 milj.euroa kunnallistekniikka-avustusta mm. Kivistön, Keimolanmäen ja Martinlaakson alueille.

Parhaillaan laaditaan Helsingin seudun MAL2019-suunnitelmaa, mistä tämän vuoden syksyllä tulee luonnos kuntiin lausunnoille. Suunnitelma toimii aikanaan seuraavan sopimuksen neuvottelujen pohjana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 16

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä seuranta-aineisto tiedoksi ja lähettää se tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Helsingin seudun MAL-sopimuksen seuranta / luonnos 2.5.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Helsingin seudun MAL-sopimuksen seuranta

Sopimussihteeristö
2.5.2018

Luonnosversio 24.4.2018



”Sopimuksen tarkoituksena on lisätä kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä sitoutumista yhdessä sovittuihin tavoitteisiin. Sopimuksen keskeisiä tavoitteita ovat koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä.”

Seurattavat aihealueet

- Asuntotuotantotarpeeseen vastaaminen
 - Toteutunut asuntotuotanto ja myönnetyt rakennusluvut
 - Asemakaavoitus asumiseen ja kaavavarannot
- Yhdyskuntarakenteen kehitys
 - Asuntotuotannon ja asemakaavoitetun kerrosalan sijoittuminen yhdyskuntarakenteessa
 - Ensisijaisten kohdealueiden toteutuminen
- Maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen
 - Helsingin seudun MAL 2019 -suunnittelu
- Kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittaminen
- Liikenteen infrastruktuuri
- Liikennepalvelut



Tiivistelmä

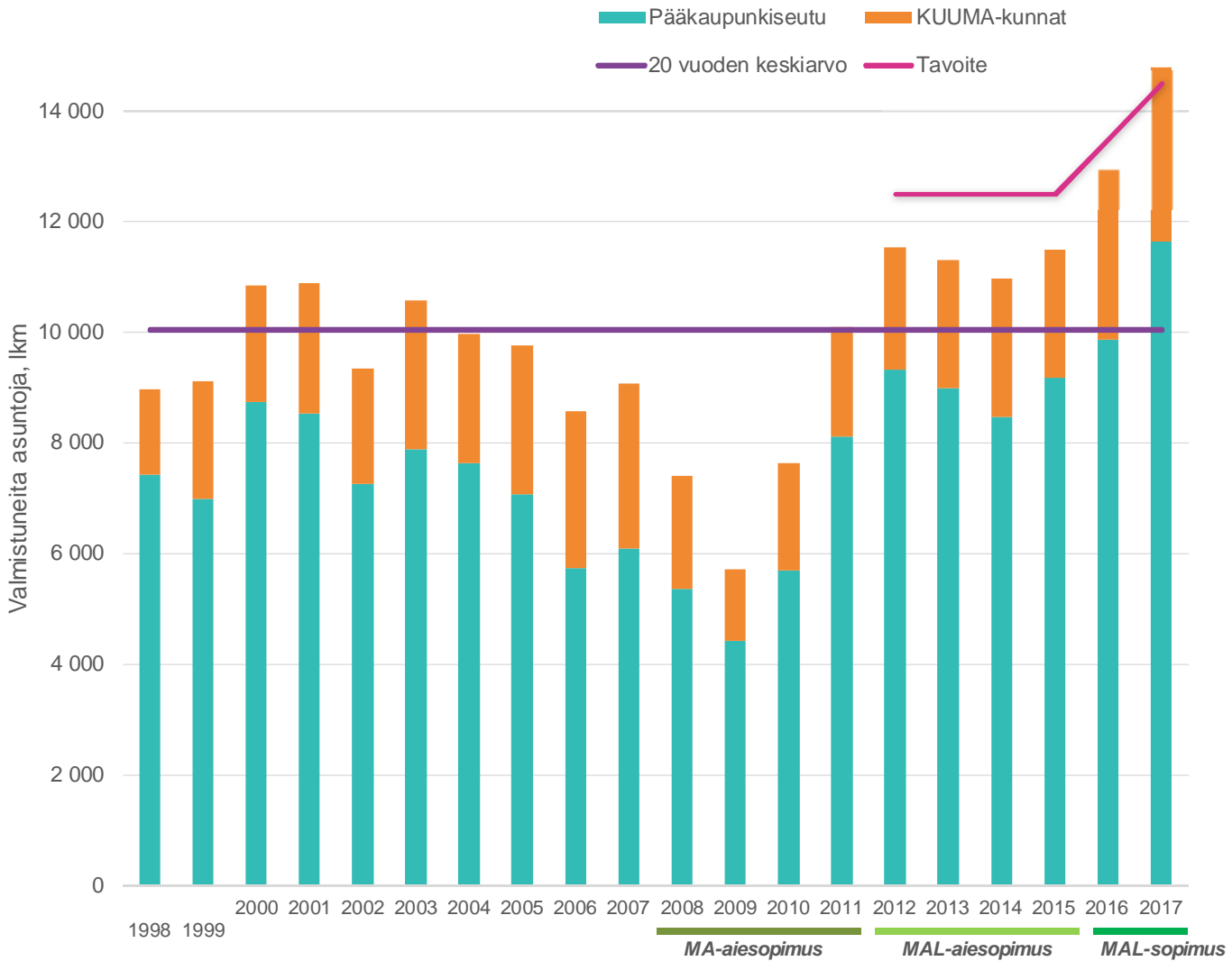
- Kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana valmistui noin 27 700 uutta asuntoa, mikä vastaa 99 prosenttia vuosien 2016-2017 tuotantotavoitteesta. Vuonna 2017 aloitettiin lähes 17 400 asunnon rakentaminen.
- Korkotuetulle asuntotuotannolle asetetun tavoitteen toteutuma (2016-17) oli 83 %, 6 354 valmistunutta asuntoa. Pitkäaikaisella korkotuella rakennettavien asuntojen toteutuma oli 90 %, 4 456 asuntoa.
- Uutta asumiseen asemakaavoitettua kerrosalaa tuli voimaan vuosina 2016-2017 3,5 miljoonaa kerrosneliometriä (113 % keskimääräisestä vuositavoitteesta) ja hyväksyttiin 3 miljoonaa kerrosneliometriä (98 % tavoitteesta).
- Ensisijaisille kohdealueille sijoittui 86 % valmistuneista asunnoista, 88 % voimaan tulleesta nettokerrosalasta ja 87 % hyväksytystä nettokerrosalasta.
- Raide-Jokerin allianssi aloitti toimintansa loppuvuodesta 2017. Klaukkalan ohikulkutien yleissuunnitelma on saanut lainvoiman. Pisara-radan ratasuunnitelma ja hankearviointi on valmistunut.
- Vuosien 2017-2019 pienten kustannustehokkaiden hankkeiden (KUHA) toteuttaminen etenee aikataulussa.
- Kestävien kulutuspalvelujen palvelutaso on parantunut.
- Länsimetron liikenne on käynnistynyt.
- Yhteistyön edellytykset liikennepalveluissa ovat edistyneet merkittävästi.



Asuntotuotanto



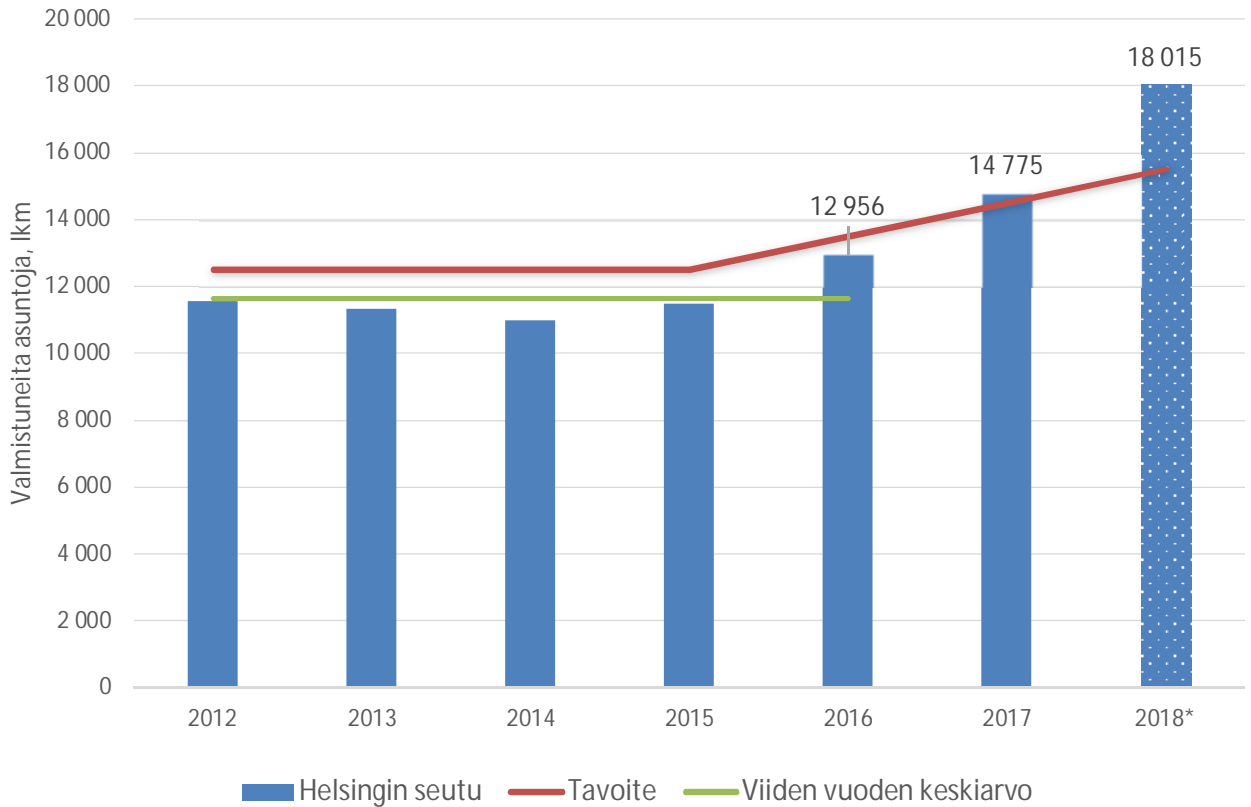
Helsingin seudulle valmistuneet asunnot 1998-2017



- Vuosina 2016-2017 valmistui 27 731 asuntoa, mikä vastaa 99 % kyseisten vuosien tuotantotavoitteesta.
- Vuonna 2017 valmistui 14 775 uutta asuntoa. Se on 102 % vuoden 2017 tuotantotavoitteesta.
- Kyseessä on jälleen 20 vuoden tarkastelujakson ennätys.



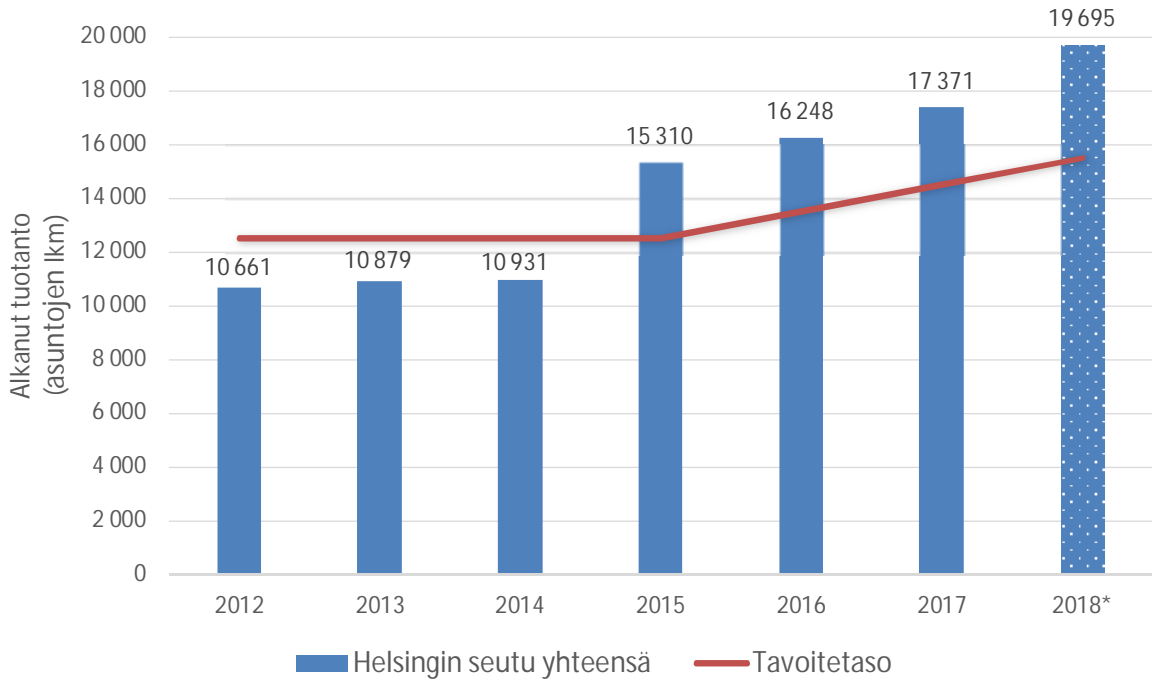
Valmistuneet asunnot 2012-2017 ja *kuntien arvio vuodelle 2018



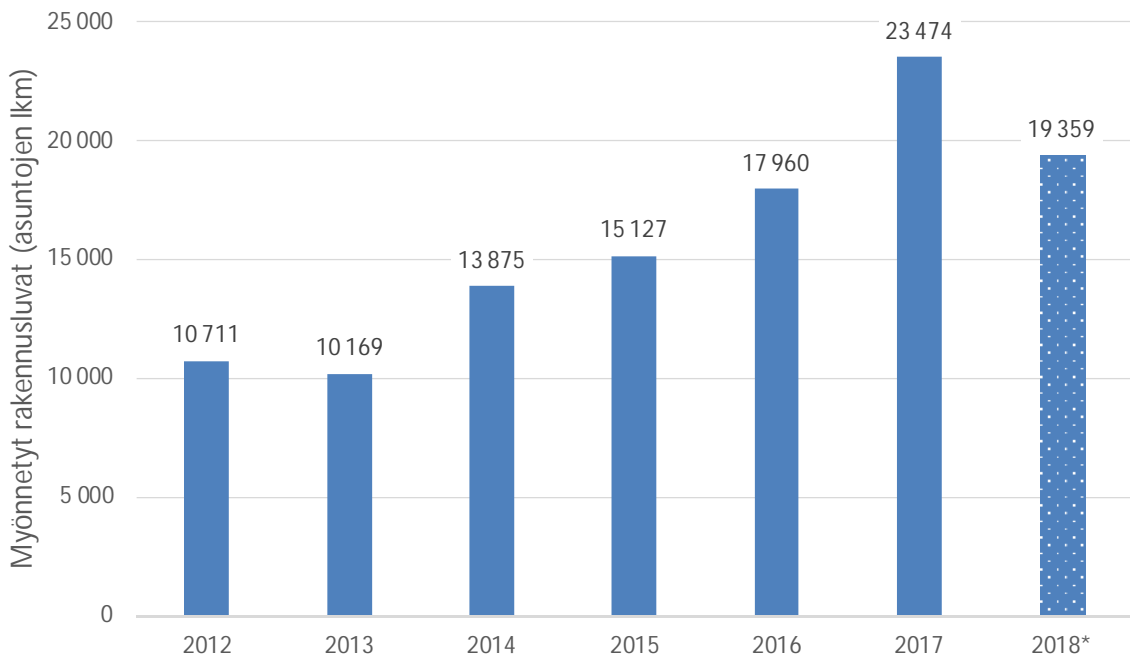
- Vuonna 2018 arvioidaan valmistuvan jopa 18 000 asuntoa.
- Arvio perustuu vuonna 2017 alkaneeseen asuntotuotantoon ja myönnettyihin rakennuslupiin.



Aloitettu asuntotuotanto ja rakennusluvut 2012-2017 ja *kuntien arviot vuodelle 2018



Vuonna 2017 aloitettiin yli 17 000 asunnon rakentaminen. Rakennuslupia myönnettiin yli 23 000 uuden asunnon rakentamiseen.

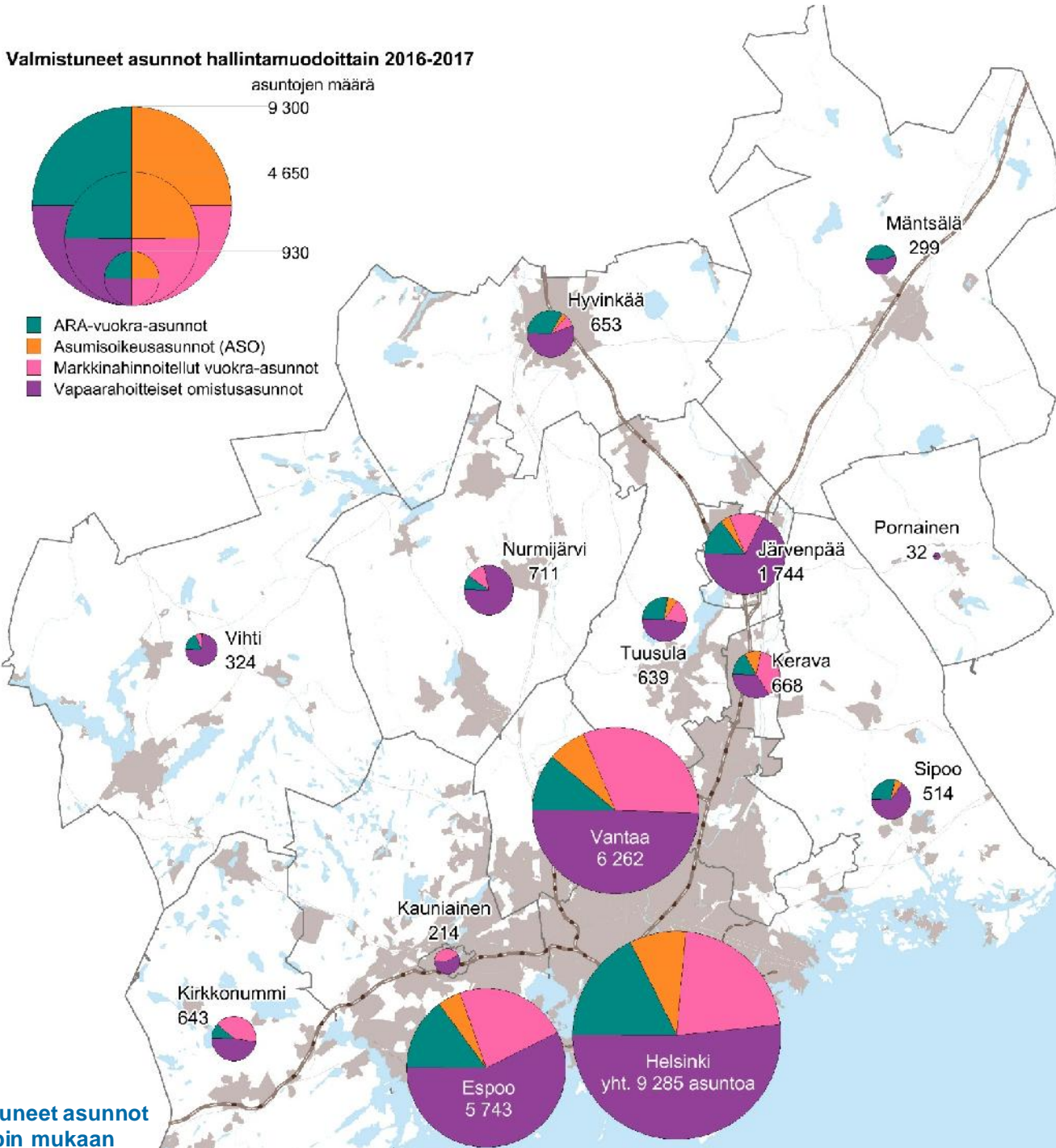
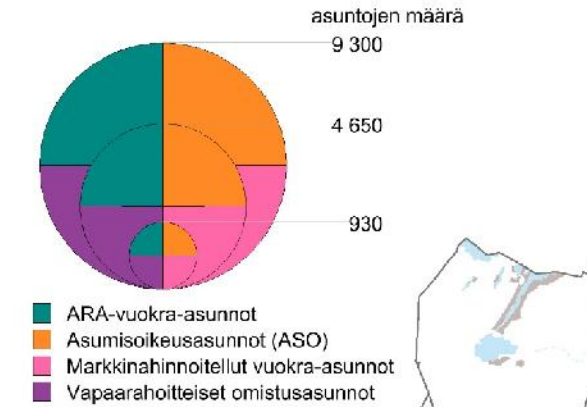




Asuntotuotantotarpeeseen vastaaminen

Vuosina 2016-2017 valmistui kaikkiaan lähes 28 000 uutta asuntoa. Se on 99 % vuosille 2016-2017 asetetuista tavoitteista.

Valmistuneet asunnot hallintamuodoin 2016-2017



Valmistuneet asunnot talotyypin mukaan

	Kerros-talo	Pien-talo
PKS	84 %	16 %
KUUMA	67 %	33 %
Seutu yht.	80 %	20 %

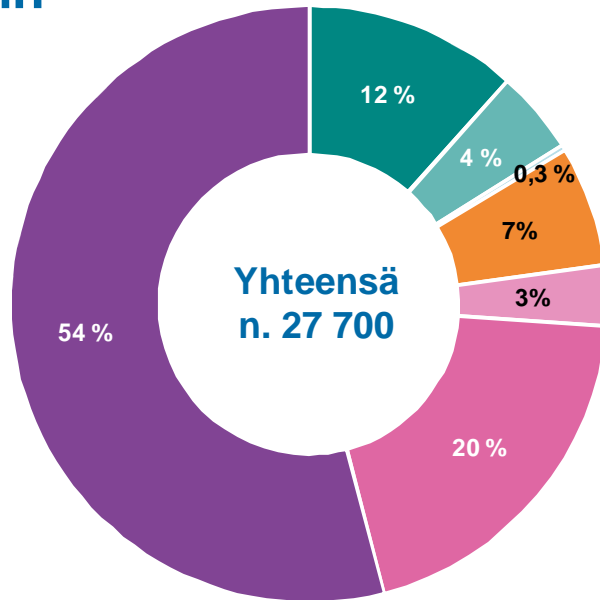
Asemakaavoitettu alue vuoden 2017 lopussa

Teotarkat © HSY 2018



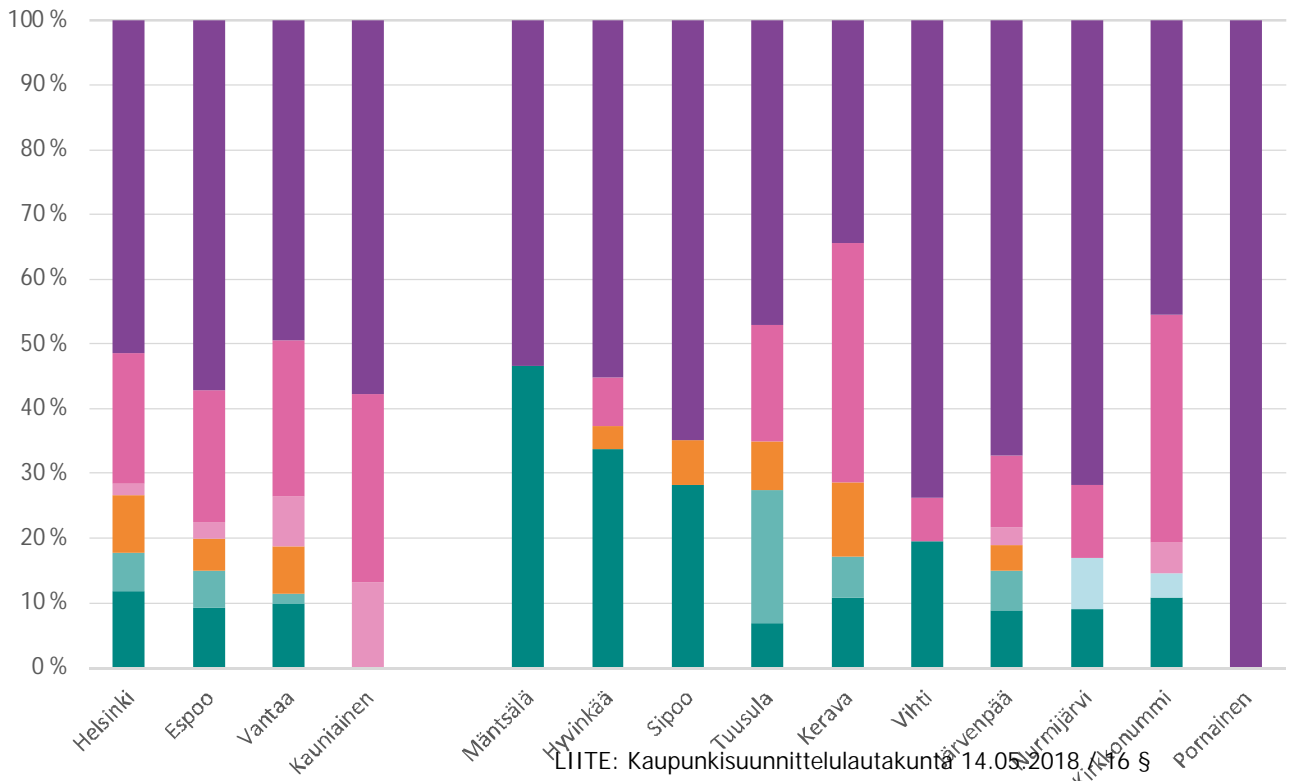
Valmistuneet asunnot 2016-2017 hallintamuodoittain

- ARA-vuokra pitkä korkotuki
- ARA-vuokra erityisryhmät
- ARA-vuokra lyhyt korkotuki
- Asumisoikeus
- Vuokra, valtion täytetäkaus
- Vapaarahoitteinen vuokra
- Vapaarahoitteinen omistus



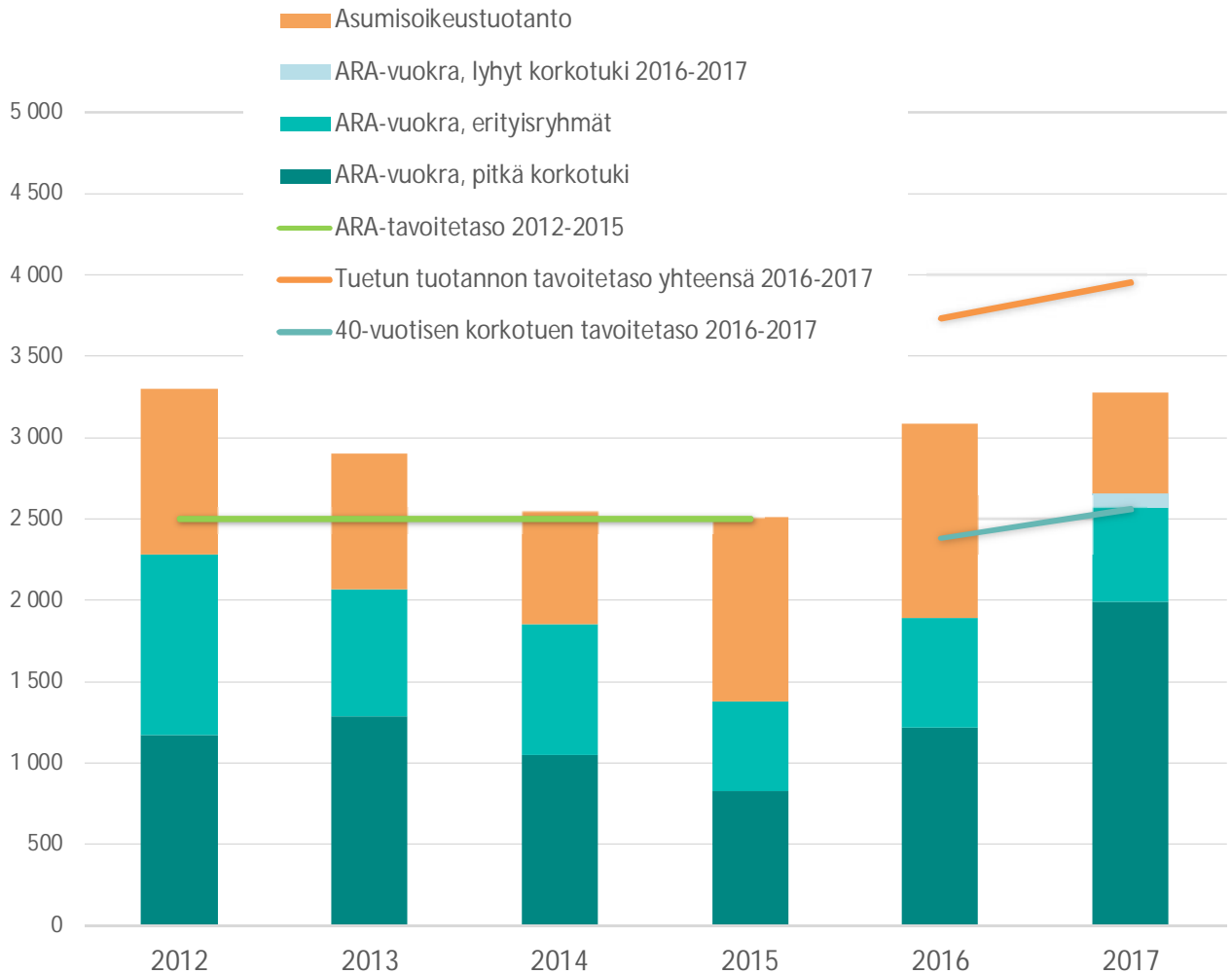
Tuetun asuntotuotannon osuus vuonna 2016-2017 valmistuneista asunnoista oli 23 % ja markkinahintaisen vuokra-asuntotuotannon yhteenlaskettu osuus oli myös noin 23 %.

Valtion takauslainalla rakennettiin 909 asuntoa Helsingin seudulle.





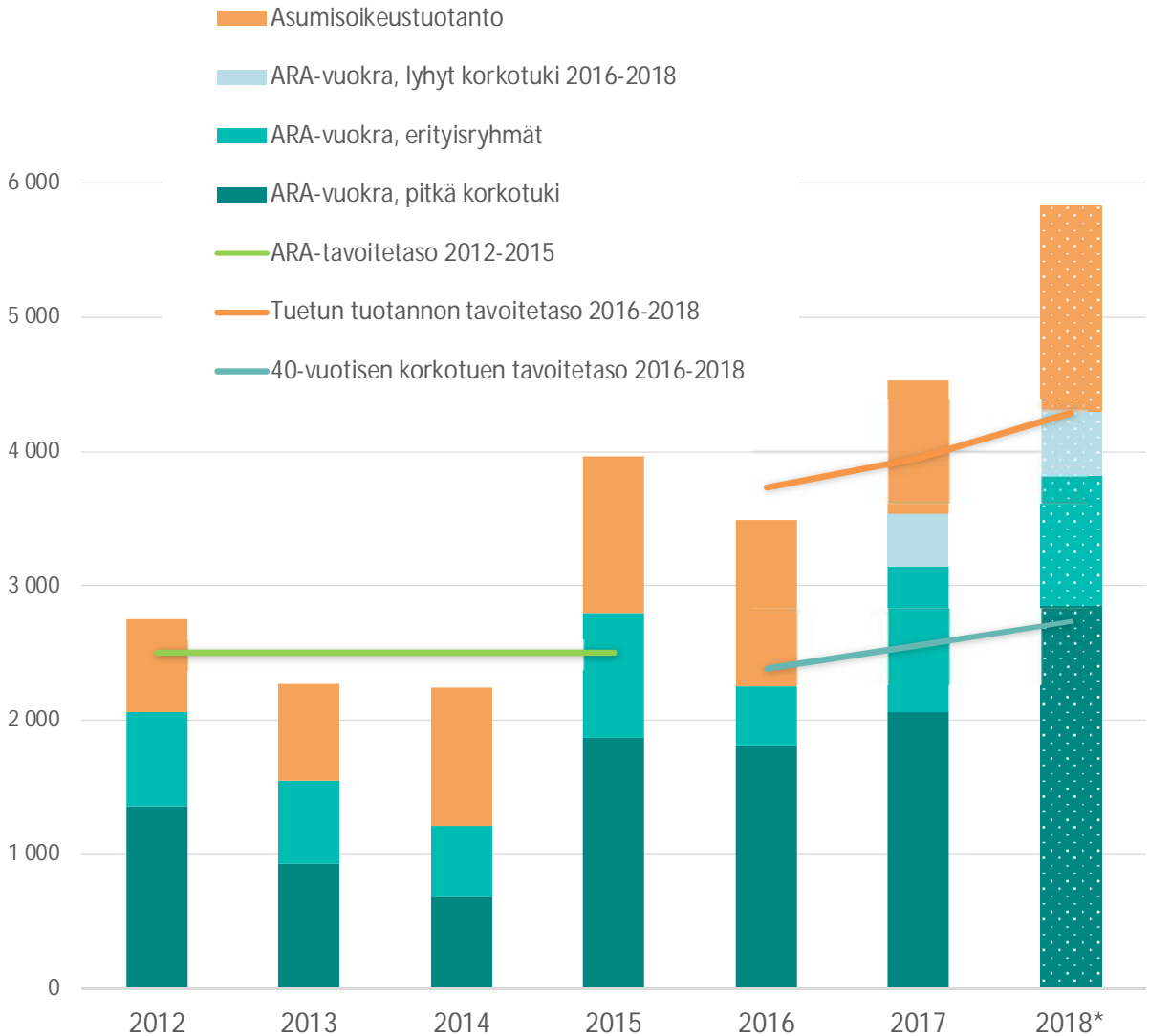
Valmistunut valtion korkotukema asuntotuotanto 2012-2017



- Vuonna 2017 valmistui 1 988 normaalia ARA-vuokra-asuntoa ja 579 erityisryhmille tarkoitettua vuokra-asuntoa. Uusia asumisoikeusasuntoja valmistui 621.
- Vuonna 2017 korkotuetulle tuotannolle yhteensä asetetun tavoitteen toteutuma oli 83 %.
- Vuonna 2017 pitkäaikaisella korkotuella rakennettavien asuntojen toteutuma oli 100 % asetetusta tavoitteesta.



Aloitettu valtion korkotukema asuntotuotanto 2012-2017 ja *arvio vuodelle 2018



Helsingin seudun kuntien arvion mukaan vuonna 2018 alkaa yhteensä 4 300 korkotuetun vuokra-asunnon ja 1 530 asumisoikeusasunnon rakentaminen.

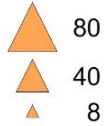


Asuntotuotantotarpeeseen vastaaminen, yhdyskuntarakenne

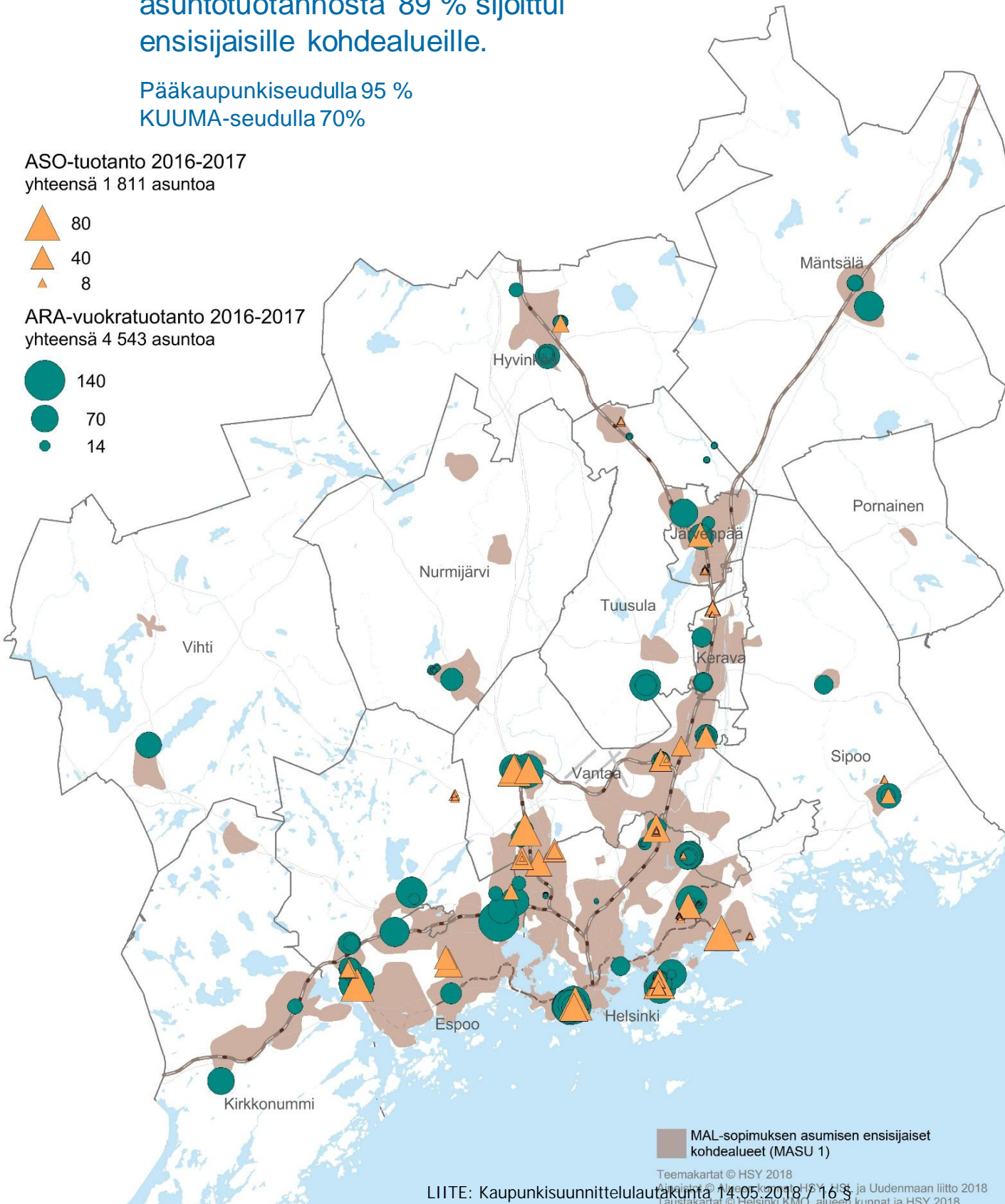
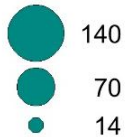
Vuonna 2016-2017 valmistuneesta valtion korkotukemasta asuntotuotannosta 89 % sijoittui ensisijaisille kohdealueille.

Pääkaupunkiseudulla 95 %
KUUMA-seudulla 70%

ASO-tuotanto 2016-2017
yhteensä 1 811 asuntoa



ARA-vuokratuotanto 2016-2017
yhteensä 4 543 asuntoa



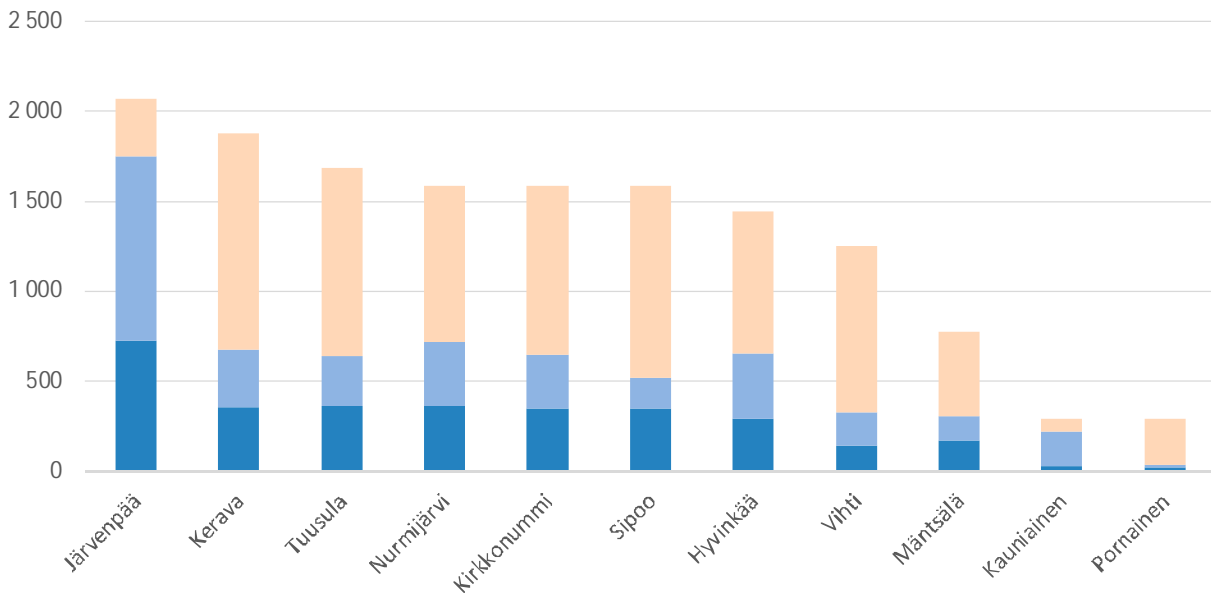
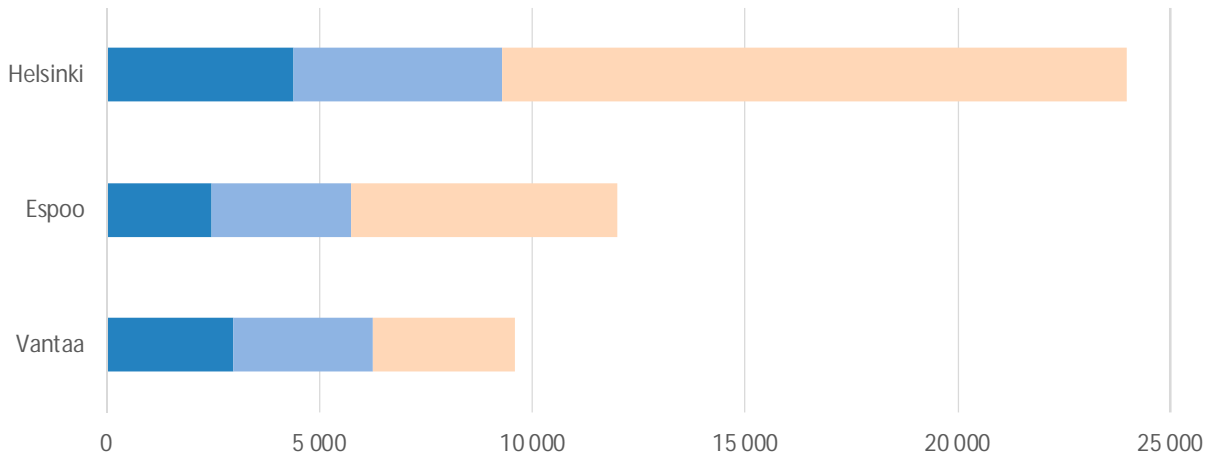
MAL-sopimuksen asumisen ensisijaiset
kohdealueet (MASU 1)

Teemakartat © HSY 2018



Sopimuskauden asuntotuotantotavoitteen toteutuminen vuoden 2017 lopussa

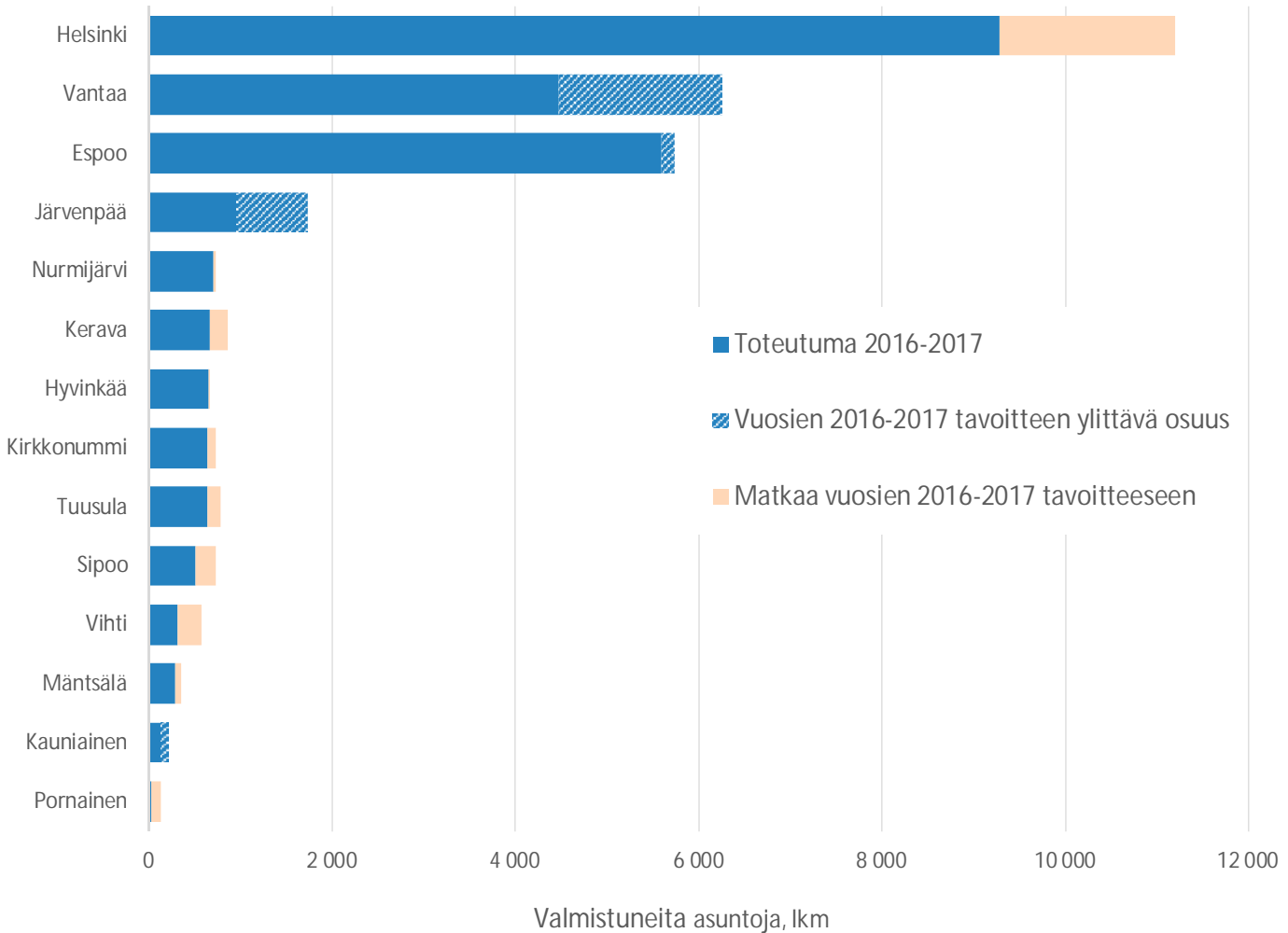
■ Valmistuneet asunnot v. 2016 ■ Valmistuneet asunnot v. 2017 ■ Matkaa kauden tavoitteeseen



MAL-sopimuskaudella 2016-2019 asuntotuotannon tavoite on kaikkiaan 60 000 asuntoa. Vuosien 2016-2017 tavoite oli 28 000 asuntoa.



Asuntotuotantotavoitteen toteutuminen kunnittain vuosina 2016-2017



- Vuosina 2016-2017 valmistuneiden asuntojen lukumäärä ylitti tavoitteen Vantaalla, Espoossa, Järvenpäässä ja Kauniaisissa.
- Kokonaistavoitteen toteutumisen arvioinnissa otetaan huomioon kunnan toiminnasta riippumattomat tekijät, mm. talouden suhdannevaihtelu ja asuntomarkkinatilanne.



Asuntotuotantotarpeeseen vastaaminen, yhdyskuntarakenne

Vuonna 2016-2017 valmistuneista asunnoista 86 % sijoittui ensisijaiselle kohdealueelle.

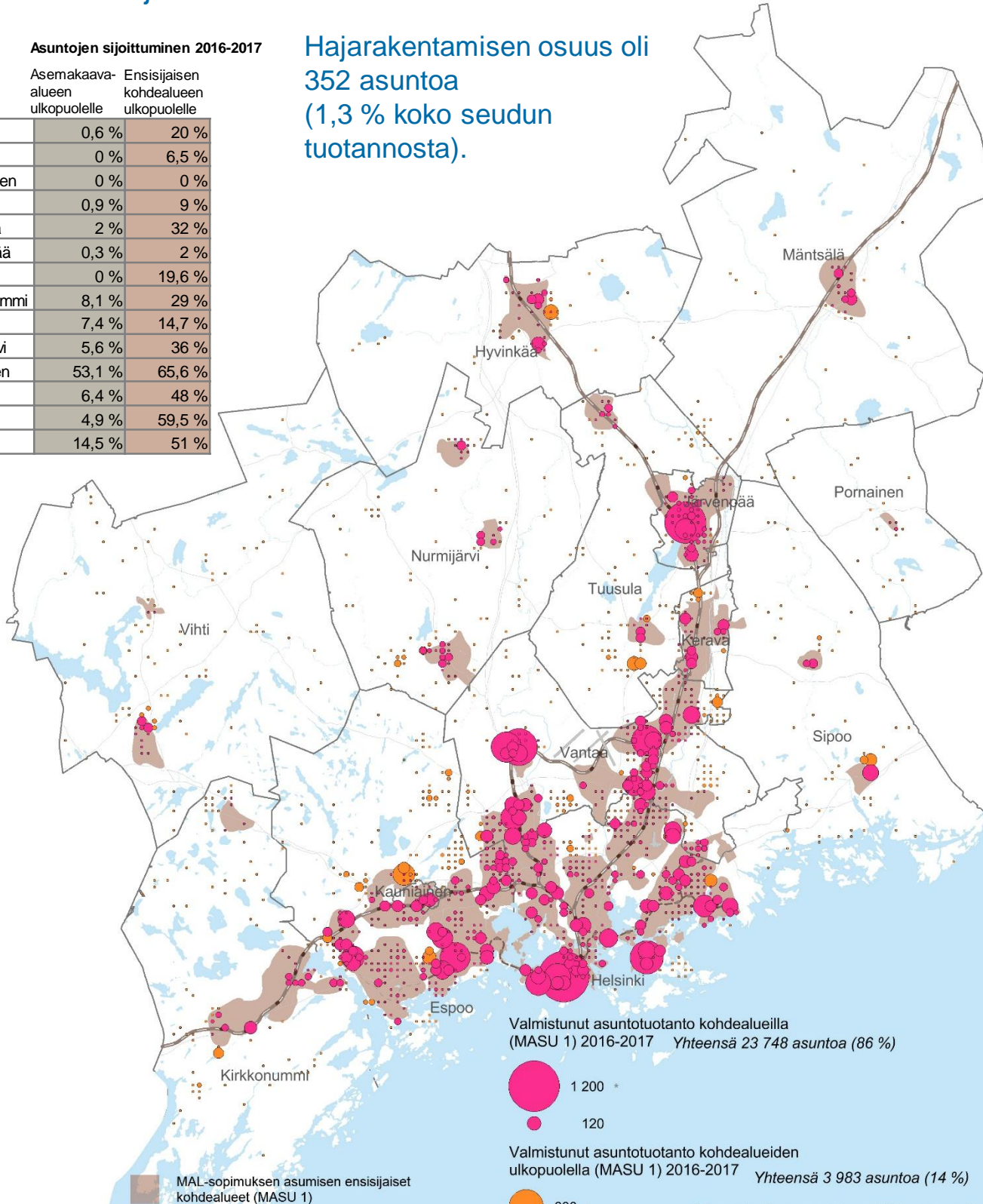
Asuntojen sijoittuminen 2016-2017

Asemakaava-
alueen
ulkopuolelle

Ensisijaisen
kohdealueen
ulkopuolelle

Espoo	0,6 %	20 %
Helsinki	0 %	6,5 %
Kauniainen	0 %	0 %
Vantaa	0,9 %	9 %
Hyvinkää	2 %	32 %
Järvenpää	0,3 %	2 %
Kerava	0 %	19,6 %
Kirkkonummi	8,1 %	29 %
Mäntsälä	7,4 %	14,7 %
Nurmijärvi	5,6 %	36 %
Pornainen	53,1 %	65,6 %
Sipoo	6,4 %	48 %
Tuusula	4,9 %	59,5 %
Vihti	14,5 %	51 %

Hajarakentamisen osuus oli
352 asuntoa
(1,3 % koko seudun
tuotannosta).



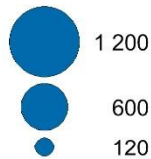


Asuntotuotantotarpeeseen vastaaminen, yhdyskuntarakenne

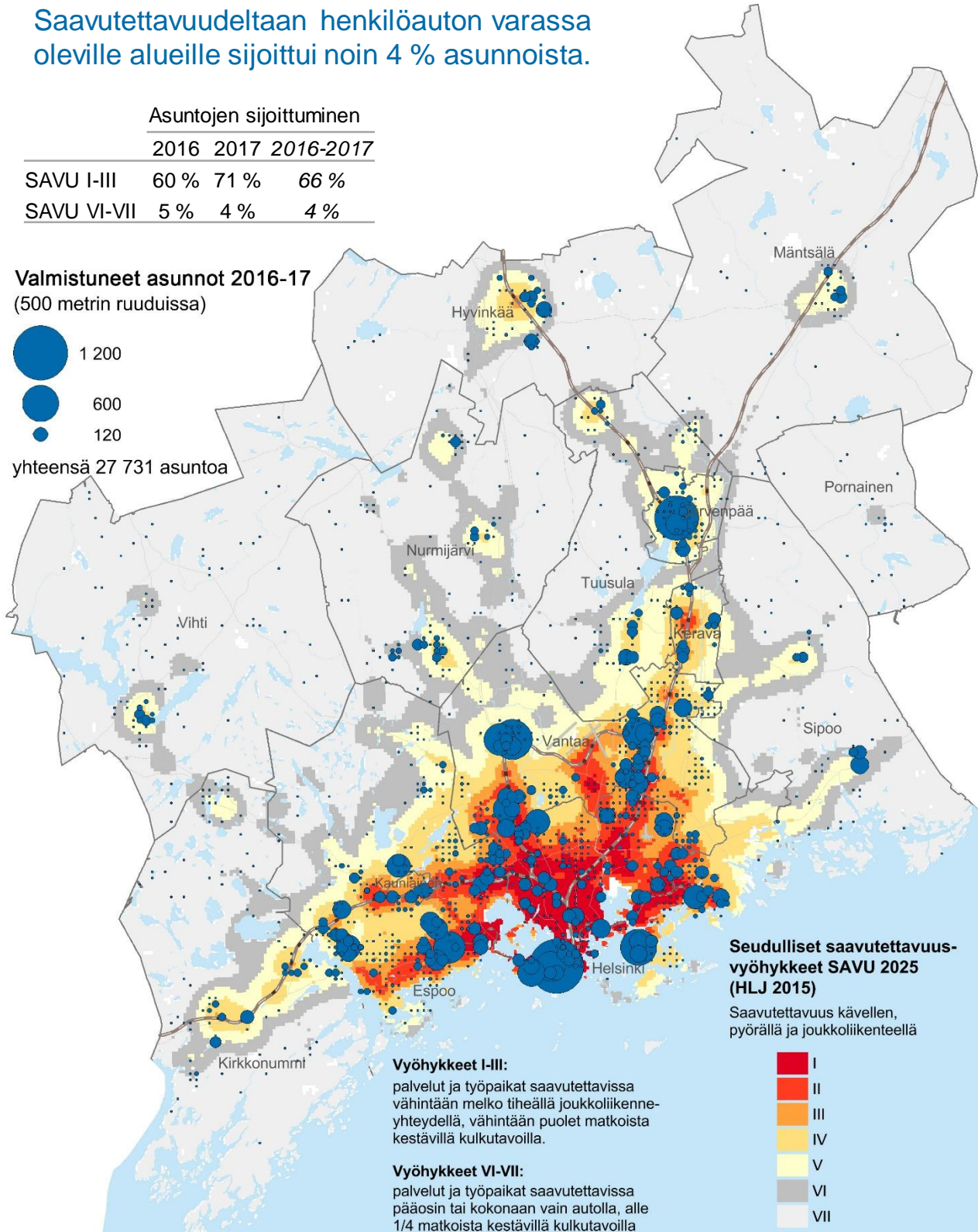
Kestävin kulkutavoin hyvin saavutettaville alueille sijoittui 66 % vuonna 2016-2017 valmistuneista asunnoista. Saavutettavuudeltaan henkilöauton varassa oleville alueille sijoittui noin 4 % asunnoista.

	Asuntojen sijoittuminen		
	2016	2017	2016-2017
SAVU I-III	60 %	71 %	66 %
SAVU VI-VII	5 %	4 %	4 %

Valmistuneet asunnot 2016-17 (500 metrin ruuduissa)

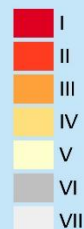


yhteensä 27 731 asuntoa



Seudulliset saavutettavuus- vyöhykkeet SAVU 2025 (HLJ 2015)

Saavutettavuus kävelen,
pyörällä ja joukkoliikenteellä



Vyöhykkeet I-III:

palvelut ja työpaikat saavutettavissa vähintään melko tiheällä joukkoliikenne-yhteydellä, vähintään puolet matkoista kestävillä kulkutavoilla.

Vyöhykkeet VI-VII:

palvelut ja työpaikat saavutettavissa pääosin tai kokonaan vain autolla, alle 1/4 matkoista kestävillä kulkutavoilla



Valtion toimenpiteitä

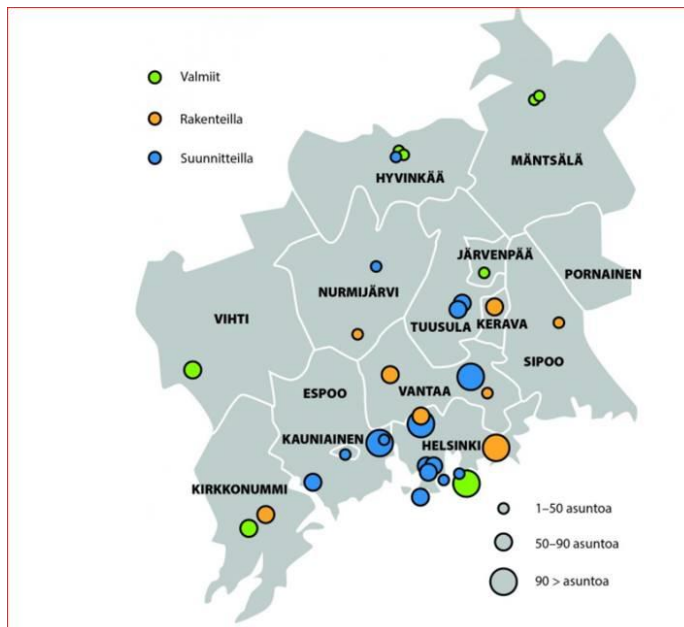


Asuntorakentamiseen soveltuvan valtion maan luovuttaminen

- Senaatti-kiinteistöt on jatkanut Helsingin seudulla maa-alueidensa kehittämistä ja asuntorakentamiseen soveltuvien kohteiden myyntiä mm. Keski-Pasilassa ja Tuusulan Hyrylässä.
- Valtion asuntorakentamiseen soveltuvan maan luovutuksen osalta seurataan kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten toteutumista.

A-Kruunu Oy:n asuntorakennuttaminen

- Yhtiöllä oli vuonna 2017 vajaat 500 kohtuuhintaista asuntoa, vuonna 2017 valmistui 215 asuntoa
- Vuonna 2017 alkoi 374 pitkän korkotuen vuokra-asunnon rakentaminen, osuus vastaavista aloituksista oli noin viidennes.
- A-Kruunu on toteuttanut kohtuuhintaista asuntorakentamista laajasti koko Helsingin seudulla.





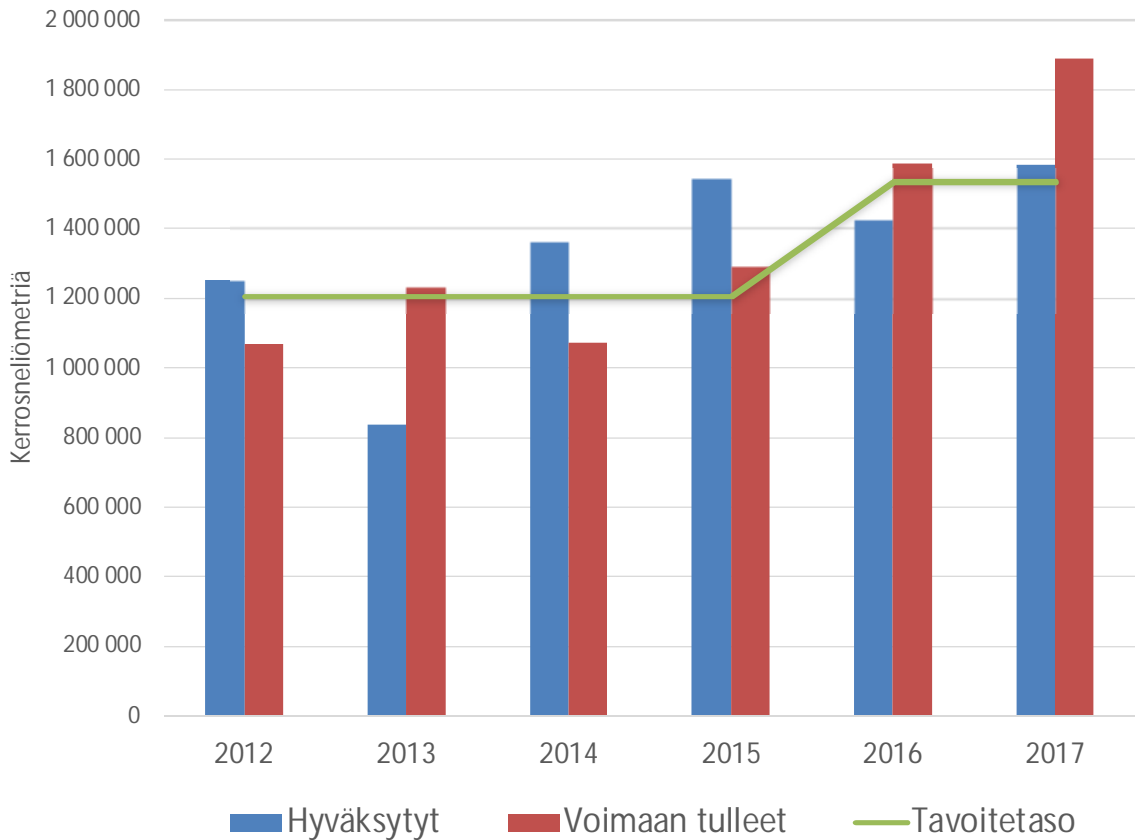
Valtion toimenpiteet	Tilanne keväällä 2018
Vuokra-asuntojen 10 vuoden lyhyt korkotukimalli	Rahoitusmalli tuli voimaan 1.8.2016. Lisäksi YM on kehittänyt pitkää korkotukimallia. Lakiesitys eduskunnassa.
Pääosa ASO tuotannosta Helsingin seudulle	Vuonna 2017 uusista korkotukilainoista kohdentui Helsingin seudulle 62 % (1 070 asuntoa). ASO-lainsäädäntöä ollaan uudistamassa.
Käynnistysavustukset	Vuosina 2016 ja 2017 on käynnistysavustuksia myönnetty seudulle yhteensä 40 milj. €
Kunnallistekniikka-avustukset	Vuosina 2016 ja 2017 seudulle on myönnetty yhteensä noin 26,3 milj. €.
Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kehittäminen	MRL:n kokonaisuudistus on alkamassa. Esivalmisteluvaihe on päättymässä. Uudistus tullaan valmistelemaan parlamentaarisesti.
Asunto-osakeyhtiölain muuttaminen asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteon helpottamiseksi	Oikeusministeriön asettama työryhmä on valmistellut ehdotusta asunto-osakelain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi.
Puurakentamisen edistäminen	Toteutettu puurakentamisen toimintaohjelmaa, joka jatkuu vuoteen 2020. Rahoitus 2 milj. € vuodessa.



Asemakaavoitus asumiseen, kaavavarannot



Hyväksytyt ja voimaan tulleet uusi asumiseen asemakaavoitettu kerrosala 2012-2017

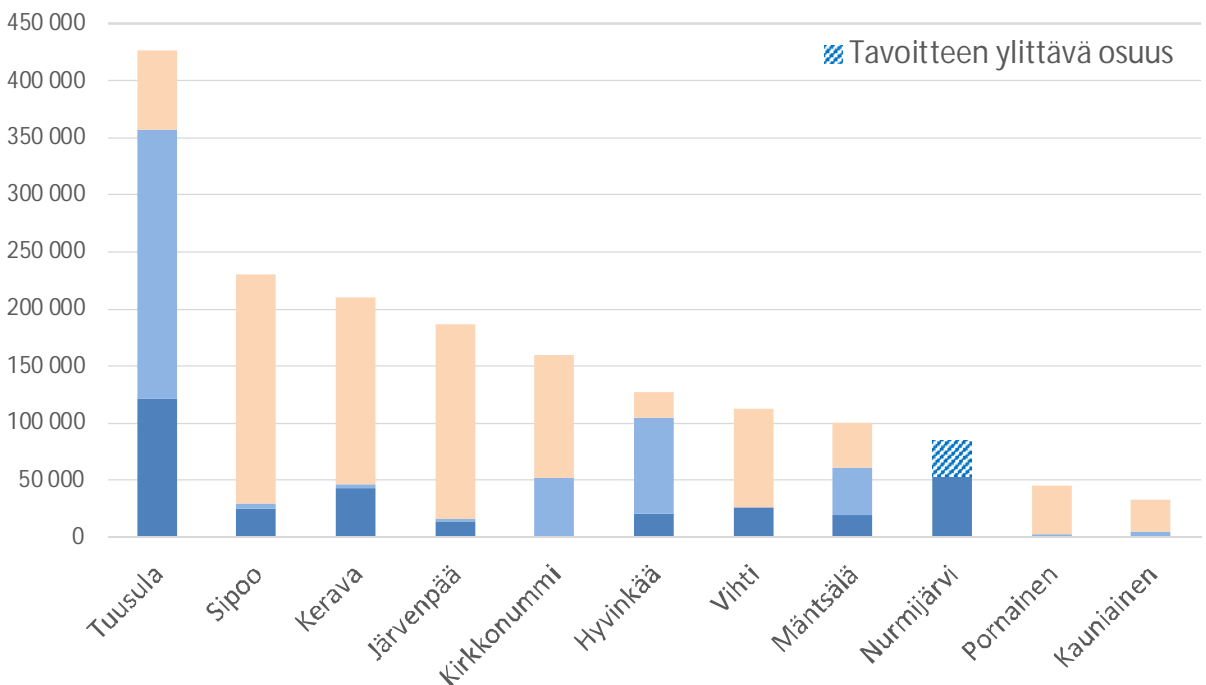
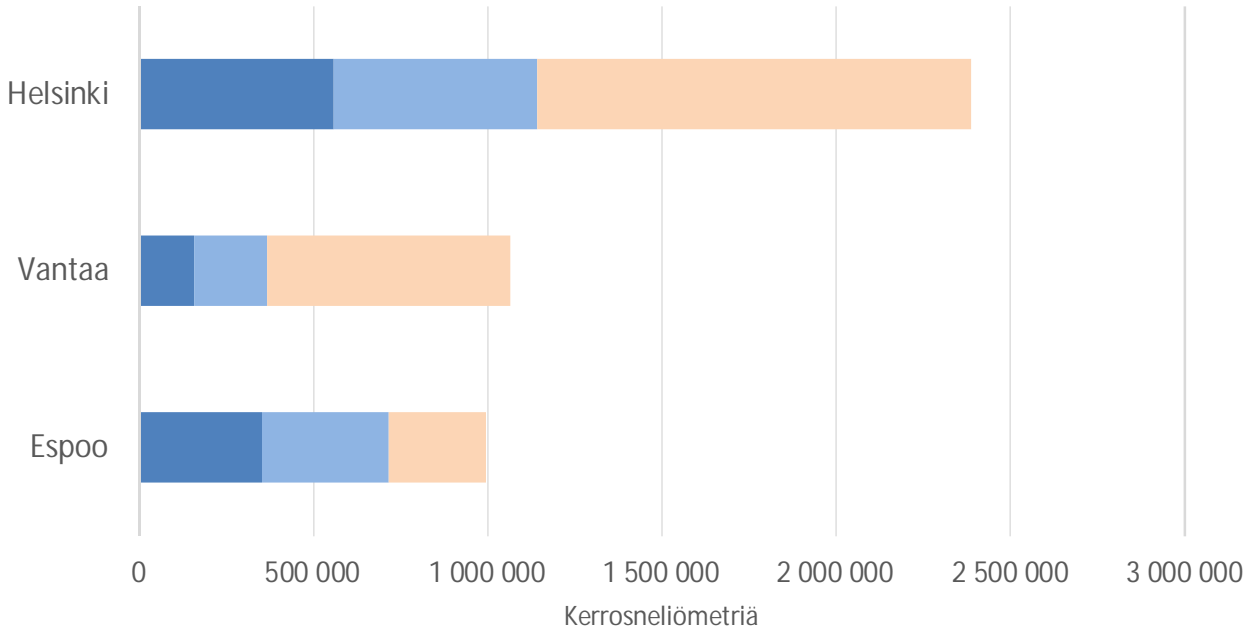


- MAL-sopimuskaudella 2016-2019 asumiseen asemakaavoitettavan kerrosalan tavoitetaso on keskimäärin 1,53 miljoonaa kerrosneliömetriä (k-m²) vuodessa.
- Vuosina 2016-2017 voimaan tulleen kerrosalan toteutuma oli 113 %, ja hyväksytyyn kerrosalan osalta toteutuma oli 98 %.
- Vuonna 2017 20 % uudesta hyväksytystä kerrosalasta oli kaavoissa, joihin kohdistui valituksia.



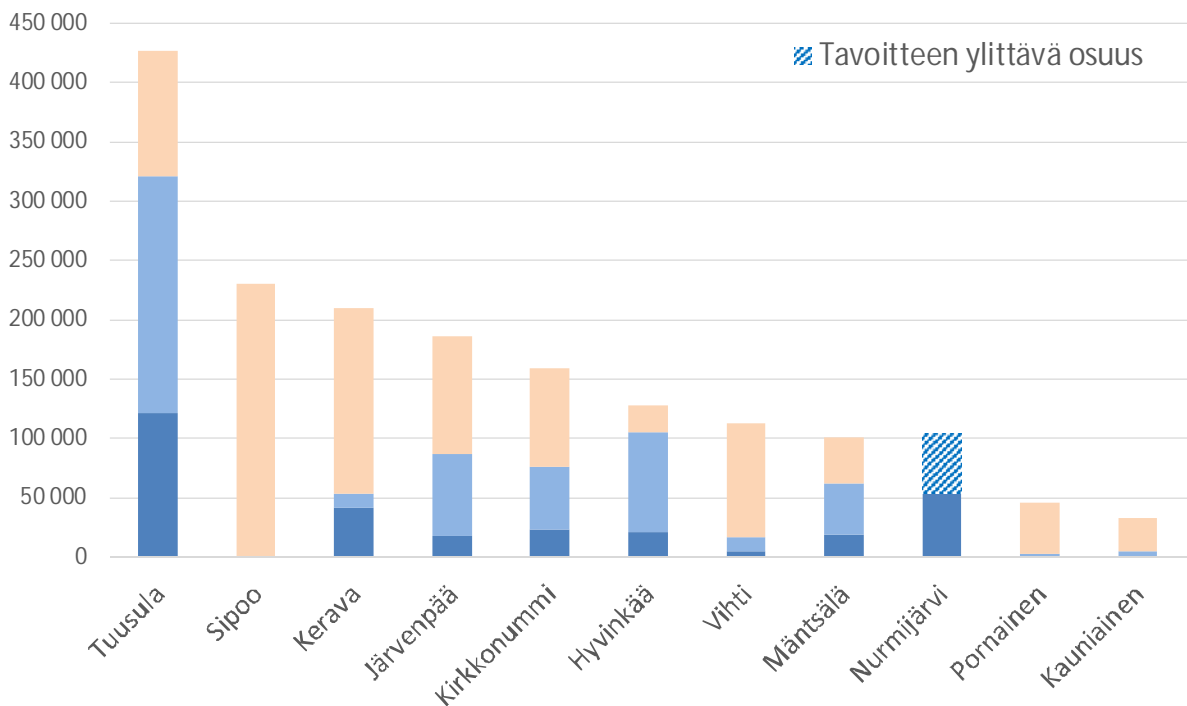
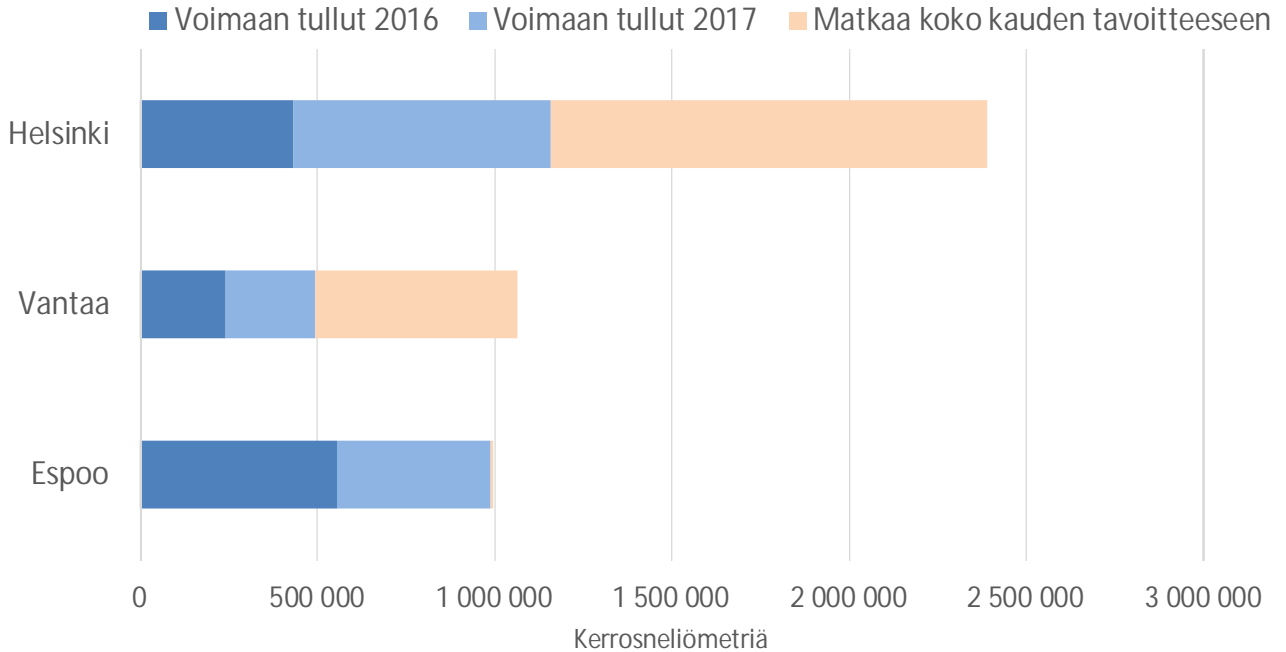
Vuonna 2016-2017 hyväksytty asumiseen asemakaavoitettu uusi kerrosala suhteessa koko sopimuskauden tavoitteeseen

■ Hyväksytty 2016 ■ Hyväksytty 2017 ■ Matkaa koko kauden tavoitteeseen





Vuonna 2016-2017 voimaan tullut asumiseen asemakaavoitettu uusi kerrosala suhteessa koko sopimuskauden tavoitteeseen

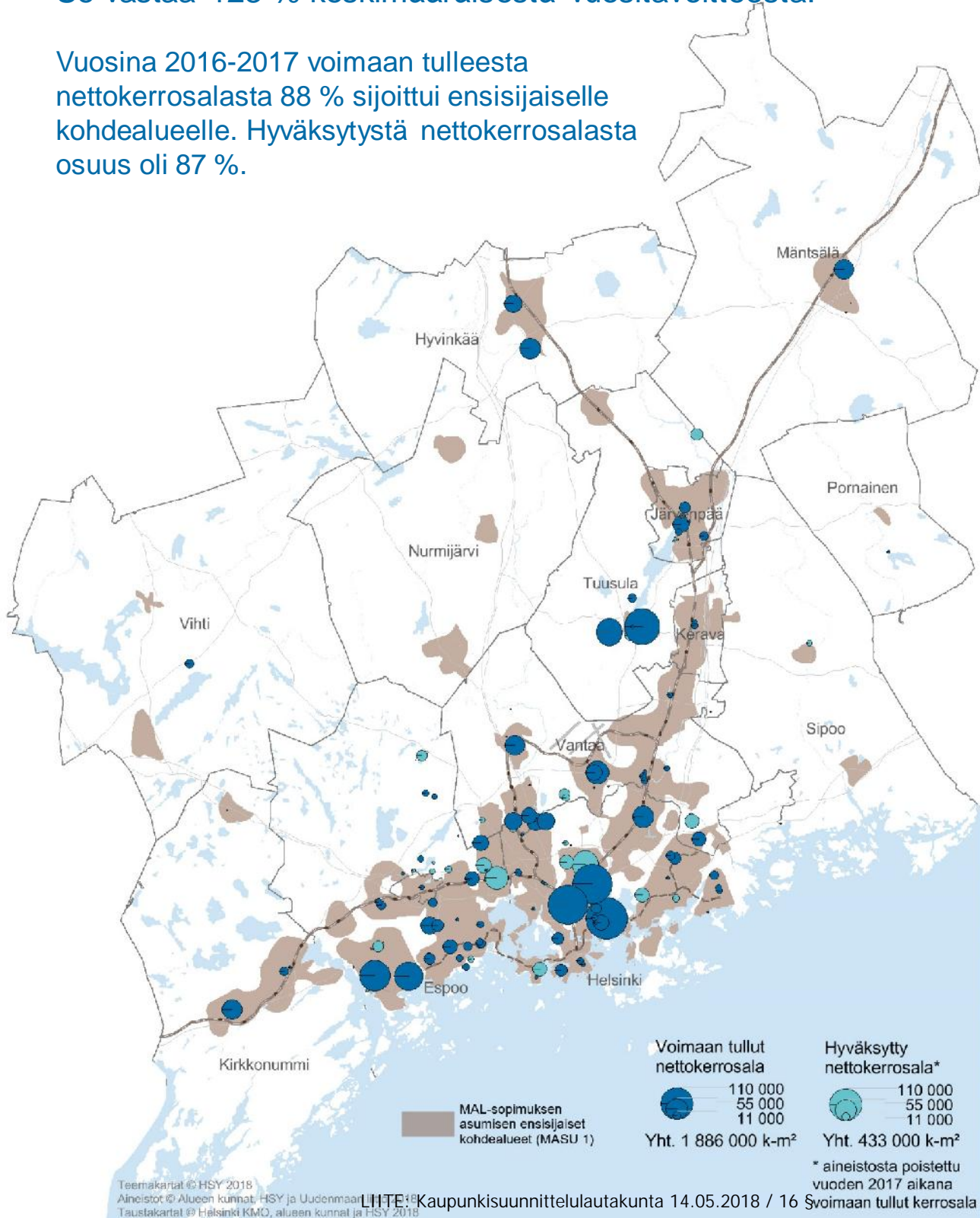




Asemakaavoitus asumiseen, yhdyskuntarakenne

Vuonna 2017 uutta asumiseen asemakaavoitettua kerrosalaa tuli voimaan 1,88 milj. k-m².
Se vastaa 123 % keskimääräisestä vuositavoitteesta.

Vuosina 2016-2017 voimaan tulleesta nettokerrosalasta 88 % sijoittui ensisijaiselle kohdealueelle. Hyväksytystä nettokerrosalasta osuus oli 87 %.





Asemakaavoitus asumiseen, yhdyskuntarakenne

Uutta asumiseen asemakaavoitettua kerrosalaa hyväksyttiin kaikkiaan 3 milj. k-m² vuosina 2016-2017.

Se vastaa 98 % kahden vuoden tavoitteesta.

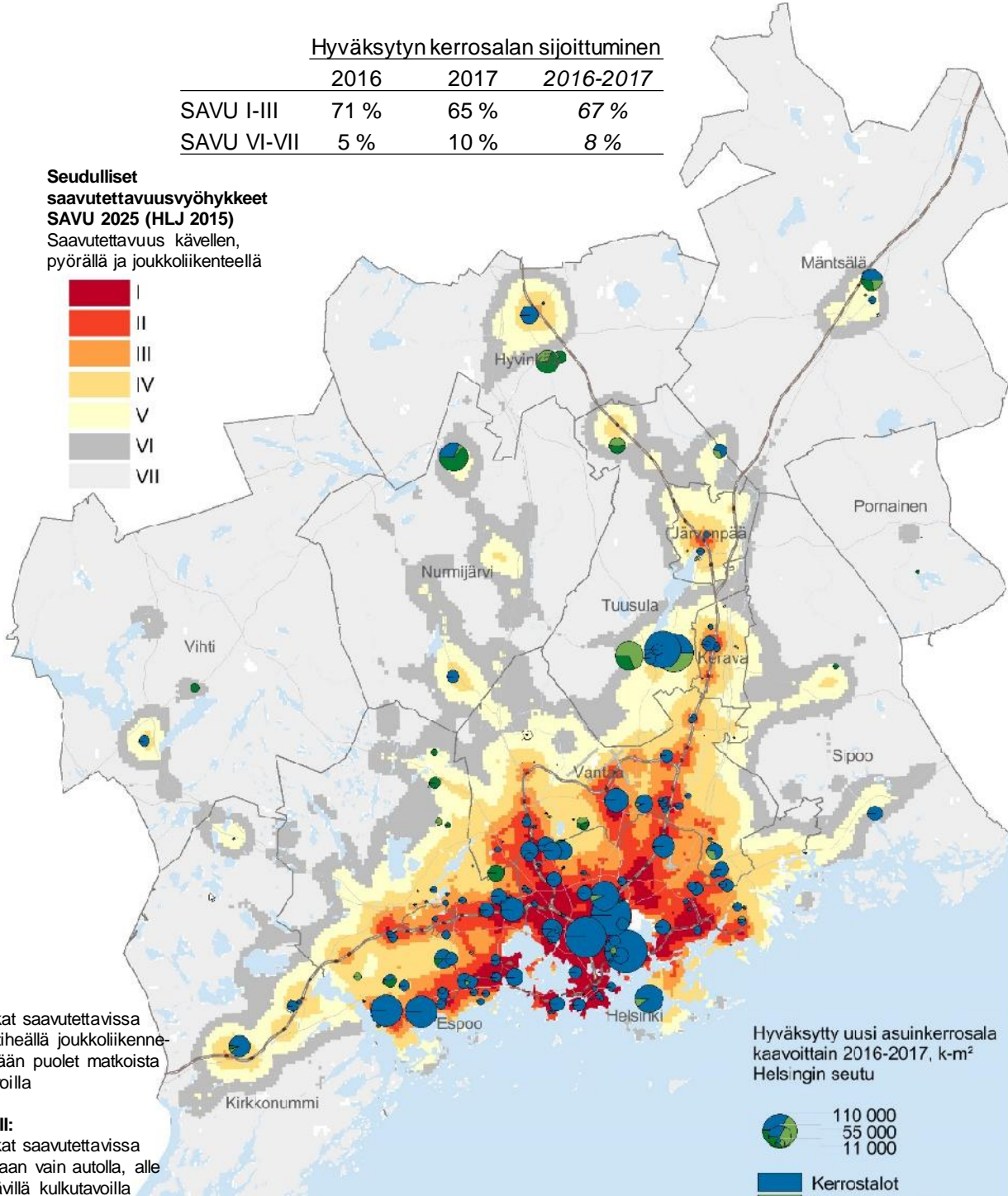
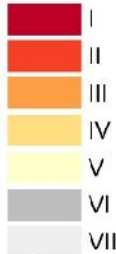
Kestävin kulkutavoin hyvin saavutettaville alueille siitä sijoittui noin 67 % ja saavutettavuudeltaan henkilöauton varassa oleville alueille noin 8 %.

Hyväksytyn kerrosalan sijoittuminen

	2016	2017	2016-2017
SAVU I-III	71 %	65 %	67 %
SAVU VI-VII	5 %	10 %	8 %

Seudulliset saavutettavuusvyöhykkeet SAVU 2025 (HLJ 2015)

Saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä



Vyöhykkeet I-III:

palvelut ja työpaikat saavutettavissa vähintään melko tiheällä joukkoliikennetyheydellä, vähintään puolet matkoista kestävillä kulkutavoilla

Vyöhykkeet VI-VII:

palvelut ja työpaikat saavutettavissa pääosin tai kokonaan vain autolla, alle ¼ matkoista kestävillä kulkutavoilla

Hyväksytty uusi asuinkerrosala kaavoitain 2016-2017, k-m² Helsingin seutu



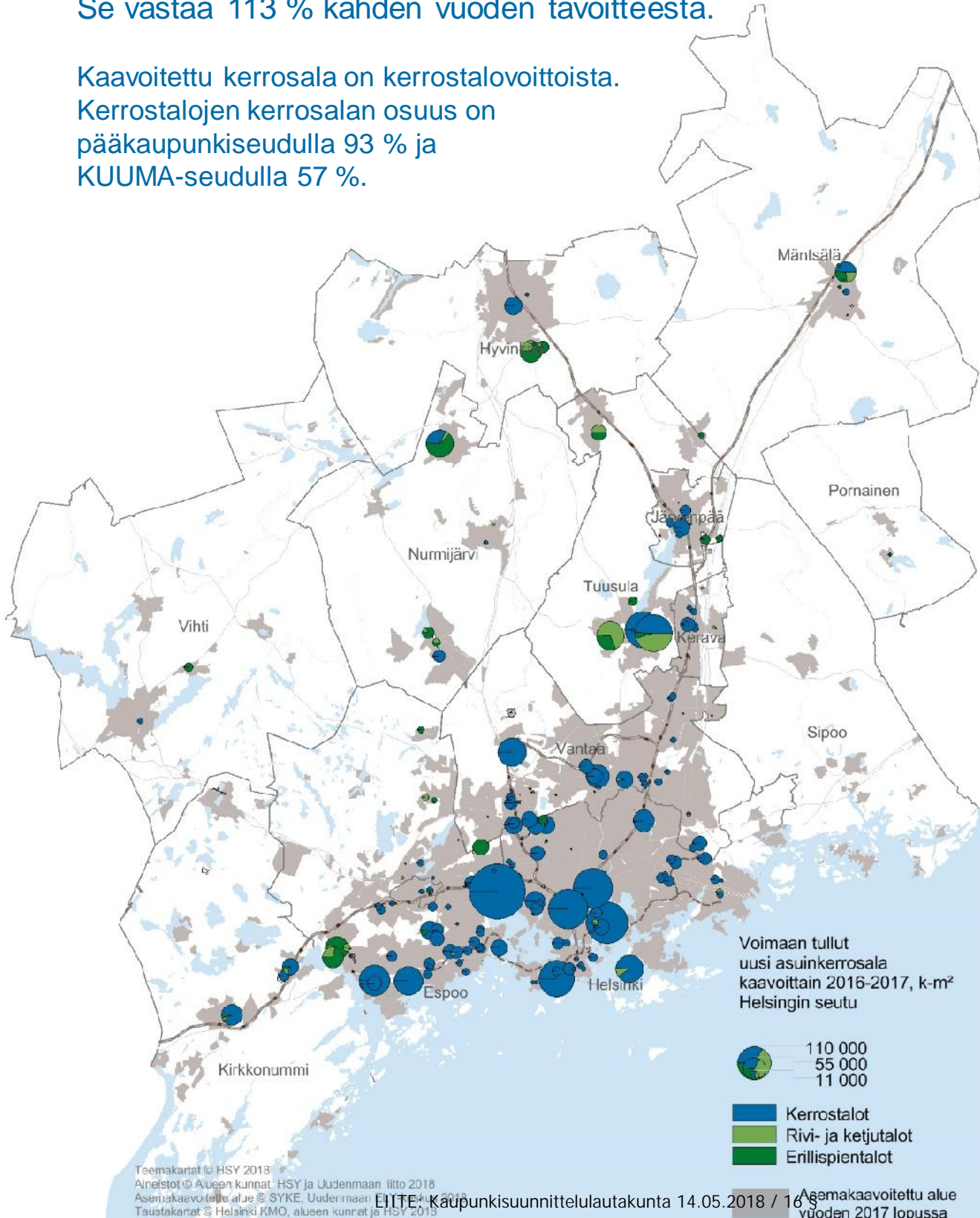
■ Kerrostalot
■ Rivi- ja ketjutalot
■ Tilispienitalot



Asemakaavoitus asumiseen, yhdyskuntarakenne

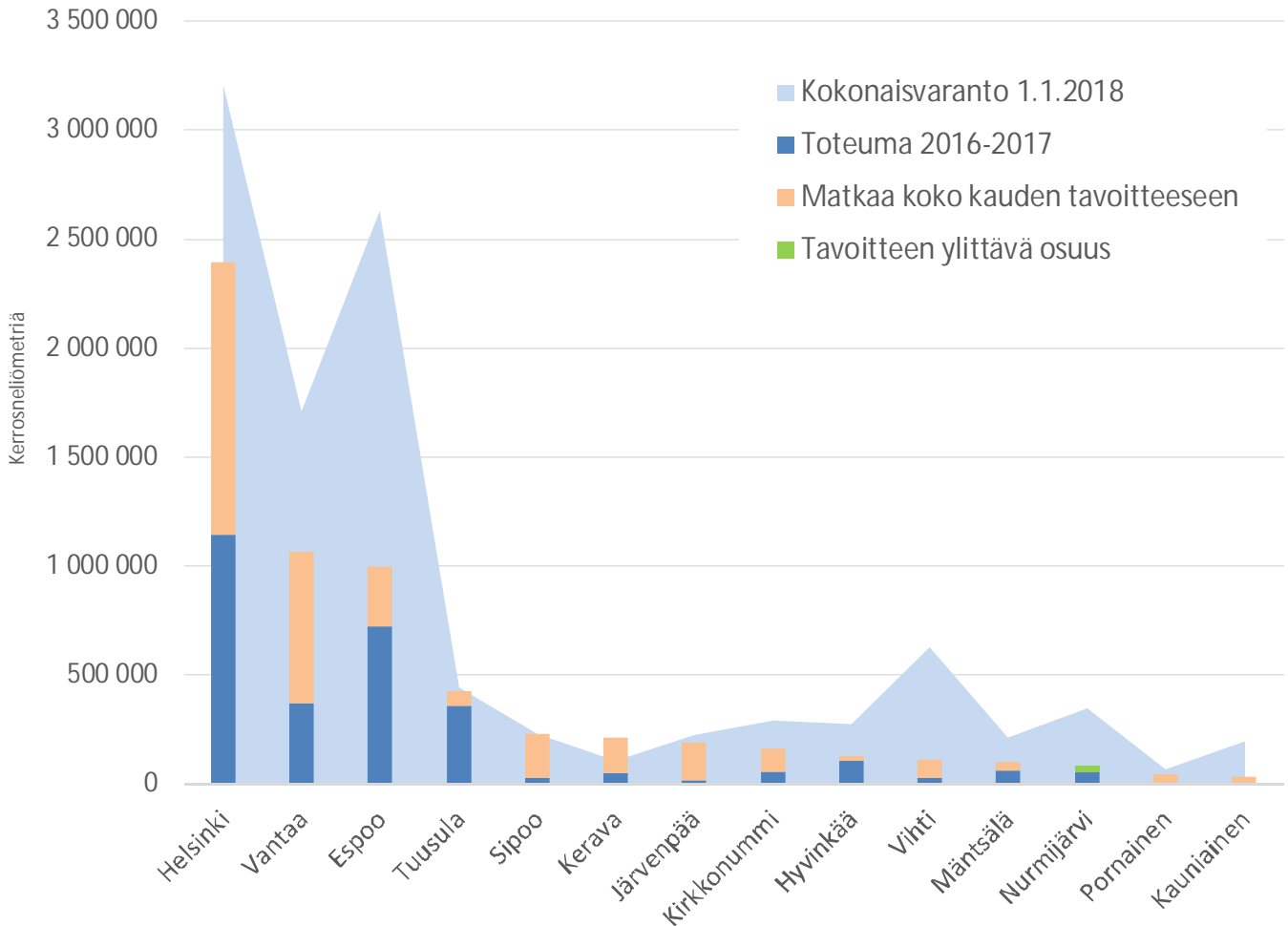
Uutta asumiseen asemakaavoitettua kerrosalaa tuli voimaan noin 3,5 miljoonaa kerrosneliometriä vuosina 2016-2017. Se vastaa 113 % kahden vuoden tavoitteesta.

Kaavoitettu kerrosala on kerrostalovoittoista. Kerrostalojen kerrosalan osuus on pääkaupunkiseudulla 93 % ja KUUMA-seudulla 57 %.





MAL-sopimuskauden kaavoitustavoitteet ja asemakaavavaranto



- MAL-sopimuksen allekirjoituspöytäkirjan mukaan kaavoitustavoitteen toteutumisen arvioinnissa huomioidaan kunnan asuntotonttivarannon riittävyys.
- Vuoden 2018 alussa suurin varanto suhteessa kaavoitustavoitteeseen oli Vihdissä, Nurmijärvellä ja Espoossa.



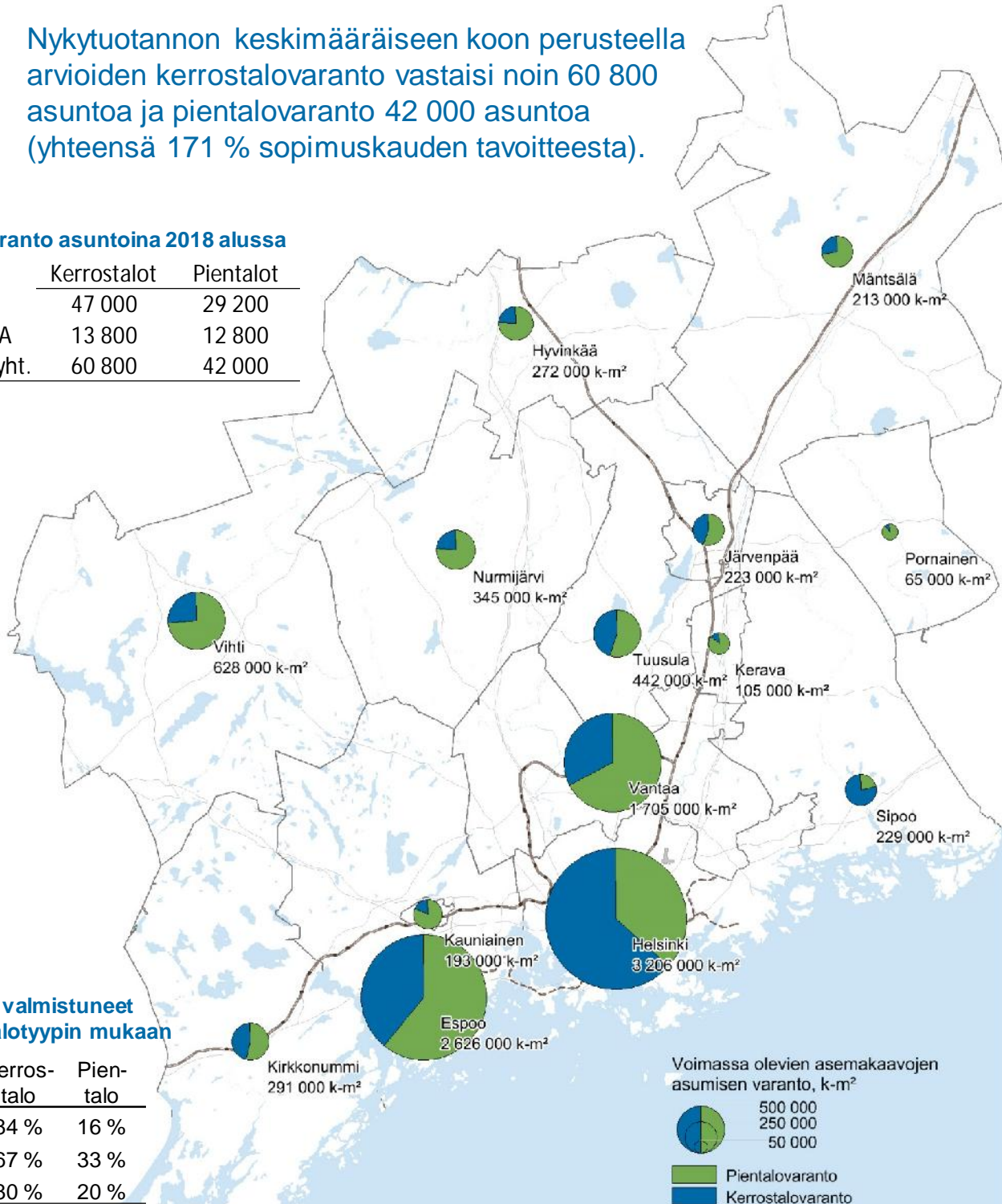
Asemakaavavaranto

Vuoden 2018 alussa Helsingin seudulla oli lainvoimaista asumisen asemakaavavarantoa yhteensä noin 10,5 miljoonaa kerrosneliometriä. Kerrostaloille osoitetun varannon osuus oli 4,67 miljoonaa kerrosneliometriä.

Nykytuotannon keskimääräiseen koon perusteella arvioiden kerrostalovaranto vastaisi noin 60 800 asuntoa ja pientalovaranto 42 000 asuntoa (yhteensä 171 % sopimuskauden tavoitteesta).

Varanto asuntoina 2018 alussa

	Kerrostalot	Pientalot
PKS	47 000	29 200
KUUMA	13 800	12 800
Seutu yht.	60 800	42 000



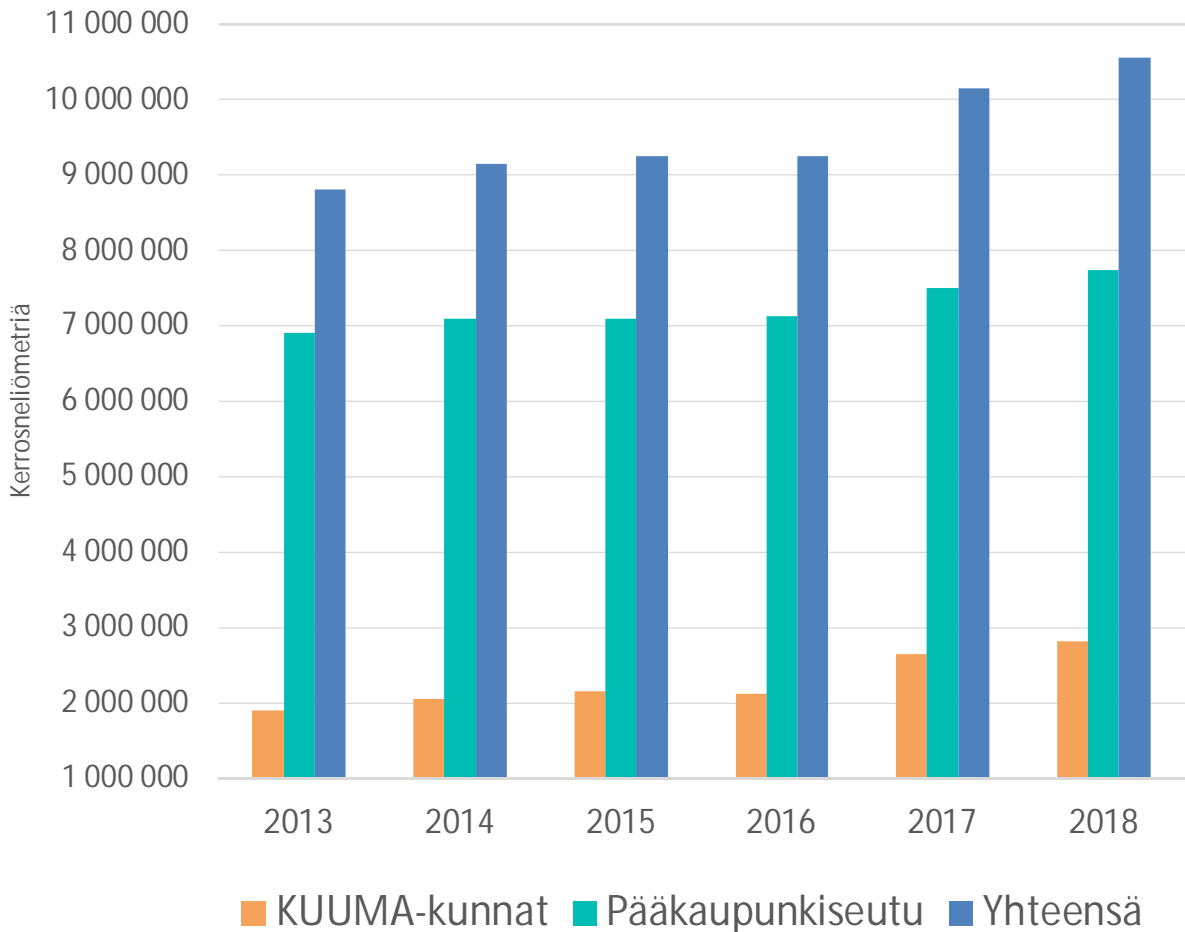
2016-2017 valmistuneet asunnot talotyypin mukaan

	Kerros-talo	Pien-talo
PKS	84 %	16 %
KUUMA	67 %	33 %
Seutu yht.	80 %	20 %



Asemakaavavaranto

Asemakaavavarannon kehitys Helsingin seudulla. Tilanne kunkin vuoden alussa.



- Asumisen asemakaavavaranto on kasvanut pääkaupunkiseudulla ja KUUMA-alueella yhteensä noin 1,7 milj. kerrosneliömetriä vuosina 2013-2017.
- Pääkaupunkiseudulla kerrostalovarannon osuus asumisen varannosta on noussut noin kolmasosasta lähes puoleen.



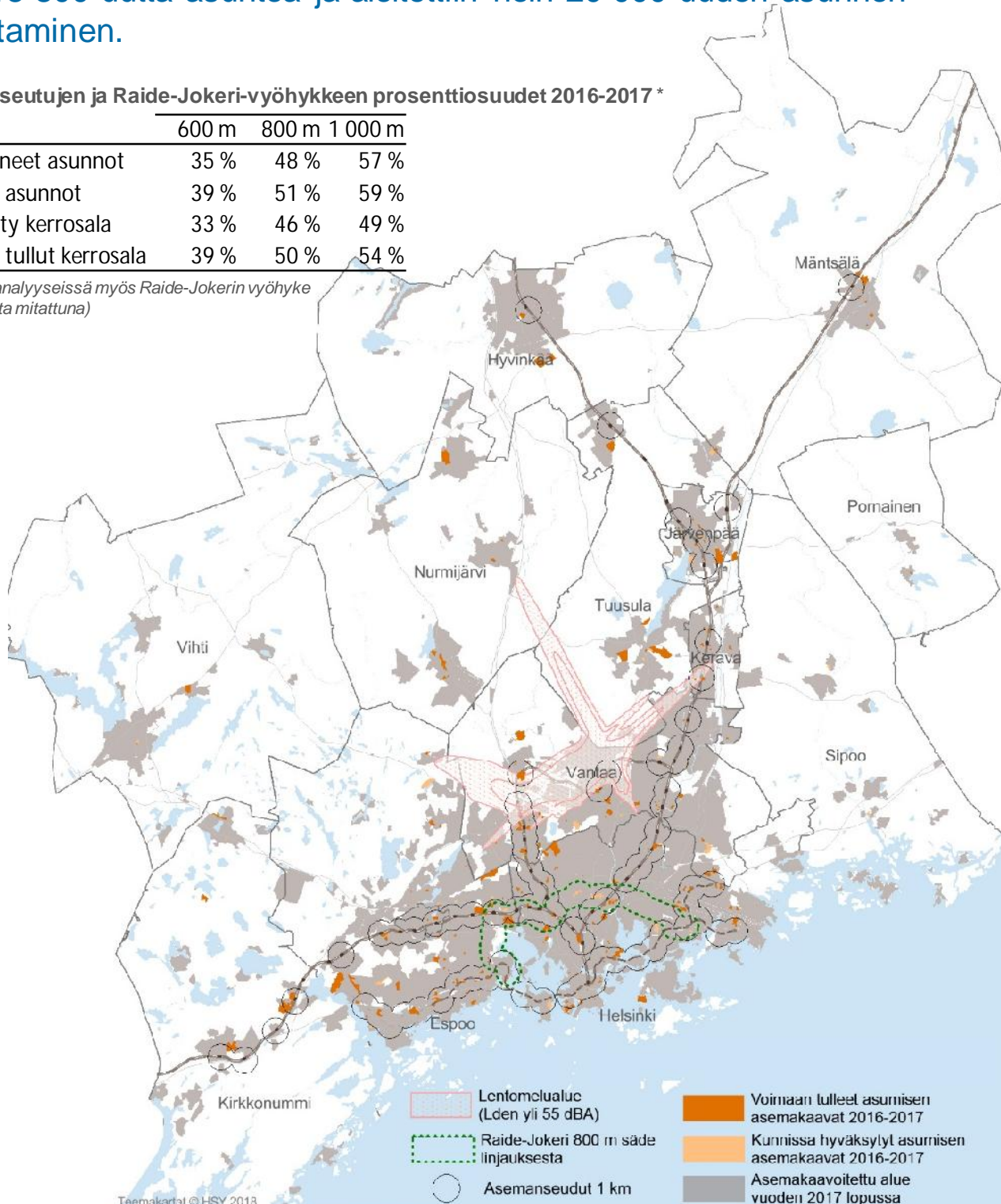
Asemakaavoitus asumiseen, yhdyskuntarakenne

Vuosina 2016-2017 kilometrin etäisyydelle raideliikenteen nykyisistä ja rakenteilla olevista asemista sekä Raide-Jokerin linjauksesta valmistui noin 15 800 uutta asuntoa ja aloitettiin noin 20 000 uuden asunnon rakentaminen.

Asemanseutujen ja Raide-Jokeri-vyöhykkeen prosentiosuudet 2016-2017*

	600 m	800 m	1 000 m
Valmistuneet asunnot	35 %	48 %	57 %
Aloitettut asunnot	39 %	51 %	59 %
Hyväksytty kerrosala	33 %	46 %	49 %
Voimaan tullut kerrosala	39 %	50 %	54 %

* Mukana analyyseissä myös Raide-Jokerin vyöhyke (linjauksesta mitattuna)



Teemakartat © HSY 2018

Aineistot © Alueen kunnat, HSY, HSI ja Uudenmaan liitto 2018

Asemakaavoitusalue © SYKE, Uudenmaan liitto ja HSY 2018

Lentomelu © Ilmailu- ja Uudenmaan maankäyttökeskus 2018

Taustakartat © -Helsinki KMO, alueen kunnat ja -HSY 2018



Maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteinen kehittäminen



Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelu etenee vahvasti

- Seudullisen MAL 2019 -suunnitelman valmistelu käynnistyi vuoden 2016 lopussa hyväksytyn puiteohjelman pohjalta.
- Vuonna 2017 laadittiin monipuolisesti taustaselvityksiä ja vuonna 2018 suunnitelmakokonaisuutta työstetään iteroiden.
- HSL:n hallitus hyväksyi MAL 2019 -suunnitelman raamit 13.2.2018. Raamipäätös hyväksyttiin KUUMA-johtokunnassa 14.3.2018. **Raamipäätös käsitellään vielä HSYK:issä 24.4.2018.**



Liikennepalvelut ja liikenteen infrastruktuuri



Kestävien kulkutapojen palvelutaso on parantunut

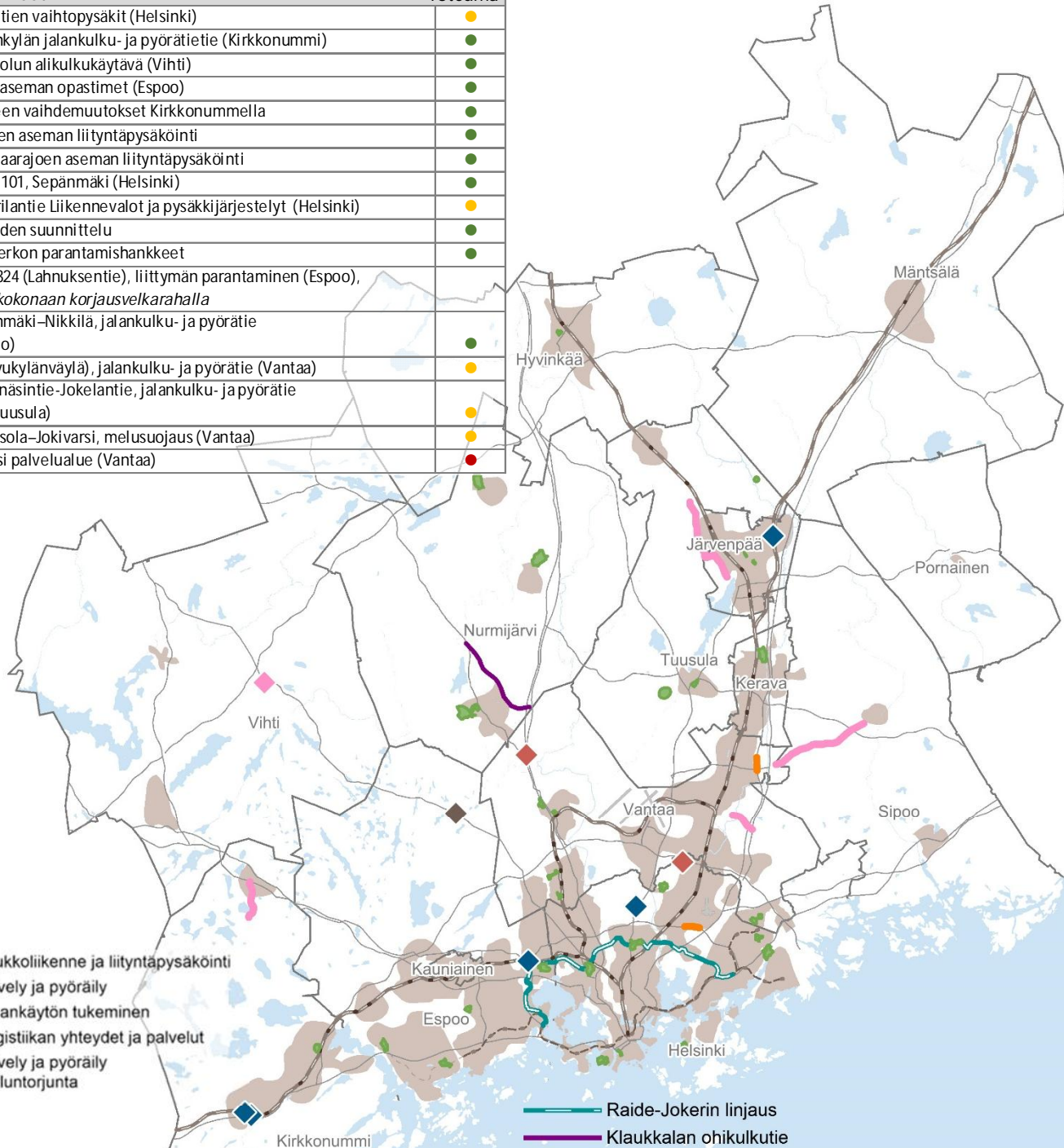
- Vuonna 2017 HSL-liikenteessä tehtiin yhteensä 372 miljoonaa nousua, mikä on 2 % kasvu vuoteen 2016 verrattuna. Kunnat rahoittavat joukkoliikenteen subvention lähes täysimääräisesti.
- Merkittäviä palvelutasoon vaikuttavia tekijöitä:
 - Kaupunkipyörät olivat huikea menestys: kausikäyttäjiä 34 000 ja yhteensä yli 1,49 miljoonaa toteutettua pyörämatkaa Helsingissä. Espoossa kaupunkipyöräpalvelua testattiin kokeiluna. Vuonna 2018 kaupunkipyöräpalvelu laajenee merkittävästi Etelä-Espoossa.
 - Länsimetro alkoi liikennöidä Matinkylään ja Tapiolaan 18.11.2017. Etelä-Espoon liityntäliikenne alkoi 3.1.2018.
 - HSL:n raitioliikenteen linjastouudistus toteutettiin elokuussa 2017.
 - Kaikki HSL-lähijunaliikenne ajetaan uudella esteettömällä Sm5-junakalustolla, jota oli vuoden 2017 lopussa 81 yksikköä.
- Tuusula ja Siuntio liittyivät HSL:ään vuoden 2018 alussa.
- Kehyskunnissa palvelutason kehitys vaihtelee kunnittain.
- Ensimmäisiä uuden tyyppisiä liikennepalveluja on tullut markkinoille.



KUHA-toteutusohjelma ja kunnallistekniikan avustukset

Vuonna 2017 aloitettiin tai toteutettiin 11 KUHA-hanketta. Vuonna 2018 käynnistyy 4 KUHA-hanketta aikataulutuksen mukaisesti. ARA:n myöntämät kunnallistekniikan avustukset kohdistuvat pääosin ensisijaisille kohdealueille.

KUHA-hankkeet	Toteuma
Yhdyskunnantien vaihtopysäkit (Helsinki)	●
Mt 1130 Lapinkylän jalankulku- ja pyörätietie (Kirkkonummi)	●
Mt 120 Oikopolun alikulkukäytävä (Vihti)	●
Leppävaaran aseman opastimet (Espoo)	●
Raideliikenteen vaihdeuutokset Kirkkonummella	●
Kirkkonummen aseman liityntäpysäköinti	●
Järvenpään Haarajoen aseman liityntäpysäköinti	●
Meluste Mt 101, Sepänmäki (Helsinki)	●
Kt 50 / Suutarilantie Liikennevalot ja pysäkkijärjestelyt (Helsinki)	●
MAL-hankkeiden suunnittelu	●
Pääpyöräilyverkon parantamishankkeet	●
Mt 120/ mt 1324 (Lahnuksentie), liityntäm parantaminen (Espoo), <i>toteutetaan kokonaan korjausvelkarahalla</i>	●
Mt 1521 Nikinmäki–Nikkilä, jalankulku- ja pyörätie (Vantaa, Sipoo)	●
Mt 1375 (Koivukylänväylä), jalankulku- ja pyörätie (Vantaa)	●
Mt 1421 Eriksnäsin tie–Jokelantie, jalankulku- ja pyörätie (Järvenpää, Tuusula)	●
Vt 4, väli Metsola–Jokivarvi, melusuojaus (Vantaa)	●
Keimolan uusi palvelualue (Vantaa)	●





Liityntäpysäköintiä edistetään

- MAL-sopimuksen liityntäpysäköinnin kustannusjako-periaatteen mukaisesti seudun kunnat ja valtio rahoittavat liityntäpysäköinti-investointeja yhdessä.
- Helsingin seudun liityntäpysäköinnin toimenpideohjelma (8/2017 HSL) hyväksyttiin HLJ-toimikunnassa 30.3.2017. Työssä päivitettiin liityntäpysäköintialueiden seudullisuusluokitukset sekä seudullisesti merkittävien alueiden tavoitepaikkamäärät vuoteen 2025.
 - Seudullisesti merkittävälle alueelle on suunnitteilla noin 2 900 autopaikkaa ja noin 4 300 pyöräpaikkaa.
 - Lisäksi HLJ 2015 -tavoitepaikkamäärän saavuttamiseksi tarvittaisiin seudullisesti merkittävälle alueelle noin 900 autopaikkaa ja 2400 pyöräpaikkaa lisää.
- Liityntäpysäköinnin asiakaskokemusta sekä informaatioon ja maksamiseen liittyviä kehittämistarpeita on selvitetty.
- Useat kunnat ovat käynnistäneet neuvotteluja liityntäpysäköintikohteiden kustannusten jaosta sopimiseksi. Kalasataman liityntäpysäköinnin neuvottelut päättyivät, koska valtiolla ei ollut osoittaa erillisrahoitusta kohteeseen.



Raide-Jokerin allianssi aloitti toimintansa loppuvuodesta 2017. Klaukkalan ohikulkutien yleissuunnitelma on saanut lainvoiman. Pisara-radnan ratasuunnitelma ja hankearviointi on valmistunut.

- Raide-Jokerin toteutusmuodoksi on valittu allianssimalli. Allianssi aloitti toimintansa vuoden 2017 lopussa ja tavoitteena on, että Raide-Jokerin liikenne alkaisi 8/2022.
- Klaukkalan ohikulkutien yleissuunnitelma on saanut lainvoiman. Hankkeen tiesuunnitelma ja asemakaava ovat valitusprosessissa. Rakentamaan päästään aikaisintaan syksyllä 2018.
- Pisara-radnan ratasuunnitelma ja hankearviointi on valmistunut. MAL 2019 –suunnittelussa tarkastellaan Helsinki-Pasila –rautatiejärjestelmän kehittämistä kokonaisuutena.



Tiemaksuja on tarkasteltu

- Tiemaksujen valmistelu ei ole edennyt.
- Parlamentaarinen työryhmä on tarkastellut ruuhkamaksuja. Valtion maanteiden ja kuntien katuverkon osalta käyttäjämaksujen käyttöönotto edellyttäisi lainsäädäntömuutoksia. Työryhmä ei ottanut kantaa käyttäjämaksuihin maantiellä tai katuverkolla, vaan totesi, että näiden tarve tulee arvioida erikseen.
- Liikenteen hinnoittelun kokonaisuutta tarkastellaan myös MAL 2019 -suunnitteluprosessissa.

Toimet, joita osapuolet yhteistyössä edistävät - Toteutuminen

Lisätietoja seurannasta



<p>Yhteentoimivan tunniste pohjaisen lippu- ja maksujärjestelmän käyttöönotto</p>		<p>Lippujen ostaminen mahdollista monikanavaisesti.</p>
<p>Reaaliaikaisen matkustajainformaation kattavuutta ja laatua, avoimen datan ja rajapintojen käyttöä ja avoimeen sovelluskoodiin perustuvia ratkaisuja</p>		<p>Reaaliaikainen reittiopas käynnissä ja liikennepalvelulain edellyttämät rakenteet kunnossa.</p>
<p>Matkaketjujen toimivuutta kansainvälisessä ja valtakunnallisessa liikenteessä erityisesti solmu- ja vaihtokohteissa</p>		<p>Lähi- ja kaukojunaliikenteen integraatio etenee solmuissa ja tietorajapinnoissa.</p>
<p>Helsinki-Vantaan lentokenttäaluetta kehitetään maamme merkittävimpänä kansainvälisenä lentokenttänä</p>		<p>Finavia sai EU-rahoitusta uudelle matkakeskus hankkeelleen.</p>
<p>Toimivien seudullisten joukkoliikennepalvelujen toteutumista ja yhtenäisen joukkoliikennealueen muodostumista seudulle</p>		<p>Tuusula ja Siuntio liittyivät HSL-alueeseen. Nurmijärvi teki oman 10-vuotisen sopimuksensa kunnan rahoittamasta joukkoliikenteestä.</p>
<p>Raskaan liikenteen pysäköintiä koskevien seudullisten linjausten laadintaa</p>		<p>Raskaan liikenteen toteutus- ja vastuunjakomallin määrittely on aloitettu. Rekkaparkkien toteutus kangertele. Yhteistyötä ELY:n, kuntien ja yksityisten toimijoiden välillä tehdään alueiden raskaan liikenteen pysäköinnin lisäämiseksi.</p>
<p>Uusia käyttövoimien lisääminen joukkoliikenteessä</p>		<p>HSL-liikenteessä tavoite toteutuu. ELY-keskuksen joukkoliikennehankinnoissa ollaan siirtymässä hieman tiukempiin kalustovaatimuksiin. Markkinaehtoisessa liikenteessä ei ole kalustovaatimuksia.</p>
<p>Valtion liikenteeseen kohdistuvia rahoitusvälineitä ja tukia ohjataan kokonaisuutena, jotta vaikuttavuus paranee. Toteuttamis- ja rahoitusohjelmat sovitaan sopijaosapuolten yhteistyöprosessina osana jatkuvaa liikennejärjestelmäsuunnittelua.</p>		<p>Valtio avustaa suuria kaupunkiseutuja energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamisessa 3,5 miljoonalla eurolla.</p>
<p>Syvennetään kuntien yhteistyötä M,A,L suunnittelussa</p>		<p>M, A, L suunnittelu etenee vahvasti.</p>



Lähteet:

- Asuntotuotanto- ja kaavoitustiedot: Helsingin seudun kunnat, HSY ja Uudenmaan liitto
- Kaavavarantotiedot: HSY:n SeutuRAMAVA I/2018 ja KUUMA-kunnat
- MAL 2019 –suunnitteluprosessia koskevat tiedot: valmistelusta vastaavat
- Valtion toimenpiteitä koskevat tiedot: Ympäristöministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, A-Kruunu Oy, valtiovarainministeriö, Senaatti-kiinteistöt Oy, oikeusministeriö
- Liikenteen tiedot: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL ja Uudenmaan ELY-keskus





Lisätiedot:

MAL-sihteeristön puheenjohtaja, asuntoneuvos
Tommi Laanti, ympäristöministeriö
Puh. 0295 250 146, tommi.laanti@ym.fi

Aineistot verkossa:

www.hsy.fi / maankäyttö ja asuminen

www.ym.fi / maankäyttö ja rakentaminen





17 §

Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP

VD/2320/10.00.02.00/2017
HP/AL/PH/VK/NK/ET

Vantaan kaupunki järjesti Hakunilan urheilupuiston viereen kaksivaiheisen, Kormuniityn alueelle sijoittuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Ensimmäinen vaihe oli 9.8.2017 -13.10.2017 ja toinen vaihe 3.11.2017- 19.1.2018. Kaupunginhallitus päätti kilpailun järjestämisestä 8.5. 2017. Kilpailuun saatiin toisessa vaiheessa kaksi ehdotusta. Kilpailualue jakautui kahteen toteutusalueeseen: A ja B. Toteutusalueen A voittajaksi esitetään ehdotusta Saaga S. Toteutusalueelle B ei löytynyt sopivaa ehdotusta.

Kilpailualue ja tavoitteet

Kormuniitty sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa Hevoshaantien varrella. Håkansbölen kartano sekä arvokas kulttuurimaisema ja urheilupuisto lukioineen ovat kilpailualueen vieressä.

Tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasuntopainotteinen alue. Kilpailulla haettiin erilaisiin elämäntapoihin ja vaiheisiin muuntautuvia asunto- ja asuinrakennustyyppisiä, erityisesti kohtuuhintaisia perheasuntoja. Kilpailulla haettiin myös kaupunkikuvaa ja -rakennetta, joka ammentaa ilmeensä, luonnonläheisyydestä ja kulttuurimaisemasta sekä ekologisia ratkaisuja, jotka viestivät mahdollisuudesta hiilipihiiin elämään alueella.

Kilpailualueelle tulee sijoittumaan myös kaupungin päiväkotit, jonka suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kaupunki.

Kilpailun kulku

Kilpailuohjelman mukaan kilpailulla valitaan toteuttajat alueelle. Kilpailu oli kaksivaiheinen: ensimmäinen vaihe oli 9.8.2017 - 13.10.2017 ja toinen vaihe 3.11.2017 - 19.1.2018. Kilpailualue jakautui kahteen toteutusalueeseen: A ja B. Kilpailutehtävänä oli ensimmäisessä vaiheessa laatia alustava maankäytön suunnitelma kilpailualueelle. Kaupunki arvioi kilpailuehdotusten laatua alustavista suunnitelmista, antoi kehittämisehdotuksia sekä asukaspalautteen ja hyväksyi jatkoon laadultaan riittävän hyvät ehdotukset. Toisessa vaiheessa kilpailijat jättivät jatkokehitetyn ja lopullisen maankäytön suunnitelman sekä sitovan ostotarjouksen suunnitelmansa mukaisesta ratkaisusta toteutusalueittain, A ja B erikseen.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki hyväksyy tai hylkää lopulliset ehdotukset kilpailuohjelmassa esitetyin laadullisin perustein ja valitsee laadultaan hyväksytyjen kilpailuehdotusten joukosta kaksi korkeimman kokonaishinnan tarjonnutta voittajaa.

Kilpailun I-vaiheeseen osallistui neljä ehdotusta nimimerkeillä ”Saaga S”, ”Villihevonen”, ”Kartanonniitty” ja ”Puutarhassa”. Ehdotukset ”Saaga S”, ”Villihevonen” ja ”Kartanonniitty” hyväksyttiin laadullisin perustein kilpailun II-vaiheeseen.

Kilpailun II-vaiheeseen saatiin määräaikaan mennessä kaksi ehdotusta: ”Saaga S” ja ”Villihevonen”.

Kilpailuehdotusten arviointi

Ehdotusten laatua arvioitiin seuraavin perustein:

- Alueen imago, identiteetti, kaupunkirakenne ja kaupunkikuva
- Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma
- Yhteisöllisyyttä ja perheasumista tukevat ratkaisut kortteli-, rakennustyyppi- ja asuntopohjatasoilla.



- Perheasuntojen määrä (kolmiot ja sitä suuremmat asunnot)
- Liikenne- ja pysäköintiratkaisut
- Alueelliset aurinkoenergiesähtöratkaisut
- Ulkotilat, viherrakentaminen ja hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut sekä alueen yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet.
- Rakennusoikeuden määrä suhteessa kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille (määrä)

Asiantuntijoiden ja arviointiryhmän käytössä oli koonti asukkaiden antamasta palautteesta, jota kerättiin ehdotusten ollessa nähtävillä Hakunilan kirjastossa 18. - 24.10.2017 sekä kilpailun nettisivulla. 24.10.2017 mennessä saatiin 61 palautetta. Ehdotuksista Saaga S oli eniten pidetty. Selvästi kävi ilmi, ettei alueelle haluta kerrostaloja. Perheasunnot herättivät kysymyksen koulutarpeesta. Pulkkamäki eli laakson reunan avoin näkymä nousi hyvin tärkeäksi. Vehreyttä ja väljyyttä arvostettiin, urheilupuiston ja maiseman säilyminen oli tärkeää.

Ehdotus "Saaga S" vastaa hyvin kilpailuohjelman kaupunkikuvallisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin erityisesti toteutusalueen A osalta. Pientalovaltainen ratkaisu on ilmeeltään kodikas ja omaperäinen sekä mittakaava kulttuurimaisemaan sopiva. Rakeisuus vertautuu luontevasti ympäröiviin pientaloalueisiin ja täydentää kaupunkikuvallisesti arvokkaiden pientaloalueiden ketjua Hevoshaantien varressa. Puu materiaalina, kattomaisemaan integroidut aurinkopaneelit sekä vehreät ulkotilat luovat alueelle luonnonläheistä ja modernia ekologista imagoa. Ehdotus tarjoaa monipuolisen valikoiman asuntopohjaratkaisuja, asunto- ja rakennustyyppisiä, kuten townhouse.

Ehdotus "Villihevonen" vastaa pientalojen osalta rakeisuudeltaan ja mittakaavaltaan kilpailuohjelman tavoitteita. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ilme kuitenkin muodostuu liian monotoniseksi johtuen saman rakennustyyppin toistamisesta. Esitetyt kerrostalot jäävät irrallisiksi. Muutaman asuinrakennustyyppin toisto tuottaa samanlaisia, sinänsä toimivia asuntopohjia. Kilpailuohjelman vaatimus omaleimaisesta alueesta ei toteudu. Ehdotuksen parasta antia ovat viihtyisät korttelipihat.

Ehdotus "Saaga S" täyttää erinomaisesti toteutusalueen A osalta erinomaisesti kilpailun laadulliset tavoitteet. Suunnitelma on maankäytöltään tehokas eikä sitä aiheudu merkittäviä infrarakennuskustannuksia kaupungille. Toteutusalueen B osalta kumpikaan ehdotuksista ei täyttänyt kilpailun laatutavoitteita.

Kilpailun ratkaisu

Kaupunki hyväksyy ehdotuksen "Saaga S" toteutusalueen A asemakaavoituksen pohjaksi sekä hylkää molemmat ehdotukset "Saaga S" ja "Villihevonen" toteutusalueen B osalta.

Ehdotuksen "Saaga S" tekijät ovat:

Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo / Matti Iiramo, Pia Iiramo ja Maija Iiramo

Maisemasuunnittelu: Maisema- Arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy / Ria Ruokonen

Ostotarjous: MM -Yritysrakentajat Oy / Harri Vaaja

Ehdotuksen "Saaga S" ostotarjous toteutusalueen A osalta on 3,4 miljoonaa € sekä tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta on 349 € / k-m². Suunnitelman mukainen rakennusoikeus toteutusalueella on 9666 kerrosneliömetriä.



Ostotarjouksen hintataso on hyväksyttävissä kilpailuehtojen ja alueen yleisen hintatason johdosta. Samalla se mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon tälle alueelle.

Lopullisen päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailuehdotukset ovat nähtävillä Vantaa.fi -verkkosivulla /kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kilpailuehdotus Saaga S valitaan kilpailun toteutusalueen A osalta voittajaksi ja koko alueen asemakaavoituksen pohjaksi.
- b) kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle MM -Yritysrakentajat Oy ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 asti.
- c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen. Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajalle saattavat aiheutua siitä, että
 - varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta
 - kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.
- d) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja muutti esityksensä b -kohdan.

Jäsen Vesa Pajula esitti a -kohdan muutettavaksi seuraavasti: "Kilpailuehdotus Saaga S valitaan kilpailun toteutusalueen A osalta voittajaksi ja toteutusalueen A:n osalta asemakaavoituksen pohjaksi". Jäsen Otso Kivimäki kannatti tehtyä muutosesitystä.

Jäsen Tarja Eklund esitti poistettavaksi a -kohdan sanan "koko". Jäsenet Hanna Valtanen ja Mikko Merelä kannattivat muutosesitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli valmiutta hyväksyä jäsen Vesa Pajulan esityksen, koska jäsenten tekemät muutosesitykset olivat yhdensuuntaisia. Lautakunta hyväksyi jäsen Vesa Pajulan tekemän muutosesityksen.

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kilpailuehdotus Saaga S valitaan kilpailun toteutusalueen A osalta voittajaksi ja toteutusalueen A:n osalta asemakaavoituksen pohjaksi.



b) kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle MM -Yritysrakentajat Oy ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 asti, toteuttamisalueen A osalta.

c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen. Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajalle saattavat aiheutua siitä, että

- varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta
- kaupunki ja voittaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi tehtävistä kiinteistökaupan esisopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
- kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt suunnitteluvarauksen.

d) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.

Liite:

- Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 18.4.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Arja Lukin, puh. 043 825 3621
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Hakunila

KORMUNIITYN ALUEEN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

9.8.2017- 13.10.2017 (ensimmäinen vaihe)

3.11.2017 – 19.1.2018 (toinen vaihe)

ARVOSTELUPÖYTÄKIRJA

18.4.2018



1. Kilpailun järjestäminen ja kilpailuaika

Vantaan kaupunki järjesti Kormuniityn alueen suunnittelusta kaikille avoimen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 9.8.2017- 13.10.2017 (ensimmäinen vaihe) ja 3.11.2017- 19.1.2018 (toinen vaihe).

2. Kilpailutehtävä ja kilpailun kulku

Tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasuntopainotteinen alue. Kilpailulla haettiin erilaisiin elämäntapoihin ja vaiheisiin muuntautuvia asunto- ja asuinrakennustyyppisiä, erityisesti perheasuntoja.

Kilpailuohjelman mukaan kilpailulla valitaan toteuttajat alueelle. Kilpailu oli kaksivaiheinen: ensimmäinen vaihe 9.8.2017- 13.10.2017 ja toinen vaihe 3.11.2017-19.1.2018. Kilpailualue jakautui kahteen toteutusalueeseen: A ja B. Kilpailutehtävänä oli ensimmäisessä vaiheessa laatia alustava maankäytön suunnitelma kilpailualueelle. Kaupunki arvioi kilpailuehdotusten laatua alustavista suunnitelmista, antoi kehittämissuhteita sekä asukaspalautteen ja hyväksyi jatkoon laadultaan riittävän hyvät ehdotukset. Toisessa vaiheessa kilpailijat jättivät jatkokehitetyn ja lopullisen maankäytön suunnitelman sekä sitovan ostotarjouksen suunnitelmansa mukaisesta ratkaisusta toteutusalueittain, A ja B erikseen.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki hyväksyy tai hylkää lopulliset ehdotukset kilpailuohjelmassa esitetyin laadullisin perustein ja valitsee laadultaan hyväksytyjen kilpailuehdotusten joukosta vähintään kaksi korkeimman kokonaishinnan tarjonnutta voittajaa.

Kilpailun jälkeen kaupunki käy jatkoneuvottelut kilpailun voittajien kanssa. Lopullisen päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailun I-vaiheeseen määräaikaan 13.10.2017 klo 12.00 mennessä saatiin neljä (4) ehdotusta:

- A. Saaga S
- B. Villihevonen
- C. Kartanonniitty
- D. Puutarhassa

Asiantuntijoiden ja arviointiryhmän käytössä oli myös koonti asukkaiden antamasta palautteesta, jota kerättiin ehdotusten ollessa nähtävillä Hakunilan kirjastossa 18. - 24.10.2018 sekä kilpailun nettisivulla. 24.10.2017 mennessä saatiin 61 palautetta.

Ensimmäisen vaiheen arvioinneissa kaupunki antoi palautetta ja esitti kolmelle työlle tarkennettavia ja täydennettäviä seikkoja. Kaupunki hyväksyi jatkoon työt A, B ja C. Myöhemmin C ilmoitti vetäytyvänsä.

Kilpailun II-vaiheeseen määräaikaan 19.2.2018 klo 12.00 mennessä osallistui kaksi (2) ehdotusta:

- A. Villihevonen
- B. Saaga S

3. Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Arvioinnin perusteena olivat kilpailuohjelmassa esitetyt arvosteluperusteet:

- Alueen imago, identiteetti, kaupunkirakenne ja kaupunkikuva
- Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma
- Yhteisöllisyyttä ja perheasumista tukevat ratkaisut kortteli-, rakennustyyppi- ja asuntopohjatasoilla.
- Perheasuntojen määrä (kolmiot ja sitä suuremmat asunnot)
- Liikenne- ja pysäköintiratkaisut
- Alueelliset aurinkoenergiasähköratkaisut
- Ulkotilat, viherrakentaminen ja hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut sekä alueen yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet.
- Rakennusoikeuden määrä suhteessa kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan
- Suunnitelman aiheuttamat toteuttamiskustannukset kaupungille (määrä)

4. Arviointiryhmän jäsenet

Kilpailun järjestäjä oli Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala.

Kilpailuprosessista ja ehdotusten arvioinnista vastaa arviointiryhmä, johon kuuluvat:

Hannu Penttilä, pj	apulaiskaupunginjohtaja /maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Arja Lukin	projektijohtaja / maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja / kaupunkisuunnittelu
Vesa Karisalo	aluearkkitehti / kaupunkisuunnittelu
Laura Muukka	maisema-arkkitehti / kaupunkisuunnittelu
Antti Kari	kiinteistöjohtaja / kiinteistöt ja asuminen
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö / kiinteistöt ja asuminen
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö / rakennusvalvonta
Eija Kivineva	hankepäällikkö / tilakeskus
Petteri Hankivuo	kiinteistökehityspäällikkö / maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Noora Koskivaara, siht.	asemakaavasunnittelija /kaupunkisuunnittelu

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat:

Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri / kuntatekniikan keskus
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö/ kuntatekniikan keskus (28.2.2018 asti)
Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö/ kuntatekniikan keskus (1.3.2018 alkaen)
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri/ kuntatekniikan keskus
Marita Tamminen	projektipäällikkö, energiatehokkuusasiantuntija/ tilakeskus
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti/rakennusvalvonta

Ulkopuoliseksi asiantuntijaksi kutsuttiin arkkitehti SAFA Tapio Saarelainen, Arkkitehtiryhmä A6 Oy:stä

5. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun II vaiheen kilpailuehdotusten arviointi

Kummassakin ehdotuksessa oli esitetty arviointiryhmän toivomia muutoksia ja parannuksia verrattuna ensimmäisen vaiheen ehdotukseen.

1. Ehdotus / II Villihevonen



Perheasuntojen osuus

Perheasuntojen suhteellinen osuus 178/213 (= 84%), asuntoa täyttää tavoitteen erinomaisesti. 15.477 k-m² varastot ja pihasaunat + 1600 k-m².

Alueen imago, identiteetti kaupunkirakenne kaupunkikuva

Suunnitelman rakeisuus vastaa mittakaavaltaan kilpailutavoitteita, mutta kaupunkikuvallinen ilme on liian monotoninen johtuen saman rakennustyyppin toistumisesta. Kilpailuohjelman vaatimus omaleimaisesta alueesta ei toteudu. Kerrostalot eivät sovi mittakaavan puolesta kokonaisuuteen. Puurakentaminen ja pientalovaltaisuus positiivista.

Pientalojen osalta pihatilat ovat hyviä, mutta eivät aukea kovin hyvin hienoon maisemaan.

Hyvä keskeinen viheralue johtaa urheilupuistoon. Pysäköintialueet ovat kaupunkikuvaa hallitsevia kokonaisuuksia.

Ehdotuksen ansiot ovat päiväkotitontin puoleisessa reunassa. Kilpailualueen koillisosan rinteeseen avoin näkymäalue (jota käytetään mm. epävirallisena pulkkamäkenä) on huomioitu hyvin. Asuinrakennusten sijoittelu toimii yksityisen ja julkisen rajapinnassa.

Liikenne- ja pysäköintiratkaisut

Hevoshaantieltä päiväkodille johtava katu on ratkaistavissa pituuskaltevuuden osalta kadun riittävällä leveydellä. Poikkileikkauksista arvioiden noin 8 %:n pituuskaltevuus.

Kerrostalotonttien kohdalla Hevoshaantielle ei voi liittyä esitetystä paikasta länsireunassa. Liittyminen esiteyllä tavalla Ravurinkujalta saattaa lisätä kaupungin kadun tarvetta ja tontin sisäistä ajoa.

Yhteisöllisyyttä ja perheasumista tukevat ratkaisut kortteli-, rakennustyyppi- ja asutopohjatasoilla

Yhteisöllisyys toimii sosiaalisuuteen innostavissa korttelipihoissa. Muutaman asuinrakennustyyppin toisto tuottaa samanlaisia, sinänsä toimivia pohjia.

Rakennusoikeuden määrä suhteessa kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Hakunilan laaksoreunan kaupunkirakenteessa rakennusoikeuden määrä on sopiva, mutta mittakaava ei niinkään.

Ulkotilat, viherrakentaminen ja hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut sekä alueen yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet

Pientalojen osalta pihatilat ovat hyviä, tässä maisemassa kuitenkin turhan sulkeutuneita. Kerrostalojen lähellä pihatilaa hallitsee ajo ja pysäköinti. Rinteisyys huomioitu suunnitelmassa.

Kevyen liikenteen yhteydestä Hakunilan keskustasta Kannuskujan kautta urheilupuistoon on luotu viihtyisä reitti, joka tuo samalla vehreyttä ja jaksotusta kaupunkirakenteeseen.

Rinteen suuntainen hulevesipuisto on kiinnostava aihe. Ylempi allas tosin sijaitsee luontaisesti kuivassa paikassa. Näin toteutettuna voi olla syytä padottaa viivytsaltaisiin, jotta vesielementti säilyy alueella pidempään tasaten alueen hulevesien virtaamahuippuja.

Mahdollisessa jatkotyössä on syytä harkita tontin pysäköintipaikkojen ja ajoliittymien hulevesien hallintaa. Katuvedet voi olla syytä johtaa ojapainanteiden kautta, sillä vedet sisältävät hiekotushiekkaa, öljyä ja liikenteen raskasmetalleja, joista voi aiheutua haittaa puron kaloille ja vesieliöiden toiminnalle Kormuniitynojassa.

Aurinkoenergian osalta monipuolinen ehdotus, mm. sähköautojen lataus ja kysyntäjoustoja esitetty. Järjestelmänä pitkälle tutkittu ehdotus. Aurinkopaneelien tuotto kannattaa yhdistää kiinteistösähköön kuten kilpailuehdotuksessa oli esitetty.

Suunnitelman aiheuttamat kustannukset kaupungille

Eteläpäässä esitetty liittymis- ja pysäköintiratkaisu saattaa johtaa ylimääräisiin katuratkaisuihin. Hulevesipuisto on alueella, joka jäänee loppuvaiheessa kaupungille.

Rakennusoikeuden määrä

Koko alueen yhteenveto:

Toteusalue A: asuntoja 137 kpl ja yht. 9 935 k-m² ja toteusalue B: asuntoja 76 kpl ja alueen kerrosala yht. 5542 k-m² Yhteensä 15 477 k-m² + varastot ja pihasaunat 1600 k-m²

Perheasunnot 178 / 213 = 84 %

2. Ehdotus / II Saga S



Perheasuntojen osuus

Perheasuntojen osuus 137/155 (= 88%) asuntoa täyttää tavoitteen erinomaisesti.
17.200 k-m²

Alueen imago, identiteetti kaupunkirakenne kaupunkikuva

Ehdotus vastaa hyvin kilpailuohjelman kaupunkikuvallisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin erityisesti toteutusalueen A osalta.

Pientalovaltainen ratkaisu on ilmeeltään kodikas ja omaperäinen sekä mittakaava kulttuurimaisemaan sopiva. Rakeisuus vertautuu luontevasti ympäröiviin pientaloalueisiin ja täydentää kaupunkikuvallisesti arvokkaiden pientaloalueiden ketjua Hevoshaantien varressa. Puu materiaalina, kattomaisemaan integroidut aurinkopaneelit sekä vehreät ulkotilat luovat alueelle luonnonläheistä ja moderni ekologista imagoa.

Erillistalot vasten urheilupuistoa ovat typologisesti oikea ratkaisu.

Liikenne- ja pysäköintiratkaisut

Julkiset kevyen liikenteen väylät luontevat. Pysäköintipaikkojen hajautettu sijoittelu ja pieniin kokonaisuuksiin ryhmittely mahdollistaa vehreän yleisilmeen. Pihakatu näyttää luontevalta ja hidastaa myös ajonopeuksia. Paritalojen ja erillistalojen perättäistä pysäköintiratkaisua tulee kehittää. Asia on ratkaistavissa suunnitelman siitä kärsimättä.

Hevoshaantieltä päiväkodille johtava katu on ratkaistavissa pituuskaltevuuden osalta kadun riittävällä leveydellä. Poikkileikkauksuvasta arvioiden noin 8 %:n pituuskaltevuus.

Yhteisöllisyyttä ja perheasumista tukevat ratkaisut kortteli-, rakennustyyppi- ja asutopohjatasoilla

Puutarhamainen, pienimittakaavainen asukkaita yhdistävä kyläkokonaisuus, jossa on tilaa yhteisöllisyydelle. Löytyy erilaisia variaatioita ja monipuoliset pohjaratkaisuja. Vaihtelevia asunto- ja rakennustyypppejä, kuten townhouse on esitetty. Rinteen hyväksikäyttö on oivaltavaa.

Hulevesiaihe viljelypalstoinen tukee hienosti townhouse- ratkaisua, jossa ei ole kaikilla asuntokohtaista pihaa.

Rakennusoikeuden määrä suhteessa kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Hakunilan laaksoreunan kaupunkirakenteessa rakennusoikeuden määrä on paikkaan sopiva.

Rakennusalueen sijainti puiston laidassa on otettu huomioon kaupunkirakenteessa.

Ulkotilat, viherrakentaminen ja hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut sekä alueen yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet

Ulkotilat ja viherrakentaminen ovat ehdotuksen voimavaroja. Lähes jokaisella asunnolla on oma piha-alue ja lisäksi hulevesiaihe toimii yhteiskäyttöpihana. Alueen läpi pääsee hyvin kulkemaan kevyen liikenteen yhteyksillä Hakunilan keskustasta urheilupuistoon, mikä oli tärkeä suunnittelu lähtökohta. Kortteli-alueen lammikkopainanne varastoi sade- ja valumavettä piha-alueella.

Mahdollisessa jatkotyössä on syytä harkita tontin pysäköintipaikkojen ja ajoliittymien hulevesien hallintaa. Katuvedet voi olla syytä johtaa ojapainanteiden kautta, sillä vedet sisältävät hiekotushiekkaa, öljyä ja liikenteen raskasmetalleja, joista voi aiheutua haittaa puron kaloille ja vesieläiden toiminnalle Kormuniitynojassa.

Aurinkoenergia

Paneelit on ratkaistu hienosti osana arkkitehtuuria.

Suunnitelman aiheuttamat kustannukset kaupungille

Kohtuulliset, etenkin kun hulevesipuisto ei ole julkista viheraluetta.

Rakennusoikeuden määrä

Ehdotus täyttää kilpailuohjelman vaatimukset asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumalle.

Koko alueen yhteenveto:

Toteusalue A: asuntoja 91 kpl ja yht. 9 666 k-m² ja toteusalue B: asuntoja 64 kpl ja alueen kerrosala yht. 7 547 k-m². Asuntoja 155 kpl, Kerrosala yht. 17 200 k-m². Perheasuntojen osuus 137/155.

Muuta

Kilpailualueen ulkopuolisen kasvihuonealueen ideointi hieno lisä ja se tukee hyvin paikan henkeä.

Vaiheittainen toteutus harkittu, mutta päiväkotitontin käyttö varastoalueena ratkaistaan erikseen.

6. Kilpailun ratkaisu**6.1 Laadullinen arviointi**

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti että

-ehdotus "Saaga S" täyttää erinomaisesti kilpailun laadulliset vaatimukset toteutusalueen A osalta.

-toteutusalueen B osalta arviointiryhmä hylkäsi molemmat ehdotukset laadullisin perustein.

6.2 Ostotarjouskuorien avaaminen

Ehdotuksen "Saaga S" ostotarjouskuori avattiin. Ehdotuksen "Villihevonen" ostotarjouskuori päätettiin tuhota avaamattomana.

Ehdotuksen "Saaga S" ostotarjous toteutusalueen A osalta on 3,4 miljoonaa € sekä tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta on 349 € / k-m².

6.3 Nimikuorien avaaminen

Ehdotuksen "Saaga S" nimikuori avattiin. Ehdotuksen "Villihevonen" nimikuori päätettiin tuhota avaamattomana.

Ehdotuksen "Saaga S" tekijät ovat:

Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo (Matti Iiramo, Pia Iiramo, Maija Iiramo)

Maisemasuunnittelu: Maisema- Arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy (Ria Ruokonen)

Ostotarjous: MM -Yritysrakentajat Oy (Harri Vaaja)

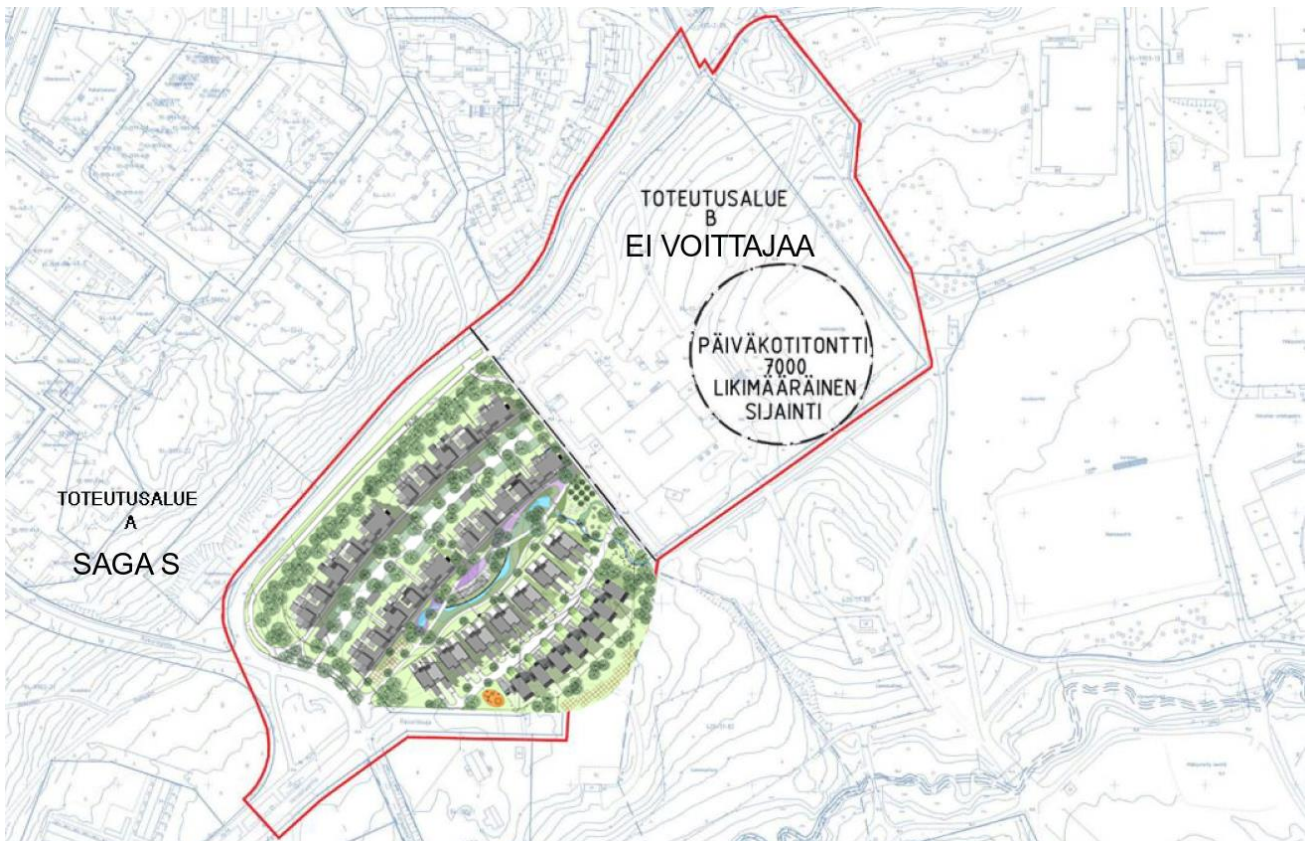
6.4 Päätös kilpailun voittajasta

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää kaupunkisuunnittelulautakunnalle että

-toteutusalueen A voittajaksi valitaan ehdotus ”Saga S”

-toteutusalueelle B ei valita voittajaa

Kaupunki on lisäksi tarkastanut kilpailuohelman edellyttämällä tavalla kilpailun voittajalta tilaajavastuvelvoitteiden täyttymisen.



Lopullisen päätöksen kilpailun ratkaisusta tekee kaupunginhallitus.

Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajien kanssa. Tonttien luovutuksesta tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

6.5 Kilpailuehdotukset

Kilpailuehdotukset ”Villihevonen” ja ”Saga S” ovat nähtävillä vantaa.fi -verkkosivulla /kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.



18 §

Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokraoikeuden haltijoiden lunastettavaksi vuosina 2018 ja 2019 / AK

VD/2077/10.00.02.00/2018
AK/ThE /MH/JL/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle, että pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille tarjotaan mahdollisuutta lunastaa tontti omaksi ja että vuokrattujen pientalotonttien lunastusperiaatteet hyväksytään.

Kaupungilla oli vuoden 2018 alussa vuokraamalla luovutettuja pientalotontteja yhteensä 432 kappaletta. Vuokrataso vanhoissa maanvuokrasopimuksissa on jäänyt kauas tonttien käyvistä arvoista, vaikka vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on vuosina 1992–2017 tarjottu vuokralaisten lunastettaviksi. Tarjouskierrokset ovat johtaneet yhteensä noin 400 tontin myyntiin. Vuosina 2007–2017 on tontteja lunastettu vuosittain muutamasta viiteentoista. Vuonna 2016 lunastettiin 3 tonttia ja viime vuoden päätöksellä lunastettiin 7 tonttia.

Ennen vuotta 2007 pientalotonttien vuokrasopimukseen ei ole kirjattu tontinlunastusehtoja. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokralainen voi halutessaan käyttää. Kaupungin ei kuitenkaan ole pakko tarjota ennen vuotta 2007 vuokrattujen pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille lunastusmahdollisuutta.

Vuosien 2007–2011 aikana vuokrattujen pientalotonttien vuokraehtojen mukaan vuokramies on halutessaan voinut lunastaa tontin omakseen kulloinkin kaupungin vuosittain vahvistamalla myyntihinnalla, joten näiden tonttien osalta lunastusmenettely on jatkossakin tarjottava vuokrasopimuksen mukaisesti. Näitä sopimuksia on 35 kpl. Vuodesta 2012 lähtien pientalotontit on luovutettu ainoastaan myymällä eikä vuokrausvaihtoehtoa ole ollut.

Alun perin lunastusmahdollisuuden tarjoamista perusteltiin sillä, että kaupunki saa varoja käyttötalouden hoitamiseen. Kaupungin investointitarpeet sekä vanhojen vuokrasopimusten varsin matala vuokrataso huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista käypään hintaan voidaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna.

Lunastushinnat

Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat nousseet Vantaalla vuodesta 2016 vuoteen 2017 noin 11 prosenttia. Kehäradan vaikutus ja Kivistön alueen kehittyminen ovat nostaneet tonttihintoja paikallisesti. Länsi-Vantaalla pientalotonttien hinnat ovat nousseet keskimäärin enemmän kuin Itä-Vantaalla. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin suuria.

Vuodelle 2017 lunastushintoja korotettiin keskimäärin noin 22 prosenttia, koska lunastushinnat olivat jääneet paikoitellen huomattavasti jälkeen käyvistä hinnoista. Edullisimmillaan lunastushinnat olivat noin puolet tontin kävästä arvosta.

Vuokratonttien lunastushintojen tulee olla samaa tasoa kaupungin muutoin luovuttamien pientalotonttien kanssa ja yhdenvertaisuusperiaate on huomioitava. Lunastushintoihin ei ole syytä tehdä alennuksia, koska vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus jatkaa tontin vuokraamista varsin edullisella



vuokratasolla. Vuokraoikeuden haltijat monesti kokevat, että he ovat jo maksaneet vuokranmaksun muodossa tontin moneen kertaan. Tontista perittävä vuokra on kuitenkin korvausta kaupungille sen maahan sitoutuneesta pääomasta. Vuokrasuhteen luonteeseen kuuluu, että vuokrakohteen omistusoikeus säilyy kokonaisuudessaan vuokranantajalla vuokranmaksusta ja vuokrasuhteen kestosta riippumatta. Kyse ei ole osamaksujärjestelystä. Vuokraoikeuden haltija saa vuokranmaksun vastineeksi oikeuden käyttää ja hallita tonttia. Tontin myymistä alle käyvän hinnan ei voida perustella sillä, että tontin vuokrataso on edullinen tai vuokraoikeuden haltija on maksanut vuosikautia vuokramaksuja tai vuokraoikeuden haltijan maksukyky on heikentynyt.

Vuokraoikeuden haltijan ei ole tarvinnut maksaa kiinteistöveroä maapohjasta eikä tontin rahoitukseen liittyviä kuluja, toisin kuin tontin omistajan. Jos vuokratontti myydään alle käyvän hinnan, kaupunki suosii kaupungin vuokratontin saajaa verrattuna rakentajaan, joka ostaa uuden tontin kaupungilta käypään hintaan. Alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta kaikkiin vuokratonttien ostajiin. Myös varakkaat tukea tarvitsemattomat saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tulisi tehdä asuntopoliittisilla linjauksilla eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Mahdollisen tuen pitäisi olla avointa eikä piilotettuna tuotteen alihinnoitteluun.

Lunastushintojen tulee olla suhteessa käypiin arvoihin tasavertaiset eri kaupunginosissa. Niillä alueilla, joilla lunastushinnat ovat vielä jääneet jälkeen käyvistä hinnoista, esitetään lunastushintoihin korotuksia. Lunastushinnoittelussa on otettu huomioon vuonna 2017 toteutuneet tonttikaupat. Keskimääräinen aluekohtaisten hintojen korotus vuoden 2017 lunastushintoihin verrattuna on noin 4 prosenttia. Tonttikohtaiset hinnat useimmilla tonteilla nousevat esitetystä rakennusoikeuden laskentatavasta johtuen selvästi enemmän.

Lunastushintojen esitetään olevan voimassa vuoden 2019 loppuun saakka, jonka jälkeen tarkistetaan lunastushintoja ja arvioidaan uudestaan, annetaanko vielä ennen vuotta 2007 vuokrattujen pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille määräraikaista lunastusmahdollisuutta.

Yleisen käytännön mukaan tonttien arvioinnissa ratkaisevaa on sijainti ja rakennusoikeus. Täten lunastustonttien hinnoittelussa siirryttiin vuonna 2017 käyttämään tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta sekä aluekohtaista rakennusoikeuden hintaa, joita käytetään jo yleisesti kaupungin tontinluovutusprosesseissa. Aikaisemmin ennen vuotta 2007 vuokrattujen tonttien lunastushinta oli laskettu pinta-alaperusteisesti ja varsinkin tonttien, jotka ovat pinta-alaltaan isoja ja tonttien, joilla on paljon rakennusoikeutta, lunastushinta oli ollut huomattavan edullinen.

Esityksessä on pyritty siihen, että vuokratonttien lunastushinnat olisivat tasavertaisemmat eri aikoina tehtyjen vuokrasopimusten, eri kaupunginosien ja myös kaupungin tekemien uusien maanluovutusten suhteen. Myös kaupungin oikeudet maanomistajan näkökulmasta on pyritty turvaamaan. Asiassa tulee ensisijaisesti muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta. Vuokraoikeuden haltijan näkökulmasta korotukset lunastushinnoissa ovat epämurkavia, mutta lähtökohtaisesti lunastushinnan korotukset lähemmäs käypiä arvoja eivät voi olla kohtuuttomia, koska lunastus on kaupungin tarjoama ylimääräinen mahdollisuus vuokraoikeuden haltijalle ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Täydennys- ja uudisrakentaminen

Vantaalla on kannustettu nykyisiä asukkaita tonttien jakamiseen ja myymiseen. Tavoitteena on ennestään rakennettujen pientaloalueiden laadukas tiivistäminen ja kehittäminen. Kaupunki suhtautuu täydennys- ja uudisrakentamishankkeisiin lähtökohtaisesti myönteisesti ja kannustavasti. Täydennysrakentamisen



edistämistä tarkastellaan erityisesti joukkoliikennevyöhykkeellä ja työhön otetaan mukaan alueita, joilla rakennustehokkuusluku on alle $e=0,30$. Vanhat vuokratontit ovat useimmiten pinta-alaltaan reilun kokoisia ja asemakaavaltaan tehottomia, joten ne sopivat usein hyvin täydennysrakentamiseen. Näiden myyminen tehottoman rakennusoikeuden mukaisella hinnalla voi johtaa siihen, että vuokratontin haltija lunastaa kaupungilta tontin edulliseen hintaa, hakee luvan uudelle rakennukselle ja myy rakentamiskelpoisen tontinosan käyvällä hinnalla eteenpäin. Tällöin täydennysrakentamisesta aiheutuva arvon nousu menee suoraan vuokratontin lunastajalle. Tästäkin syystä vuokratontteja ei ole syytä tarjota lunastettavaksi alihinnalla. Täydennys- ja uudisrakentamismahdollisuudet tulee huomioida vuokratonttien lunastushinnoissa.

Poikkeukset asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella tehtävään hinnoitteluun

Osalla vuokratonteista on poikkeuksellisen suuri tai pieni rakennusoikeus. Esimerkiksi pinta-alaltaan n. 600 m² kokoisilla vuokratonteilla on kaavan mukaista rakennusoikeutta 300 k-m². Mikäli tällaiset tontit hinnoiteltaisiin kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, niin niiden lunastushinnat olisivat käypää arvoa korkeammat.

Vastaavasti osalla vuokratonteista kaavan mukainen tehokkuusluku on hyvin pieni. Esimerkiksi korttelialueella voi kaikilla tonteilla olla rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 150 kerrosneliometriä, vaikka tonttien pinta-alat vaihtelevat huomattavasti. Mikäli nämä tontit hinnoiteltaisiin suoraan kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, olisivat tontit samanhintaisia, vaikka niiden pinta-aloissa olisi suuriakin eroja. Lisäksi on syytä huomioida, että erityisesti pinta-alaltaan isot tontit soveltuvat hyvin täydennysrakentamiskohteiksi, mikä lisää niiden arvoa. Lisäksi poikkeamislupakäytäntönä on ollut pientalotonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden korottaminen ilman kaavamuutosta, mikä mahdollistaa tontin tehokkaamman käytön ja täydennysrakentamisen.

Näistä syistä hinnoitteluun on syytä tehdä poikkeus, koska muutoin tonttien lunastushinnat eivät ole yhdenvertaisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin ja täydennys- ja uudisrakentamismahdollisuuteen. Asemakaavan tehokkuudeltaan yli 0,3 tontit hinnoitellaan 0,3 tehokkuuden perusteella ja alle 0,25 tontit hinnoitellaan 0,25 tehokkuuden perusteella.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään vuokrattujen pientalotonttien lunastusperiaatteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että vuokrattuja pientalotontteja myydään vuokraoikeuden haltijoille seuraavasti:

1. LUOVUTUSHINTA

Vuokrattujen tonttien lunastushinta lasketaan kertomalla tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueellisella kerrosneliometrihinnalla. Alueelliset kerrosneliometrihinnat ovat:

10 Linnainen

750 euroa/k-m²



11 Hämevaara	650 euroa/k-m ²
12 Hämeenkylä	550 euroa/k-m ²
14 Varisto	550 euroa/k-m ²
20 Askisto	500 euroa/k-m ²
23 Kivistö	750 euroa/k-m ²
40 Ylästö	750 euroa/k-m ²
64 Kuninkaala	650 euroa/k-m ²
65 Simonkylä	550 euroa/k-m ²
67 Ruskeasanta	500 euroa/k-m ²
70 Koivukylä	600 euroa/k-m ²
71 Ilola	500 euroa/k-m ²
75 Päiväkumpu	500 euroa/k-m ²
80 Matari	450 euroa/k-m ²
81 Korso (Kulomäki)	350 euroa/k-m ²
83 Metsola	450 euroa/k-m ²
86 Nikinmäki	450 euroa/k-m ²
94 Hakunila	450 euroa/k-m ²
97 Kuninkaanmäki	500 euroa/k-m ²

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on yli 0,3, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,3.

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on alle 0,25, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,25.

2. HINTOJEN VOIMASSAOLOAIKA

Luovutushinnat ovat voimassa 31.3.2020 saakka. Vuokraoikeuden haltijan tulee ilmoittaa ostohalukkuutensa 31.12.2019 mennessä kaupungille.

3. MYYNTIPÄÄTÖS

Asumisasioiden päällikkö oikeutetaan myymään vuokrattuja pientalotontteja vuokraoikeuden haltijoille hakemusten mukaisesti edellä esitetyllä tavalla määritellyillä myyntihinnoilla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117



etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



19 §

Vuokrattujen tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet / AK

VD/2075/10.00.02.02/2018
AK/THe/MH/JL/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät periaatteet.

Kaupungilta vuokrattuja tuottajamuotoisia asuntotontteja on noin 50 kpl. Useimmissa sopimuksissa vuokra-ajat ovat olleet 50 vuotta ja ensimmäiset vuokrasopimukset päättyvät vuonna 2027. Tuottajamuotoisilla asuntotontteilla tarkoitetaan muita asuntotontteja kuin yhden ja kahden asunnon pientalotontteja. Tontit on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille tai vuokra-asuntoyhtiöille. Kaupungin on perusteltua hyvissä ajoin päättää vuokrasopimusten uusimistilanteessa käytettävistä periaatteista, jotta vuokralaisille voidaan hyvissä ajoin tiedottaa asiasta ja asukkaille jää enemmän aikaa sopeutua muutokseen.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia arvokkaita rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa on lähtökohtaisesti toimittava kaupungin yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Sillä perusteella, että vuokralainen on pitkään hallinnut tonttia, ei vuokralaisen pitäisi saada muihin asukkaisiin nähden taloudellista etua. On myös huomioitava, että kaupungin maaomaisuus ja siitä saatava hyöty kuuluu kaikille vantaalaisille ja kaupungin tehtäviin kuuluu omistamansa maaomaisuuden tarkoituksenmukainen ja kaupungin ja sen asukkaiden edun mukainen maanhallinta ja kehittäminen.

Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta päättää asioistaan, mutta maanvuokra-asioissa on lisäksi huomioitava Kuntalaki. Kuntalain 130 §:ssä säädetään, että kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään 10 vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Jos kunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään 10 vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Uudet vuokrausehdot

Vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta asukkaita kohdellaan yhdenvertaisesti. Jos vanhat vuokratontit vuokrattaisiin alle käyvän hinnan, kaupunki suosisi näiden tonttien asukkaita verrattuna muun tontinluovutuksen kautta luovutettujen tonttien asukkaisiin. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokratontin asukkaille tai asuntosijoittajille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Ratkaisut siitä, miten kaupunki tukee eri asumismuotoja, tulee tehdä asuntopoliittisilla



linjauksilla eikä irrallisesti tonttien hinnoittelulla. Mahdollisen tuen pitäisi olla avointa eikä piilotettuna tuotteen alihinnoitteluun.

Vantaalla rakennusmaan arvo on noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, joten käypä vuokrataso tulee olemaan monelle vuokralaiselle epämieluisa muutos. Asiassa tulee kuitenkin ensisijaisesti muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Vuokralaisen ei ole tarvinnut maksaa vuokra-aikana kiinteistöveroä maapohjasta eikä tontin rahoitukseen liittyviä kuluja, toisin kuin tontin omistajan.

Kaupungin vuokratonttien uusimisperiaatteiden on oltava vuokralaisten ja kaupungin asukkaiden yleisessä tiedossa hyvissä ajoin, jotta vuokralaisille ja asukkaille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasaan. Epätietoisuus ja liika luottavaisuus vuokratontin edullisesta hintatasosta voi myös johtaa tilanteeseen, jossa vuokratontilla oleva asunto ostetaan olettaen, että tontin vuokra tulee jatkossakin olemaan poikkeuksellisen alhainen. Rärkeimmässä tapauksessa asunnosta, jonka hyvin edullinen vuokraoikeus on päättymässä, voidaan kauppahintana maksaa saman verran kuin omalla tontilla olevasta asunnosta. Vastaavasti, jos kaupunki tekisi päätöksen luovuttaa vuokratontit alle käyvän hinnan, niin myyntitilanteessa asunnot myytäisiin joka tapauksessa käypään hintaan ja maanomistajalle kuuluva maan arvonnousu tulisi asunnon myyjän rahalliseksi eduksi asuntojen myyntihintojen kautta.

Myös muut luovutusperiaatteet tulee vuokrasopimusten uusimistilanteessa olla samanlaiset, kuin muissa vastaavissa tontinluovutuksissa. Uusimistilanteissa on myös tarkoituksenmukaista tarjota pitkää vuokra-aikaa, koska se edesauttaa rakennusten korjaushankkeiden tai purkavan saneerauksen lainoittamista. Tontinluovutuksissa käytetään luovutushetkellä voimassa olevia kaupungin päättämiä luovutusperiaatteita. Kaupunginhallitus on 5.3.2018 § 19 päättänyt, että tuottajamuotoiset asuntotontit luovutetaan käypään hintaan. Tonttien vuosivuokra on 4,5 % käyvästä arvosta ja sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puolessa välissä vuokratuuta. Tonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta. Lisäksi kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä tai rakennusoikeudessa tapahtuvien muutosten johdosta.

Täydennysrakentaminen ja purkava saneeraus

Ennen vuokrakauden päättymistä on tarkoituksenmukaista tarkistaa asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet, koska alueen maankäyttö sidotaan vuosikymmenien ajaksi. Useimmiten tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimukset ovat tehty 50 vuodeksi. Sopimusten tekoähetkellä Vantaan kaupunkirakenne ja maankäytön tavoitteet ovat olleet oleellisesti erilaiset verrattuna nykytilanteeseen. Alueet on kaavoitettu menneinä vuosikymmeninä useimmiten hyvin väljästi ja osa vuokratonteista on rakennettu tehottomasti.

Kaupunki pyrkii edistämään vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keino kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta sekä taloudellisesti järkevää, koska alueen kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Tontin arvoon vaikuttaa oleellisesti rakennusoikeuden määrä ja jos tontin rakennusoikeus kaavamuutoksella kasvaa, niin siitä saatava hyöty kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Edellä mainittujen seikkojen takia vuokratontin kehittämismahdollisuudet on selvitettävä ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä.



Tontin kehitysmahdollisuuksien tarkistaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska mahdollinen asemakaavan muutostyö voi kestää useita vuosia. Kaavamuutoksen ansiosta voi olla mahdollista jakaa vanha vuokratontti ja rakentaa uudelle tontille uudiskohde. Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää rakennusten purkamista, on kaupungin tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vuokratontin maan arvo kaavamuutoksen jälkeen voi olla moninkertainen verrattuna sillä olevaan vuokralaisen omistamaan rakennukseen.

Vuokrasopimusten uusimisesta päätettäessä on täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen mahdollisuudet arvioitava aina tapauskohtaisesti ja sen perusteella päätettävä vuokrasopimuksen uusimisesta. Päätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös asukkaiden kannalta vaikea tilanne, mikäli maanvuokrasopimusta ei jatketa ja vuokralaisen omistamat rakennukset joudutaan lunastamaan. Kynnys tällaisissa tilanteissa olla uusimatta vuokrasopimusta tulee olla korkea, mutta tarvittaessa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaupungin tekemissä asuntoalueen vuokrasopimuksissa on ehto, jonka perusteella kaupunki lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen rakennukset, jos vuokraamista ei jatketa. Lunastuskorvausta maksetaan tällöin 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta.

Yleisten luovutusperiaatteiden lisäksi uusiin maanvuokrasopimuksiin voidaan sisällyttää myös tonttikohtaisia lisäehtoja.

Vuokrattujen tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteiden päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan, joten se on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan vuokra-alueita kokoa muuttaa tai olla luovuttamatta aluetta uudelleen,
- c) käytetään luovutushetkellä voimassa olevia kaupungin päättämiä luovutusperiaatteita.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



20 § **Kaivokselan tontteja 16206/6 ja 8 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen muuttaminen / Bonava Suomi Oy / AK**

VD/1742/10.00.02.00/2018
AK/MH/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle Kaivokselan tonttien 16206/6 ja 8 rakentamisvelvoitteen jatkamista siten, että rakennukset ovat valmiita viimeistään 31.12.2022. Samalla esitetään, että muutetaan 24.9.2010 allekirjoitettua toteuttamissopimusta ja sopimussakon perimisestä luovutaan rakentamisvelvoitteen jatkoajalta.

Kaivokselan 3B asemakaava-alueen rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Alueelle on valmistunut jo noin 600 asuntoa. Rakentamatta on enää Bonava Suomi Oy:n omistuksessa olevat tontit 16206/6 ja 8.

Kaupunginvaltuusto 25.10.2010 § 17 on hyväksynyt Kaivoksela 3B (nro 161300) asemakaavan, joka on kuulutettu osittain voimaan 27.4.2011. Tällöin asemakaavasta rajattiin pois kortteli 16204. Koko kaava kuulutettiin voimaan 12.9.2012.

Kaavoitettava alue on ollut pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa ja kaupunki on yhteistyössä maanomistajien kanssa laatinut asemakaavan Kaivoksela 3 B. Kaivoksela 3B alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu maanomistajien kanssa toteuttamissopimus 24.9.2010. Sopimuksessa on sovittu muun muassa kunnallisteknisten töiden rakentamisesta ja maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin. Sopimuksessa on myös määritelty erikseen kunkin maanomistajan osalta asuntotuotannon aikataulu.

Toteuttamissopimuksen kohdan 7.1 mukaan Bonava Suomi Oy:n tulee rakentaa rakennusoikeudestaan, joka on yhteensä 33.900 k-m², noin 30 % neljän vuoden, 60 % kuuden vuoden ja koko rakennusoikeutensa kahdeksan vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Toteuttamissopimuksen kohdan 7.4 mukaan, mikäli maanomistaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvollisuutta, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa 100 euroa kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Sopimuksessa on myös mainittu, että kaupunginhallitus voi pidentää rakentamisaikoja ja/tai pienentää tai olla perimättä sopimussakkoa.

Tähän mennessä Bonava on toteuttanut 69 % (23.250 k-m²) kokonaisrakennusoikeudesta.

Tällä hetkellä Bonavalla on ennakkomarkkinoinnissa tontille 16206/8 toteutettava vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Kilpukka. Tonttien 16206/6 ja 8 rakennustöiden käynnistymistä on hidastanut vapaarahoitteisten kohteiden verkkainen kysyntä alueella.

Bonava on 30.1.2018 saapuneella hakemuksella pyytänyt, että kaupunki pidentäisi 24.9.2010 allekirjoitetun toteuttamissopimuksen mukaisia rakennusaikoja tonttien 16206/6 ja 8 osalta vuoden 2023 loppuun asti ja, ettei kaupunki perisi toteuttamissopimuksen 7.4 mukaista sopimussakkoa. Bonava on ehdottanut, että jäljellä olevasta rakennusoikeudesta (10.650 k-m²) he sitoutuisivat tekemään 75% vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Toteuttamissopimuksen kohdan 7.2 mukaan toteuttajat sitoutuvat sopimusalueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen asuntojen hallinta- ja huoneistojakaumaan.



Lopputilanteessa Bonavan toteuttamalla alueella olisi noin 20 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, 43 % omistusasuntotuotantoa, 12 % valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja loput asumisoikeustuotantoa. Tämä noudattaa toteuttamissopimuksen kohdan 7.2 mukaista ehtoa, jossa toteuttajat sitoutuvat sopimusalueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen asuntojen hallinta- ja huoneistojakaumaan.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tontteja 16206/6 ja 8 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 31.12.2022 saakka, jos tontille 16206/8 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontille 16206/6 toteutetaan vähintään 2/3 tontin rakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tällöin toteuttamatta jääneestä rakennusoikeudesta (10.650 k-m²) noin 79 % (8400 k-m²) olisi toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Jos koko toteuttamatta jäänyt rakennusoikeus toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, olisi ollut perusteltua myöntää tontteja 16206/6 ja 8 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 31.12.2023 saakka.

Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta. Tässä tapauksessa toteuttamissopimuksessa sopimussakkoa koskeva ehto tulee korjata koskemaan pidennettyä määräaikaa. Toteuttamissopimukseen tulee lisäksi velvoite toteuttaa tontille 16206/8 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontille 16206/6 velvoite toteuttaa vähintään 2/3 tontin kokonaisrakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa eli 4500 k-m². Toteuttamissopimuksen muutos on tehtävä kaupanvahvistajan vahvistamana.

Toteuttamissopimuksen muutos kuuluu kaupunginhallituksen yleistoimivaltaan, joten se päättää asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Bonava Suomi Oy:lle tonttien 16206/6 ja 8 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa 31.12.2022 saakka, sillä ehdolla, että Bonava Suomi Oy allekirjoittaa 28.9.2018 mennessä toteuttamissopimuksen muutoksen, jolla 24.9.2010 allekirjoitetun toteuttamissopimuksen sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaikaa sekä sopimukseen otetaan ehto, että tontille 16206/8 on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontille 16206/6 on toteutettava vähintään 2/3 tontin rakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
- b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 31.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 16206/6 ja 8

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle



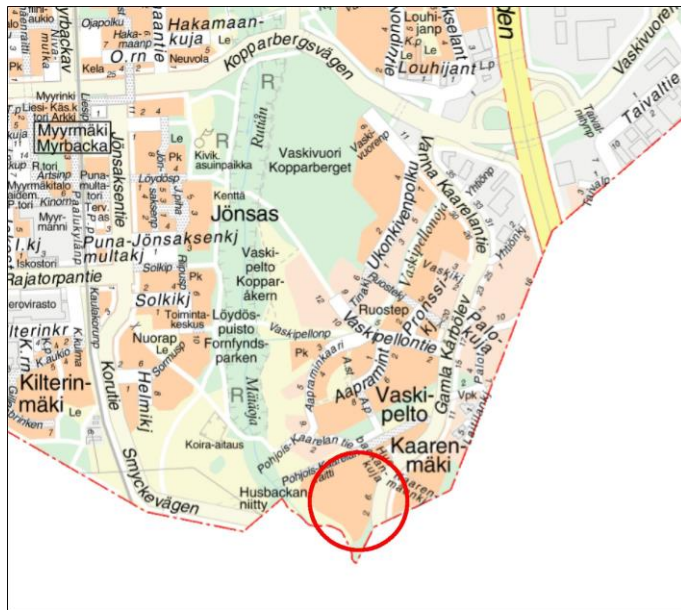
Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

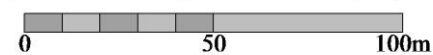
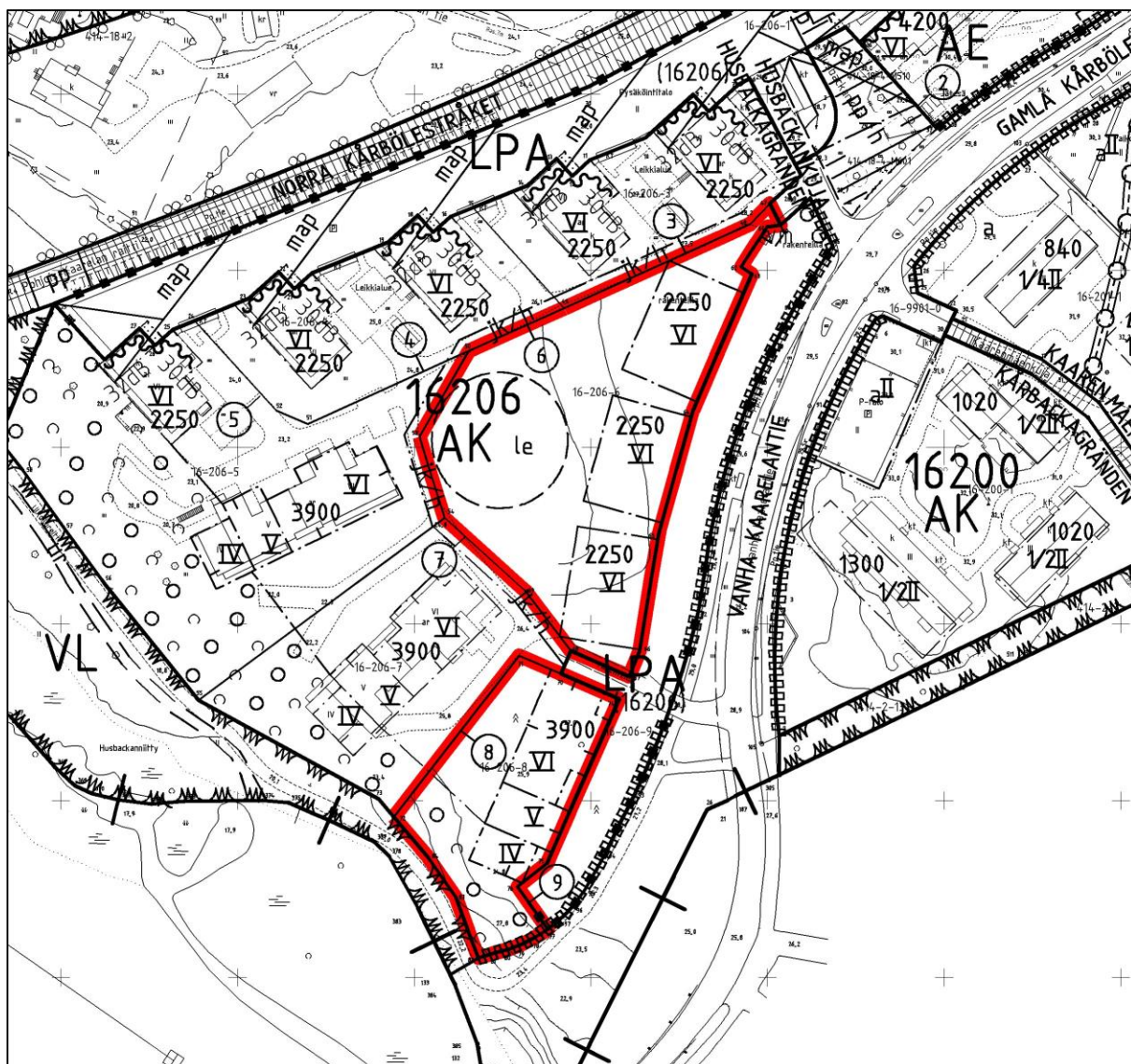


Rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen muuttaminen / Bonava Suomi Oy

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kortteli: 16206

Tontit: 6 ja 8



1:2000



21 §

Tonttien 23195/1, 8 ja 9 myynti Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11:lle, Asunto Oy Vantaan Magma ja Asunto Oy Vantaan Plutonille c/o Bonava Suomi Oy / AK

VD/7294/10.00.02.00/2017

AK/MH/JL/ET

Esitetään kaupunginhallitukselle tontin 23195/1 myymistä Kivistöstä 2 778 400 eurolla Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11:lle ja tontin 23195/8 myymistä Kivistöstä 828 000 eurolla Asunto Oy Vantaan Magma -nimiselle yhtiölle sekä tontin 23195/9 myymistä Kivistöstä 828 000 eurolla Asunto Oy Vantaan Plutoni -nimiselle yhtiölle. Tontteja 23195/8 ja 9 esitetään myös vuokrattavaksi, jos toteuttaja Bonava Suomi Oy haluaa ostamisen sijaan vuokrata kohteet. Tontille 23195/1 on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde, johon on tulossa 110 asuntoa. Tonteille 23195/8 ja 9 on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet, joihin tulee yhteensä 58 asuntoa. Kaikkien tonttien rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle vuonna 2018. Kohteiden toteuttajana on Bonava Suomi Oy.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 13 on hyväksynyt Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016. Vantaan kaupunki kilpailutti kaupunkikeskuksen rakentajat vuosina 2012–2013, ja voittajiksi valittiin Bonava (entinen NCC) ja Skanska. Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava on laadittu yhteistyössä Skanska Talonrakennus Oy:n ja Bonava Suomi Oy:n kanssa.

Sitriini- ja Topaasikujan kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Myös aluetta palveleva jätteiden putkikeräysjärjestelmä on rakennettu.

Yhteistoimintasopimus Kivistön kaupunkikeskus 1 -alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 14.12.2015. Yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Bonava toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontit 1, 3, 4, 8 ja 9.

Bonavan suunnitelmissa on kesällä 2018 aloittaa rakentamaan tontille 23195/1 vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta (Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11) ja syksyllä 2018 aloittaa rakentamaan tonteille 23195/8 ja 9 vapaarahoitteisia omistusasuntokohteita (Asunto Oy Vantaan Magma ja Asunto Oy Vantaan Plutonia).

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 13 todetaan, että toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla ennen kuin kaupunki myy sille toteutusalueelta seuraavan tontin. Tämä ehto ei toteudu Bonavan kohdalla, jonka takia tämä myyntipäätös viedään kaupunginhallituksen päätettäväksi. Kaupungin puolelta ei ole esitetty, että tonttien myyntipäätökset tai tonttikaupat tehdään samaan aikaan, koska tonttien hallintamuodot ovat erilaiset. Tontti 23195/1 toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntokohteena ja tontit 23195/8 ja 9 vapaarahoitteisina omistusasuntokohteina. Bonava on myös tietoinen siitä, että kaupungin luovutuskirjoihin tulee rakentamisvelvoiteaika ja sitä koskeva sopimussakkoasia. Kaupunki ei tule näiden tonttien osalta myöhemmin myöntämään tonttien rakentamisvelvoitteeseen lisäaikaa, koska Bonava on itse halunnut ostaa ja vuokrata tontit samaan aikaan.



Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (419 €/k-m²) 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta, jolloin tontin 23195/1 yksikköhinnaksi tulee 460 €/k-m². Tontin yksikköhinta on voimassa 24.8.2018 asti. Mikäli tonttikauppa tehdään 25.8. – 31.12.2018 välisenä aikana, yksikköhintaa (460 €/k-m²) korotetaan 10 %:lla eli yksikköhinnaksi tulee tällöin 507 €/k-m². Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Myytäväksi esitettävä tontti 23195/1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 040 k-m², joten myyntihinnaksi muodostuu 6 040 k-m² x 460 €/k-m² = 2 778 400 euroa (6 040 k-m² x 507 €/k-m² = 3 062 280 euroa).

Ostaja on tietoinen, että tontilla 23195/1 sijaitsee käytöstä poistuneita johtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Myytäväksi / vuokrattavaksi esitettävä tontti 23195/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 800 k-m², joten myyntihinnaksi muodostuu 1 800 k-m² x 460 €/k-m² = 828 000 euroa (1 800 k-m² x 507 €/k-m² = 912 600 euroa). Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Myytäväksi / vuokrattavaksi esitettävä tontti 23195/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 800 k-m², joten myyntihinnaksi muodostuu 1 800 k-m² x 460 €/k-m² = 828 000 euroa (1 800 k-m² x 507 €/k-m² = 912 600 euroa). Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Ostaja on tietoinen, että tontilla 23195/9 sijaitsee käytöstä poistuneita johtoja, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (6 040 k-m², 1800 k-m², 1800 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa / lisävuokraa (myyty/vuokrattu €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan / lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta/ lisävuokrasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Bonava on maksanut 333 333,50 euroa etumaksua kaupungille 4.12.2015. Yhteistoimintasopimuksen mukaan koko etumaksu huomioidaan osana ensimmäisen tonttikaupan kauppahintaa, jos ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa asemakaavan nro 230800 voimaantulosta eli viimeistään 24.8.2017 mennessä. Koska ensimmäinen tonttikauppa ei ole tehty 24.8.2017 mennessä, kaupunki palauttaa puolet etumaksusta eli 166 666,75 euroa.

Kivistön asuntonttien 23195/1-9 ja asuntontin 23196/5 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA -tontille 23196/4, johon rakennetaan kolmikerroksinen maanpäällinen pysäköintilaitos.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 26 on päättänyt LPA -tontin 23196/4 luovuttamisesta määräosin tulevien asuntonttien 23195/1-9 ja asuntontin 23196/5 omistajille/haltijoille. LPA -tontin 23196/4 rakentaminen alkaa kesällä 2018. LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23195 ja 23196 asuintonttien hintoihin.



Yhteistoimintasopimuksen 11. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat maksamaan kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 22,36 €/k-m². Sopimuksen mukaan Bonavan maksettavan korvauksen määrä on 330 774 euroa. Korvaus on arvonlisäveroton maksu. Sopimuksen mukaan toteuttaja maksaa korvaussumman ensimmäisen tonttikaupan yhteydessä. Korvaus ei ole osa kauppahintaa.

Tonttien 23195/1, 23195/8 ja 9 toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan tai vuokraan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 11. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontit 23195/1, 23195/8 ja 9 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Bonava Suomi Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Tässä tapauksessa myynneistä päättää kaupunginhallitus, koska kaupunginhallituksen päättämästä yhteistoimintasopimuksesta poiketaan (kohta 13).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myydään Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11 -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 778 400 euron kauppahinnalla.
- b) myydään tai vuokrataan Asunto Oy Vantaan Magma -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin myyntihinta on 828 000 euroa ja vuosivuokra on 37 260 euroa.
- c) myydään tai vuokrataan Asunto Oy Vantaan Plutoni -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 9 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin myyntihinta on 828 000 euroa ja vuosivuokra on 37 260 euroa.
- d) palautetaan Bonava Suomi Oy:lle puolet yhtiön maksamasta etumaksusta eli 166 666,75 euroa ensimmäisen tonttikaupan yhteydessä.
- e) peritään toteuttajalta tonttien osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.



- f) peritään toteuttajalta MRL:n 91 a §:n mukaisena korvauksena 330.774 euroa ensimmäisen tonttikaupan yhteydessä.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Mikäli luovutukset tehdään 25.8.-31.12.2018 välisenä aikana yksikköhintana käytetään 507 €/k-m². Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjoja / vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23195/1 myynti
- Kartta tontista 23195/8 myynti
- Kartta tontista 23195/9 myynti
- Johtokartta tontista 23195/1
- Johtokartta tontista 23195/8
- Johtokartta tontista 23195/9

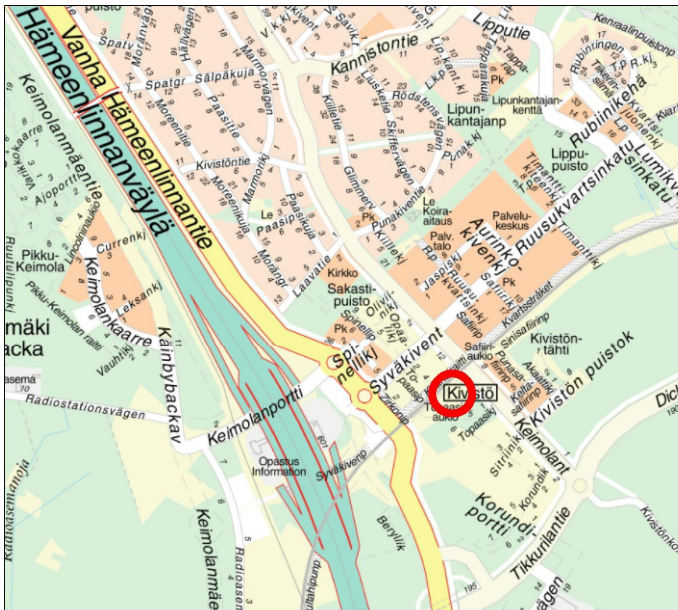
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 11**

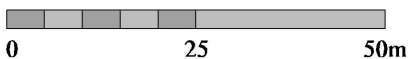
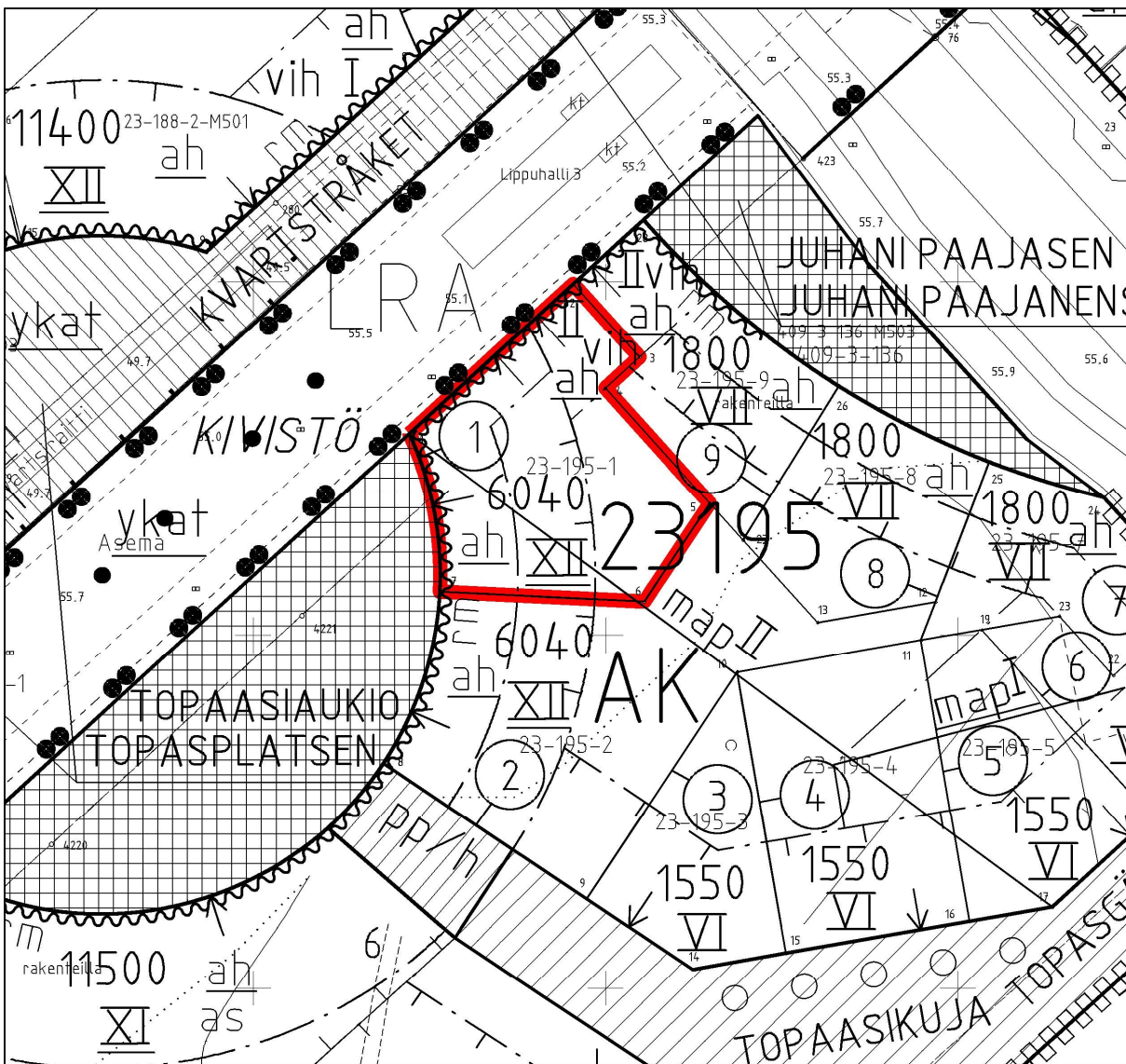
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23195

Tontti: 1

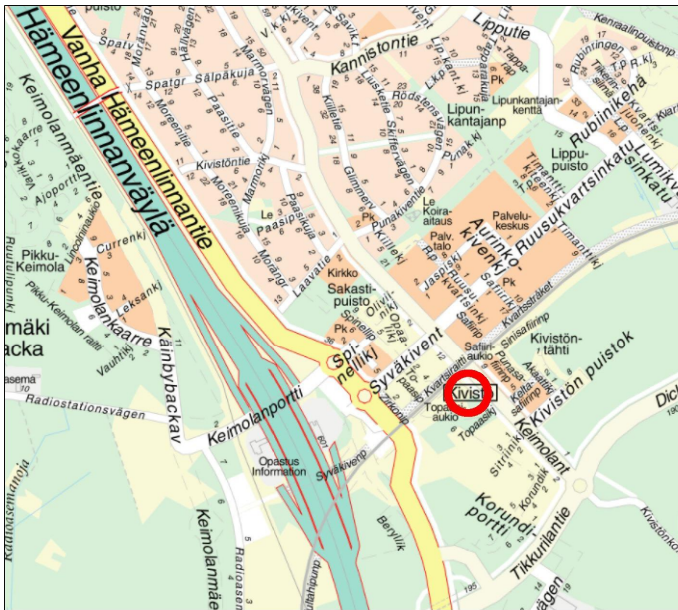
Pinta-ala 1183 m²

Rakennusoikeus 6040 k-m²



1:1000

KOHTTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Magma**

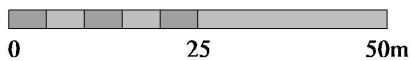
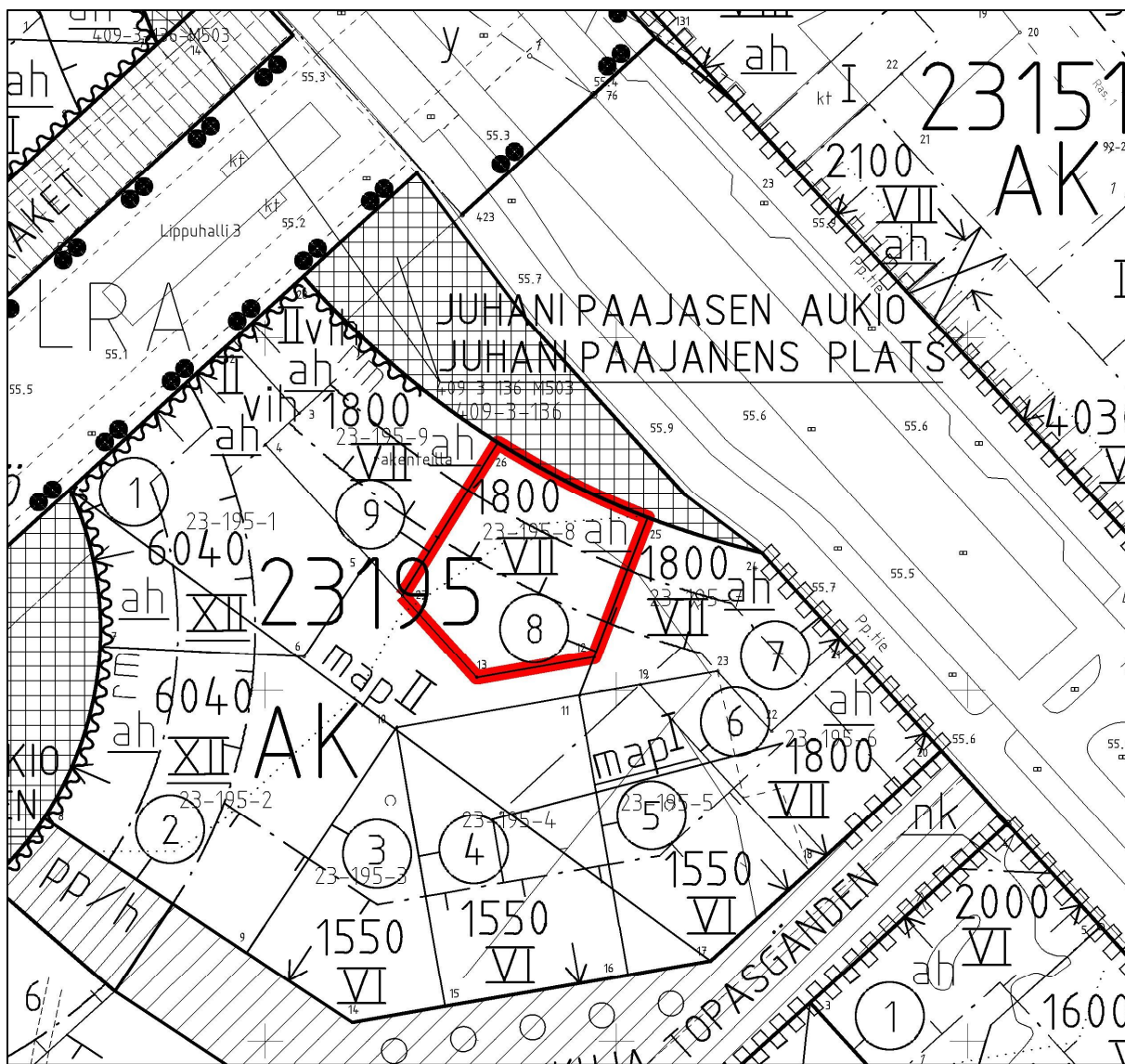
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23195

Tontti: 8

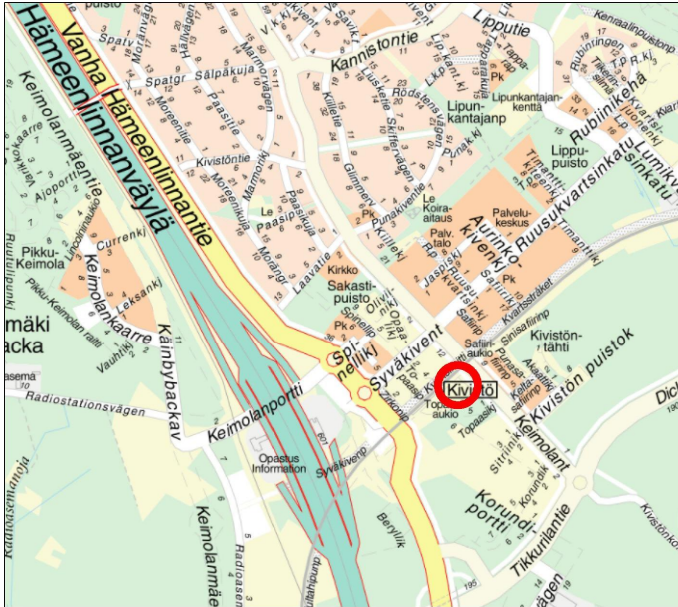
Pinta-ala 713 m²

Rakennusoikeus 1800 k-m²



1:1000

KOHTTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Plutoni**

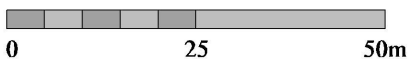
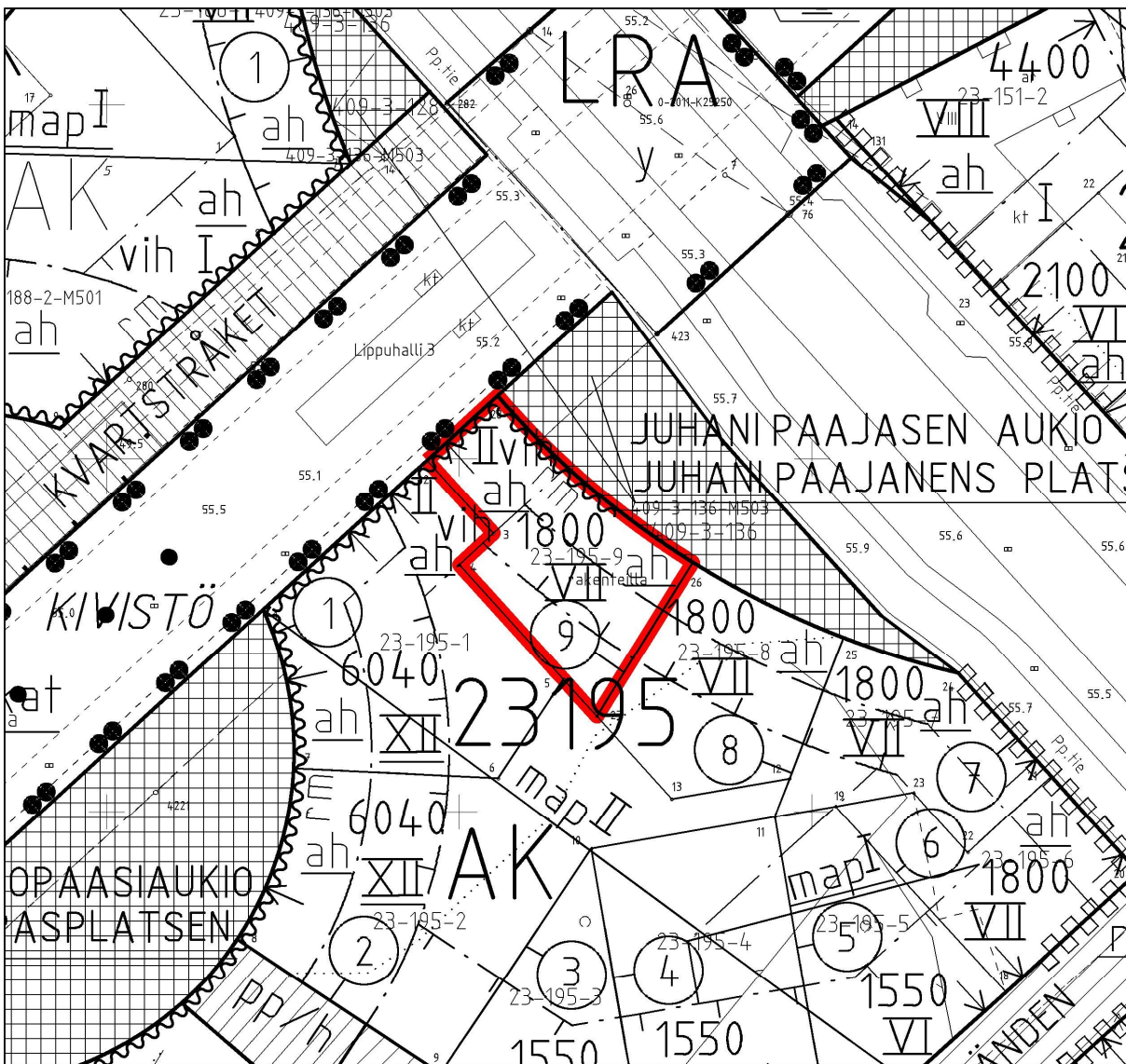
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23195

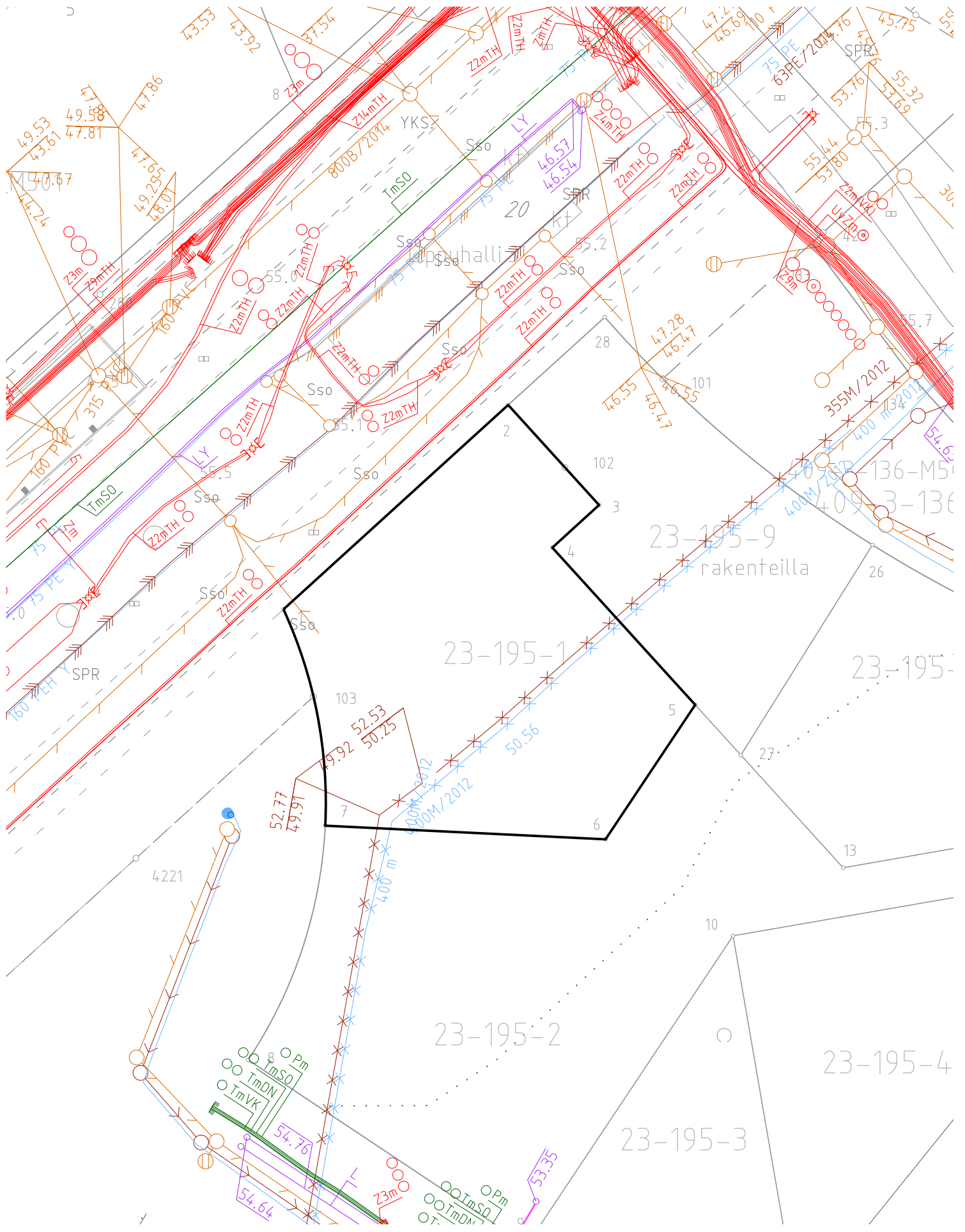
Tontti: 9

Pinta-ala 770 m²

Rakennusoikeus 1800 k-m²



1:1000



Vantaan kaupunki

copyright

Kiinteistöt ja asuminen

tulosteen laatija

4.5.2018

päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.05.2018 / 21 §

ETRS-GK25

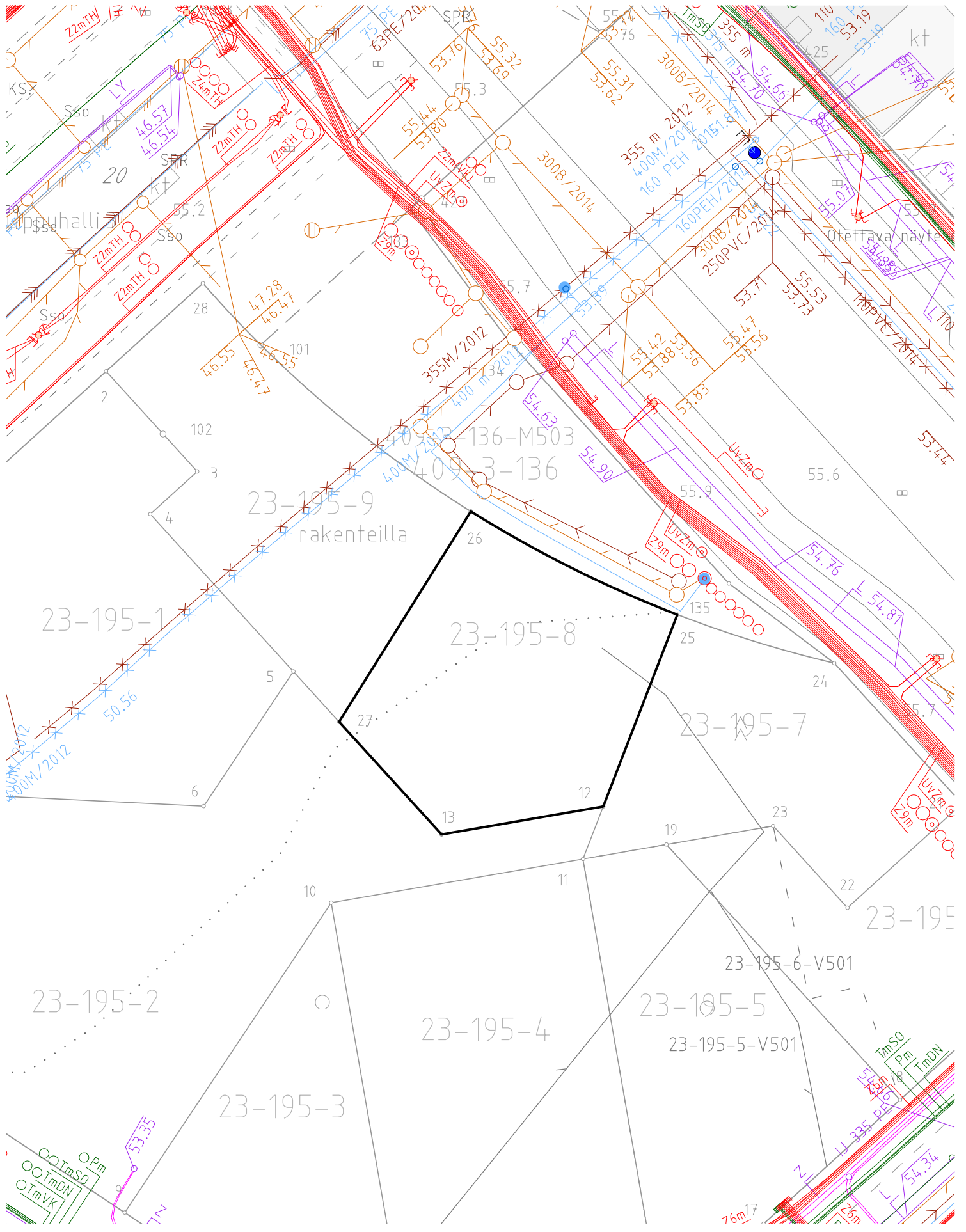
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:500

mittakaava



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

4.5.2018
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava



22 §

Teollisuustontin myyminen 92-41-262-1 Viinikkala / AK

VD/3829/10.00.02.00/2018

AK/JS/ET

Verhoomo Sorsa Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennettaisiin Verhoomo Sorsa Oy:n toimisto-, suunnittelu - ja verhoomotilat.

Verhoomo Sorsa Oy on vuonna 1983 perustettu yhtiö, jonka päätoimiala on hyötyajoneuvojen verhoilu. Yritys varustaa, asentaa sekä verhoilee viranomaisten käyttämiä hälytysajoneuvoja sekä eri toimialojen huoltoautoja. Yritys työllistää lähes 50 henkilöä kolmessa eri toimipisteessä (Helsinki, Lempäälä, Hanko).

Vantaan kaupunki omistaa Viinikkalan kaupunginosassa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten (TKT) tontin korttelissa 41262, 1. Korttelin 41262 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Viinikkalan alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Verhoomo Sorsa Oy:n kanssa teollisuustontin myymisestä Viinikkalassa yrityksen toimitiloja varten. Myytäväksi esitettävä tontti 41262/1 on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten TKT korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 9496 m² ja sen rakennusoikeus on 4748 k-m².

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 190 €/k-m², mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 4748 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 190 €/k-m².
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 osa kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- Verhoomo Sorsa Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 41262 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.8.2018 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2. §:ssä 18. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Verhoomo Sorsa Oy:lle Vantaan kaupungin 41. kaupunginosan (Viinikkala) korttelin 41262 tontti nro 1. Tontin myyntihinta on 902 120 euroa.

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2018. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2018 mennessä, raukeaa tämä myyntipäätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92-41-262-1
- Johtokartta tontista 92-41-262-1

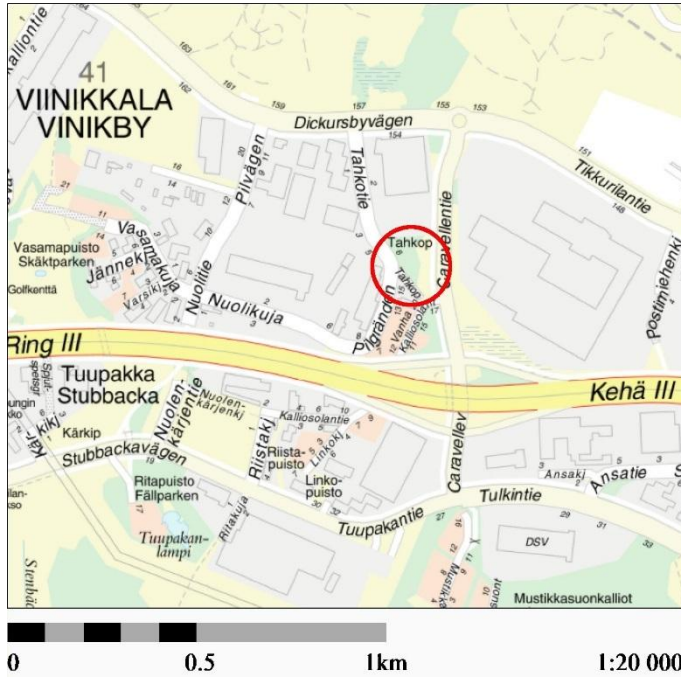
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvatimus

Lisätiedot:

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

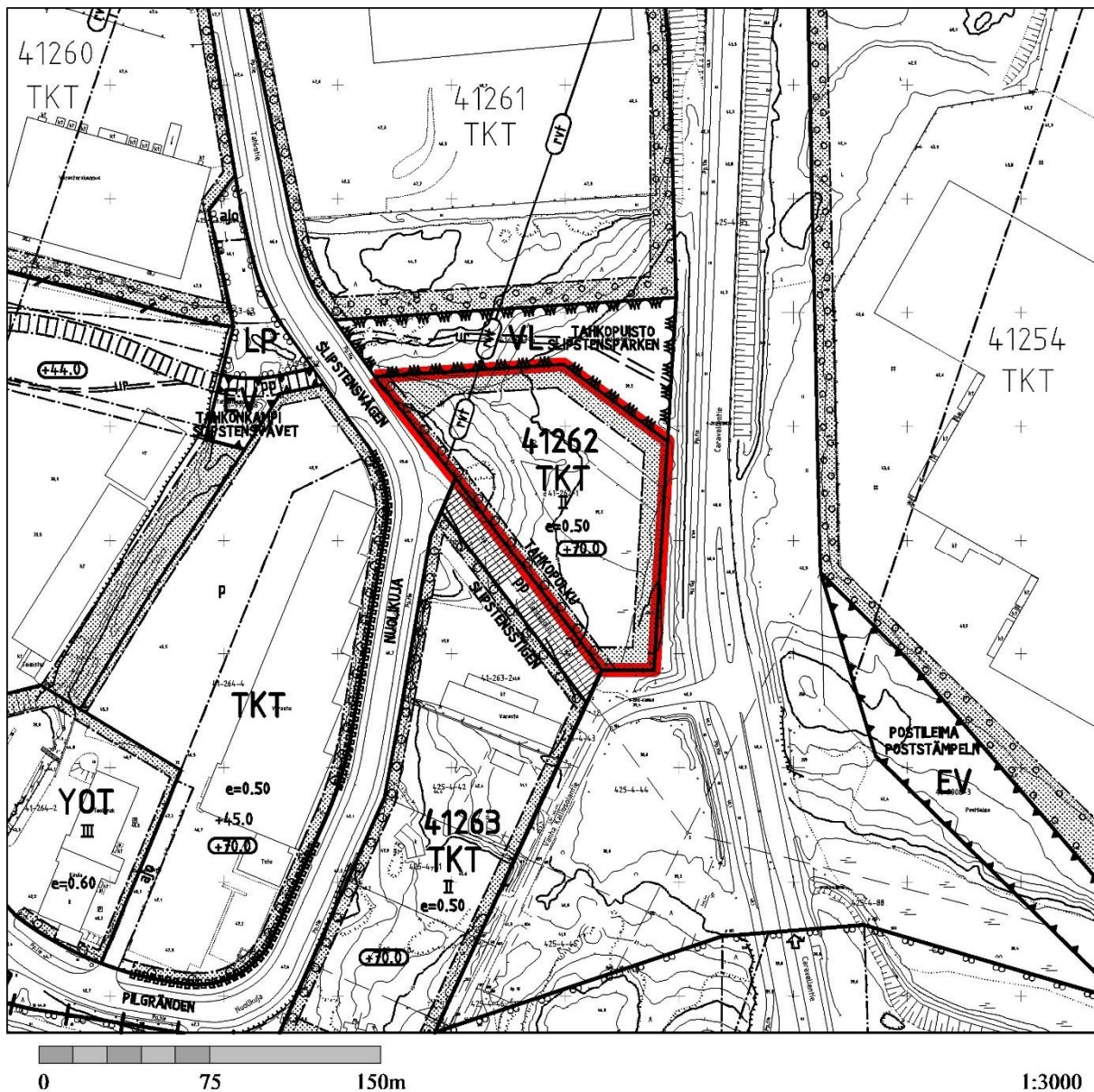


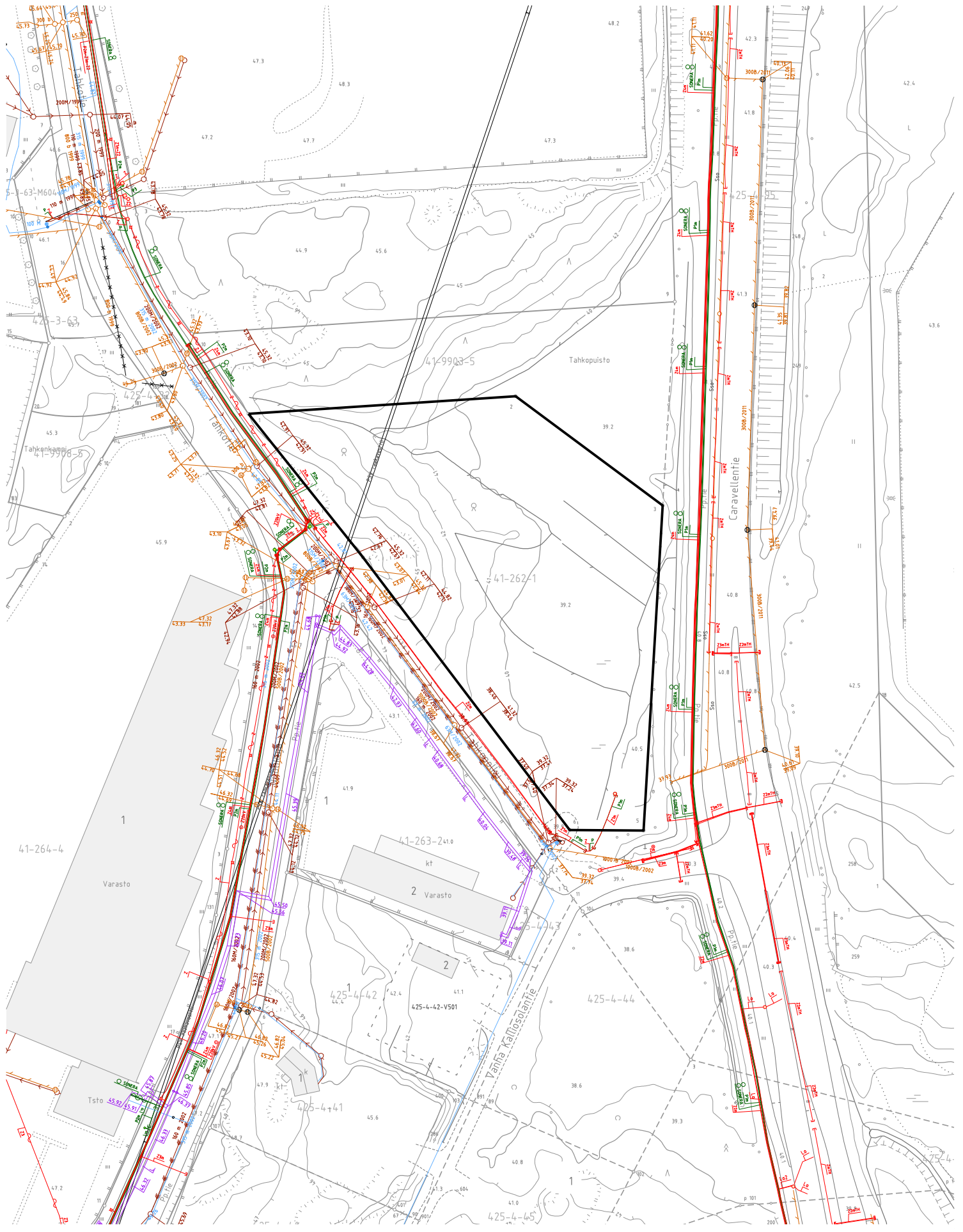
**TEOLLISUUSTONTIN
MYYNTI /
Verhomo Sorsa Oy**

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kortteli: 41262

**Tontti: 1
Pinta-ala 9496 m²
Rakennusoikeus 4748 k-m²**





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

24.4.2018
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava



23 §

Tontin 12010/15 myyminen As. Oy Vantaan Vaahterakummulle / Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH/ET

Hämeenkylässä sijaitseva tontti 12010/15 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle Skanska Talonrakennus Oy:lle. Esitetään tontin 12010/15 myymistä As. Oy Vantaan Vaahterakummulle. Kohteen toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013 § 24)** mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m² ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak.oik. as.tilaa k-m ²	Myyntihinta €
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000
95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920



Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Ilpolantien kuusi tonttia käsitellään kilpailussa yhtenä hankkeena. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m²), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.



Tontti	Tyyppi	Osoite	Voittotarjous		Varausmaksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihinta	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400
12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400
17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitalo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitalo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkoukku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto-osakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosityksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 15



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
- 2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
- 3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

Skanska Talonrakennus Oy voitti kilpailussa tontin 12010/15 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 4160 (€/h-m²). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Tontti 12010/15 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2400 k-m².

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (2400 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 570 €/k-m².

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.



Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä As. Oy Vantaan Vaahterakummulle Hämeenkyllän korttelin 12010 tontti 15 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1.368.000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin. Skanska Talonrakennus Oy on maksanut 68.400 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.
- b) mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (2400 k-m²), lisätään kauppahintaan ylityksen osalta 570 €/k-m².
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 12010/15

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

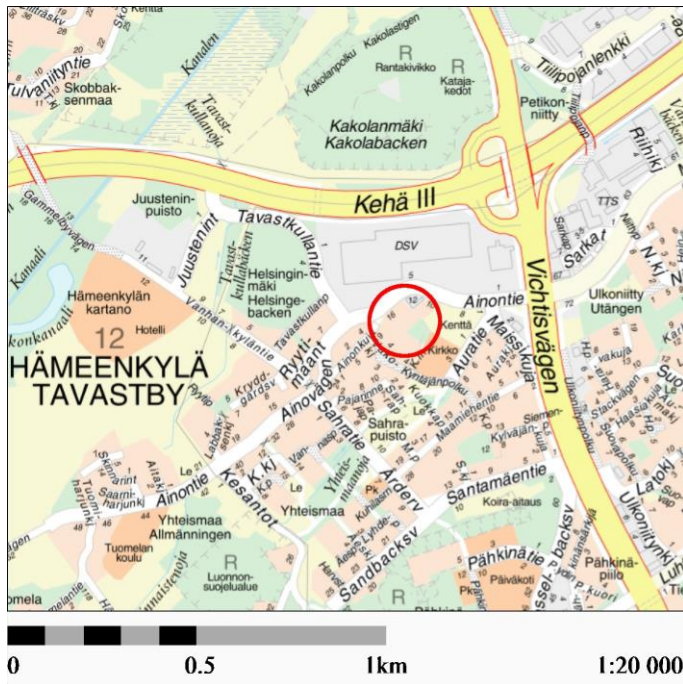
Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

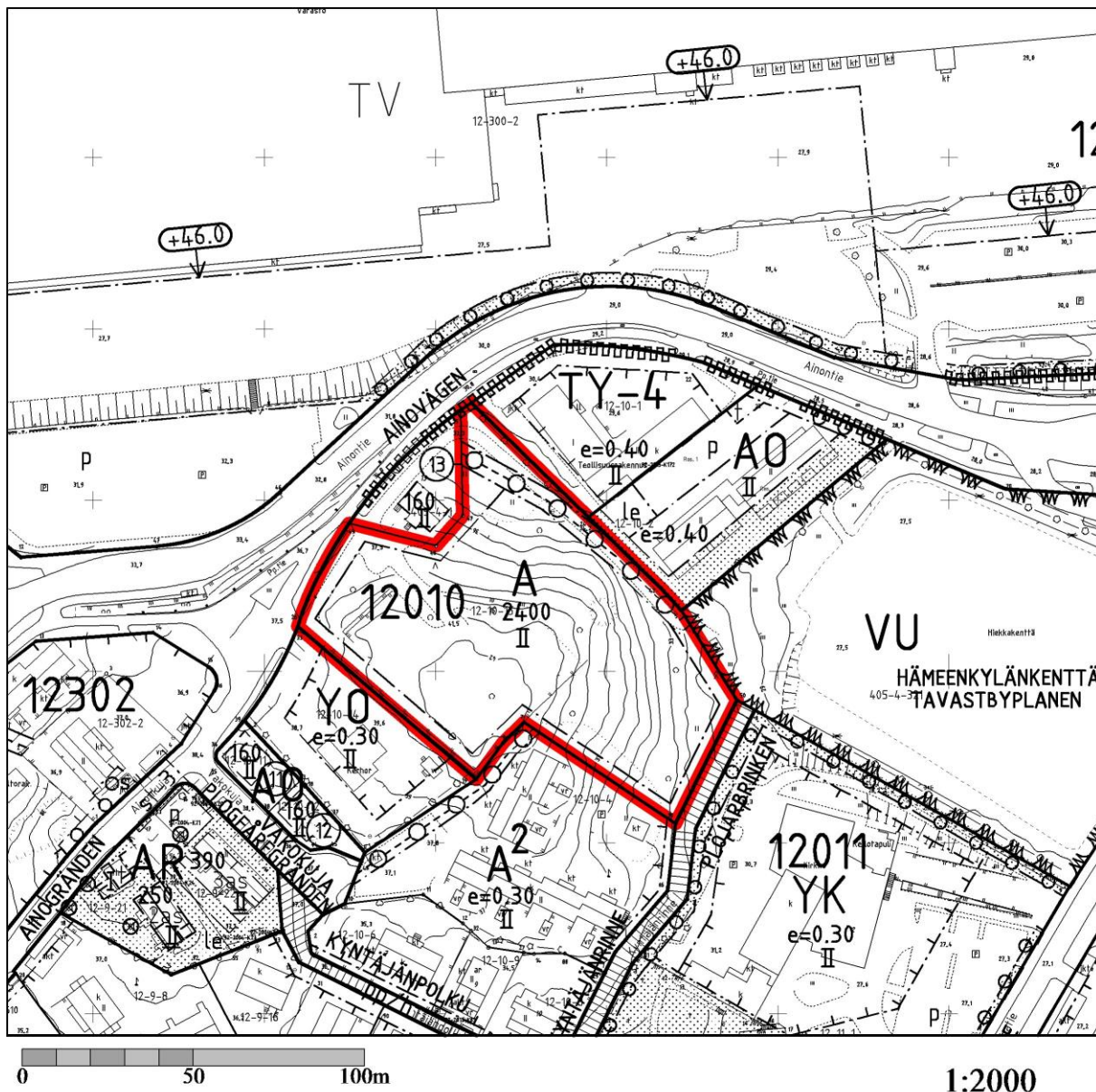


TONTIN MYyntI /
Skanska Talonrakennus Oy

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12010

Tontti: 15





24 §

Tontin 51224/7 myyminen As Oy Vantaan Juhlatie 6:lle / Rakennus P.Lehmonen Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH/ET

Pakkalassa sijaitseva tontti 51224/7 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle Rakennus P.Lehmonen Oy:lle. Esitetään tontin 51224/7 myymistä As Oy Vantaan Juhlatie 6:lle. Kohteen toteuttaa Rakennus P.Lehmonen Oy.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013 § 24)** mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m² ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak.oik. as.tilaa k-m ²	Myyntihinta €
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000



95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920
-------	---	----	-------------	-------	-------	---------

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Ilpolantien kuusi tonttia käsitellään kilpailussa yhtenä hankkeena. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m²), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.



Tontti	Tyyp- pi	Osoite	Voittotarjous		Varaus- maksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihint a	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400
12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400
17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitalo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitalo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkoukku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto-osaakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosityksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 15



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
- 2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
- 3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

Rakennus P.Lehmonen Oy voitti kilpailussa tontin 51224/7 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3750 (€/h-m²). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Tontti 51224/7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 763 k-m².

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (763 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 590 €/k-m².

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.



Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä As Oy Vantaan Juhlatie 6:lle Pakkalan korttelin 51224 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 450.288 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin. Rakennus P.Lehmonen Oy on maksanut 22.514 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.
- b) mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (763 k-m²), lisätään kauppahintaan ylityksen osalta 590 €/k-m².
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 51224/7

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

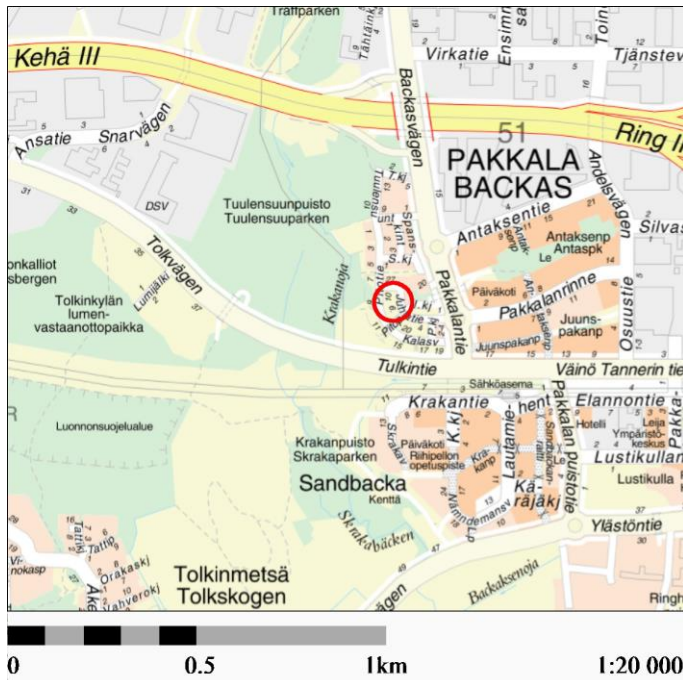
Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYyntI /
Rakennus P. Lehmonen Oy

Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kortteli: 51224

Tontti: 7





25 §

Tarjouskilpailun järjestäminen Vantaan kaupungin omistamista Lopen kunnassa sijaitsevista kolmesta erillispientalotontista ja kolmesta loma-asuntotontista / AK

VD/4249/10.00.02.00/2018
AK/TMA/MH/JL/ET

Kiinteistöt ja asuminen esittää Lopen kunnassa sijaitsevien kolmen erillispientalotontin sekä kolmen loma-asuntotontin myymistä tarjouskilpailulla.

Vantaan kaupunki omistaa Lopen kunnan Hunsalan kylässä (401) sijaitsevat Punelia (RN:o 19:48) ja Länsi-Jokela (RN:o 9:74) nimiset tilat sekä Tevännön kylässä (412) sijaitsevan Jokila (RN:o 3:77) nimisen tilan. Alue on rakentamaton. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 52 ha. Alue sijaitsee Sakarajärven rannalla, osin myös Punelian rannalla sekä näitä järviä yhdistävällä kannaksella, jonka kautta kulkee Sakarajärveä ja Puneliana yhdistävä Jokilan joki sekä melontareitti. Rantaviivaa Jokilanlahdella ja Punelialla on yhteensä noin 700 metriä. Jokilanjoen pituus Vantaan kaupungin omistamalla alueella on noin 400 metriä. Alueelta on matkaa Lopen kirkonkylälle vajaa 20 kilometriä.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten (kaupunginvaltuusto 17.12.2012 § 13) mukaan passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Vantaan kaupunki on laatinut alueelle ranta-asemakaavan nro S00004, jonka Lopen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 9.3.2015 § 14. Ranta-asemakaavassa on kolme vakituiseen asumiseen tarkoitettua erillispientalojen rakennuspaikkaa (tonttia) (AO), joilla rakennusoikeutta on yhteensä 750 k-m², kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), joilla rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m² ja noin 49 ha maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä Jokilanjoki nimiseksi vesialueeksi (W) osoitettua aluetta. Vantaan kaupungin omistamalla alueella ei harjoiteta maataloutta. Metsää ei voi hyödyntää talousmetsänä alueella todettujen erityisten luontoarvojen johdosta.

Rakennuspaikat (AO ja RA) myydään erikseen kustakin kohteesta korkeimman, lähtöhinnan ylittävän ostotarjouksen tehneelle. Rakennuspaikkojen lohkominen on vireillä. Kaupunki myy rakennuspaikat määräaloina ja ostaja vastaa lohkomiskuluista. Jos lohkominen on ennen tonttikauppoja kaupungin toimesta tehty, vastaa tontin ostaja lohkomiskuluista. Tarjouskilpailussa vahvistetut tonttihinnat ovat pohjahintana.

Rakennuspaikkojen lähtöhinnat:

Ranta-asemakaavan mukaisten kolmen AO-rakennuspaikan, joiden pinta-alat ovat noin 0,5 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeudet ovat 250 k-m², pohjahinnat ovat 75.000 euroa. Sakarajärvellä sijaitsevien kahden RA-rakennuspaikan, joiden pinta-alat ovat noin 0,4 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeudet ovat 160 k-m², pohjahinnat ovat 45.000 euroa. Punelijaärvellä sijaitsevan RA-rakennuspaikan, jonka pinta-ala on noin 0,4 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus on 160 k-m², pohjahinta on 75.000 euroa.

Tarjouskilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailuaika on keväällä/kesällä 2018. Tontteja markkinoidaan ainakin kaupungin nettisivuilla ja Helsingin Sanomissa.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 21 hyväksyi yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, hinnoitteluperiaatteet ja luovutusehdot, jotka ovat voimassa toistaiseksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaisesti lautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja



vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Tontit ja maa-alueet luovutetaan kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 21 hyväksymien luovutusperiaatteiden mukaan soveltuvin osin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tarjouskilpailu esittelyosassa selostetuista rakennuspaikoista,
- b) käyttää esittelyosassa mainittuja lähtöhintoja rakennuspaikkojen pohjahintoina tarjouskilpailussa,
- c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään rakennuspaikat kunkin kohteen korkeimman tarjouksen tehneelle tai hänen kieltäytyessä ostamasta kyseistä kohdetta seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle,
- d) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet kohteet ns. jatkuvalla myynnillä samalla hinnalla kuin ne ovat olleet tarjouskilpailussa myynnissä,
- e) oikeuttaa Kiinteistöt ja asuminen tulosityksikkö tekemään lopullisiin kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkistuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti asian otsikon poistamalla lauseen ”sekä noin 49 ha:n suuruisesta maa- ja metsätalousalueesta”

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavakartta nro S00004

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS

PUNELIAN RANTA-ASEMAKAAVA- JA JOKILANLAHDEN RANTAKAAVOJEN MUUTOS

Lopen kunta (433)

Hunsalan kylä (401)

Ranta-asemakaava ja muutos koskevat tiloja R:rot 19:48 ja 9:74.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1-2 sekä maa- ja metsätalousalueet.

(Kumoutuvan rantakaavan kortteli 11 sekä puisto- ja metsätalousalueet.)

Tevännön kylä (412)

Ranta-asemakaava ja muutos koskevat tiloja R:no 3:77 ja 3:76.

Ranta-asemakaavalla muodostuu kortteli 3, maa- ja metsätalousalueet sekä vesialueet.

(Kumoutuvan rantakaavan korttelit 1, 4, 5, 7-9 sekä tie-, yleinen pysäköinti-, puisto-, uimaranta-, metsätalous- ja vesialueet.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden erillispientalon, saunan sekä kaksi talousrakennusta. Rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 250 kerrosneliometriä. Erillispientalon kerrosluku on 1/2, saunan sekä talousrakennuksen kerrosluku on 1. Erillispientalo ja talousrakennukset on sijoitettava vähintään 35 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusten alimman lattiatason on oltava riittävän korkealla ylipiiriin tulva- tai säännöstelykorkeuksiin nähden. Rakentamisessa on noudatettava perinteistä rakennustapaa. Rakennusten julkisivujen värtäyksen tulee olla hillitty ja soveltuva maisemaan. Rakennusten ja rannan välissä olevaa puustoa tulee säilyttää ja rantakasvillisuutta hoitaa mahdollisimman luonnonmukaisesti siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät eikä maiseman luonne muutu.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, saunan sekä kaksi talousrakennusta. Rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 160 kerrosneliometriä. Kerrosluku on 1. Loma-asunto ja talousrakennukset on sijoitettava vähintään 35 metrin ja sauna 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusten alimman lattiatason on oltava riittävän korkealla ylipiiriin tulva- tai säännöstelykorkeuksiin nähden. Rakentamisessa on noudatettava perinteistä rakennustapaa. Rakennusten julkisivujen värtäyksen tulee olla hillitty ja soveltuva maisemaan. Rakennusten ja rannan välissä olevaa puustoa tulee säilyttää ja rantakasvillisuutta hoitaa mahdollisimman luonnonmukaisesti siten, että puuston ominaispiirteet säilyvät eikä maiseman luonne muutu.

M

Maa- ja metsätalousalue

Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueen rakennusoikeus on osoitettu korttelialueille. Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa alueen erityiset ympäristöarvot sekä rantamaisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Jokilanjoen varteen saadaan rakentaa ulkoilureittejä, sijoittaa opasteita, jätahuoltoon tarvittavia säiliöitä sekä pöytä- penkkiyhdistelmiä.

W

Vesialue.

Jokilanjoen jokisuulla Punelia järveä vastaan saadaan säilyttää ja ylläpitää patoa, joka säätelee Puneliasta Sakarajärven suuntaan laskettavan veden määrää. Vesialuetta (Jokilanjokoa) voidaan käyttää melontareittinä. Jokilanjoki saadaan pitää hallitsemattomien melontakunnossa. Melontareittiä varten saa alueella säilyttää ja ylläpitää kanoottien/veneiden padon ohittavan kuljetusradan, joka voi sijaita myös maa- ja metsätalousalueella.

— — — — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - - Osa - alueen raja.

- - - - - Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

- - - - - Ohjeellinen rakennuspaikan raja (ei tonttijakoa).

1 Ohjeellinen tonttijako.

x x Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

1/2 Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäismäärä korttelissa.

JOKILANTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

L+109.50 Rakennuksen lattiatason alin sallittu korkeusasema.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

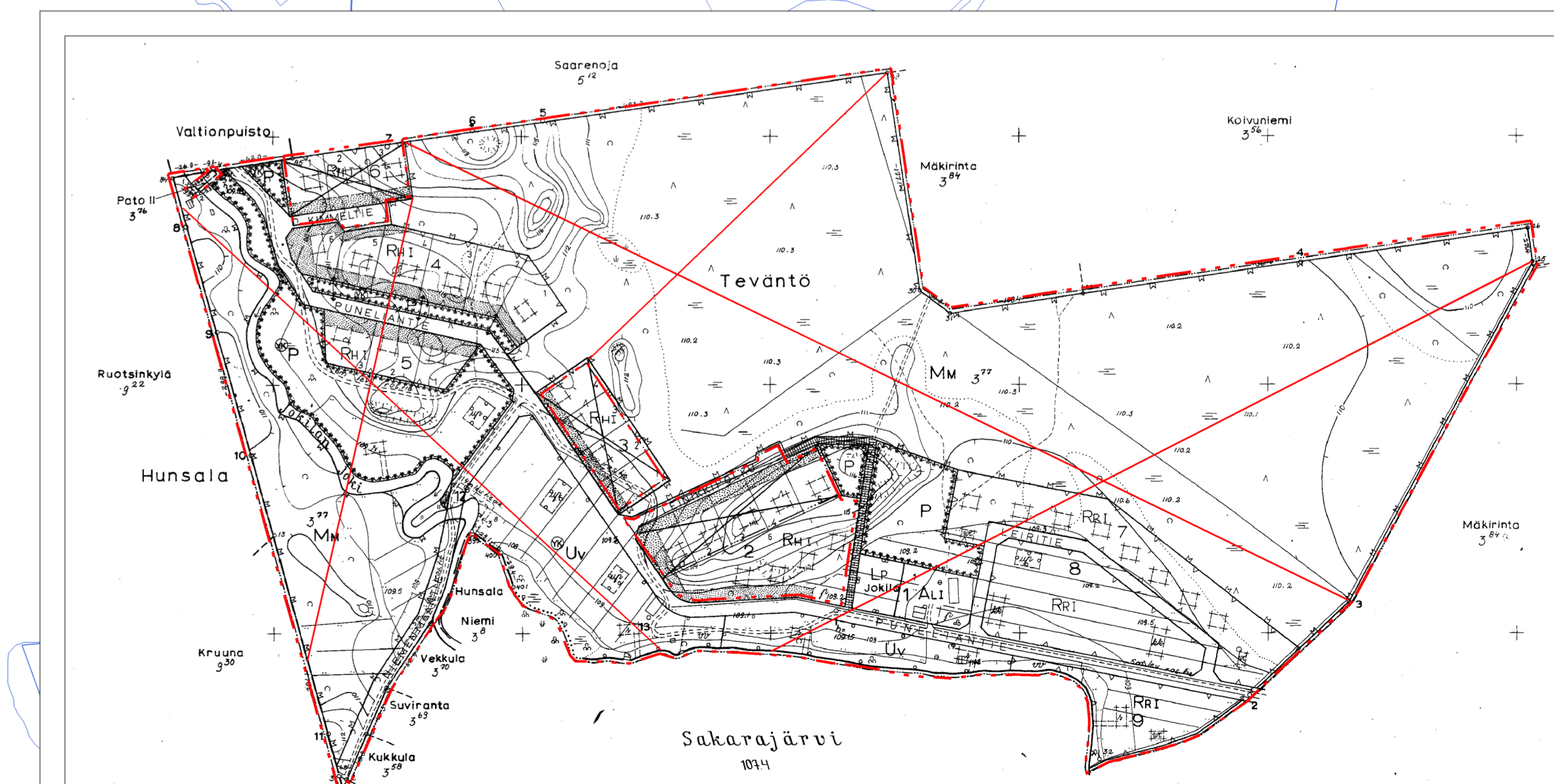
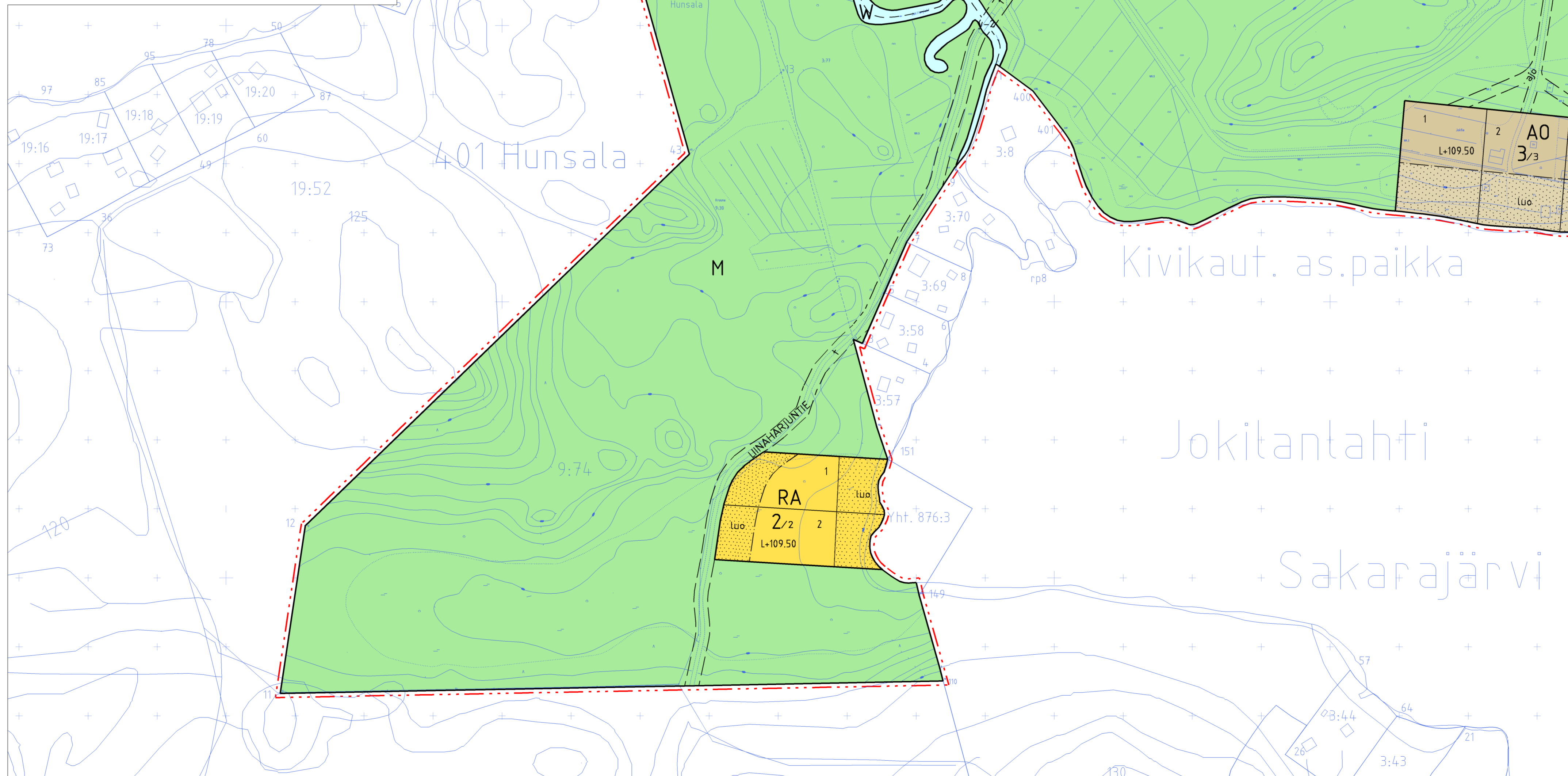
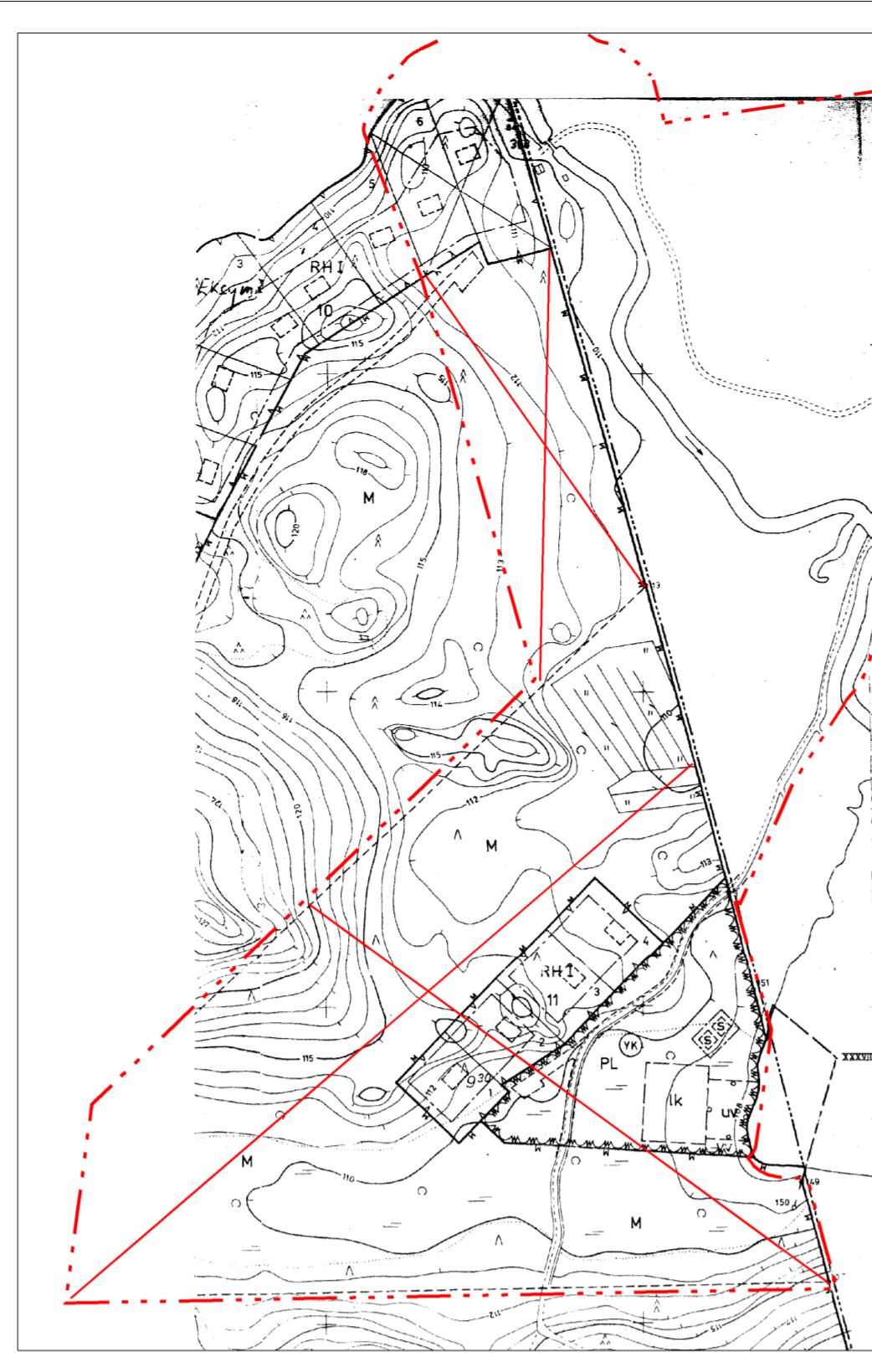
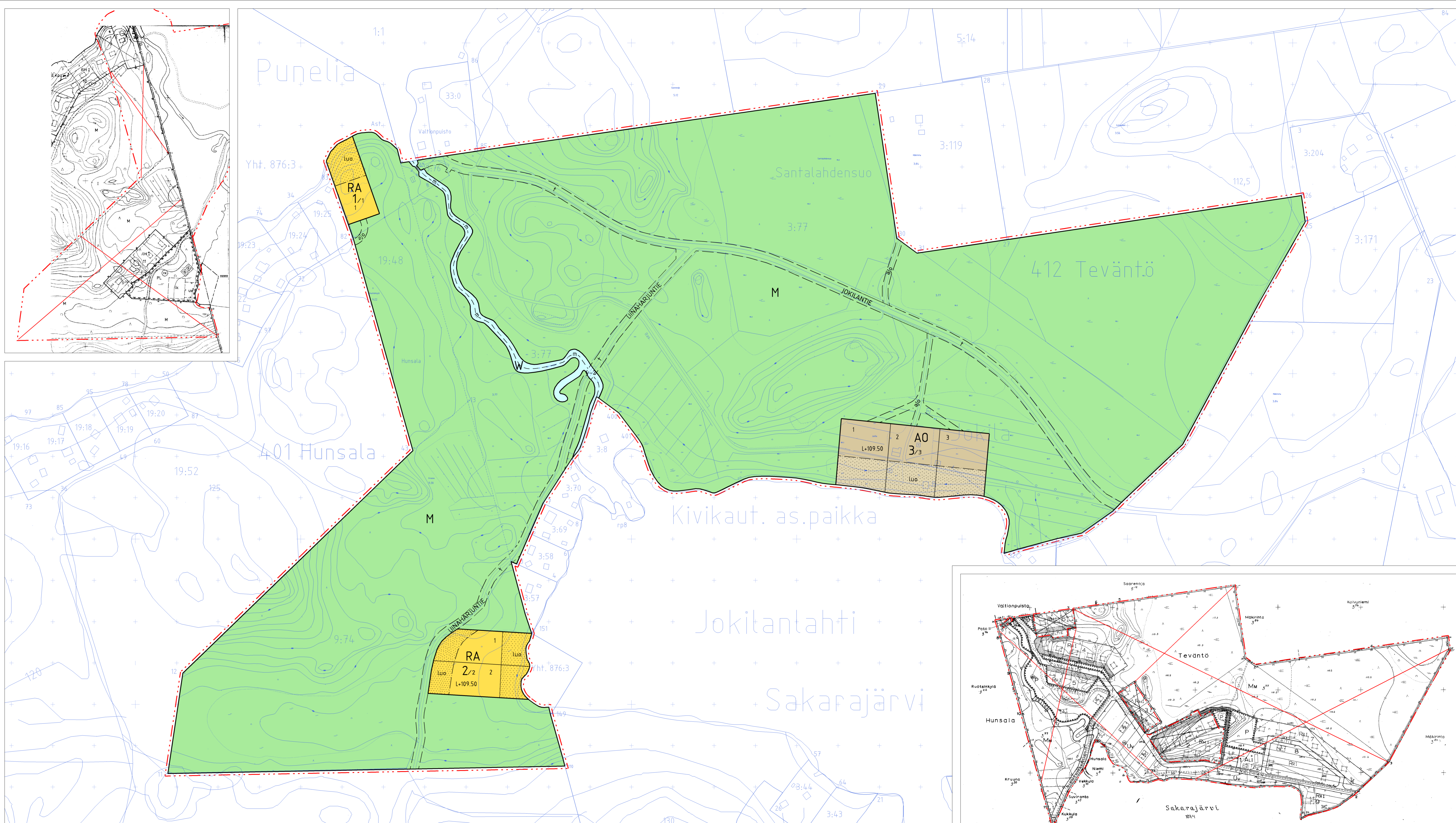
ajo Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

f Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa.

-m Melontareitti.

y-2 Vesialueen ylittävä kulkuyhteys.

Kaava-alueen vesihuollon osalta noudatetaan haja-asutusalueita koskevaa jätevesiasetusta 209/2011 sekä Lopen kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Kaavan laatija:
Vantaan kaupunkiTeuvo Kuparinen
Asemakaava suunnittelija

Hyväksytty Lopen kunnanvaltuustossa ___/___/20__



26 §

Maa-alueen vuokraaminen KoiPS Tekonurmi Oy:lle tekonurmikentän rakentamista ja ylläpitoa varten, Havukoski

VD/1223/10.03.02.10/2018
AK/PH/ET

Sivistystoimen liikuntapalvelut ja maankäytön, rakentamisen ja ympäristön kiinteistöt ja asuminen ovat neuvotelleet Koips Tekonurmi Oy:n kanssa maa-alueen vuokraamisesta tekonurmikentän rakentamista ja ylläpitoa varten jo olemassa olevan tekonurmikentän lisäksi. Vuokrattava alue on karttaliitteen osoittama noin 2 800 m² suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta Rekolan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-415-2-21. Alue on voimassa olevaa asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistysalueeksi (VU). Alueen hallinta kuuluu liikuntapalveluille. Vapaa-ajan lautakunta on päättänyt asiasta 13.2.2018 § 15.

Vantaan kaupunki on kaupunginhallituksen päätöksellä 3.12.2012 § 20 ja 20.3.2013 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut maa-alueen Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki r.y:lle ja KoiPS ry:lle tekonurmikentän rakentamista ja ylläpitoa varten. Koips Tekonurmi Oy on toteuttanut Havukosken urheilualueelle tekonurmikentän vuonna 2013. Koips Tekonurmi Oy on alueen kehittämisestä käydyissä neuvotteluissa kertonut halustaan laajentaa toimintaa ja vuokraa lisää maa-aluetta käyttöönsä palveluiden kehittämiseksi.

Alue vuokrataan Koips Tekonurmi Oy:lle 15 vuodeksi 1.4.2018 alkaen. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 1 664 euroa. Vuokraa ei peritä viideltä ensimmäiseltä vuokra-vuodelta (1.4. 2018-31.3.2023). Viiden ensimmäisen vuoden perimättä jättämisellä kuitataan Vantaan kaupungin oikeus käyttää tekonurmikenttää arkipäivisin kello 8.00 – 16.00 (ei loma-ajat) kaupungin omistamien oppilaitosten, päiväkotien palvelukeskusten tms. tarpeisiin maksutta koko 15 vuoden vuokra-ajan. Vuokraoikeus ei sisällä oikeutta vastaanottaa maa-aineksia (teknisluonteinen tarkennus Vapaa-ajan lautakunnan 13.2.2018 § 15 päätökseen).

Vuokrattavalla alueella on Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki r.y:n ja KoiPS ry:n kanssa tehdyn aikaisemman maanvuokrasopimuksen perusteella rakennetut jalkapallohallin perustukset. Päättäneen maanvuokrasopimuksen 16 §:n mukaisesti vuokramies on antanut kaupungille (5 000) euron vakuuden. Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki r.y ei poista olemassa olevia jalkapallohallin perustuksia ja luovuttaa annetun vakuuden (5 000) euroa kaupungille.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luku 2 §: Kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää: 9. maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta. Prosessikuvauksen mukaan Maankäytön toimiala asettaa ko. liikuntahankkeisiin projektijohtajan, joka vastaa hankkeen koordinoinnista maankäytön toimialan sisällä. Projektijohtaja toimii liikuntapalvelujen yhteistyökumppanina hankkeen eri vaiheissa.

Maanvuokrasopimusluonnos, kartta vuokrattavasta alueesta ja päättynyt maanvuokrasopimus ovat liitteenä.

Tällä päätöksellä poistetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 16.4.2018 § 23, jossa oli virheellinen päätösesitys.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) poistaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 16.4.2018 § 23,
- b) että kaupunki vuokraa Koips Tekonurmi Oy:lle karttaliitteen osoittaman noin 2 800 m²:n suuruisen maa-alueen Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä, tunnus 92-415-2-21, tekonurmikentän rakentamista ja ylläpitoa varten oheisalueineen 1.4.2018 alkaen 15 vuodeksi liitteen mukaisella maanvuokrasopimuksella,
- c) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.7.2018 mennessä, tämä päätös raukeaa,
- d) että Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki r.y ei poista olemassa olevia jalkapallohallin perustuksia ja luovuttaa päättyneessä sopimuksessa olevan vakuuden (5 000) euroa kaupungille,
- e) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja
- f) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos Koips Tekonurmi Oy 1.4.2018 - 31.3.2033
- Kartta / Kohteen sijainti
- Päätynyt maanvuokrasopimus 1.3.2008 - 31.12.2013 / Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki r.y ja KoiPS ry

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Muutoksenhaku / oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 050 312 1917,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANVUOKRASOPIMUS

- VUOKRANANTAJA** Vantaan kaupunki
Tilakeskus
Kielotie 13, 01300 Vantaa
- VUOKRAMIES** Itä-Vantaa Jalkapallon Tuki ry
KoiPS ry, Rasinrinne 3-5D, 01360 Vantaa
- Sopimuksen tarkoitus** Kaupunki vuokraa tällä sopimuksella maa-alueen jalkapallohallin pitämistä varten maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana Vantaan kaupungin Rekolan kylän kiinteistöstä Dalbacka, RN:2:21 (92-415-2-21) oheisen karttaliitteen mukaisen noin 4100 m² suuruisen alueen seuraavin ehdoin:
- 1. Vuokra-aika** Vuokra-aika on määräaikainen alkaen takautuvasti 1.3.2008 ja päättyen 31.12.2013.
- 2. Vuokran maksu** Vuokraa peritään koko vuokra ajalta 500 euroa. Vuokra on maksettava erikseen lähetettävää laskua vastaan eräpäivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.
- Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti kaupunginvaltuuston kulloinkin päättämän vuotuisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginvaltuuston vahvistama huomautusmaksu.
- 3. Kiinteistön käyttö** Vuokra-aluetta ei saa ilman kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen tai luovuttaa kolmannelle.
- 4. Rakentaminen kiinteistölle**
- Vuokramies ei saa tämän vuokrasopimuksen perusteella rakentaa tontille rakennuksia tai rakennelmia ilman vuokranantajan erillistä lupaa. Mikäli vuokranantaja antaa suostumuksensa rakentaa kiinteistölle, tulee vuokralaisen hyväksyttää suunnitelmat vuokranantajalla sekä rakennusvalvontaviranomaisella. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rakentaa vähäisiä vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia. Vuokramies hankkii itse kaikki tontin rakentamisessa ja tontilla tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat, esimerkiksi tarvittavaa aitaamista varten sekä kustantaa kaikki rakentamisen tai lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 5. Kasvava puusto** Tontilla oleva puusto on kaupungin omaisuutta. Toimintaa/rakentamista haittaavan puuston poistamisesta/siirtämisestä on sovittava kaupungin viranomaisten kanssa.
- 6. Kunnossapito**
- Vuokramies huolehtii kustannuksellaan jalkapallohallin päässä olevasta

paikoitusalueesta, sekä huoltorakennukselta lähtevän tien kunnossapidosta. Vuokralainen huolehtii yllämainittujen alueiden lisäksi Koivukylänväylältä jalkapallohallille lähtevän tien talvikunnossapidosta.

7. Sopimuksen päättyminen ja vuokramiehen etuoikeus

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kaupungille kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

8. Hallinnan luovutus

Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty.

Vuokramiehellä ei ole oikeutta kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

Mikäli alue tai osa siitä on luovutettu kolmannelle vastoin tämän sopimuksen ehtoja tai ilman kaupungin erillistä hyväksyntää, vastaa vuokramies tästä huolimatta vuokraehtojen täyttämisestä.

Kaupungilla on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa, mikäli vuokra-alue tai sen osa luovutetaan vastoin tämän sopimuksen määräyksiä.

9. Vahingot ja haitat

Vuokramies vastaa vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

10. Parannukset

Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada erillistä korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Ennallistaminen

Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokramiehen kustannuksellaan poistettava alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoitettava ja puhdistettava alue alkuperäisen sopimuksen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Vuokra-alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa maaperän pilaantumista tai haitta-aineiden pääsemistä maaperään tai pinta- ja pohjavesiin. Vuokralainen vastaa mahdollisissa maaperän tai pinta- ja pohjavesien pilaantumistapauksissa kaikista ennallistamiskustannuksista sekä vuokranantajalle muutoinkin aiheutuvista vahingoista.

12.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tai rakennelmiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, kuitenkin siten etteivät ne olennaisesti haittaa varsinaista toimintaa.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

13. Vuokramies sitoutuu suorittamaan vuokra-alueen osalta toiminnan edellyttämät liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä liittymisajan kohtana vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
14. Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin pyritään vuokramiehelle ilmoittamaan. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset tai rakennelmat hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa.
15. Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on se velvollinen maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään kolmekymmentätuhatta (30 000 €) euroa.
16. Vuokramies antaa kaupungille viimeistään tämän sopimuksen solmimishetkellä vuotuisen vuokranmaksun sekä muiden sopimusvelvoitteiden vakuudeksi viidentuhannen (5 000) euron pankkitakauksen tai muun kaupungin hyväksymän turvaavan vakuuden.
17. Vuokramiehellä on oikeus irtisanoa tämä sopimus jos vuokramies ei saa kohteelle tarvittavia viranomaisten vaatimia lupia.
18. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5.luvun muuta maan vuokraa koskevia säännöksiä.

LIITTEET

Pohjakartta vuorattavasta alueesta

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

Vantaalla __.__.2010

Vantaan tilakeskuksen lautakunnan
puolesta valtakirjalla

Pasi Salo
kiinteistöjohtaja va.

Itä-Vantaa Jalkapallon Tuki ry
puolesta nimenkirjoittajana/valtakirjalla

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki / Kiinteistöt ja asuminen / Kielotie 28, 01300 Vantaa
Yhteyshenkilö: Sopimusneuvottelut Petteri Hankivuo, puh. [050 312 1917](tel:0503121917)

Vuokramies: KoiPS Tekonurmi Oy (Y-tunn. 2501705-2)
Koivukylänväylä 32
01360 Vantaa

Vuokrauksen kohde: Karttaliitteen osoittama noin 2800 m² suuruinen alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistössä 92-415-2-21.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus:
Alue vuokrataan tekonurmikentän rakentamista ja ylläpitoa varten.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.4.2018 ja päättyy 31.3.2033.

2. Vuokra, maksaminen, tarkistaminen

Alueen vuosivuokra on 1664 €.

Vuokraa ei peritä viideltä ensimmäiseltä vuokravuodelta (1.4. 2018 – 31.3.2023).

Viiden ensimmäisen vuoden vuokran osittain perittämättä jättämisellä kuitataan Vantaan kaupungin oikeus käyttää tekonurmialuetta arkipäivisin kello 8.00 -16.00 (ei loma-ajat) kaupungin omistamien oppilaitosten, päiväkotien, palvelukeskusten tms. tarpeisiin maksutta koko 15 vuoden vuokra-ajan. Tämä ei poista vuokramiehen oikeutta käyttää kenttää omaan toimintaansa ko. aikana (ns. rinnakkaiskäyttö). Ristiriitatilanteissa vuokramiehen kentän käyttö on etusijalla. Lisäksi kuntalaisilla on oikeus käyttää tekonurmikenttää vapaasti aikoina, jolloin kentällä ei ole varattua käyttöä.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksiin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi vuokraa ei alenneta.

Vuokra on maksettava vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä.

Vuokra on maksettava kaupungin lähettämää laskua vastaan määräpäivään mennessä kaupungin osoittamalle pankkitilille. Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain ja kaupungin päätöksen mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Muut maksut

Vuokramies on velvollinen maksamaan veden ja jäteveden, kaukolämmön ja sähkön liittymismaksut kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti niiltä osin kuin tarve uusiin liittyimiin syntyy vuokramiehen toimesta vuokra-alueella tehtävistä muutos- / laajennustöistä.

4. Käyttömaksut

Vuokramies vastaa kustannuksellaan kaikista toimintansa aiheuttamista käyttömenoista kuten lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltomaksuista sekä solmii näitä koskevat sopimukset. Kentän valaistuksesta aiheutuvat sähkömaksut maksaa Vantaan kaupunki.

5. Alueelle kulku ja alueen käyttö

Vuokra-alueelle kulku tapahtuu urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) jo olemassa olevan kulkuyhteyden kautta. Ajoneuvojen pysäköinti sallitaan urheilu- ja virkistyspalvelualueella (VU) jo olemassa olevalla pysäköintiin tarkoitettulla alueella. Kaupunki laatii paikoitusalueen suunnitelmat ja varaa hankkeelle rakentamista varten määrärahan vuoden 2018 talousarvioon.

Vuokramies vastaa kustannuksellaan koko alueen vuosittaisesta ylläpidosta ja käytöstä. Kaupunki ei ylläpidä kulkuyhteyttä eikä pysäköintiin tarkoitettua aluetta.

Vuokramies voi eri sopimuksella antaa tämän pykälän mukaan vuokramiehelle kuuluvan ylläpidon kaupungin tehtäväksi.

Tekonurmikentän ensisijaisia käyttäjiä ovat vantaalaiset liikuntaseurat ja -järjestöt. Kenttiä käytetään ensisijaisesti jalkapallo- ja muuhun liikuntatoimintaan.

Vuokra-aluetta ei saa käyttää maa-ainesten vastaanotto toimintaan.

6. Kentän varusteet

Kaupunki luovuttaa vuokra-alueella olevat erikseen listattavat varusteet vuokramiehen käyttöön vuokra-ajan alkaessa. Vuokramies on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan varusteiden kunnossapidosta ja uusien varusteiden hankinnasta.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

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

Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

8. Kirjaaminen ja kiinnitykset

Vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään 31 000 euroa.

Samalla vuokramies määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Vantaan kaupungille.

9. Panttaussitoumus

Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkeineen ja perimiskuluineen. Jos vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvat erääntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

10. Alivuokraus

Vuokramies ei saa tilapäisestikään vuokrata edelleen tai luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman liikuntapalveluiden sekä kiinteistöt ja asumisen kirjallista lupaa.

11. Vakuus

Vakuudeksi muiden kuin vuokrasta aiheutuvien veloitteidensa täyttämistä vuokramies antaa kaupungille yhden vuoden vuokran (1664 €) suuruisen vakuuden. Vakuus koskee myös sitä korvausta vuokraohteen hallinnasta, joka vuokramies voidaan velvoittaa suorittamaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta sekä mahdollisia perimis- ja sopimuksen purkamistoimien kaupungille aiheuttamia kuluja.

Vakuudeksi hyväksytään pankkitakaus tai tilivarojen panttaus pankin kuittaamattomuustodistuksella.

Vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä (4) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vakuus tulee toimittaa kiinteistöt ja asumiselle (Kias) ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Osapuolten välillä oli maanvuokrasopimus 1.3.2008- 31.3.2013. Päättäneen maanvuokrasopimuksen 16 §:n mukaisesti vuokramies on antanut kaupungille (5000) euron vakuuden. Itä-Vantaan Jalkapallon Tuki ry ei poista olemassa olevia jalkapallohallin perustuksia ja luovuttaa annetun vakuuden (5000) euroa kaupungille.

12. Rakentaminen

Vuokramiehen tulee rakentaa vuokra-alueelle tekonurmikenttä vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien ja pysyttää tekonurmipinnoite koko vuokra-alueella (kenttä) koko vuokra-ajan sekä vastata kustannuksellaan tekonurmen ylläpitokustannuksista (huolto- ja kunnossapitokustannus).

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa.

Jos vuokramies laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuutensa tai tekonurmikenttien huolto- ja kunnossapitovelvoitteensa, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

Vuokramies vastaa itse tarvittavien lupien hakemisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista sekä kaikista rakentamiskustannuksista.

Alueelle rakennettavien rakenteiden piirustukset sekä ympäristösuunnitelmat on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikuntapalveluiden hyväksyttäväksi.

Vuokramies on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan vuokra-alueella tarvittavien johtojen rakentamisesta sekä siellä olevien ja sinne vuokramiehen toimesta rakennettavien rakenteiden, laitteiden ja johtojen huolto- sekä ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista siirtokustannuksista.

Kaupunki rakentaa tekonurmikentän tarvitseman aidan ja valaistuksen alueelle. Vuokra-alueen muiden aitojen rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa vuokramies kustannuksellaan.

13. Hoitovelvollisuus

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan liikuntapalveluiden niiden hoidosta antamia määräyksiä.

Vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä liikuntapalveluiden luvatta kaataa. Vuokramies on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Vuokramiehen tulee kunnostaa kaupungin rakentamat vuokra-alueella olevat aidat sekä valaisinpylväät, mikäli niiden kunnostustarve on aiheutunut vuokramiehen toiminnasta. Liikuntapalvelut vastaa aitojen ja valaisinpylväiden kunnossapidosta ja korjauksesta, mikäli ne aiheutuvat ilkeistä ja normaalista kulumisesta. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan epäkohdista (kunnostus-/korjaustarve) välittömästi niiden ilmetessä liikuntapalveluille.

14. Mainonta

Vuokra-alueelle tai sitä ympäröiviin aitoihin ei ilman liikuntapalveluiden lupaa saa tavanomaisten ohjauskilpien tai vastaavien opasteiden ja kilpailutapahtumien julkistamisen lisäksi kiinnittää tai pystyttää muita mainoksia kuin kentän nimen ja tunnuksen.

15. Katselmuks

Vuokranantajalla on oikeus, milloin tahansa toimittaa vuokra-alueella katselmus, josta kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, vuokramiehelle on hyvässä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja jossa hänen tai hänen edustajansa on, mikäli mahdollista, oltava läsnä.

Vuokramiehen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Tällaisessa katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu sekä annetaan tarpeelliseksi katsottuja määräyksiä ja ohjeita, joita vuokramies on velvollinen noudattamaan. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, katselmuksen toimittajat määräävät, miten ja minkä ajan kuluessa vuokramiehen on korjattava puutteellisuudet.

16. Yhdyskuntatekniset laitteet

Vuokramies on velvollinen kaupungin vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle tai sen yli.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokramiehen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla tekonurmikenttä sijaitsee.

Kaupunki korvaa vuokramiehelle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisten vahingon arvion mukaan.

17. Uudelleen vuokraus

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

18. Vuokra-ajan päättyessä

Urheilualue jää vuokra-ajan päättyessä korvauksetta kaupungille, mikäli kaupunki katsoo, että kentän rakenteet ovat edelleen käyttökelpoisia. Muussa tapauksessa vuokramies on velvollinen purkamaan ja viemään pois tekonurmet ja muut vuokra-alueelle rakentamansa rakennukset, rakenteet ja laitteet perustuksineen sekä kunnostamaan ja tasamaan alueen.

Vuokramiehen tulee vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistaa vuokra-alueelta vuokramiehen irtain omaisuus sekä puhdistaa vuokra-alue liikuntapalveluiden hyväksymään kuntoon.

Mikäli vuokra-aluetta ei ole tyhjennetty yhden kuukauden (1) kuluessa vuokra-ajan päättymisestä, kaupungilla on oikeus menetellä alueella olevan omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Alueen tyhjentämis- ja siistimiskulut sekä maanvuokraa vastaava korvaus alueen käytöstä kuntoon saattamiseen saakka peritään vuokramieheltä.

Alueella on suoritettava tarkastuskatselmus viikon kuluessa vuokra-ajan päättymisestä. Vuokramiehen on sovittava katselmuksen suorittamisajasta etukäteen liikuntapalveluiden kanssa.

19. Ilmoitukset

Vuokramiehen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti liikuntapalveluille nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Kaupungilla on oikeus antaa vuokramiehelle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokramiehen viimeksi liikuntapalveluille ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan tällöin saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty liikuntapalveluille viimeksi ilmoitettuun laskutusosoitteeseen.

Vuokranantajalla on oikeus antaa tähän sopimukseen perustuvia tietoja kolmannelle kaupungin noudattamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

20. Sopimussakko

Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokramies voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 10 000 €.

21. Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta vuokramies on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

22. Muuta

Muutoin sopimussuhteessa noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain (258/1966) lukujen 1,5,6 ja 7 säännöksiä.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sopimusta koskevat erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yhteisymmärrykseen saatetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Kaupunki ei vastaa vuokramiehelle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikeusvaatimuksen tai kunnallisvalituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokramiehelle.

Vantaalla xx. päivänä xxx kuuta 2018

VANTAAN KAUPUNKI

Heino Pitkänen
Lakimies

Vuokramiehenä hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Vantaalla xx. päivänä xxx kuuta 2018

KoiPS Tekonurmi Oy:n puolesta yhtiöjärjestyksessä nimenkirjoitukseen oikeutetut



27 §

Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vaaralassa / Elisa Oyj / AK

VD/3773/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Vaaralantien katualueesta maa-alueen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

Elisa Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 55 m²:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosasta kiinteistöstä RN:o 92-403-5-201. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Vaaralantie -nimistä katualuetta. Vuokratulle alueelle sijoitetaan 36 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä grafiitin harmaa laitekaappi. Kuntatekniikan keskuksen kadunsuunnittelu ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.8.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-403-5-201 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 55 m²:n suuruinen alue 1.8.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
- b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut / päämitat ARK 02, laitekaappi ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 2.1.2018 / Elisa Oyj

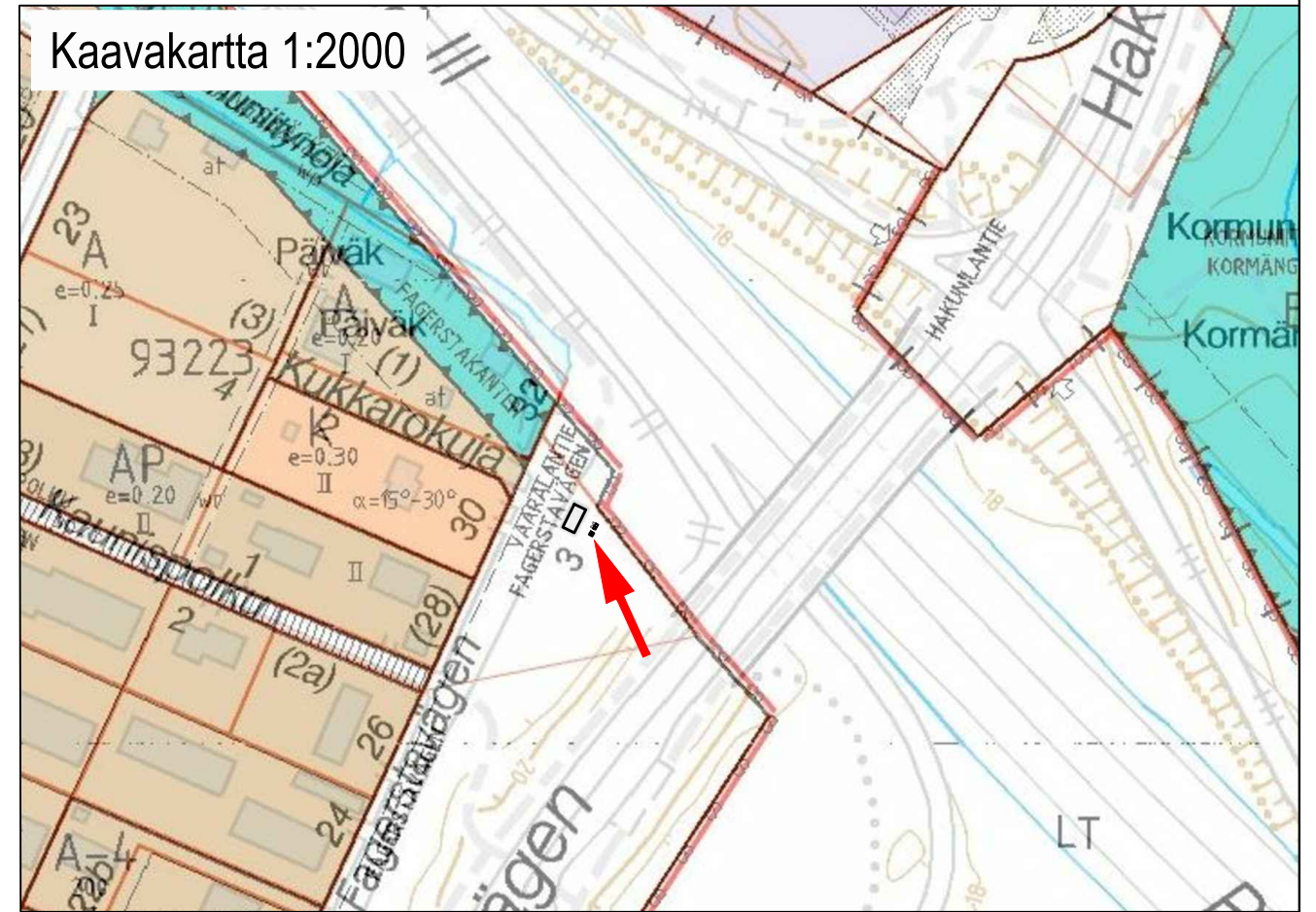
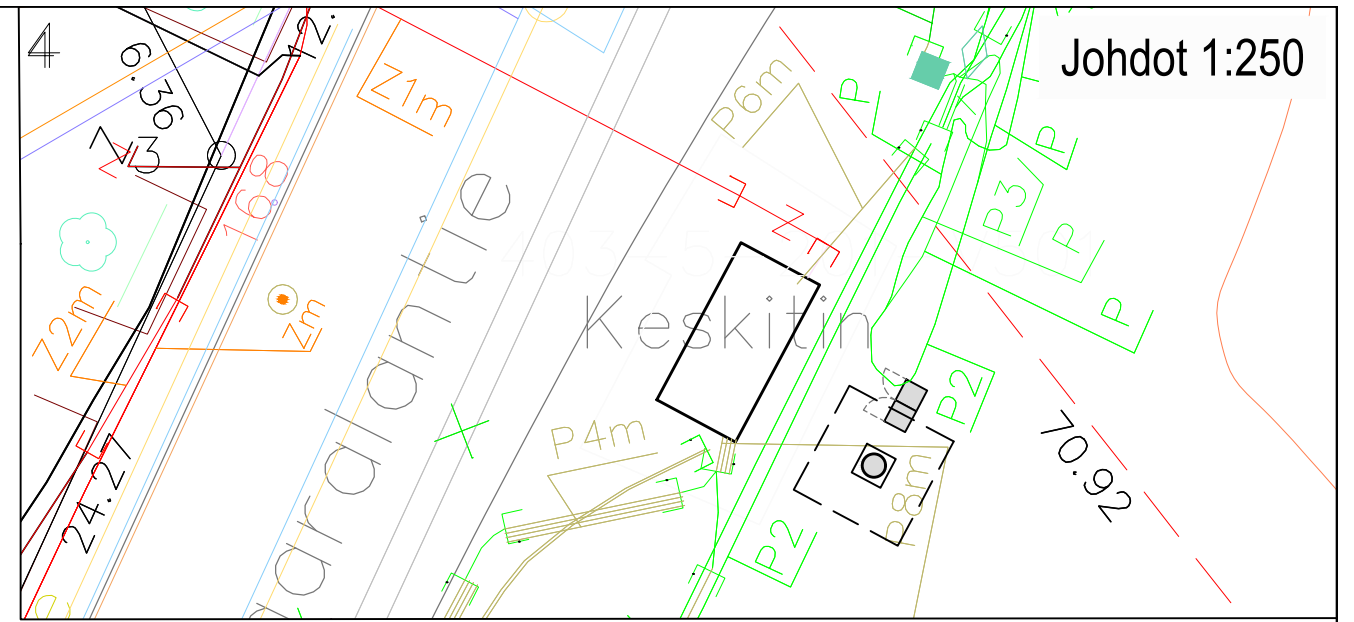
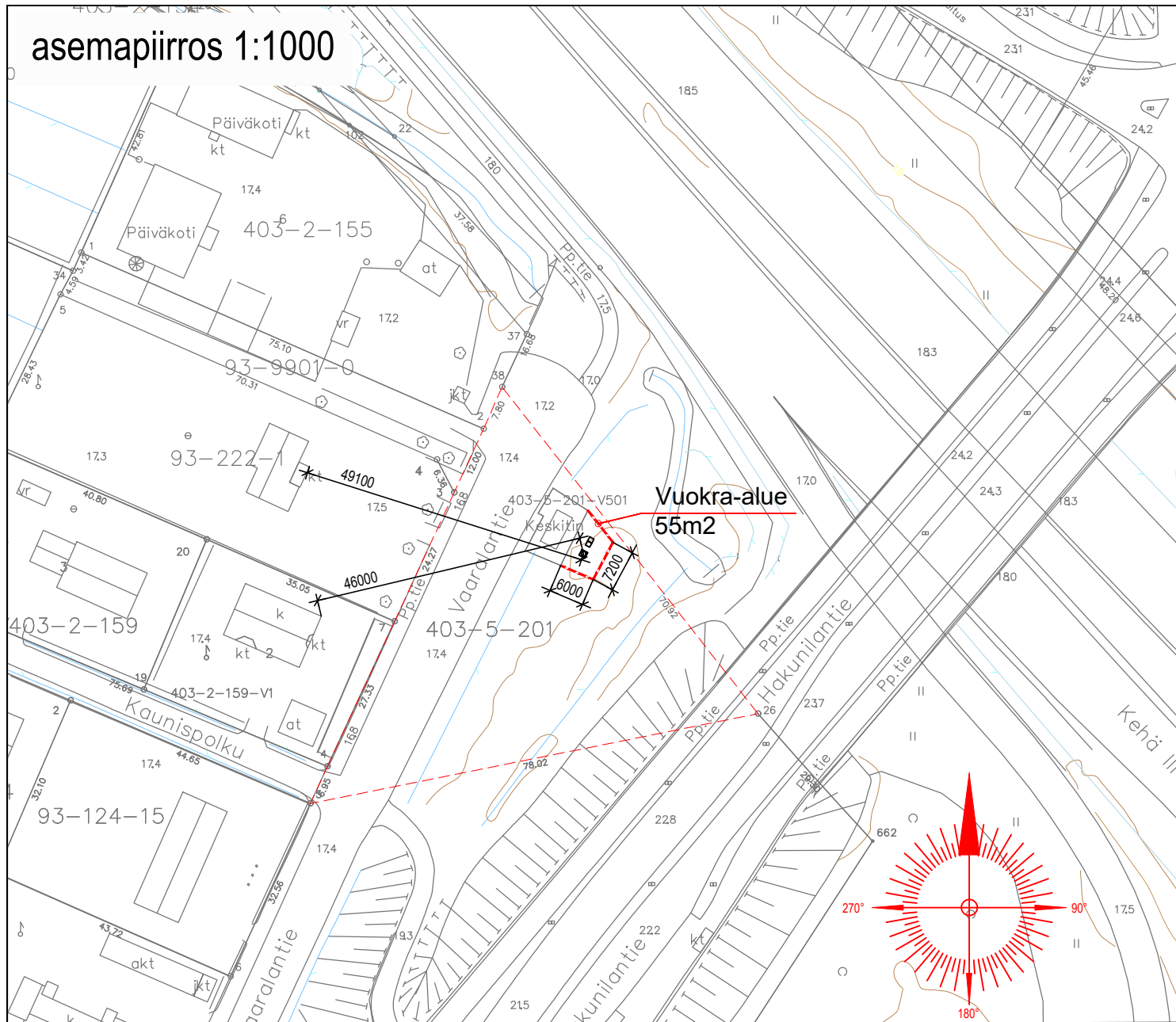
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

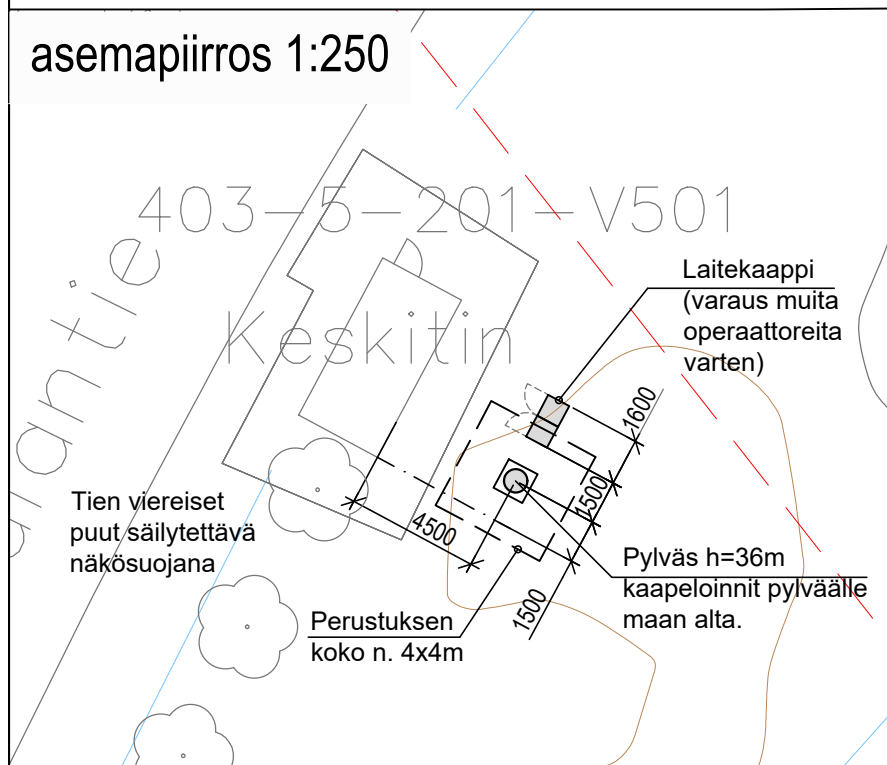
Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemapiirros 1:1000



asemapiirros 1:250



Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Vaaralantie, putkimasto h = 36m
z = +17,5 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)

maston keskipisteen koordinaatit

	p	i
ETRS-GK25 / GK n	6 684 025	25 505 579
ETRS-TM35FIN	6 682 859	394 938
YKJ	6 685 665	3 395 065
WGS84	60° 16' 7.7"	25° 6' 2.9"

vuokra-ala laajennus = 55 m²
vuokra-ala yhteensä: 125 m²

Kaup.osa / Kylä 93 Vaarala	Kortteli/Tila 92-403-5-201	Tontti/Rno	
Rakennustoimenpide Erillislaitte	Pvm. 19.4.2018	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 1 (3)
Kohteen nimi ja osoite VAARALANTIE Matkaviestintukiasema Vaaralantie 3 01230 Vantaa		Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS	Mittakaava 1:1000 Piir. koko A3
	Tuulikujja 2 02100 Espoo p 020 747 6000 www.sito.fi	VE	Numero 01
Suunnittelija RI Veikko Erola, 050 4655 696		Piirf. Suunnitteluala ARK	Rev.

Riippuen eri mastotoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja sivun pituus vaihtelee noin 500 mm - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 mm - 800 mm välillä.
Mastotoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee maston rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Mastoon asennetaan kiipeilytikas, jonka alapää varustetaan kiipeilynestolla

Väri, maston ristikko-osa:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



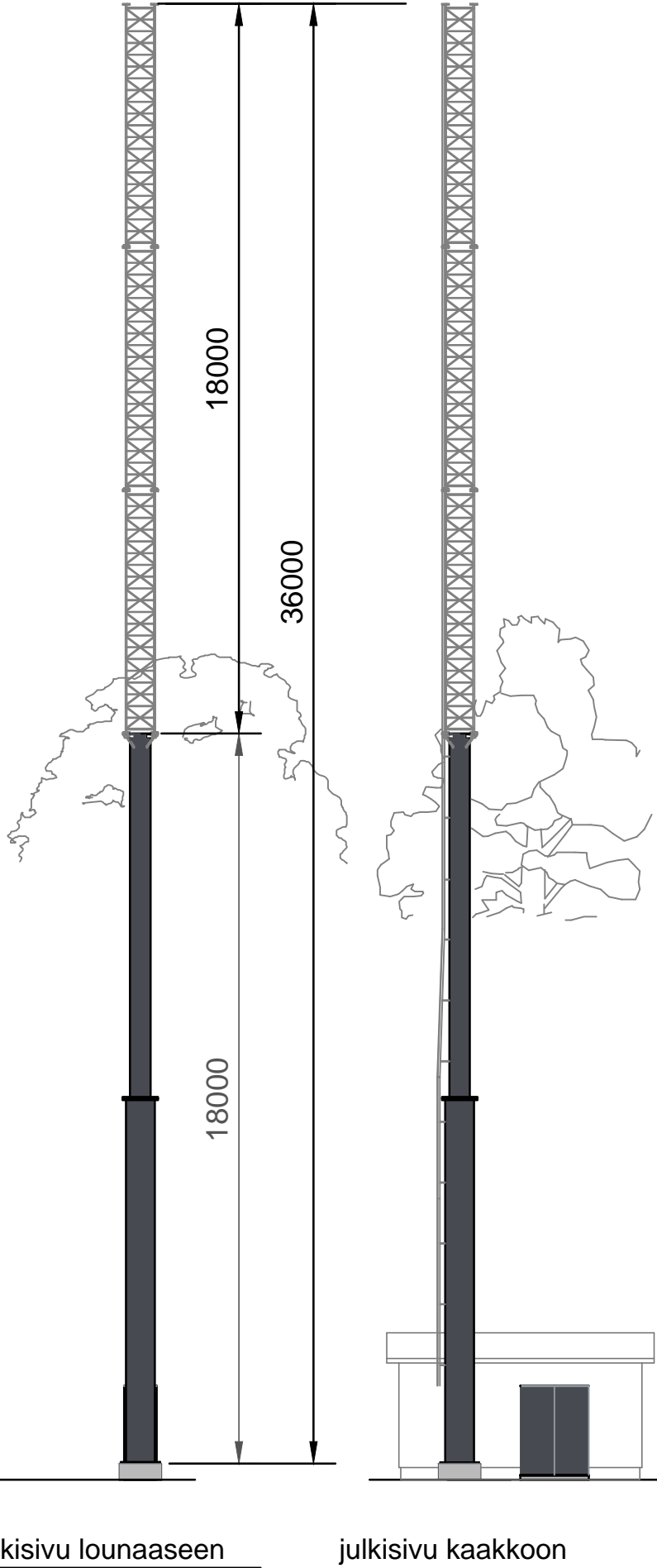
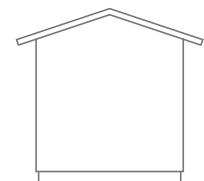
Väri, maston putki-osat:
- Grafiitin harmaa RAL 7024



Väri, Laitekaappi:
- Grafiitin harmaa RAL 7024

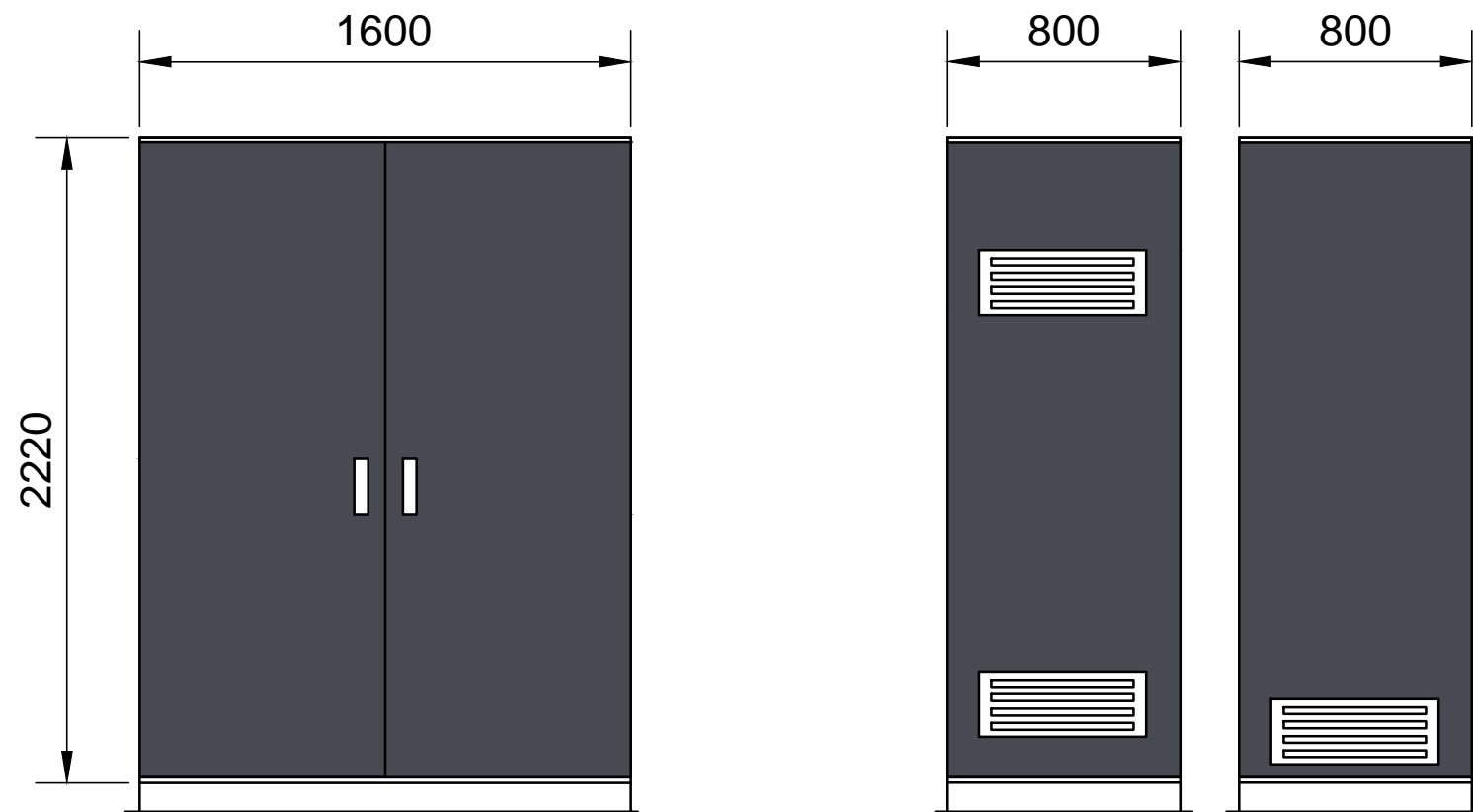


Keskittin-
rakennus



Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

Kaup.osa / Kylä 93 Vaarala	Kortteli/Tila 92-403-5-201	Tontti/RNo 92-403-5-201		
Rakennustoimenpide Erillislaitte	Pvm. 11.12.2017	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 2 (3)	
Kohteen nimi ja osoite VAARALANTIE Matkaviestintukiasema Vaaralantie 3 01230 Vantaa		Piirustuksen sisältö JULKISIVUPIIRUSTUS Masto ja laitekaappi	Mittakaava 1:150	Piir. koko A3
SITO Suunnittelija RI Veikko Erola, 050 4655 696	Tuulikuja 2 02100 Espoo p 020 747 6000 www.sito.fi	Piirt. VE	Suunnittelualue ARK	Numero 02
			Rev.	



Citycabinet

Koko/moduuli: 2kpl, 800 x 800, h=2200

Materiaali: Sähkösinkitty teräs, alumiini

Väri: RAL 7024 grafiitinharmaa

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö suosittelee, että kaappi käsitellään grafitinpoistoaineella.

Kaup.osa / Kylä 93 Vaarala	Kortteli/Tila 92-403-5-201	Tontti/RNo 92-403-5-201		
Rakennustoimenpide Erillislaitte	Pvm. 11.12.2017	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 3 (3)	
Kohteen nimi ja osoite VAARALANTIE Matkaviestintukiasema Vaaralantie 3 01230 Vantaa		Piirustuksen sisältö LAITEKAAPPI Masto ja laitekaappi	Mittakaava 1:25 Piir. koko A3	
 SITO Suunnittelija RI Veikko Erola, 050 4655 696	Tuulikuja 2 02100 Espoo p 020 747 6000 www.sito.fi	Piirt. VE	Suunnitteluala ARK	Numero 03
				Rev.

Helsinki 2.1.2018
tunnus: "Elisa / Vaaralantie"

Elisa Oyj / tukiasemat
PL 40
00061 ELISA

Vantaan kaupunki
Kiinteistöt ja asuminen
Tontit ja maanhankinta
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyisiä maanlaajuisia matkapuhelinverkoja ovat 2G-verkko (GSM) ja 3G-verkko (UMTS). Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan näiden rinnalle seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa, 4G-verkkoa (LTE). 4G-verkkotekniikka mahdollistaa etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Tästä on myös tulossa maanlaajuinen verkko. Parhaillaan teleoperaattorit ja laitevalmistajat suunnittelevat jo seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa 5G. Sen rakentamisen aikataulusta ei vielä ole tehty päätöksiä.

Uutta 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 2G-, 3G- ja 4G-tukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta n. 0,5 km:n säteellä.

2 Maston vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja

sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova putkimasto, jonka korkeus on 36m.

Mastosta aiheutuva ainoa merkittävä haitta on visuaalinen. Maston sijoitus Kehä 3:n ja Hakunilantien risteyksen tuntumaan sopii mielestämme tässä mielessä hyvin, koska ko. teiden vierellä on useita valaisinpylväitä ja Kehä 3:n pohjoispuolella lisäksi voimajohtolinja. Suunniteltu masto ei näin tuo suurta muutosta maisemaan.

Maston lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat lännessä ja lounaassa lähimmillään 46m:n päässä suunnitellusta mastosta, idässä ja pohjoisessa on Hakunilantie ja Kehä 3. Oleva puusto ja telerakennus antavat näkösuojaa asuinrakennusten suuntaan siten, että maston alin osa ei näy. Maston putkiosan yläosa ja ristikko-osa näkyvät, mutta putkiosan tumman harmaa väri sopii hyvin ympäröivään puustoon. Maston ristikko-osa tulee näkymään kauemmaksi ympäristöön, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa ristikkomainen rakenne (väri vaalea harmaa) soveltuu hyvin taastaansa horisonttia vasten. ANS Finland ei vaadi lausunnossaan mastoon lentoestemerkintöjä eikä valoja. Pimeänä aikana masto ei siis ole havaittavissa.

Huoltokäynnit mastolle tapahtuvat nykyisen telerakennuksen pihalta. Uutta kulkureittiä ei tarvitse rakentaa.

Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Mastot suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi maston lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva masto kuuluu jäävaaraluokkiin R0 -R3, jolloin maston sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa. Huomion arvoista on myös, että masto rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

Elisa Oyj **noudattaa** tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä**, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien **sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK.** Elisa Oyj:n verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Elisa Oyj:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennit ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 4 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylväaseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat antennineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)

- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille mastosta aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme maston rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Lähimmät mastot sijaitsevat luoteessa n. 1,0 km:n päässä, lännessä n. 2 km:n päässä ja kaakossa n. 1,5 km:n päässä. Etäisyydet ovat niin suuria, ettei näistä mastoista pystytty peittämään haluttua kuuluvuusaluetta. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Eduskunta on nähnyt asian tarpeelliseksi ja huomionnut asian vuoden vaihteessa (2014/2015) voimaan tulleessa laissa. Tietoyhteiskuntakaarilaki:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917>

*”7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku
Lain tavoitteet ja määritelmät*

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa. Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että **viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia**. Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen.”*

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

Masto tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Masto täyttää tietoyhteiskuntakaarilain kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot

Elisa Oyj:llä ei ole tämän hankkeen lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia pylväs- tai mastohankkeita.

Kunnioittaen



Elisa Oyj

Projektipäällikkö Joni Joensuu



28 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ilolassa / Telia Finland Oyj / AK

VD/3806/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Iolan Tarinapuistosta maa-alueen vuokraamista Telia Finland Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

Telia Finland Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m²:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Iolan kaupunginosasta yleisestä alueesta RN:o 92-71-9903-11. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Tarinapuisto -nimistä lähivirkistysaluetta (VL). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 30 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä tumman harmaa laitesuoja. Viheralueyksikkö ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

Telia Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.8.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtävälueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Telia Finland Oyj:lle yleisestä alueesta RN:o 92-71-9903-11 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 60 m²:n suuruinen alue 1.8.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
- b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut / päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 24.10.2016 / 26.2.2018 / Telia Finland Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 2.12.2016 / Eija Välimäki

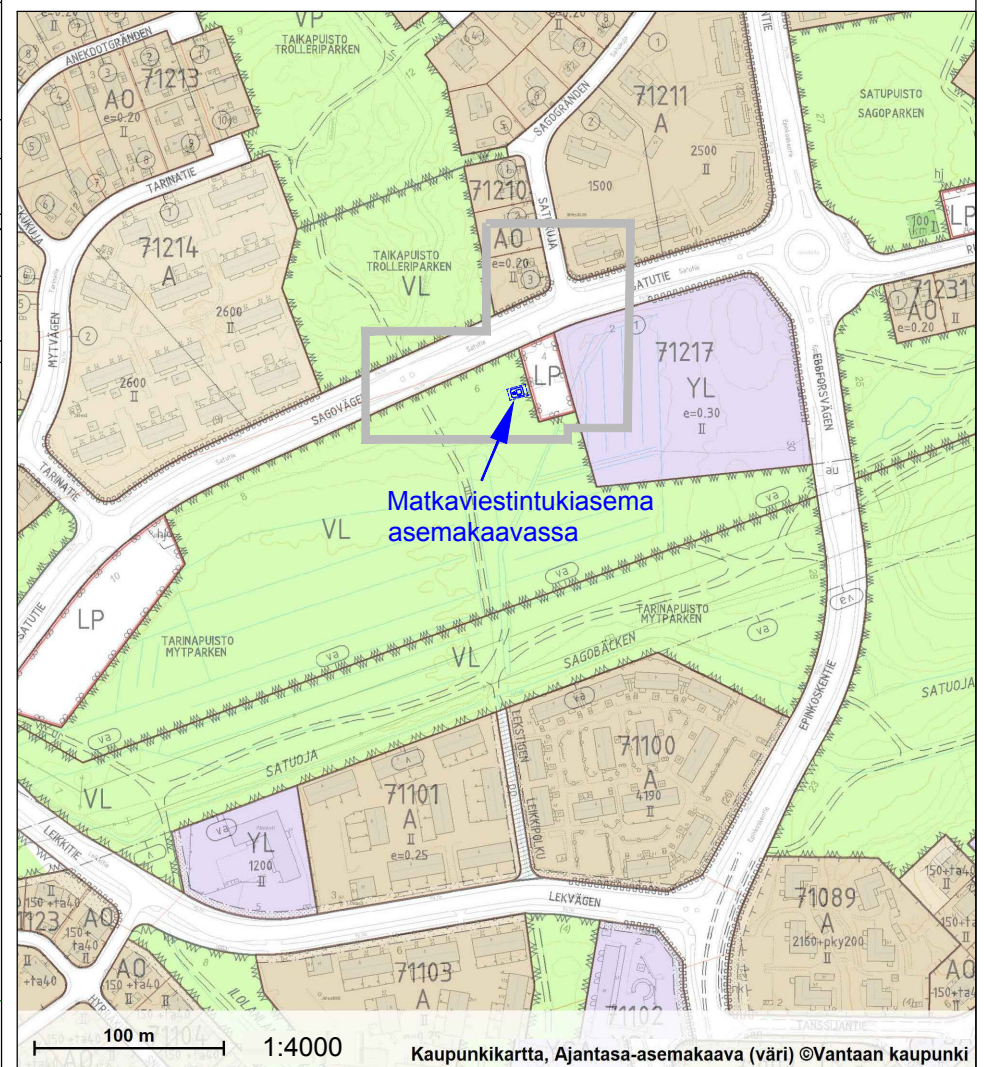
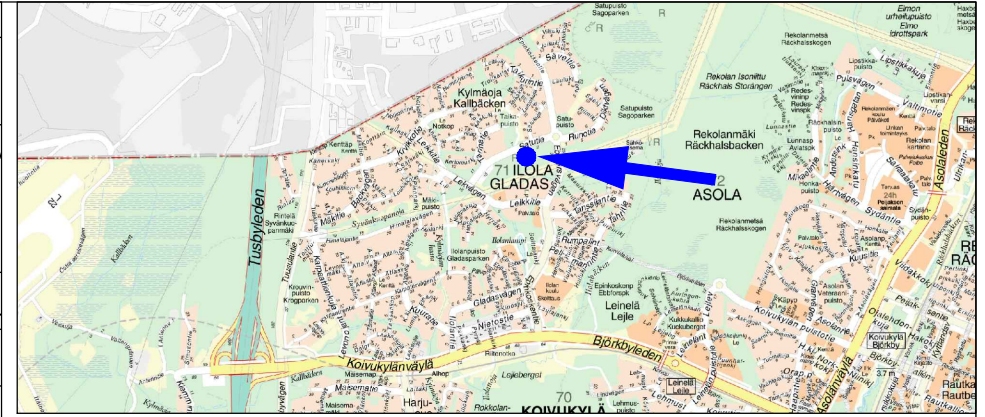
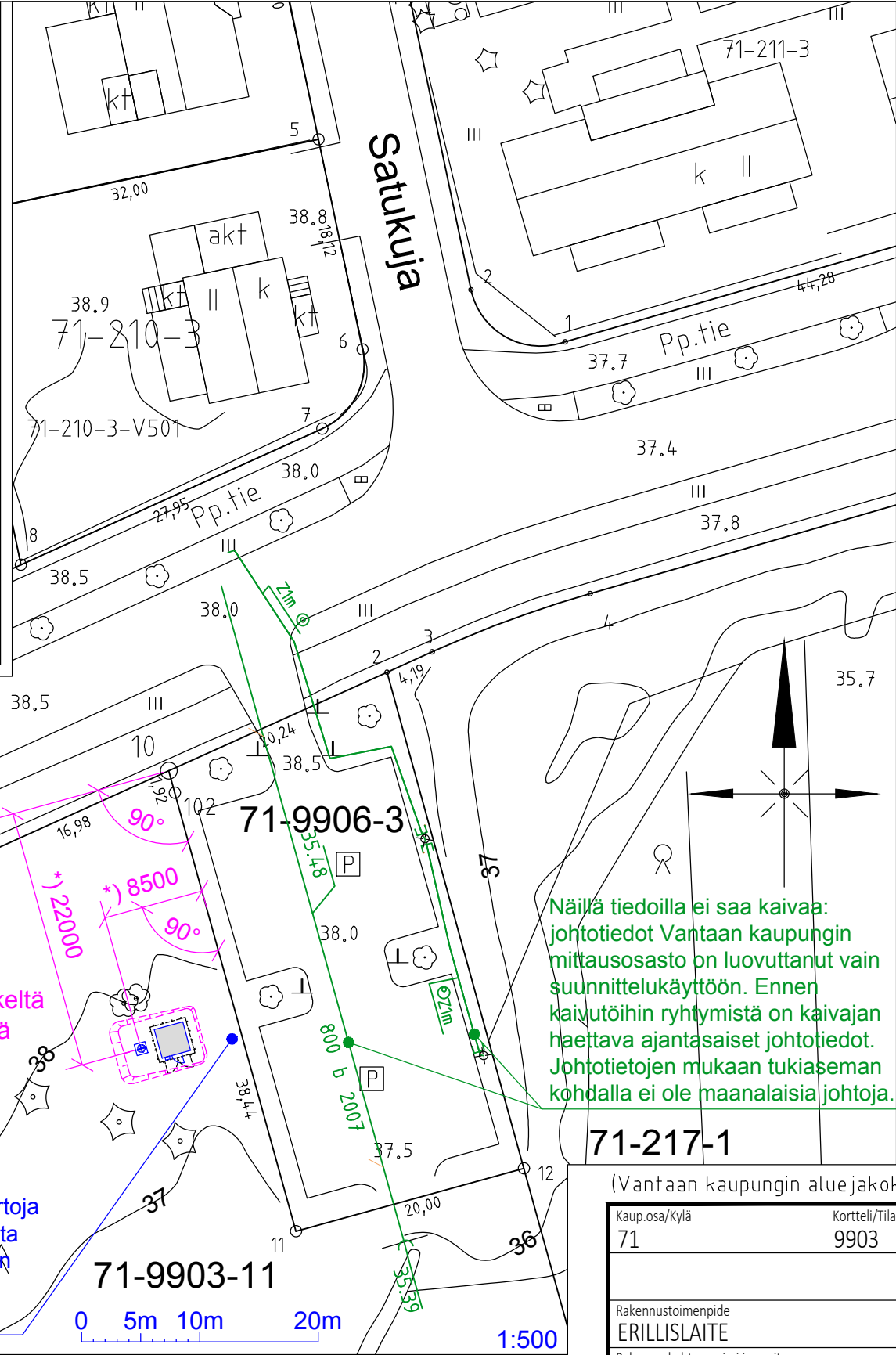
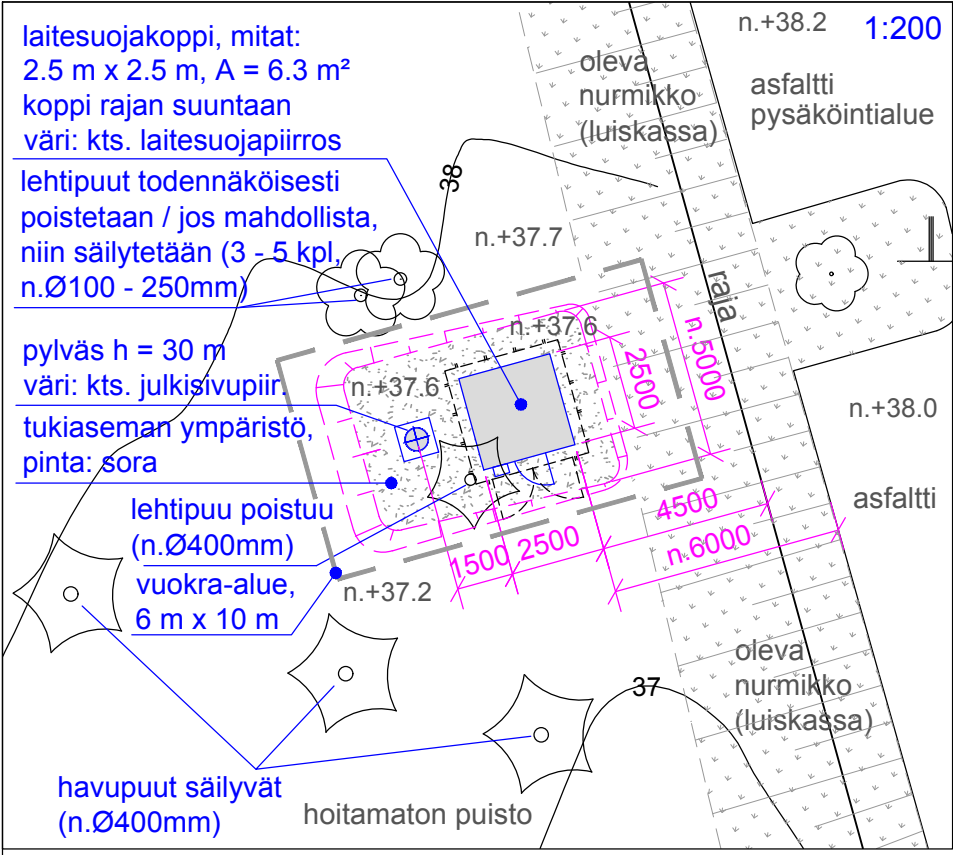
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Huoltokulku tukiasemalle on vähäistä (käyntejä muutamia kertoja vuodessa). Tukiaseman ja pysäköintialueen väliin ei rakenneta huoltokulkuväylää. Tukiaseman ja pysäköintialueen välissä on nurmikko. Huoltokulku tehdään jalkaisin nurmikon kautta. Nurmikolle aiheutuvat rakentamisen aikaiset jäljet korjataan.

Satutie, pylväs h = 30m
z = n. +37.7 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)
pylvään keskipisteen koordinaatit

ETRS-GK25	p	i
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 691 198.1	25 501 353.0
KUNTA: no 92 Vantaa	6 692 964.6	3 391 057.0
KYLÄ: no 71		
TILA: r:no 9903:11		
vuokra-ala = 60 m ²		

Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Maanpinnan korko tulee pylvään/laitesuojan kohdalla jonkin verran alemmas kuin kohdalla olevan pysäköintialueen korko (asfaltti). Korko noin 300 - 600 mm alemmaksi. Korko pylvään/laitesuojan kohdalla on katsottava rakentamisvaiheessa sopivaksi.

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 71 Ilola)

Kaup.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tonnti/Rno	Viranomaisen merkintöjä
71	9903	11	Korkeus- ja koord. järjestelmä N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide	Piirustuslaji		
ERILLISLAITE	PÄÄPIIRUSTUS		
Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö		
Matkaviestintukiasema	ASEMAPIIRROS		
Satutie 6	Pylvään ja laitesuojan sijainti		
01390 Vantaa			1:200 1:500 A3
	Suunn.ala	Työnumero	Piir.no
	ARK		01
Pääsuunnittelija	Kohteen suunnittelutunnus		
Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen	Satutie, site no 09 092 24008		
Suunnittelija	Päiväys		
Sitowise Oy, Ari Ervasti	24.10.2016 / 26.2.2018		
			Tiedosto

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
 Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
 Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 800 mm välillä.
 Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

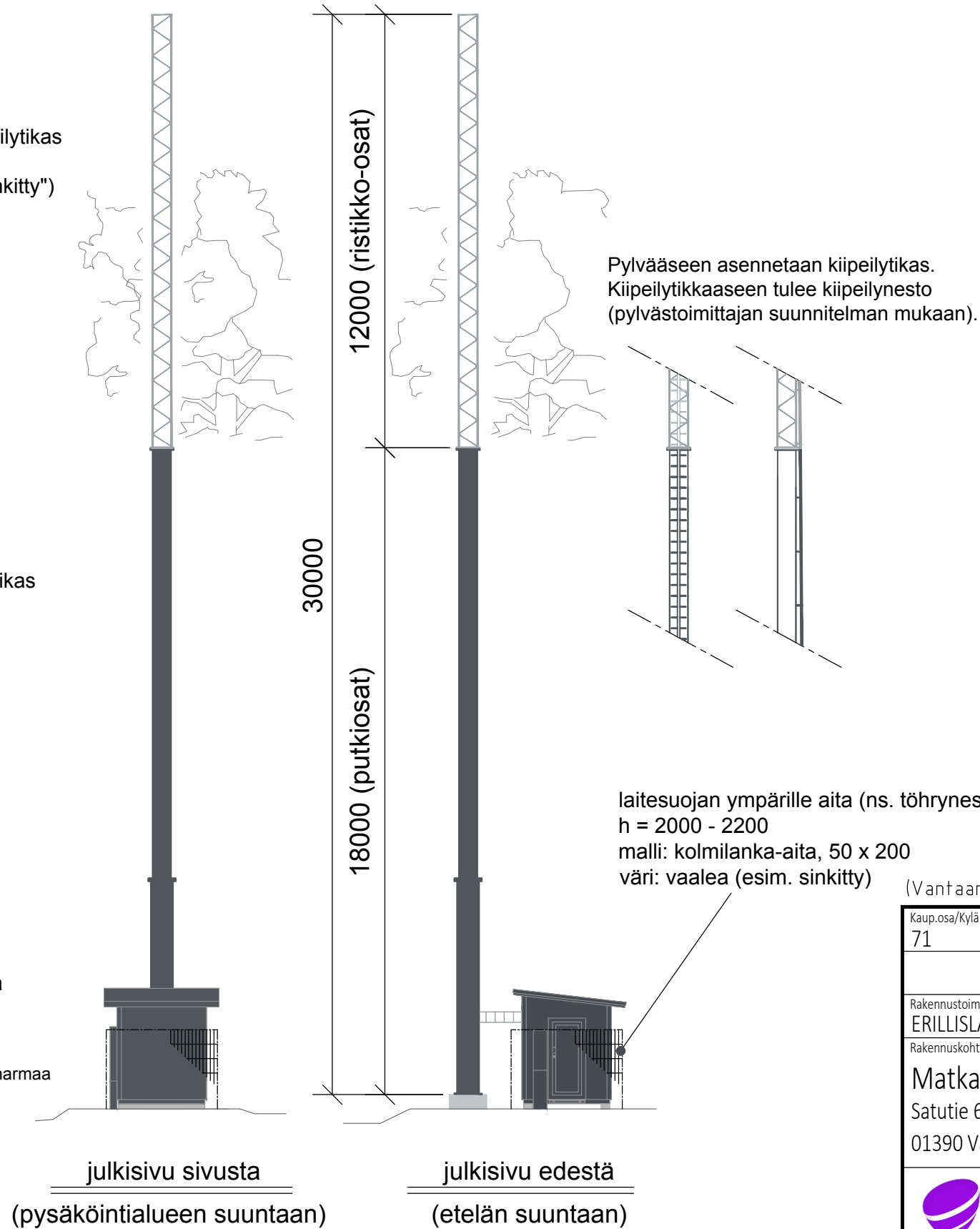
Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
 - sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



Väri, pylvään putkiosat ja kiipeilytikas putkiosien kohdalla:
 - RAL 7024 grafiitti harmaa



Värit, laitesuoja:
 - kts. tarkempi väriyysuunnitelma laitesuojan omasta piirustuksesta

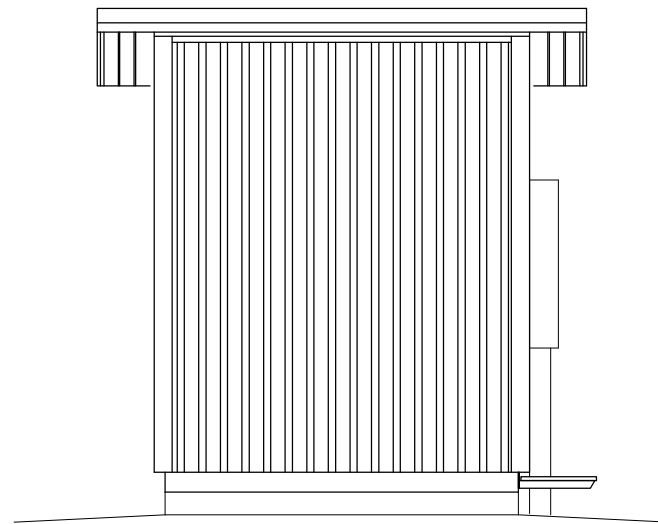
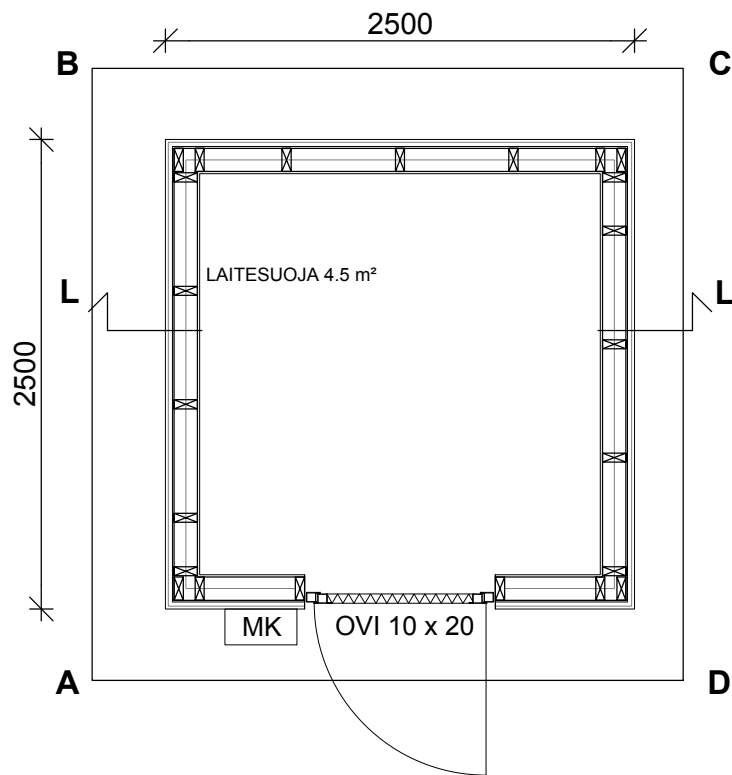


(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 71 Ilola)

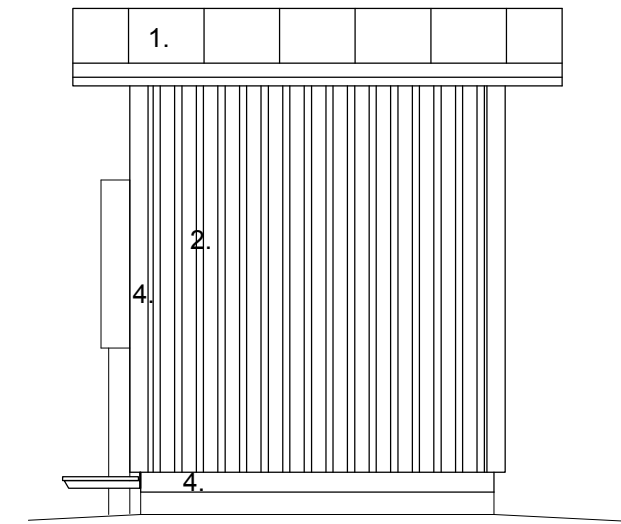
Kaup.osa/Kylä 71	Kortteli/Tila 9903	Tontti/Rno 11	Viranomaisen merkintöjä
			Korkeus- ja koord. järjestelmä N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE	Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS		No 2
Rakennuskohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Satutie 6 01390 Vantaa			Piirustuksen sisältö JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT Värisävyt Pylväs ja laitesuoja
			Mittakaavat 1:150 A3
Suunn.ala ARK		Työnumero 02	Piir.no Muutos
Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen			Kohteen suunnittelutunnus Satutie, site no 09 092 24008
Suunnittelija Sitowise Oy, Ari Ervasti			Päiväys 24.10.2016 / 26.2.2018 Tiedosto

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIIJOITUS JULKISIVUSSA
TARVITTAESSA RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN
MUKAAN** (ESIM. TULOILMA POHJOISEN PUOLELTA / NS.
"KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).



Julkisivu B - A



Julkisivu D - C

1. KONESAUMATTUPELTI
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134
3. TERÄSOVI
4. PELTILISTAT
5. RÄYSTÄSLAUDAT

- VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

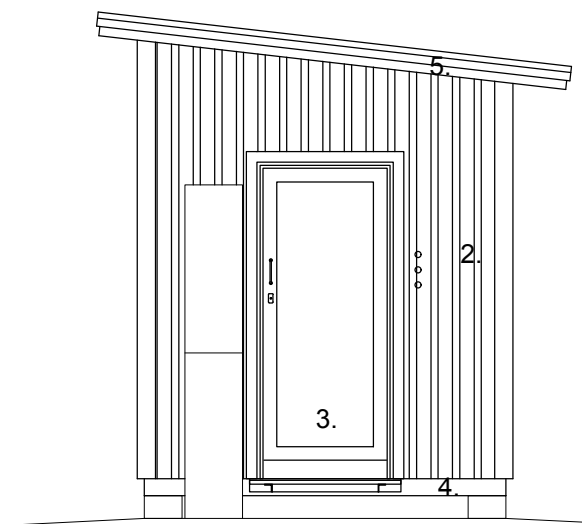
KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

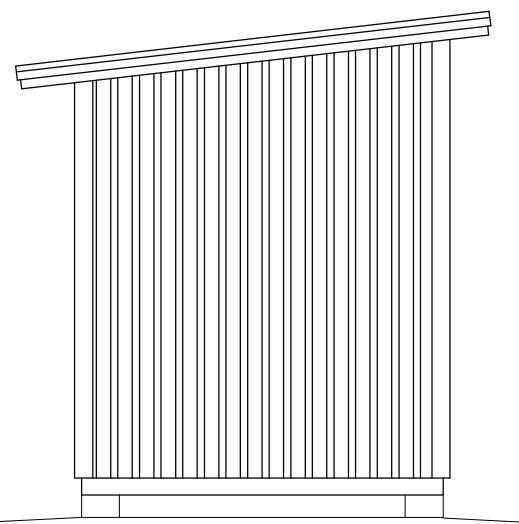
PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO (NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 6.3 m²
TILAVUUS 16.6 m³

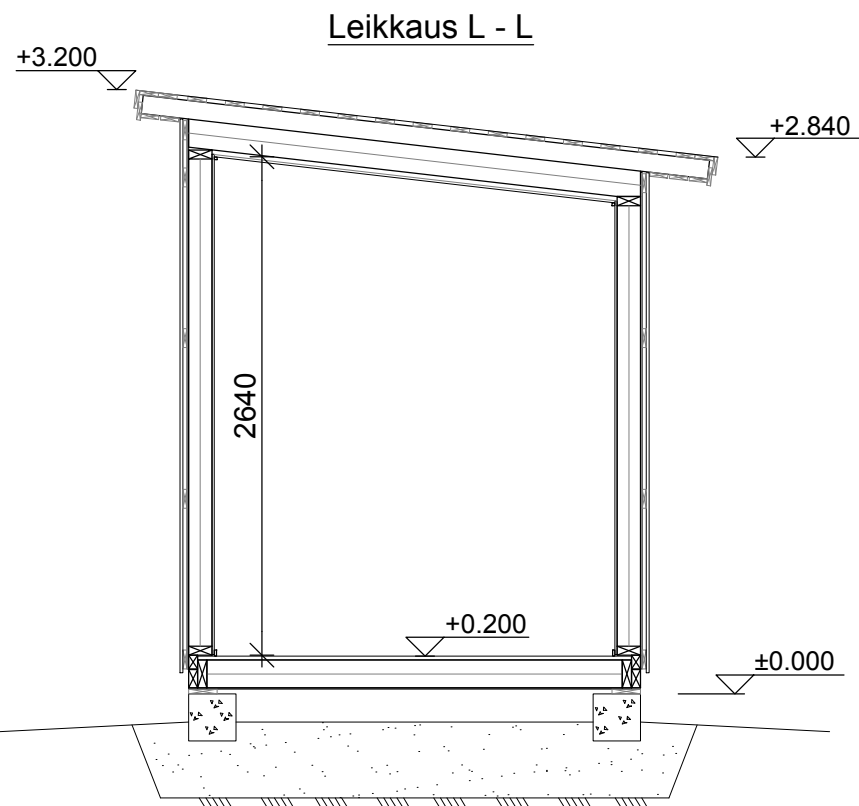
PALOLUOKKA P3



Julkisivu A - D



Julkisivu C - B



Leikkaus L - L

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 71 Ilola)

Kaup.osa/Kylä 71	Kortteli/Tila 9903	Tontti/Rno 11	Viranomaisen merkintöjä
			Korkeus- ja koord. järjestelmä N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE	Pääpiirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS		No 3
Rakennuskohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Satutie 6 01390 Vantaa			Pääpiirustuksen sisältö LAITESUOJA Pohja, leikkaus ja julkisivu City micro (oikea, matalampi sivu oikealla)
			Mittakaavat 1:40 1:50 A3
Suunn.ala ARK		Työnumero 03	Piir.no 03
Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen			Kohteen suunnittelutunnus Satutie, site no 09 092 24008
Suunnittelija Laitesuojatoimittajan suunnittelija (Esari Oy, RI Jonas Knutar)			Päiväys 24.10.2016 / 26.2.2018
			Tiedosto

Helsinki
24.10.2016 / 26.2.2018
tunnus: "Satutie"

Telia Finland Oyj
PL 320
00051 TELIA

Vantaan kaupunki
Kiinteistöt ja asuminen
Tontit ja maanhankinta, maankäyttötekniikko Jorma
Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyisiä maanlaajuisia matkapuhelinverkkoja ovat 2G-verkko (GSM) ja 3G-verkko (UMTS). Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan näiden rinnalle seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa, 4G-verkkoa (LTE). 4G-verkkotekniikka mahdollistaa etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Tästä on myös tulossa maanlaajuinen verkko. Parhaillaan teleoperaattorit ja laitevalmistajat suunnittelevat jo seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa 5G. Sen rakentamisen aikataulusta ei vielä ole tehty päätöksiä.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 30 metriä.

Operaattori on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikkaa.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat pohjoisen, etelän ja idän suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 53 - 155 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirroksessa näkyy ilmakehä, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylväs sijoittuu pysäköintialueen viereen lähivirkistysalueelle (VL).

Antennipylväs/tukiasema ei häiritse pysäköintialueen ja lähivirkistysalueen käyttöä. Antennipylväs/tukiasema ei häiritse idän suunnalla olevan rakentamattoman tontin käyttöä (merkitty asemakaavassa YL-alueeksi). Antennipylväs/tukiasema ei häiritse rakentamatonta tonttia siinäkin tapauksessa, jos asemakaavan YL-alue muuttuu esimerkiksi asuinkäyttöön. Pylvästä tulee etäisyyttä rakentamattoman tontin rakennusalan rajaan noin 32 metriä (oletettu, että rakennusalan raja on rajasta 4 metriä).

Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu pysäköintialueen kautta. Pysäköintialueen ja tukiaseman väliin ei tule erillistä kulkuväylää. Kulku tukiasemalle tapahtuu jalkaisin tukiaseman ja pysäköintialueen välissä olevan nurmin kautta.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väriykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyypin on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Tukiasema ei aiheuta häiriötä radio- ja tv-lähetysiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaalloja, kuten radio- ja tv-lähetys. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa. Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

Operaattori noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. **Niiden valvontaa hoitaa asiantuntijaviranomaisena Säteilyturvakeskus, STUK, joka kuuluu sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön hallinnonalaan.** Operaattorin verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Operaattorin asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennia ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylväaseen sijoitettujen antennien asennustavasta johtuen, jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvedon voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylvästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluuuden katveja ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä

olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin

suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

Eduskunta on nähnyt asian tarpeelliseksi ja huomionut asian tulleessa laissa.

Tietoyhteiskuntakaari: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917>

”7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku

Lain tavoitteet ja määritelmät

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin **jokaisen saatavilla koko maassa**. Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että **viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia**. Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen.”*

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs täyttää tietoyhteiskuntakaaren kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen on perusteltua.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot / pylväät

Tämän hankkeen aikana Telia Finland Oyj:llä ei ole lähialueella muita masto/pylväs hankkeita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, joka tulee palvelemaan haluttua aluetta. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä.

Kunnioittaen

Jari Toivonen

Rakennuttamispäällikkö



Viheralueyksikön lausunto
TeliaSonera Finland Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
2.12.2016

HAKIJA:
TeliaSonera Finland Oyj/ Jari Toivonen
PL320
00051 SONERA

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO TUKIASEMAN SIIJOITTAMISESTA TARINAPUISTOON

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa TeliaSonera Finland Oyj:n tukiaseman sijoittamista Ilolan kaupunginosassa sijaitsevaan Tarinapuistoon (kiinteistö 92-71-9903-11) asemapiirroksen ja julkisivu- ja havainnepiirustusten (päiväty 24.10.2016) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin aloituskatselmus on pidetty.
- Tukiaseman rakentamista varten on haettava erillinen kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Maakaapelien sijoittamista varten on haettava erillinen sijoitus- ja kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta.
- Täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti.
- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistoille. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Eija Välimäki
Puhelin 0983923148, 0408290224
eija.valimaki@vantaa.fi
www.vantaa.fi



Viheralueyksikön lausunto
TeliaSonera Finland Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
2.12.2016

- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Tukiaseman vuokra-alue ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 02.12.2016

Eija Välimäki
Viheraluesuunnittelija (Keski-Vantaa)
Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel. 040 8290224
e-mail: eija.valimaki@vantaa.fi

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja
ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Eija Välimäki
Puhelin 0983923148, 0408290224
eija.valimaki@vantaa.fi
www.vantaa.fi



29 §

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset / AK

VD/3132/10.04.00.00/2018
AK/THE/AVP/ER/ET

Vantaalle on valmisteltu uudet maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jossa on ensimmäistä kertaa yhdistetty maa- ja asuntopoliittikka yhdeksi kokonaisuudeksi. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on valtuustostrategian 2018-2021 alainen ohjelma. Linjausten tavoitteena on antaa kaupungille tuki maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin. Päätettäväksi esitetään maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet.

Vantaan edellisen asunto-ohjelman ”Elämänmakuista asumista Vantaalla” toimenpidekausi päättyi vuoden 2017 lopussa. Maapoliittiset linjaukset, jotka ovat olleet toistaiseksi voimassa, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 22.9.2014. Uuden asunto-ohjelman vuonna 2017 käynnistyneen valmistelun tuloksena päädyttiin yhdistämään aiemmin erillään olleet maapoliittiset linjaukset ja asunto- ohjelma yhdeksi toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi. Lähtökohtana oli, että nykyisten maapoliittisten linjausten periaatteet säilyvät ennallaan. Vantaan uusien maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet ovat voimassa toistaiseksi ja niitä päivitetään tarpeen mukaan. Maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin liittyy myös selostus, jossa avataan ja perustellaan päämääriä, tavoitetiloja ja toimenpiteitä.

Vantaan tavoitteena on pitkäjänteinen ja toimiva maa- ja asuntopoliittikka, joka on kaupungin tulevan kehityksen kannalta avainasemassa. Maa- ja asuntopoliittikalla tähdätään riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten varmistamiseen sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Suunnitelmallisella maa- ja asuntopoliittikalla ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen ja varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset jakaantuvat kolmeen päämäärään, joiden alle on koottu kaupungin tahtoa kuvastavia tavoitetiloja. Päämäärien ja tavoitetilojen toteutumiseksi on kirjattu yhteensä 66 toimenpidettä, joiden kautta kaupunki varmistaa tavoitteidensa toteutumisen käytännön tasolla. Toimenpiteisiin on kirjattu muun muassa Vantaan sitoutuminen seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin, tavoitteet uuden asuntotuotannon hallintamuotojakaumasta ja asuntojen monipuolisuudesta, rakentamisen painottuminen keskuksiin sekä maanhankinnan, maankäyttösopimusten ja tontinluovutuksen periaatteet.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät ja tavoitetilat löytävät monia yhtymäkohtia valtuustostrategiassa päätettyihin painopistealueisiin ja niiden tavoitteisiin, kuten hiilineutraaliin Vantaaseen 2030, kaupungin tiivistämiseen lähiluontoa vaalien, asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseen, palveluiden kehittämiseen, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämiseen sekä talouden tasapainon turvaamiseen.

Linjausten toteutumista seurataan säännöllisesti ja tulokset raportoidaan kaupunginvaltuustolle. Seurattavina aihealueina ovat muun muassa kaupunkiin valmistuneiden asuntojen määrä ja asuntojen huoneistotyyppi- sekä hallintamuotojakaumat. Tavoitteena on myös seurata jatkossa järjestelmällisesti asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla.

Tällä päätöksellä korvataan voimassa olevat maapoliittiset linjaukset (KV 22.9.2014 §7) ja Vantaan kaupungin asuntotuotantoa koskevat tavoitteet vuosille 2016-2019 (KV 29.8.2016 §8).



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja muutti kohdan 2.4 / 11: Varmistamme merkittävässä maankäytösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman.

Puheenjohtaja totesi, että päätöskäsittelyn pohjana on liite ”Maa- ja asuntopoliittiset päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet.

2.1. / 3 Jäsen Maija Vanhanen esitti lisättäväksi toimenpiteen loppuun ”ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille”. Hyväksyttiin neuvottelujen tuloksena yksimielisesti.

2.2. / 1 Jäsen Otso Kivimäki esitti kohtaan lisättäväksi, että kaavoitettaisiin sekä omaa että yksityisen maata. Jäsen Maarit Raja-Aho kannatti tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Pajulan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Heinänen, Merelä, Mäkelä, Chau, Räsänen, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 4 ei-ääntä (Kivimäki, Sipilä, Raja-Aho, Åstrand). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

2.2. / 4 Jäsen Maarit Raja-Aho esitti kohtaan lisättäväksi ”ja kaupunkirakenteen eheys”. Jäsen Otso Kivimäki kannatti tehtyä muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Raja-Ahon esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kärki, Heinänen, Merelä, Mäkelä, Chau, Räsänen, Valtanen, Ala-Kapee-Hakulinen, Kivimäki, Sipilä, Raja-Aho, Åstrand) ja yksi jaa-ääni (Vanhanen).



Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi. Jäsen Maija Vanhanen jätti kohtaan eriävän mielipiteen.

2.2. / 9 Jäsen Maija Vanhanen esitti kohtaan ”, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista” tilalle seuraava: ja vuoden 2007 yleiskaavan mukaisen rakentamisen. Tehty muutosesitys ei saanut kannatusta.

2.2. / yksimielisesti lisättiin uusi toimenpide: Monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet huomioidaan kaavoituksessa.

2.3. / yksimielisesti lisättiin uusi toimenpide: Lisätään korkeaa rakentamista asemanseduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

2.5. / 4 yksimielisesti muutettiin toimenpide: Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen.

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet seuraavilla muutoksilla ja lisäyksillä:

2.1. / 3 Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille.

2.2. / 4 Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys

2.2./ Monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet huomioidaan kaavoituksessa.

2.3. / Lisätään korkeaa rakentamista asemanseduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

2.5 / 4 Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen.

Liitteet:

- Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet / II
- Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset -selostus / II

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET





Sisällys

Esipuhe	4
1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä	7
1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista	8
Omalla maalla lisää päätösvaltaa ja taloudellista hyötyä	8
1.2. Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista	9
Kohti yhteisiä seudullisia tavoitteita	9
Nostureita ympäri Vantaata	9
1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä.	
Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti	12
Asukkaiden Vantaa	12
Omakotitalosta keskustaan	13
Oma tupa vai vuokratyö?	15
Hyvinvointi on tärkeää kaikille alueille	16
Koti kullaa kallis – vai liian kallis?	17
Lisää asuntoja erilaisiin tarpeisiin	18
Hisseillä kohti esteetöntä asumista	20
Jokaiselle oma ovi	20

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen	23
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti	24
Oikeaan paikkaan, oikeaan aikaan	26
2.2. Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksellä yritystoiminnalle	26
Kaavoitus ohjaa maankäyttöä	27
Ihmisille asuntoja ja yrityksille paikkoja toimia, ympäristöä unohtamatta	28
Kaavat toteutukseen	28
Selvät linjat poikkeamiseen	31
2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin	31
Keskusten uusi aika	32
Täydennysrakentamisella elinvoimaa ja eheyttä	32
2.4. Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa	35
Kaupungin ja maanomistajan sopimus	35
Maankäyttösopimus edistää maa- ja asuntopoliittisiä	37
2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.	39
Hyvän ympäristön edellytykset	39
Katse tulevaisuudessa - historiaa unohtamatta	40
Vaikuttamalla vahvempaa	41

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää	43
3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin	44
Tontteja asuntorakentamiseen ja yrityksille	44
Myyntiä ja vuokrausta käypään hintaan	45
3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti	48
Linjausten seuranta ja raportointi	49
Lähteet	50
Liite 1. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet	51
Liite 2. Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset -työhön osallistuneet ...	55

Esipuhe

Vantaan tavoitteena on olla kaupunki, jossa on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Mielekkään asumisen sekä yritysten menestyksen mahdollistajana tärkeässä roolissa on kaupungin toimiva maa- ja asuntopolitiikka. Maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla luodaan kaupungille mahdollisuus maankäytön, rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan sekä kaupungin talouden tasapainottamiseen.

Vantaan viime vuosina toteuttama maa- ja asuntopolitiikka yhdessä joustavasti toimivan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa on siivittänyt kaupungin ennätysmäiseen asuntojen rakentamisvauhtiin. Asunto-ohjelmatyöllä on kaupungissa pitkät perinteet vuosikymmenten ajan, mutta maapoliittiset linjaukset hyväksyttiin yhtenäisenä kokonaisuutena kaupunginvaltuustossa ensimmäistä kertaa vuonna 2012. Maapoliittiset linjaukset ovat toimineet vahvana selkänä virkamiesten valmistelutyölle sekä luottamushenkilöiden päätöksenteolle. Vantaan lähtökohtana maa- ja asuntopolitiikassa on avoimuus ja tasapuolisuus sekä maanhankinnassa että tontinluovutuksessa. Kaupunki haluaa kertoa avoimesti yhteistyökumppaneilleen toimintansa pelisäännöistä.

Yksi tärkeimmistä maankäytön haasteista on mahdollistaa asunto-
tuotannon riittävä määrä. Vastuullisen ja pitkäjänteisen asuntopolitiikan toteutuminen liittyy suunnitelmalliseen maapolitiikkaan ja on tulos-
ta yhdessä mietityistä toimintatavoista. Asuntopoliittiset tavoitteet tulee olla tiedossa maankäytön eri vaiheissa ja maapolitiikan eri keinoja käy-



tettäessä. Maapolitiikalla on merkittävä rooli riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisessa sekä alueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa. Nämä tavoitteet ovat tärkeitä myös seudullisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Kokonaisvaltaisen hyödyn saavuttamiseksi ja yhteisten tavoitteiden asettamiseksi Vantaalla on ensimmäistä kertaa yhdistetty maapoliittiset linjaukset sekä asunto-ohjelma toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset toimivat etenkin maankäytön suunnittelun ja päätöksenteon selkänä, mutta ne antavat myös tietoa sidosryhmille sekä yhteystyökumppaneille kaupungin tavoitteista ja käytännöistä maa- ja asuntopoliitikassa.

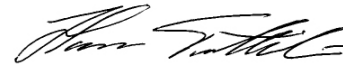
Uudet maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on valmisteltu samaan aikaan Vantaan strategian 2018-2021 ja uuden yleiskaavan kanssa. Linjaukset tukevat Vantaan tulevaisuuden tahtotilaa, jossa ”Rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Valtuustokauden strategia sisältää ohjelmia, jotka tukevat strategisten tavoitteiden toteuttamista ja maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat yksi näistä.

Linjausten toteutumista seurataan säännöllisesti ja tulokset raportoidaan kaupunginvaltuustolle. Seurattavina aihealueina ovat muun muassa kaupunkiin valmistuneiden asuntojen määrä ja asuntojen huoneistotyyppi sekä hallintamuotojakaumat. Tavoitteena on myös seurata jatkossa järjestelmällisesti asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät ja tavoitetilat löytävät monia yhtymäkohtia valtuustostrategiassa päätettyihin painopistealueisiin ja niiden tavoitteisiin, kuten hiilineutraaliin Vantaaseen 2030, kaupungin tiivistämiseen lähiluontoa vaalien, asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseen, palveluiden kehittämiseen, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämiseen sekä talouden tasapainon turvaamiseen. Maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa on nostettu esiin myös ne toimenpiteet, joita meidän tulee Vantaalla tehdä päämäärien ja niiden alaisten tavoitetilojen toteutumiseksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet kokouksessaan xx.yy.2018.

Vantaalla xx.yy.2018



Hannu Penttilä

Apulaiskaupunginjohtaja

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala



J. HELAROSKI OY

SKY VITOSET

22

292980 ZI
2240
M G W 22200 TBB
TARE 22200 TBB
PAYLOAD 22200 TBB
CU CAP 1 m28 2014

1. PÄÄMÄÄRÄ

Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestäväää

1.1

Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista

Tehokkain keino, jolla kaupunki voi vaikuttaa eri toimintojen sijoittumiseen, yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen sekä asunto- ja elinkeinopolitiikkaan alueellaan, on omistaa maata ja luovuttaa sitä omien ehtojensa mukaisesti. Tämän vuoksi yksi tärkeimmistä maapolitiikan keinoista on maanhankinta.

Omalla maalla lisää päätösvaltaa ja taloudellista hyötyä

Ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja varmistamaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyyden tulevaisuudessa unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita. Maanhankinnan taustalla on kaupungin pitkän aikavälin strategiset tavoitteet, kuten esimerkiksi yleiskaavasta nousseiden maankäyttötavoitteiden saavuttaminen. Riittävän ajoissa ja järkevään hintaan hankitut asemakaavoittamattomat maat ovat Vantaan kaupungille taloudellista hyötyä tuova tekijä. Kaupunki saa aikanaan kaavoituksen tuomasta maan arvonnoususta hyötyä, joka korvaa maan hankinnasta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset sekä tuo kaupungille maanmyyntivoittoja. Aktiivinen maanhankinta edellyttää, että kiinteän omaisuuden ostoon osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat.

Vantaa hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta. Kaupungilla on mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta

alueellaan sijaitsevan yli 3 000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, jolloin kaupungilla on oikeus saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin asettumalla ostajan tilalle. Yleisen tarpeen vaatiessa on kaupungilla mahdollisuus käyttää myös lunastusta maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitettujen alueiden, kuten esimerkiksi puistojen ja katujen osalta. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa. Lunastettavasta omaisuudesta määrätään lähtökohtaisesti sen käyvän hinnan mukainen korvaus. Maata voidaan ottaa myös sopimuskorvauksena maankäyttösopimusten yhteydessä maanomistajalta neuvotteluiden tuloksena. Maankäyttösopimuksilla Vantaa on saanut maaomaisuutta strategisesti tärkeiltä paikoilta.

Toimenpiteet:

- Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.
- Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppoja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta.

1.2 Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista

Vantaa on kiinteä osa kehittyvää Helsingin seudun metropolialuetta, joka vetää puoleensa yhä kasvavassa määrin asukkaita muualta Suomesta ja ulkomailta. Maankäyttöä, liikkumista ja asumisen tarpeita alueella on tärkeää suunnitella seudun kuntien yhteisten päämäärien mukaisesti, sillä alue on yhtenäistä asuntomarkkina- ja työssäkäyntialuetta.

Kohti yhteisiä seudullisia tavoitteita

Pääkaupunkiseudun suuret kaupungit sekä Helsingin seudun 14 kehyskuntaa ovat sitoutuneet yhteisesti maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseen ja tavoitteisiin MAL-sopimuksella. Tämänhetkinen sopimuskausi on voimassa vuosina 2016-2019. Sopimuksen keskeisinä tavoitteina ovat alueen eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä. Seudun kuntien yhteisenä tavoitteena on sopimuskaudella rakentaa alueelle 60 000 uutta asuntoa.

Vantaa on sitoutunut seudullisessa MAL-sopimuksessa vähintään 2 400 uuden asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Tästä tavoitteesta 20 prosenttia (480 asuntoa) toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Asuntojen uustuotannosta kymmenen prosenttia (240 asuntoa) toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Vantaan kaupunki on sitoutunut MAL-sopimuksessa myös asemakaavoitettavan asuinkerrosalan tavoitteeseen, joka on sopimuskaudella 2016-2019 vuosittain 266 000 kerrosneliometriä.

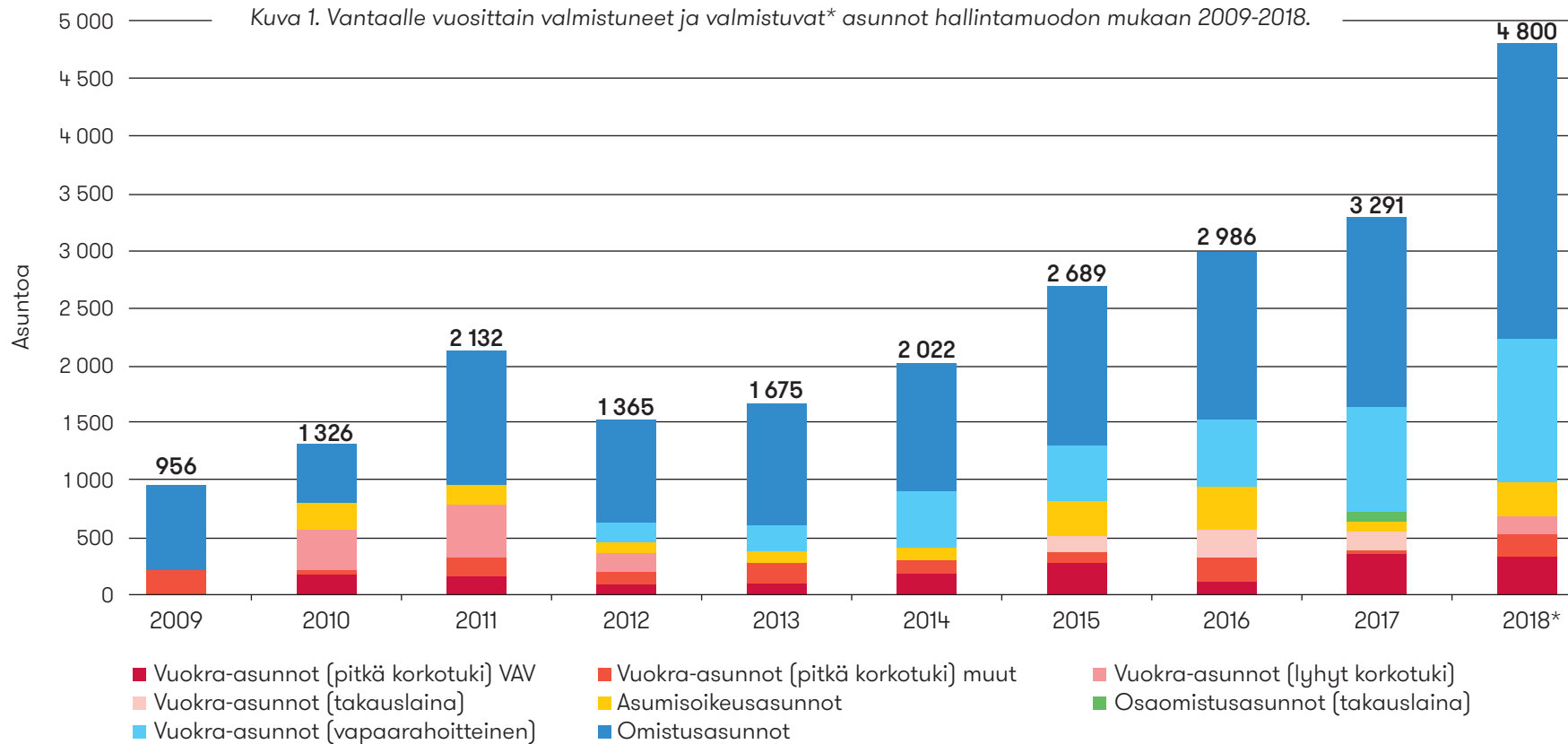
Nostureita ympäri Vantaata

Vantaan asuntotuotanto on korkeammalla 2020-luvulle tultaessa kuin mitä se on ollut vuosikymmeniin. Voimassaolevalla MAL-sopimuskaudella 2016-2019 Vantaa tulee ylittämään asetetun asuntojen kokonaismäärän tavoitteen. Sen sijaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon vuosittaiseen tavoitemäärään ei ole päästy vuosina 2016 ja 2017, mutta sopimuskauden loppupuolella tavoite todennäköisesti saavutetaan. Vantaalle rakentuu lähivuosina myös valtion takauslainalla ja lyhyellä korkotuella rahoitettuja vuokra-asuntokohteita.

Vantaalla tehdään vuosittain asuntorakentamisennuste, jossa arvioidaan kaavavarannosta ja käynnissä olevista hankkeista mahdollisimman realistinen valmistuvien asuntojen määrä ja volyyymi kaupunginosittain seuraavalle kymmenelle vuodelle. Asuntorakentamisennuste on tärkeä tietolähde myös kaupungin väestöennusteen ja investointisuunnitelmiensa laadinnalle. Vuonna 2017 Vantaalle valmistui lähes 3 300 asuntoa, mikä oli reippaasti yli kaupungille asetetun seudullisen tavoitteen (kuva 1). Myös tämän jälkeiset vuodet näyttävät asuntorakentamisennusteen mukaan muodostuvan Vantaalle erittäin vilkkaan asuntorakentamisen ja väestönkasvun vuosiksi aina pitkälle 2020-luvulle saakka yli 3500 asunnon vuosivauhdilla.

Asuntorakentamisennusteen mukaan kymmenessä vuodessa (2018-2027) Vantaalle arvioidaan rakentuvan yli 35 000 uutta asuntoa. Ennustekauden aikana syntyvistä asunnoista pääosa (87 prosenttia) sijoittuu kerrostaloihin. Suurimmat asuntorakentamisen paikat Vantaalla ovat Tikkurilassa, Kivistössä, Myyrmäessä ja Aviapoliksessa. Uutta asuntorakentamista syntyy kuitenkin kaikilla kaupungin suuralueilla tulevaisuudessa.

Kuva 1. Vantaalle vuosittain valmistuneet ja valmistuvat* asunnot hallintamuodon mukaan 2009-2018.



Helsingin seudun kasvaessa Vantaa sitoutuu jatkossakin seudullisiin asuntotuotannon ja kaavoituksen tavoitteisiin. Maankäytön ja palveluverkon pitkäjänteisen kehittämisen vuoksi kaupunki tarkistaa myös omat kasvutavoitteet ja -näkömät vuosittain. Kaupungin kasvumahdollisuuksiin vaikuttaa oleellisesti myös valtion rahoituspäätökset liikennehankkeisiin ja asuntotuotantoon.

Toimenpiteet:

- Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopolitiikalla alueiden rakentamista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta.
- Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.
- Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain.



1.3 Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.

Vantaa on tarjonnut vuosikymmenien varrella kotipaikan erilaisille ihmisille läheltä ja kaukaa. Historia ja yhteiskunnan muutokset sekä liikenneyhteydet ovat muokanneet kaupungin ominaispiirteitä ja asuntotarjontaa ajan saatossa.

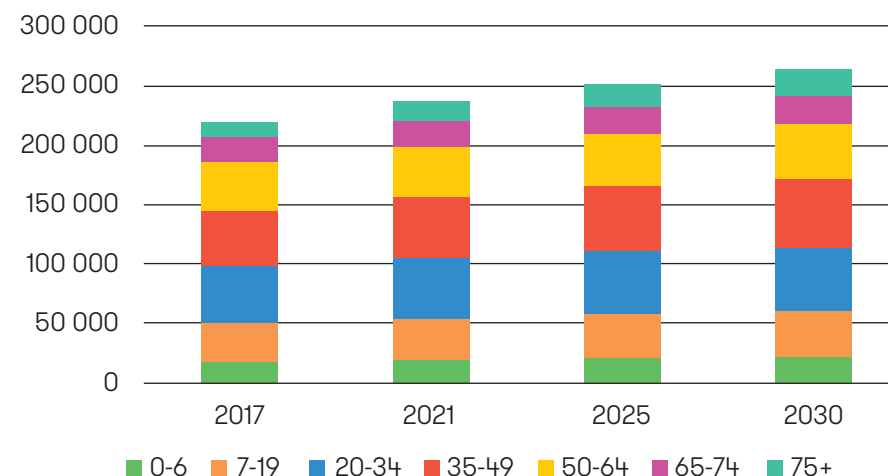
Asukkaiden Vantaa

Suuren maaltamuuton aika 1960- ja 1970 -luvulla on ollut Vantaan historiassa voimakkaimman väestönkasvun jakso. Tällöin syntyivät lähiöt, joiden perintö näkyy edelleen vahvasti vantaalaisessa kaupunkikuvassa ja asuntotarjonnassa. Vantaa tarjoaa myös lukuisia mahdollisuuksia pientaloasumiselle ja pääkaupunkiseudun naapurikuntiin verrattuna usein kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon erilaisille asukkaille ja perheille. Raide- ja autoliikenteen yhteydet ovat avanneet asuntorakentamisen mahdollisuuksia Vantaalla niin lähiöiden syntyäaikoina kuin viime vuosinakin Kehäradan liikennöinnin käynnistymisen myötä. Tulevaisuuden työ- ja asumismahdollisuudet saavat lisäpontta Vantaan ainutlaatuisesta piirteestä valtakunnan tärkeimmän lentokentän kotikaupunkina.

Talouden korkeasuhdanteen myötä kaupunkiin rakentuu asuntoja enemmän kuin vuosikymmeniin ja väestönkasvua saadaan niin kotimaan kuin ulkomaan muuttovoitosta. Muun pääkaupunkiseudun ohella Vantaa on vetovoimainen ja haluttu asuinpaikka. Vuoden 2016 väestökasvu oli Vantaalla suurempaa kuin koskaan 2000-luvulla. Vuotuinen kasvu oli 2,2 prosenttia, ja vastaavaan kasvuun on päästy edellisen kerran 1970-luvulla (Sinkko 2017). Kaupungin haasteena on vastata kasvavan asukasmäärän palvelutarpeisiin ja löytää taloudellisesti kestävä tasapaino kasvun kanssa. Vantaan on tehtävä asuntopoliittisesti viisaita ratkaisuja jatkuvasti nousevien asuntojen hintapaineiden hillitsemiseksi, jotta yhä use-

ammalla nykyisellä ja tulevalla vantaalaisella olisi mahdollisuus löytää kaupungista tarpeitaan ja maksukykyään vastaava koti.

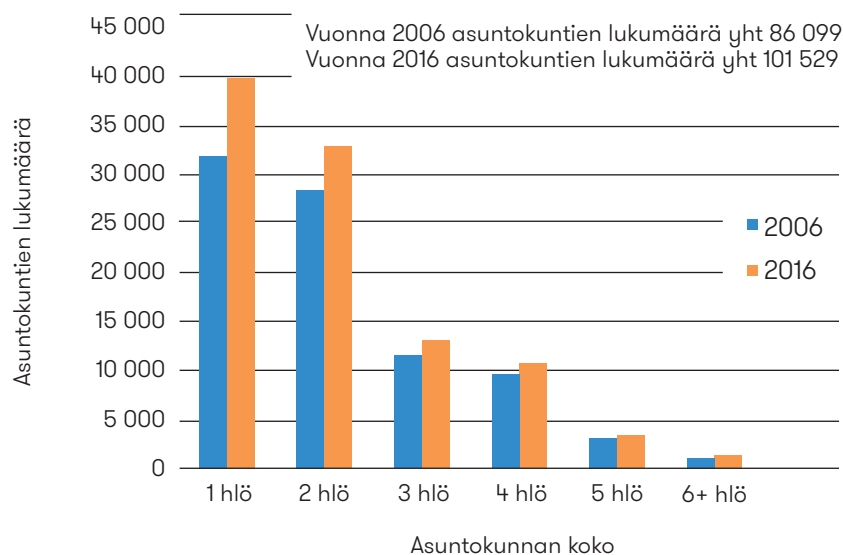
Vantaan väestönkasvun ennustetaan jatkuvan vilkkaana tulevat vuodet. Vuonna 2017 asukkaita kaupungissa oli lähes 220 000, mutta vuonna 2025 asukkaita ennustetaan olevan jo yli 250 000 (kuva 2). Suurin osa lähivuosien väestönkasvusta selittyy sekä koti- että ulkomaan muuttovoitosta. Kotimaan tärkein muuttolähde on ollut viime vuosina Helsinki, ja myös Uudenmaan ulkopuolelta muutetaan runsaasti Vantaalle. Muuttotappiota syntyy taas vantaalaisten muuttaessa kehyskuntiin ja muualle Uudellemaalle. Vantaalle muuttaneet ovat keskimäärin nuorempia kuin Vantaalta pois muuttavat. Kaupungin muuttovoitto keskittyy 15-39 -vuotiaisiin ja muuttotappiota tulee 45 vuotta täyttäneistä ja sitä vanhemmista. (Tilastokeskus 2017.)



Kuva 2. Vantaan ennustettu väestönkasvu ikäryhmittäin.

Väestön määrä nousee Vantaalla väestöennusteen (2017) mukaan kaikissa ikäluokissa tulevina vuosikymmeninä, mutta erityisesti ikääntyneiden osuus väestöstä kasvaa. Asumisen kannalta tämä tarkoittaa, että kaupunkiin tarvitaan yhä enemmän esteettömiä asuntoja hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kotitalouksien määrä on kasvanut kaikissa asutokuntien kokoluokissa vuosien 2006-2016 välillä, mutta erityisesti pienten asutokuntien määrä on kasvanut (kuva 3). Asutokunnista yhden hengen kotitalouksia oli 52 prosenttia ja kahden hengen 32 prosenttia vuonna 2016.

Yksinelävien ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa todennäköisesti edelleen myös tulevaisuudessa väestön ikääntyessä ja perhekuntien koon yhä pienentyessä. Tulevina vuosikymmeninä Vantaalla riittää kuitenkin myös lapsiperheitä, joiden tarpeisiin ja kysyntään täytyy pystyä vastamaan niin asutotarjonnassa kuin palveluissa.



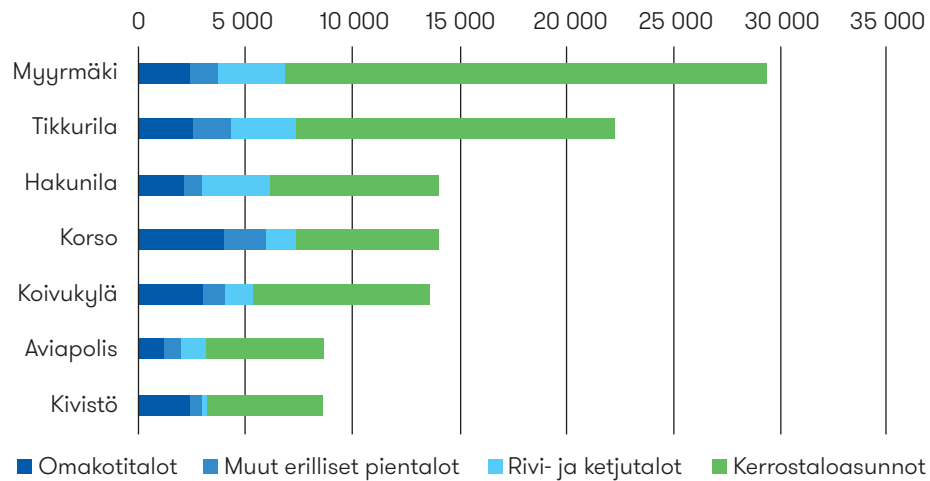
Kuva 3. Asutokunnat Vantaalla henkilöluvun mukaan vuosina 2006 ja 2016.

Vantaa on Suomen monikulttuurisin kaupunki väkilukuun suhteutettuna. Kaupungissamme asuu yli 30 000 vieraskielistä henkilöä ja määrän arvioidaan lähes kaksinkertaistuvan 2020-luvun puoliväliin mennessä (Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015-2030). Vieraskielisten joukkoon sisältyy hyvin monenlaisia, erilaisessa elämäntilanteessa ja erilaisista lähtökohdista tulevia ihmisiä. Maahanmuuton odotettu kasvu tarkoittaa kaupungillemme tarvetta varmistaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta markkinoilla. Vuokra-asumisessa myös asunohjauksen ja sosiaalisen isännöinnin merkitys on tärkeä kulttuurien yhteensovittamisessa.

Maahanmuuttajataustaisten perheiden toimeentulon vakiintuessa ja taloudellisen tilanteen parantuessa, halutaan asumistasoa yleensä nostaa. Tällöin maahanmuuttajataustaisten henkilöiden asumisura noudattaa hyvinkin kantäväestön asumisuraa. Vantaalle muuttaa työn perässä myös kansainvälisiä osaajia, jotka haluavat asettua asumaan kansainvälisen liikenteen solmukohtaan Vantaalle. Heidän toiveenaan on usein laadukas asuminen mielekkäässä ympäristössä ja Vantaan tulee tarjota myös heille kiinnostavia asumisen mahdollisuuksia.

Omakotitalosta keskustaan

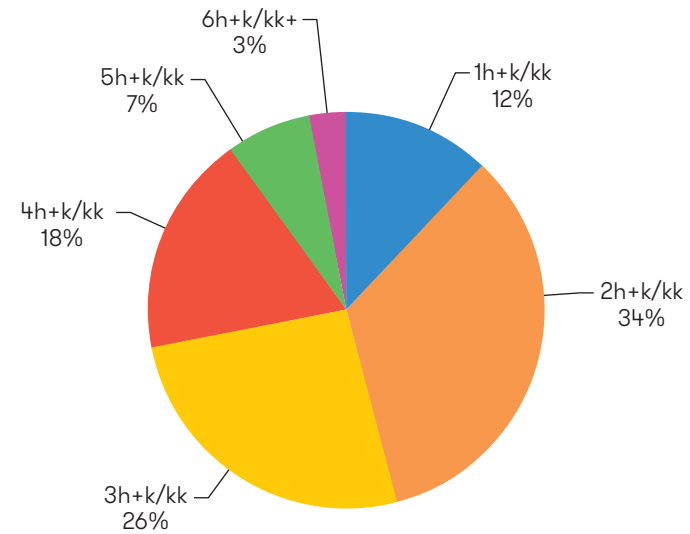
Vantaalla oli vuonna 2017 yhteensä noin 110 000 asuntoa. Vantaan asutokanta on verrattain nuorta, sillä 90 prosenttia asunnoista on rakennettu viimeisen 50 vuoden aikana. Asunnoista valtaosa, eli 63 prosenttia, sijaitsee kerrostaloissa. Erillisissä pientaloissa, kuten omakoti- ja rivitaloissa sijaitsee 24 prosenttia ja rivitaloissa vajaa 13 prosenttia asunnoista. Talotyyppien osuus vaihtelee kaupungin eri suuralueilla (kuva 4.) Asutorakentaminen on painottunut 2010-luvulla entistä vahvemmin kerrostaloasuntoihin, joihin sijoittui jo 84 prosenttia vuoden 2017 asutotuotannosta. Omakoti- ja rivitalorakentamisen määrä on Vantaalla pysynyt viime vuosina melko tasaisena viimeisen taloustaantumien pientä notkahdusta lukuun ottamatta. Pientaloasumisen osuus koko asutotuotannosta on kuitenkin koko ajan pienentynyt. Omakotitaloja on viime vuosina valmistunut kaupunkiin noin 200-300 kappaletta vuosittein ja rivitaloasuntoja noin 100-150 kappaletta.



Kuva 4. Asuntokanta talotyyppin mukaan Vantaan suuralueilla vuoden 2017 alussa.

Julkisessa keskustelussa on viime vuosina puhuttu paljon kaupunki- ja kerrostaloasumisen ihanteen uudesta noususta (esim. Strandell 2017). Kerrostaloasumisen vaivattomuus, esteettömyys ja hyvä sijainti suhteessa palveluihin ja joukkoliikenteeseen on voittanut puolelleen jo monet asukkaat. Silti on vaikea ennustaa, jääkö kerrostaloasumisen ihanne pysyväksi ilmiöksi vai muuttuvatko ihmisten asumistoiveet jälleen rivitalo- ja omakotiasumisen suuntaan. Pientaloasumiselta kaupunkiseudulla tullaan todennäköisesti tulevaisuudessa odottamaan yhä enemmän helppoutta ja edellyttämään hyvää sijaintia toimivien liikenneyhteyksien sekä palveluiden ääressä.

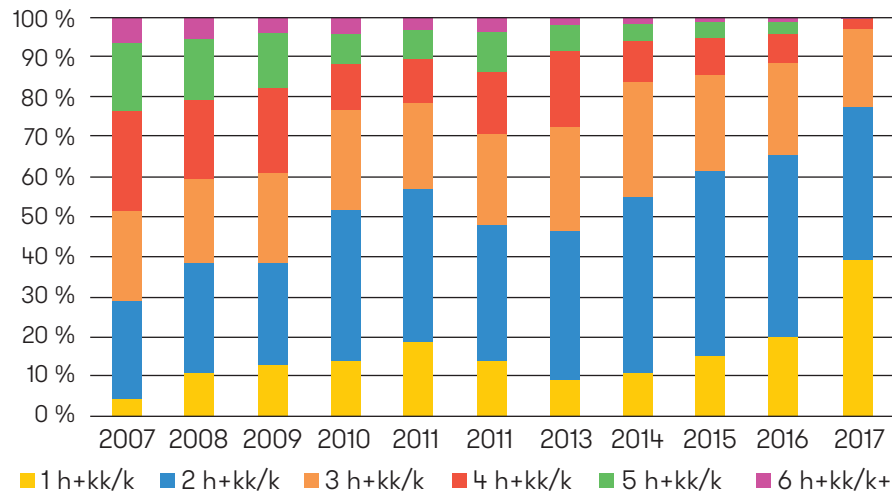
Yleisimpänä huoneistotyyppinä Vantaalla on kaksio, joita on koko kaupungin asuntokannasta yli kolmasosa. Toiseksi yleisin on kolmen huoneen huoneistotyyppi, joita on asuntokannasta 26 prosenttia. Suuria, vähintään neljän huoneen asuntoja asuntokannasta on 28 prosenttia ja yksiöitä puolestaan noin 12 prosenttia kaikista huoneistotyypeistä (kuva 5).



Kuva 5. Vantaan asuntokanta asunnon huoneluvun mukaan vuoden 2016 lopussa.

Kaksioden rakentaminen on jatkunut uudistuotannossa vilkkaana, sillä vuonna 2017 valmistuneista vantaalaisista kerrostaloasunnoista kaksioita oli 39 prosenttia. Yksiöiden osuus uusien kerrostalojen huoneistojakaumasta on niin ikään 39 prosenttia eli pieniä huoneistotyyppijä on uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista jo yhteensä 78 prosenttia (kuva 6.). Uusien asuntojen keskipinta-ala oli 52 h-m², joista kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on kutistunut jo alle 45 neliöön. Vantaalta siis löytyy monipuolisesti asuntoja eri huoneistotyypeissä, mutta huomionarvoista on se, että uusiin kerrostalokohteisiin rakentuu paljon pieniä yksiöitä ja kaksioita. Tämä osaltaan yksipuolistaa uudessa asuntokannassa olevien asuntojen tarjontaa sekä vaikuttaa mahdollisesti tulevaisuudessa näiden talojen ja niissä sijaitsevien asuntojen kysyntään markkinoilla.

Vantaan keväällä 2017 tekemän asukaskyselyn mukaan uusien pienien kerrostaloasuntojen asukkaat ovat tyytyväisiä asuntoonsa ja asuinympäristöönsä, mutta heidän toiveenaan tulevaisuudessa on asua isom-



Kuva 6. Vantaalle valmistuneet asuntotyypit huoneluvun mukaan vuosina 2007-2017.

massa asunnossa. Kyselyyn vastanneet katsoivat, että pieni asunto ei pysty todennäköisesti vastaamaan elämäntilanteen, kuten perheeseen muutoksiin. (Virtanen 2017.)

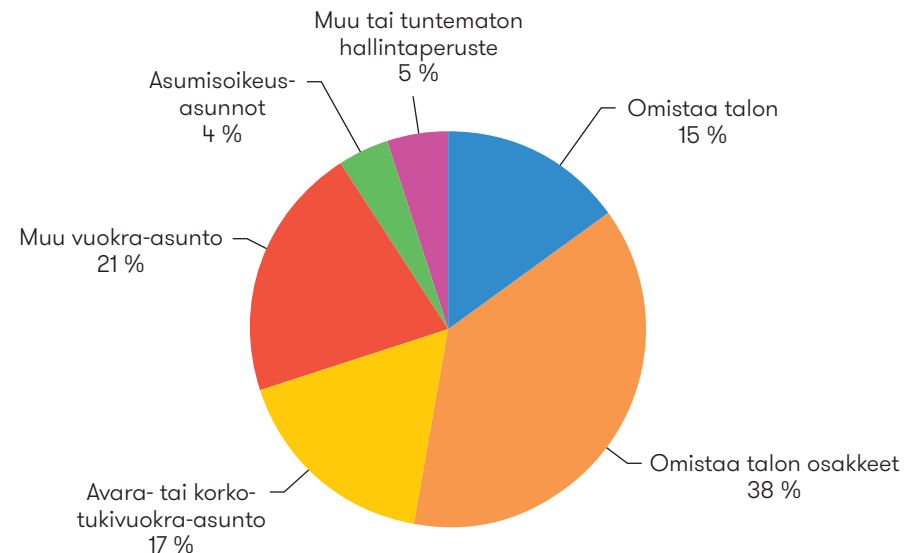
Asumisväljyys on Vantaalla pysynyt viimeiset kymmenen vuotta melko samana ja jopa hieman noussut. Vuonna 2016 asumisväljyys henkilöä kohti oli 35 huoneistoneliömetriä. Asumisväljyyden kasvuun on vaikuttanut osaltaan väestön ikääntyminen ja perheeseen pienentyminen.

Oma tupa vai vuokratoti?

Kaupungin asuntokannasta selvästi yli puolet on omistusasuntoja joko omakotitalon tai osakehuoneiston muodossa. Yhä enenevässä määrin moni vantaalainen perustaa kodin vuokra-asuntoon, joiden määrä kaupungin asuntokannasta lähestyy 40 prosenttia (kuva 7). Tilastot osoittavat, että mitä pienemmästä asuntokunnasta on kyse, sitä toden-

näköisemmin asutaan vuokra-asunnossa. Tämä kehitys on voimistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Yhden henkilön asuntokunnista yli puolet asui vuokra-asunnossa vuonna 2016 (Tilastokeskus 2017).

Uudistuotannossa 2010-luvun ilmiönä näkyy erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kasvava määrä, jonka osuus kaupungin asuntotuotannosta oli vuonna 2017 jo kolmannes. Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrän kasvu johtuu osaltaan pienten asuntojen kysynnästä kotitalouksien koon pienentyessä sekä siitä, että talouden matalasuhdanteessa asuntosijoittajat ovat etsineet vuokra-asuntosijoituksista parempaa ja varmempaa tuottoa kuin muista sijoituskohteista. Asuntosijoittajina toimii usein vakuutusyhtiöitä, asuntosijoitusrahastoja sekä yksityisiä henkilöitä. Suomalaisten perinteiset näkemykset oman asunnon ostamisen tavoitteesta ovat varovaisesti muuttumassa kohti yleiseurooppalaista näkemystä siitä, että vuokralla asuminen on hyvä vaihtoehto omistusasumiselle. Epävarman talous- tai elämäntilanteen vuoksi ihmiset eivät halua välttämättä ostaa omaa asuntoa ja asuvat



Kuva 7. Asuntokanta asunnon hallintamuodon mukaan 31.12.2016.

mieluummin vuokralla ilman suurta lainaa sekä sitoutumista tiettyyn asuntoon tai tiettyyn asuinalueeseen.

Perinteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rinnalle markkinoille on taroituksenmukaista saada lisää houkuttelevia ja rahoitusjärjestelmällään järkeviä asumisen hallintamuotoja. Asumisoikeus- ja osaomistus-asuntojen lisäksi uutena vaihtoehtona Suomessa mietitään asumisen osuuskuntamallia, joka on Keski-Euroopassa suosittu asumismuoto. Monipuoliset asuntojen omistus -ja hallintamuotojärjestelmät antavat kaupunkilaisille enemmän vaihtoehtoja elämäntilanteeseen ja varallisuuteen sopivan asumisratkaisun löytämiseen ja mahdollisuuden edetä asumisuralla.

Vantaan tavoitteena on edistää asumisen laatua kaikessa asumisessa riippumatta siitä, ovatko asunnot omistus- vai vuokratyössä. Laadukas asuminen ei välttämättä tarkoita aina kalliita rakentamiskustannuksia ja -materiaaleja, vaan hyvää arkkitehtuuria ja asuntosuunnittelua, viihtyisää kaupunkiympäristöä, toimivia palveluita sekä mahdollisuutta nauttia lähellä olevasta luonnosta ja virkistysalueista. Vantaa edistää asumisen laatua esimerkiksi suunnittelemalla ja toteuttamalla yhä laajempaa pyörätieverkostoa ja lisäämällä virkistyskäyttömahdollisuuksia jokivarsilla.

Toimenpiteet:

- Edistämme laatua kaikenhintaaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa.

Hyvinvointi on tärkeää kaikille alueille

Vantaan tavoitteena on, että erilaiset asukkaat voisivat löytää kaupungista juuri itselleen sopivan kodin. Asuntotuotannon monipuolisella tarjonnalla eri kaupunginosissa on suuri merkitys alueiden viihtyisyydelle, palvelutarjonnalle ja sosiaaliselle eheydelle. On myös tärkeää, että samalla asuinalueella voi halutessaan asua elämän eri vaiheissa ja esimerkiksi perheeseen muuttuessa alueelta löytyy eri kokoisia asuntoja aina yksioista isompiin perheasuntoihin. Vantaa varmistaa asuntojen monipuolisuuden asuinalueillaan kaavoituksen lisäksi muun muassa erilaisilla kilpailuilla asuntorakennuttajille, kaavoihin liittyvillä merkittävillä maankäyttösopimuksilla sekä tontinluovutuksen yhteydessä myydessä tai vuokratessaan maata.

Vantaalla on tunnistettavissa asuinalueita, joilla korostuu kielteisen eriytymiskehityksen merkkejä. Tällaisilla asuinalueilla esimerkiksi työttömien ja pienituloisten asuntokuntien osuus on suurempi kuin muilla alueilla. Alueellinen eriytyminen Vantaalla -tutkimuksen mukaan asuinalueiden välinen sosioekonominen eriytyminen Vantaalla on kasvanut vuosien 1995–2015 välillä. Erityisesti pienituloisuus on yhä tyyppillisempää lähiöissä ja 1980- ja 1990-lukujen kerrostaloalueilla, ja myös eri tuloryhmien sijoittuminen erillisille asuinalueille on voimistunut. Vuokra-asuntokannan keskittyminen ja vieraskielisten korkeampi osuus tietyillä alueilla ovat osin havaitun eriytymisen taustalla. (Ala-Mantila 2018.)

Maa- ja asuntopolitiikalla on erityinen merkitys uusien asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa huolehtimalla alueen vuokra- ja omistusasumisen tasapainosta ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta niin huoneisto- kuin talotyyppin osalta. Jo rakennetuilla alueilla alkanen eriytymiskehityksen pysäyttäminen on haastavaa, sillä esimerkiksi asuntojen hallintamuotoihin on vaikeaa vaikuttaa jälkikäteen. Näissä tapauksissa Vantaan maankäyttö on suunnitelmallisesti tukenut täydennysrakentamista ja purkavan uudistamisen hankkeita, joiden yhteydessä voidaan monipuolistaa esimerkiksi vuokratulovaltaisia alueita edellyttämällä alueelle myös omistusasuntojen rakentamista. Asuntopolitiikalla tehdyt ratkaisut asuinalueiden hallintamuodossa eivät yksin

riitä sosiaalisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseen tai vähentämiseen, vaan lisäksi tarvitaan erilaisia sosiaalipoliittisia toimenpiteitä. Vantaa seuraa jatkuvasti sosiaalisen eheyden tilannetta asuinalueilla. Eheyttä tukevia toimenpiteitä tehdään aina räätälöidysti alueittain yhdessä eri toimijoiden sekä kaupungin hallinnonalojen yhteistyönä.

Vantaa on rohkeasti käyttänyt erilaisia maapoliittisia keinoja halutun asuntopolitiikan, kuten esimerkiksi hallintamuotojakauman toteuttamiseen. Kaupunki on asettanut myös sopimussakkoja tavoitteidensa toteutumisen varmistamiseksi. Maankäyttösopimuksia ja tontinluovutusta käytetään myös jatkossa systemaattisesti tavoitteiden toteuttamisen välineenä.

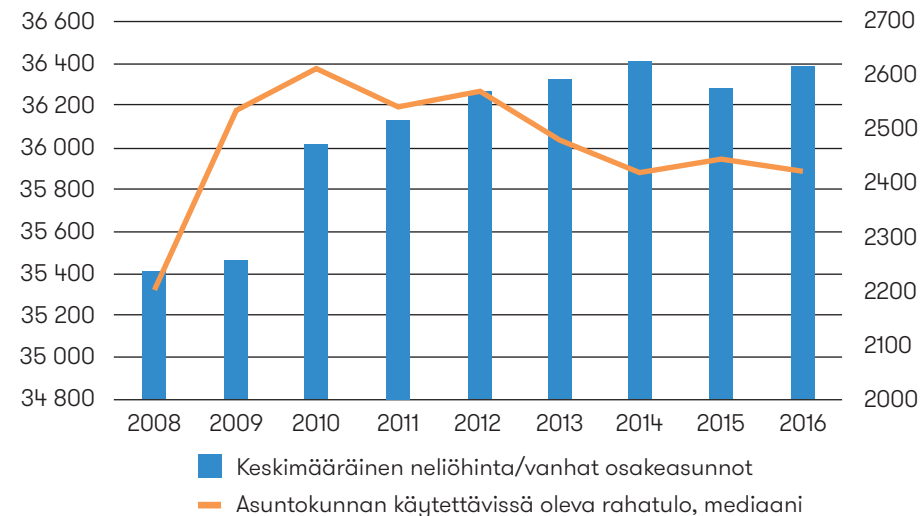
Toimenpiteet:

- Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.
- Toteutamme maa- ja asuntopolitiikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa.
- Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri.

Koti kullaan kallis – vai liian kallis?

Moni pääkaupunkiseudun asukas tietää, että oli sitten kyse asuntolainasta, vuokrasta tai vastikkeesta, omista tuloista melkoinen osa kuluu kuukaudessa asumiseen. Vantaa saa muun Helsingin seudun ohella uusia asukkaita kaupungistumisen myötä ja väestömäärän kasvaessa. Tämä kasvattaa asuntojen kysyntää ja pitää asuntojen hinnat sekä vuokratason korkealla.

Talouden pitkän matalasuhdanteen jälkeen patoutunut asuntokysyntä on alkanut purkautua ja asuntokauppa käy vilkkaana. Vuoden 2018 tammikuussa vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta Vantaalla oli 2 623 euroa (Tilastokeskus 2018). Uusien asuntojen neliöhinnat tonttikustannuksien kanssa vaihtelevat Vantaalla noin 3 500 – 6 000 euron välillä. Asuntojen hinnat Vantaalla ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana olleet nousussa. Vuosien 2008-2016 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinta nousi Vantaalla 17 prosenttia neliöltä (Tilastokeskus 2017). Sen sijaan vantaalaisten asuntokuntien käytettävissä olevat tulot ovat jopa hieman laskeneet (kuva 8).



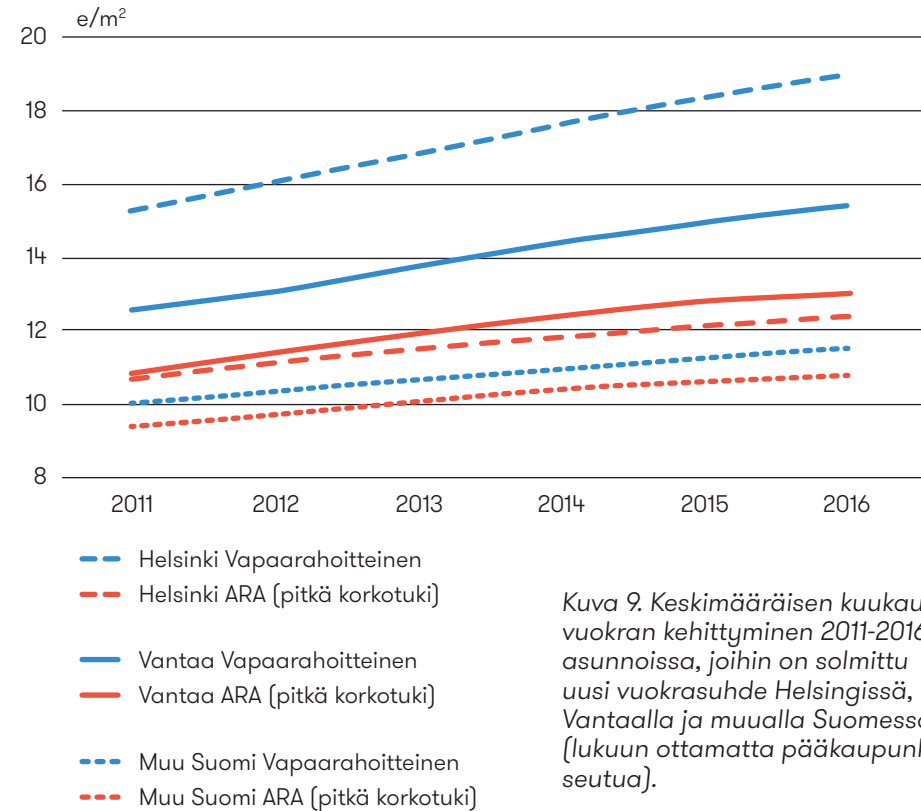
Kuva 8. Vanhojen osakehuoneistojen hinnat Vantaalla ja vantaalaisten asuntokuntien käytettävissä olevat tulot 2008-2016.

Vantaa on muun voimakkaasti kasvavan pääkaupunkiseudun tapaan pyrkinyt vähentämään asuntojen hintojen nousupaineita kasvattamalla asuntotuotannon määrää muuan muassa lisäämällä kaavoitusta, nostamalla rakentamistehokkuutta, mahdollistamalla täydennysrakentamista ja luovuttamalla tontteja monipuolisesti asumiseen. Vantaa on toteuttanut näitä toimenpiteitä aktiivisesti ja onnistunut hyvin asuntotuotannon määrän nostamisessa viime vuosina.

Kaupunki on kilpailuttanut myytäviä asuntotontteja myös edellyttämällä kilpailuun osallistuvia toimijoita esittämään asuntojen lopulliset myyntihinnat ehdotuksissaan ja noudattamaan niitä asuntojen kuluttajamyynissä. Näin kaupungin luovuttamalle maalle on saatu tuotettua myös yleisiä markkinahintoja edullisempia omistusasuntoja.

Vuokramarkkinoilla hinnat ovat niin ikään nousseet viime vuosina jatkuvasti suuren kysynnän vuoksi. Vuosien 2011-2016 välillä vapaarahoitteisten asuntojen kuukausivuokra on noussut uusissa vuokrasopimuksissa lähes 20 prosenttia neliöltä (kuva 9) (Tilastokeskus 2017). Erilaisten sijoittajien tulo markkinoille on lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa, mutta myös osaltaan pitänyt hintoja korkealla tuotto-odotusten vuoksi. Pienituloisen väestön vuokra-asumisen turvaamiseksi Vantaalle tarvitaan edelleen lisää valtion tukemia tai muita edullisia vuokra-asuntoja.

Asuntojen kohtuuhintaisuudesta puhutaan paljon, mutta termiä on vaikea määritellä, koska se vaihtelee ihmisten maksukyvyyn mukaan. Vantaan tavoitteena on, että jokainen vantaalainen voi löytää kaupungista omaa tarvettaan ja maksukykyään vastaavan asunnon. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupungin kaikilta kaupungin alueilta löytyy monipuolisesti erilaisia asuntotyyppejä eri hintaluokissa, niin vuokra, omistus- kuin asumisoikeusasumisen vaihtoehdoissa.



Kuva 9. Keskimääräisen kuukausivuokran kehittyminen 2011-2016 asunnoissa, joihin on solmittu uusi vuokrasuhde Helsingissä, Vantaalla ja muualla Suomessa (lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua).

Lisää asuntoja erilaisiin tarpeisiin

Merkittävässä roolissa kaupungin asuntopolitiikassa ovat kohtuuhintaiset, valtion erilaisilla tukimekanismeilla rakennetut vuokra-asunnot. Vantaalla on noin 18 000 asuntoa, jotka on rakennettu valtion pitkällä korkotuella. Tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi pitkän korkotuen asuntokannassa on myös opiskelija- ja nuorisoasuntoja sekä erityisryhmille kohdennettuja asuntoja. Pitkän korkotuen vuokra-asuntoissa noudatetaan vuosikymmeniä kestävästä säätelyn ajan asukasvalintaa, joka perustuu hakijoiden asunnon tarpeeseen ja varallisuusrajoihin. Pitkän

korkotuen vuokratilat vapautuvat lainan ehtoina olleista rajoituksista noin 40 vuoden kuluttua ja tällöin asuntoja koskeva säätely päättyy. Rajoituksista vapautuneet valtion tukemat asunnot jäävät usein vuokra-asuntokäyttöön vapaarahoitteisina kohteina tai ne saatetaan myydä omistusasunnoiksi.

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni (mm. VAV-asunnot Oy), jolla on kaupungissa noin 10 000 vuokra-asuntoa. Sen lisäksi myös muutama muu yleishyödyllinen toimija rakennuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja kaupunkiin. Seudullisen MAL-sopimuksen (2016-2019) tavoitteena on rakentaa Vantaalle vuosittain noin 480 uutta valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Kaupunki tähtää siihen, että vuosittaisesta asuntojen kokonaismäärän tavoitteesta noin 20 prosenttia syntyisi kaupunkiin pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla tuotettuina. Kaupungin lähtökohtana on, että VAV-konserni toteuttaisi 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta Vantaalle.



Kysyntä VAV-konsernin omistamiin vuokra-asuntoihin on ollut viime vuosina suurta ja vireillä olevia asuntohakemuksia on noin 5 000 kappaletta. Pääosa hakijoista on pieniä yhden tai kahden hengen ruokakuntia ja suurin kysyntä on pienistä asunnoista. Vapaita vuokra-asuntoja on tarjolla noin 80-100 kappaletta kuukausittain, joten vain murto-osa asunnonhakijoista saa asunnon. Kaupunki ja VAV-konserni tekevät tiivistä yhteistyötä, jotta uudelle vuokra-asuntotuotannolle löytyy Vantaalta riittävästi tontteja sopivilta paikoilta. Kaupunki myös tukee VAV-konsernia vuokra-asuntokannan uudistamisessa, jotta asuntokanta vastaa paremmin nykyiseen ja tulevaan kysyntään.

Vantaa haluaa monipuolistaa asuntojen hallintamuotojakaumaa ja kannustaa erilaisiin asuntojen hallinta- ja omistusmuotoihin perinteisten vuokra- ja omistusasumisen lisäksi. Asumisoikeusasuntoja on Vantaalla noin 4 700 kappaletta ja niiden suosiosta kertoo edelleen jatkuva kysyntä uudisasuntotuotannossa. Asumisoikeus on kiinnostava asumismuoto myös senioreille, sillä yli 55-vuotiaita eivät koske varallisuusrajat ja näin heillä on mahdollisuus päästä asumaan hyväkuntoiseen, esteettömään asuntoon asumisoikeusmaksulla, joka on 15 prosenttia asunnon hinnasta. Viime aikoina Vantaa asuntomarkkinoille on palannut myös osaomistusvaihtoehto.

Valtakunnalliseen keskusteluun asumisen uusista hallintamuodoista on noussut myös ehdotus eurooppalaisesta asunto-osuuskuntamallista. Mallissa asukas pääsisi kiinni asuntoon pienellä omalla pääomalla ja vastike olisi omakustannusperiaatteella kohtuullinen, ilman voiton tavoittelua. Vantaa suhtautuu näihin niin kutsuttuihin asumisen välimalleihin positiivisesti ja tavoitteena on, että kaupungin vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

Suomalaiseen tapaan perinteisellä omistusasumisella asunto-osakeyhtiöissä tai omakotitalossa on jatkossakin merkittävä sija vantaalaisessa asumisessa. Asunto-osakeyhtiö on monella tapaa asukkailleen kustannustehokas ja pitkällä tähtäimellä kohtuuhintainen asumisen vaihtoehto ollessaan voittoa tavoittelematon ja osakkaitensa etua ajava demo-

kraattinen yhteisö. Lainaa lyhentäessä asukkaille kertyy samalla pysyvää omaisuutta asunnon muodossa. Vuokra-asumisen kysynnän noususta huolimatta monen vantaalaisen tavoitteena on ennen pitkää ostaa oma asunto. Kaupungin tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Toimenpiteet:

- Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla
- Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta
- Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osanomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla
- Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina
- Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV-konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asuntopolitiikan toteuttajana

Hisseillä kohti esteetöntä asumista

Vantaan kaupungilla on asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahasto, jota hallinnoi konsernihallinnon ja rahoituksen yksikkö. Vantaalla on linjattu, että asuntolainarahastosta voidaan jatkossa myöntää lainoja VAV-konsernin kohteiden toteuttamiseen sekä hissiavustuksia taloyhtiöille hissien jälkiasennukseen ja perusparantamiseen. Myös hissien rakentamisen esiselvitysten teettämiseen voidaan myöntää avustusta.

Hissiavustusten jakaminen on keino, jolla kaupunki voi tukea kotien esteettömyyttä ja edesauttaa monien iäkkäiden asukkaiden kotona asumista mahdollisimman pitkään.

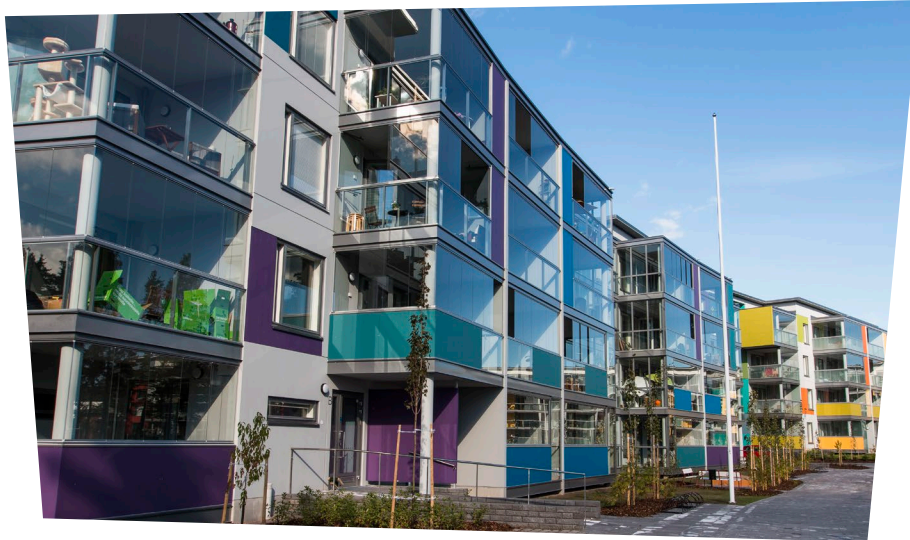
Toimenpiteet:

- Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV-konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi

Jokaiselle oma ovi

Osa vantaalaisista tarvitsee tukea elämäänsä ja apua asumiseensa tai sen järjestämiseen. Kaupungin tavoitteena on, että mahdollisimman moni ikäihminen ja vammainen voi asua omassa asunnossaan tavallisessa asuntokannassa ja tarvittavat palvelut tuodaan omaan kotiin.

Kehitysvammaisten osalta valtakunnallisena tavoitteena on laitostasuminen lakkauttaminen ja siirtyminen kodinomaiseen asumiseen vuoteen 2020 mennessä. Vantaalla on sijoitettu uusiin VAV-konsernin taloihin vammaisille tarkoitettuja asuntoja muiden vuokra-asuntojen sekaan. Kussakin talossa on noin 15 vammaisille henkilöille tarkoitettua asuntoa ja asunnot on sijoitettu eri puolille taloa.



Ikäihmisten osalta kaupungin pyrkimyksenä on niin ikään tukea kotona asumista mahdollisimman pitkään. Kaupunki kannustaa senioreita pohtimaan hyvissä ajoin oman asumisen esteettömyyttä ja vaivattomuutta tulevaisuutta ajatellen ja etsimään ajoissa itselleen kodin, jossa voi viettää pitkään vanhuudenpäiviään. Raskaasta laitospaistasta vanhustenhoidosta on pitkälti luovuttu ja siirrytty tehostettuun palveluasumiseen, jossa asukkailla on käytössään oma yksityinen huone ryhmätilojen ohella. VAV-konsernin suuri, 199 asuntoa sisältävä palveluasumisen hanke valmistuu vuonna 2019 Myyrmäkeen. Vastaavanlainen vanhusten palvelukeskus on tarpeen rakentaa todennäköisesti tulevaisuudessa myös Tikkurilan suuralueelle.

Vantaalla oli vuonna 2017 asunnottomana 256 henkilöä, joista pitkäaikaisasunnottomia oli 26 henkilöä. Tarkkaa lukua asunnottomuuden kokonaisuudesta on vaikea saada, koska kaupungilla ei ole tietoa kaikista asunnottomista henkilöistä. Vantaan kaupunki on sitoutunut valtakunnalliseen asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan (AUNE), jonka tarkoituksena on tukea asunnottomuusuhan alla olevia henkilöitä. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn keinoja Vantaalla ovat muun muassa asumisneuvonta, jolla on saatu hyviä tuloksia esimerkik-

si häätöjen ehkäisyssä. Asumisneuvontaa ollaan kohdentamassa myös erityisesti maahanmuuttajien asumisen tukemiseen. Vantaa on luovuttanut tontteja ja tehnyt yhteistyötä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) ja Nuorisoasuntoliiton (NAL Asunnot) kanssa asuntokohdeiden toteutumiseksi nuorille.

Asunnottomuustyön lähtökohtana on Vantaalla turvata kunnan asukkaan asuminen Asunto ensin -periaatteen mukaisesti. Kunnan palvelut rakentuvat niin, että kuntalainen saa tarvittavan tuen ja palvelut, myös niissä tilanteissa kuin asunnottomuus uhkaa. Asunnottomuusuhan alla on usein myös päihde- ja mielenterveyskuntoutujia. Vantaalla on käynnissä työ- ja päivätoimintaa sekä asumista yhdistävä Koisoniitty-hanke, jossa kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja tarjoava keskus sisältää myös 40 asuntoa.

Vantaalle on viime aikoina rakentunut myös lukusia yksityisiä erityisryhmien asumishankkeita, joista osaa kaupunki on tukenut tontinluovutuksella. Tuleva sosiaali- ja terveydenhuollon kokonaisuudistus siirtää erityisryhmien asumisen maakunnan vastuulle. Monet uudistuksen yksityiskohdat ovat vielä käytännön järjestelyiden osalta avoimia. Vantaan kaupunki sitoutuu tulevaisuudessa varmistamaan erityisryhmien asuntojen rakentumisen alueelleen sekä tekemään tarvittavat tonttivaraukset seudullisten tavoitteiden mukaisesti.

Toimenpiteet:

- Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti
- Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti



2. PÄÄMÄÄRÄ

**Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia
asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen**

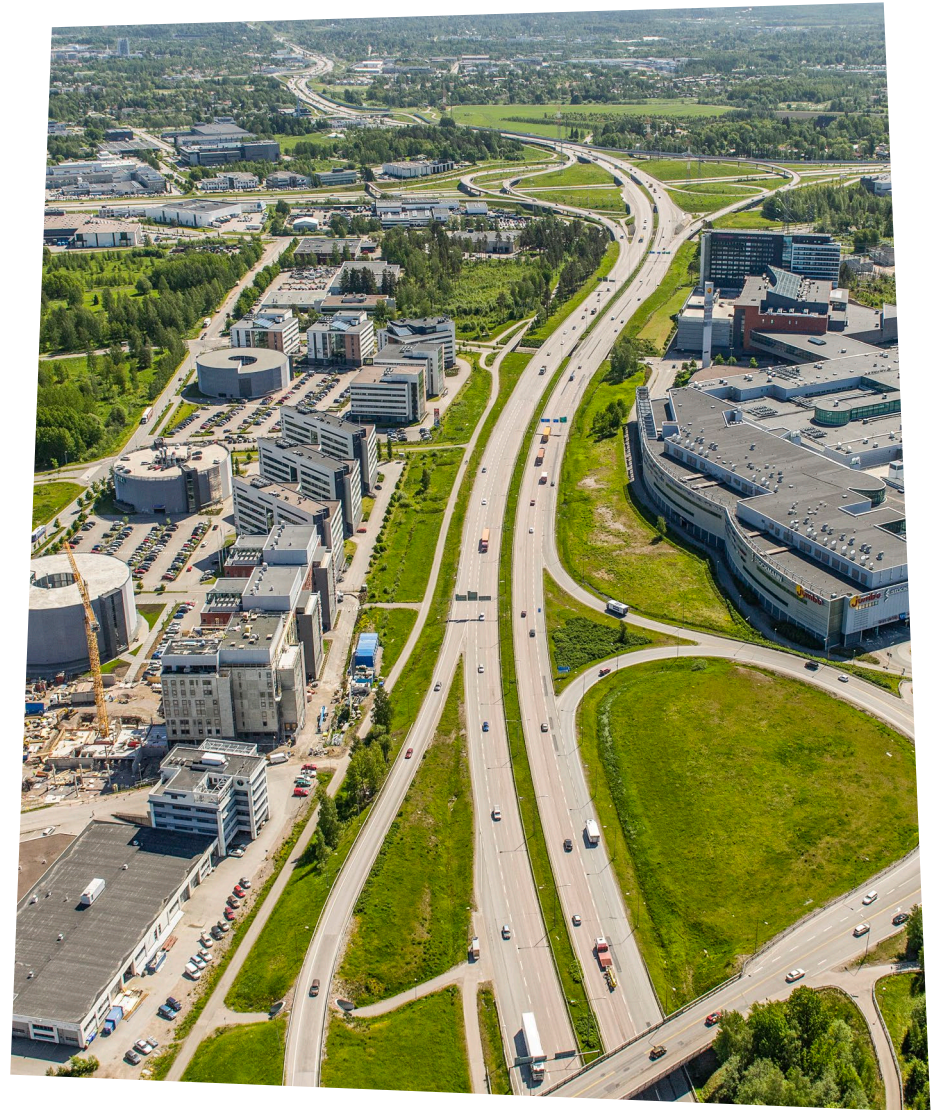
2.1 Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemystä kaupungin kehittämisestä ja siinä otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen, mitoitukseen sekä palveluiden ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunginosatasolla. Vantaan viime vuosien voimakkaan kasvun ja asuntorakentamisen myötä kaupungin toimialojen ja tulosalueiden määrätietoisesta suunnittelusta ja yhteistyöstä korostuu entisestään. Maankäytön ohjelmointityötä kehitetään Vantaalla edelleen.

Oikeaan paikkaan, oikeaan aikaan

Vantaalla toimivien rakennuttajien kannalta on olennaista, että kaupunki on ennakoivasti rakentamisen ajoittamisen ja varannut riittävät määrärahat kunnallistekniikan investointeihin alueilla, jotta esimerkiksi tarvittavat kadut, vesihuollon runkolinjat, melusuojaukset ja maanpuhdistukset saadaan tehtyä. Alueille muuttaville asukkaille ja kaupungissa toimiville yrityksille on tärkeää, että palvelut toimivat ja asuinympäristö rakennetaan viihtyisäksi sekä toimivaksi. Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi on toimialojen yhteistyötä, jolla voidaan yhteisesti koordinoita hankkeita, varmistaa niiden hyvä suunnittelu, toimia taloudellisesti järkevästi ja varmistaa oikea-aikainen infrastruktuurin ja palveluiden rakentaminen alueilla.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa nykyistä kaupunkirakennetta ja rakentua yhä enemmän vahvojen keskusten varaan. Pääosa uudesta rakentamisesta sijoitetaan tiivistyville keskusta-alueille ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. (Valtuustokauden strategia 2018-2021.)



Maankäytön ohjelmoinnilla näille alueille suunnataan erityisesti täydennysrakentamista, joka on kaupungin kannalta kustannustehokkain vaihtoehto hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa sekä minimoiden kalliita uusinwestointeja.

Vantaan palveluverkon suunnittelussa varmistetaan palveluiden riittävyys suhteessa väestökehitykseen. Kaupungin nykyinen poikkeuksellisen suuri asuntorakentamisen volyyymi ja väestön kasvu asettavat uudenlaisia haasteita kaupungin mahdollisuuksille vastata kasvavaan palvelutarpeeseen. Kaupungille kasvusta aiheutuvien investointimenojen määrä riippuu kunnallistekniikan investointien osalta esimerkiksi siitä, miten pitkälti rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Toimitilainvestointeihin vaikuttavat myös uuden asuntorakentamisen tuoman muuttoliikkeen vaikutukset väestöön: nuorimpien ikäluokkien palvelutarpeet tulevat vastaan nopeimmin lisääntyneenä päivähoidon kysyntänä ja viiveellä koulupaikkojen tarpeena. Palvelutarvetta arvioidaan kokonaisuutena, sillä pääsääntöisesti uudisrakentamisen muuttoliikevaikutuksia voimakkaammin palvelutarpeeseen vaikuttavat muutokset nykyisessä asuntokannassa ja väestössä. Maankäytön toimialalla kaavoituksen ja tontinluovutuksen tehtävänä on turvata palvelutonttien riittävyys eri alueilla.

Tärkeinä taustatietoina kaupungin maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnissa ja palveluverkon suunnittelussa on vuosittain laadittavat asuntorakentamisennuste ja kaupungin väestöennuste. Vantaalla otetaan käyttöön vuonna 2018 maankäytön uusi toimintamalli ja tietojärjestelmä (MATTI), joka tulee sisältämään maankäytön suunnittelun, kuntatekniikan rakentamisen ja elinkaaren hallinnan sekä kartta- ja paikkatiedon tuotannon ja hallinnan. Uuden kaupunkitietomallin tavoitteena on koota eri toimialojen prosessit yhteen helpommin hallittavaksi kokonaisuudeksi, joka palvelee myös maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkon suunnittelua.

Toimenpiteet:

- Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia
- Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuinalueiden väestökehitykseen
- Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille.



2.2

Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle

Vantaan kasvaessa nopeasti korostuu kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen merkitys toimivan sekä vetovoimaisen kaupunkiympäristön varmistamisessa. Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset kaupungin kehittämiseksi ja sijoittaa kasvu siten, että Vantaa on viihtyisä asuinpaikka asukkaille sekä yritysten näkökulmasta kansainvälinen ja menestyksellä paikka harjoittaa liiketoimintaa. Hyvä ja suunnitelmallinen kaavoitus on myös tärkeä osa toimivaa maa- ja asuntopolitiikkaa. Kokonaisvaltainen alueiden tarkastelu ja suunnittelu varmistavat julkisten ja yksityisten palveluiden saatuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen ympäristön rakentumisen.

Kaavoitus ohjaa maankäyttöä

Kaupungin tehtävänä on vastata alueensa kaavoituksen järjestämisestä eli kaavoitukseen liittyvästä päätöksenteosta, kaavoituksen laadusta, määrästä ja kohdentumisesta sekä siihen liittyvästä lakien ja määräysten noudattamisesta. Kaupungilla on niin kutsuttu kaavoitusmonopoli eli kaupungin päätösvallassa on, milloin ja missä laajuudessa kaavahankkeet aloitetaan.

Yhdyskuntarakenteen peruslinjat määritellään yleiskaavassa. Vantaan voimassa olevan, vuonna 2007 hyväksytyyn yleiskaavan ratkaisut perustuvat radanvarsien hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen ja olemassa olevien alueiden täydentämiseen. Ne ovat edelleen

erittäin tärkeitä suunnittelun lähtökohtia parhaillaan valmisteilla olevassa yleiskaavassa, jonka tavoitevuosi on 2050. Tulevan yleiskaavan hyväksytyissä tavoitteissa korostuvat paikallinen elinympäristö, mutta myös kansainvälisyys. Keskeiseksi maankäytön suunnitteluun vaikuttaviksi ilmiöiksi yleiskaavan valmistelutyössä on nostettu kaupungin vahva kasvu, ilmastonmuutos ja segregaaion ehkäisy. Yleiskaavan ajantasaisuus on tärkeää kaupungin pitkän aikavälin maankäytön tavoitteiden kannalta ja maanhankinnan toimenpiteiden suuntaamiseksi oikeille alueille riittävän aikaisessa vaiheessa. Kaupungin tavoitteena on hyväksyä uusi yleiskaava vuonna 2020.

Yleiskaavan aluevarausten ja merkintöjen pohjalta alueita asemakaavoitetaan eri toimintoihin. Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti vain asemakaavoitetulle alueille. Kaupunki kaavoittaa sekä omaa että yksityisten



maanomistajien omistamaa maata, mutta kaupungin omistaman maan kaavoitus on etusijalla. Omalle maalle kaavoitettaessa kaupungilla on suurempi mahdollisuus vaikuttaa alueen kokonaisuuden suunnitteluun, käyttötarkoitukseen, asuntopolitiikkaan ja tontinluovutukseen. Kaupunki saa merkittäviä maanmyyntivoittoja jalostamalla alun perin raakamaana hankittuja alueita kaavoituksen myötä ja tämän jälkeen myymällä tai vuokraamalla tontit. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoituksen työohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytetään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Toimenpiteet:

- Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
- Pidämme yleiskaavan ajan tasalla

Ihmisille asuntoja ja yrityksille paikkoja toimia, ympäristöä unohtamatta

Vantaan tavoitteena on, että kaupungilla olisi jatkuvasti viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava asemakaavavaranto. Tämä tarkoittaa vuoden 2018 asuntotuotantotavoitteilla noin 1,2 miljoonan k-m² suuruista asumisen asemakaavavarantoa. Kaavoituksessa ja tonttutuotannossa tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus. Suunnittelun laatu varmistetaan muun muassa selvittämällä kaavan ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Asumisen laatua kehitetään Vantaalla määrätietoisesti järjestämällä erilaisia arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailuja.



Kaavoituksella kehitetään alueita myös yrityselämän tarpeisiin. Vantaan tavoitteena on luoda aktiivisesti uutta työtä, aktivoida yrityksiä sekä rakentaa, profiloida ja markkinoida kiinnostavia yritysalueita. Maapolitiikalla ja kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Tonttien luovutuspolitiikalla kaupunki voi suunnata yritystoimintaa sinne, missä edellytykset toiminnan harjoittamiseen ovat parhaimmat ja alueen muut yritykset tukevat sijoittuvan yrityksen menestymisen mahdollisuuksia. Erityisesti pienet ja keskiuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin tonttitarjonnasta ja sen kohtuuhintaisuudesta. Tästä syystä on tärkeää, että kaupunki suunnittelee, kaavoittaa ja luovuttaa tontteja myös pk-sektorin yritysten tarpeisiin.

Asukkaille tehdyssä Vantaan tulevaisuuskuva 2017 -kyselyssä nousi esiin, että vantaalaisille lähimetsät ja -luonto ovat hyvin tärkeitä. Ihmiset arvostavat mahdollisuutta päästä helposti rauhoittumaan luontoon ja kokevat tärkeäksi luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen. Kaupunkisuunnittelussa huomioidaan toiveet lähivirkistysalueista ja asukkaiden helposta yhteydestä lähiluontoon. Kaavoituksessa otetaan myös huomioon riittävät aluevaraukset monimuotoisen luontoympäristön varmistamiseksi.

Vantaan valtuustokauden strategiassa 2018-2021 on nostettu esiin vahvasti kaupungin resurssiviisauden tavoite. Vantaan resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenöntä ja luonnonvarojen kestävästi käytävää kaupunkia. Resurssiviisaus huomioidaan rakennusten, tuotteiden ja palveluiden hankinnoissa sekä käytössä niiden koko elinkaaren ajan. Kaupunki edistää toiminnassaan kiertotaloutta ja samalla luo edellytyksiä alan yrittäjyydelle. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Kaupunki hiltsee toimillaan ilmastonmuutosta ja sopeutuu muutoksiin ennakoivasti. Tämä tarkoittaa kaupunkisuunnittelussa esimerkiksi luonnonmukaisten hulevesi- ja viherrakennetekniikkajen suosimista. Kaupunkirakenteen tiiviys, hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä toimivat pyöräilyverkostot kannustavat asukkaita liikkumaan vähäpäästöisemmin ilman autoa.

Toimenpiteet:

- Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa
- Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
- Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin
- Monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet huomioidaan kaavoituksessa
- Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi

Kaavat toteutukseen

Asemakaavoitettujen alueiden rakentamisen edistäminen on kaupungin näkökulmasta oleellista. Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi maankäyttösopimuksiin ja tontin luovutuskirjoihin liitetään rakentamisvelvoite, jolla maanomistajat veloitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Jotta rakentamisvelvoite olisi tehokas, veloitteen rikkominen on välttämätöntä sanktioida sopimussakin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (97§) mukainen rakentamiskehotus on yksi keino rakentamisen edistämiseen. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, mikäli tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Rakentamiskehotus on erityisen tärkeä silloin, kun halutaan hyödyntää esimerkiksi rakennettua kunnallistekniikkaa tai palveluverkkoa.

Alueet, joilla kaavat ovat vanhentuneet ja alueen maankäytön ajanmukaistamiseksi tarvitaan uutta suunnittelua, voidaan määrätä maankäyttö- ja rakennuslain perusteella rakennuskieltoon. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi ja sitä on myös Vantaalla käytetty.

Selvät linjat poikkeamiseen

Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa asemakaavasta tai muista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös.

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnon-suojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisesta päättää kaupunkisuunnittelujohtaja. Mikäli poikkeaminen on vähäinen

eikä siinä poiketa kaavan keskeisistä periaatteista, voi rakennusvalvontaviranomainen myöntää poikkeuksen rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan koko kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Suunnittelutarveratkaisusta päättää yleiskaavapäällikkö. Poikkeamispäätöksissä ja suunnittelutarveratkaisussa tulee ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu.



Vantaalla tiiviiden keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden ulkopuolelle jää alueita, joilla on vanhoja kyliä, pieniä asutuskeskittyimiä, maataloutta palvelevia alueita ja yksittäisiä pientaloja. Näiden alueiden maankäyttö on määritelty yleiskaavassa, mutta tulevien rakennuspaineiden vuoksi niiden käyttöönotto on suunniteltava huolellisesti. Kyseisten alueiden rakentaminen ilman suunnitelmaa saattaa johtaa näiden alueiden tulevien mahdollisuuksien menettämiseen. Vantaa ei salli maaseutumaisille alueille haja-asutusluonteista rakentamista, vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista. Nämä periaatteet ovat maatalousalueiden (MT) sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) yleiskaavamääräysten mukaisia.

Toimenpiteet:

- Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita
- Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.
- Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista



2.3 Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin

Vantaalla on useita keskuksia, joiden ytimiin ja ympärille pääosa asumisesta ja elinkeinoelämän toiminnoista sijoittuu. Tulevaisuuden Vantaa rakentuu yhä vahvemmin näiden keskusten varaan ja tavoitteena on hyödyntää entistä rohkeammin kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuuksia.

Keskusten uusi aika

Vantaalla on erinomaiset edellytykset vahvistaa entisestään olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistymistä ja suunnata rakentamista keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille. Merkittävässä roolissa keskusten uudessa nousussa on ollut Kehäradan avaaminen liikenteelle vuonna 2015, minkä ansiosta asemanseudut ovat saaneet uudenlaista vetovoimaa. Rakentamisen nousukiidossa ovat vahvasti Tikkurila, Myyrmäki ja Martinlaakso, mutta myös Korso, Koivukylä sekä Hakunila tulevat saamaan lähivuosina uutta nostetta erilaisten uudistushankkeiden myötä. Uutena merkittävänä keskuksena tulevana vuosina korostuu Keski-Vantaalla Aviapolis, joka on tulevaisuudessa elinkeinoelämän ja asumisen keskus kiitoteiden kainalossa. Niin ikään Kivistön asemanseutu jatkaa voimakasta kasvuaan tulevana vuosina.

Keskusten vahvistamisen puolesta puhuu moni asia. Yhä useampi asukas arvostaa asunnon sijaintia hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä ja myös kaupungille täydennysrakentaminen on järkevää, sillä keskusta-alueilla palveluverkon ja kaupungin kunnallistekniikan kustannukset eivät nouse niin kalliiksi kuin uusille alueille rakennettaessa. Tästä syystä Vantaan maankäytössä painotetaan aina kaavoitusta ja rakentamista olemassa olevan infrastruktuuriin yhteyteen ennen uusien alueiden avaamista rakentamiselle.

Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden tiivistäminen keskuksiin vähentää myös autoilun tarvetta ja liikenteestä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen määrää. Ihmisten asumistoiveet ovat viimeisimmissä tutkimuksissa painottuneet kohti urbaanimpaa kerrostaloasumista ja toiveet omakotitaloasumisesta ovat puolestaan hieman vähentyneet. Myös väestörakenteen ikääntyminen näkyy asumistoiveissa, sillä moni seniori-ikäinen haluaa asua vaivattomasti kerrostalossa lähellä palveluja. Toisaalta edelleen lähes puolella suomalaisten kaupunkiseutujen asukkaista



on edelleen toiveissa asua pientalossa, tosin omakotitalojen sijaista halutaan yhä useammin huolettomampaa yhtiömuotoista asumista esimerkiksi pari- tai rivitalossa (Strandell 2017). Keskusten vetovoiman kasvaessa suunnittelussa pitää myös huomioida Vantaan lähiöt sekä pientaloalueet, joissa suurin osa vantaalaisista asuu. Näillä alueilla elinvoimaisuus turvataan muun muassa täydennysrakentamisen ja purkavan uudistamisen avulla.

Keskustojen kehittämiseen tarvitaan pääomaa uusien asuntojen, liiketilöiden, työpaikkojen, pysäköintilaitosten sekä julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista varten. Suuri osa pääomasta on yksityistä, mutta myös kaupungilta tarvitaan panostusta julkiseen rakentamiseen, kuten yleisen pysäköinnin järjestämiseen ja kiinteistöjen ostamiseen. Vantaalla on keskustojen kehittämisrahasto, johon budjetin ylittäviä maanmyyntituloja voidaan siirtää. Kehittämisrahastosta voidaan rahoittaa esimerkiksi alueiden kehittämistä, suunnittelua, toteuttamista ja maanhankintaa.

Toimenpiteet:

- Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdiskunnan elinvoimaisuuden
- Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut
- Hyödynnämme olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista
- Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja
- Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa

Täydennysrakentamisella elinvoimaa ja eheyttä

Vantaalla täydennysrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen on merkittävässä roolissa uusien asuntojen syntyisessä kaupunkiin. Vaikka täydennysrakentaminen voi monin paikoin olla pitkä, vaikea ja ristiriitainen prosessi, sen lopputulos on usein sekä asukkaita että kaupunkia hyödyttävä ja asuinalueita eheyttävä. Täydennysrakentamisella voidaan saada vanhalle asuinalueelle olevaa asuntokantaa täydentäviä asuntoja esimerkiksi esteettömyyden tai huoneistotyypin osalta ja näin mahdollistaa jatkossakin erilaisille asukkaille omia asumistarpeita vastaavan kodin löytäminen omalta asuinalueelta. Täydennysrakentaminen lisää kaupunkiin rakentamisen kerrostuneisuutta ja tuo kaivattua uudistusta alueille. Uusien asuntojen myötä alueen palvelut saavat uutta asiakaskuntaa, joten täydennysrakentaminen vahvistaa nykyisten palveluiden säilymismahdollisuuksia ja tuo alueelle mahdollisesti lisää palveluita.

Täydennysrakentaminen lähtee usein käyntiin taloyhtiön tarpeesta tehdä esimerkiksi remontti tai peruskorjaus, jolloin täydennysrakentamisesta saatavilla tuloilla korjausten kustannuksia pystytään osittain kattamaan. Monilla esimerkiksi 1960- ja 1970- luvuilla rakennetuilla kerrostaloyhtiöillä on suuria pysäköintialueita, joita voidaan ottaa täydennysrakentamiskäyttöön uusien pysäköintijärjestelyiden ansiosta. Kaupunki hakee myös itse kaavamuutoksia rakennetuille asuinalueille, kun tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai tehokkuutta halutaan nostaa. Näin kaupungin omistamalle maalla saadaan käynnistettyä täydennysrakentamishankkeita. Vantaalla on myös selvitetty pientaloalueiden täydennysrakentamismahdollisuuksia ja kannustettu nykyisiä asukkaita tonttien jakamiseen, lohkomiseen ja myymiseen. Täydennysrakentamisessa tulee aina tarkastella kutakin hanketta omana kokonaisuutenaan alueen ja tontin lähtökohdista. Kaupunki suhtautuu täydennysrakentamishankkeisiin lähtökohtaisesti myönteisesti ja kannustavasti.

Vanhoilla asuinalueilla voidaan joutua pohtimaan rakennusten purkamista peruskorjauksen vaihtoehtona. Purkava uudistaminen nousee esiin hankkeissa, joissa rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän ja korjauskustannukset ovat suuret tai mahdollisesti jopa suuremmat



kuin purkamisen ja uuden rakentamisen tilalle. Lisäksi olemassa oleva asuntokanta ei välttämättä vastaa nykypäivän kysyntää laadun tai asuntojen koon osalta. Asuinalue saattaa olla myös jossain määrin sosiaalisesti eriytynyt, mikä voi johtaa segregatioon. Purkamisen kautta on mahdollista nostaa aluetehokkuutta, järjestää pysäköinti uudelleen sekä uudistaa huoneisto- ja hallintamuotojakaamaa alueella. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi erittäin vuokra-asuntovaltaiselle alueelle saadaan lisättyä omistus- ja asumisoikeusasumista. Purkavan uudistamisen hankkeissa on tärkeää tarkastella hanketta monesta eri näkökulmasta ja laskea yhteen purkamisen edut ja haitat. Rakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen aiheuttavat vanhan korjaamiseen verrattuna huomattavan määrän enemmän kasvihuonekaasupäästöjä. Toisaalta alueen tehokkuuden, energiansäästön ja viihtyvyyden kasvattaminen sekä tarkoituksenmukaisempi asuntokanta vähentävät tulevaisuudessa ilmastovaikutusta.

Toistaiseksi purkavan uudistamisen hankkeita on suunnittelussa ja toteutuneina Vantaalla vielä vähän ja ne ovat lähinnä vuokratyhtiöiden isompia muutostyökokonaisuuksia. Asunto-osakeyhtiöissä purkamisvaihtoehto on vielä toistaiseksi vaikea toteuttaa, sillä purkupäätöksen vaaditaan jopa yhtiön kaikkien osakkaiden yhteinen myönteinen päätös. Mikäli päätöksenteko asunto-osakeyhtiöissä tulevaisuudessa helpottuu, saattaa hankkeita syntyä jatkossa enemmänkin Vantaalle. Vuokratyhtiöiden puolella purkavan uudistamisen hankeaihoita on odotettavissa niin ikään lisää lähivuosina. Vantaa suhtautuu myönteisesti purkavan uudistamisen hankkeisiin, mikäli syyt ovat riittävän painavia ja perusteltuja. Jokainen purkavan uudistamisen hanke harkitaan ja tutkitaan ennen puoltoa tapauskohtaisesti.

Valtio on asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kautta tukenut viime vuosina niin kutsutuilla infra-avustuksilla muun muassa täydennysrakennettavia asuinalueita, jotka sijaintinsa puolesta edistävät joukkoliikenteen runkoyhteyksiin tukeutuvaa tiiviimpää ja eheämpää yhdyskuntarakennetta. Avustukset ovat kohdistuneet laajoihin täydennysrakentamiskohteisiin, jotka vaativat suuria kunnallisteknisiä investointeja ja joilla on suuri asuntorakentamisen potentiaali. Vantaa on saanut avustusta esimerkiksi vuosille 2016-2019 yhteensä yli neljä miljoonaa euroa. Kaupunki aikoo myös jatkossa hakea aktiivisesti asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin haettavana olevia avustuksia.

Toimenpiteet:

- Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen
- Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin



2.4

Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa

Alueiden arvo nousee kaavoituksen myötä, kun niitä voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi asumisen tai elinkeinoelämän tarpeisiin. Maanomistaja saa näin ollen omistamalleen maalle hyötyä, kun taas kaupungille koituu kustannuksia uuden alueen rakentamisesta osaksi yhdyskuntaa. Maankäyttösopimuksella kaupunki ja maanomistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta kyseistä kaava-aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin, mutta sopimuksessa on mahdollisuus sopia laajemminkin kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista. Vantaa perii korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista yksityisiltä maanomistajilta enimmillään puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Kaupungin ja maanomistajan sopimus

Maankäyttösopimuksilla pyritään turvaamaan kaavan toteuttamisen kannalta tärkeät asiat sopimalla muun muassa kunnallistekniikan suunnittelusta ja – rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksesta, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista ja -aikataulusta sekä mahdollisista rakentamishankkeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta. Lisäksi voidaan sopia alueella tarvittavista asuntopoliittisista tavoitteista. Maankäyttösopimusneuvotteluita käydään samanaikaisesti kaavoitusprosessin kanssa, mutta sopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimuksen toteutumisen ehtona on kaavan voimaantulo. Laaja-

mittaisissa rakentamishankkeissa voidaan tehdä jo ennen kaavatyön aloittamista maanomistajien kanssa yhteistoiminta- ja aiesopimuksia suuren hankkeen yhteisten periaatteiden varmistamiseksi ennen varsinaisen asemakaavoituksen aloittamista.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Merkittävä hyöty arvioidaan aina kaavakohtaisesti. Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti velvollisuuden täyttämiseksi ja kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan ensisijaisesti neuvotteluiden kautta maanomistajan kanssa. Mikäli kustannuksiin osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla lain mukaan mahdollista



toissijaisesti periä maanomistajalta kehittämiskorvausta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 § 91). Päätös maankäyttösopimusmenettelystä tai kehittämiskorvausmenettelyn käytöstä tehdään asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettäessä. Alueita kaavoitettaessa yhdyskuntarakentamisen korvausta peritään ja sopimus maanomistajan kanssa tehdään Vantaalla aina, kun rakennusoikeus lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu yli 500 k-m², ja maanomistaja saa merkittävää hyötyä. Mikäli asemakaavasta aiheutuu välitöntä kunnallistekniikan rakentamista, joka pääosin palvelee toteutettavaa hanketta, voidaan kustannukset aina periä maanomistajalta.

Maankäyttösopimuksissa, jotka tehdään työpaikka-alueille ja yritystonteille, peritään maanomistajalta sisäiset ja ulkoiset kunnallistekniikan kustannukset. Sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan yhteenlaskettu kokonaiskustannus ei saa ylittää kuitenkaan 50 prosenttia kaavoituksen alueelle tuomasta arvonnoususta.

Sisäisillä kustannuksilla tarkoitetaan sopimusalueella hankkeen toteuttamisesta aiheutuvia menoja, kuten katu-, hulevesi- tai viherrakentamista.



Sisäisen kunnallistekniikan korvaus muodostuu hankkeesta aiheutuvan, välttämättömän kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista.

Ulkoisilla kunnallistekniikan kustannuksilla tarkoitetaan varsinaisen sopimusalueen ulkopuolella olevan kunnallistekniikan rakentamisesta muodostuvia kustannuksia, joita aiheuttavat esimerkiksi pääkadut, rampit, asemat, sillat tai joukkoliikennejärjestelyt. Ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvaus on alueellinen taksamuotoinen maksu.

Asuntotonttien osalta peritään korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksina puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Poikkeuksena ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiöt omistamat tontit, joiden osalta peritään vain 35 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytettynä yli puolet ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat. Tällä huojennuksella Vantaan kaupunki haluaa kannustaa ja tukea asunto-osakeyhtiöitä täydennysrakentamishankkeisiin tonteillaan. Erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa maankäyttösopimuksessa peritään sopimuskorvausta vain uuden asuntorakennusoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

Kaavoituksen myötä tulevaa arvonnousua laskettaessa on päätetty huomioida arvoa vähentävinä tekijöinä maa-alueen kohtuullinen käypä nykyarvo, rakennusten mahdolliset purkukulut ja erityistapauksissa maanpuhdistuskuluja. Kaupunki hyvittää asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Tämä kannustaa asunto-osakeyhtiöitä siirtymään maantasopysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintiin ja edesauttaa täydennysrakentamishankkeiden toteutumista.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti kaupunki ottaa maankäyttösopimuksissa korvaukset maana silloin, kun sen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista. Näin kaupunki saa tontteja omaan hallintaansa ja voi luovuttaa niitä eteenpäin haluamillaan ehdoilla.

Toimenpiteet:

- Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta
- Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
- Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset
- Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta
- Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
- Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat
- Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta
- Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja
- Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta
- Otamme korvaukset maana maankäyttösopimuksissa silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista

Maankäyttösopimus edistää maa- ja asuntopolitiikkaa

Alueiden toteuttamisen kustannussopimisen lisäksi maankäyttösopimuksissa voidaan sopia myös muista aluetta koskevista tavoitteista. Asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamiseksi Vantaan kaupunki säätelee sopimusalueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa merkittävässä maankäyttösopimuksissa. Merkittävyyden rajana käytetään noin 10 000 k-m²:n suuruista kaavahanketta, mikäli kyseessä olevalla alueella asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma on tasapainossa. Erityisesti vuokra-asuntovaltaisissa kortteleissa ja asuinalueilla aloitetaan asuntojen rahoitus- ja hallintamuodon säätely kaavahankkeissa tarvittaessa myös rakennuskohtaisesti.

Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uusissa asuntokohteissa. Merkittävässä maankäyttösopimuksissa käytetään vähimmäisehtona, että sopimusalueella asuinrakennusten asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 prosenttia saa olla yksiöitä. Tarpeen vaatiessa sopimukseen voidaan lisätä myös muita tarkennuksia huoneistotyyppijakaumasta, mikäli niitä sopimusalueen sijainnista ja hankkeen luonteesta johtuen ehdottomasti tarvitaan. Säätelyn ulkopuolelle jätetään erityisryhmien kohteet, kuten esimerkiksi opiskelija-asunnot tai hoiva-asumisen kohteet, sekä kaupungin hyväksymät, tiettyyn asumiskonseptiin perustuvat erityiskohteet.

Maankäyttösopimukseen asetetaan tarvittavia sopimussakkoja varmistamaan, että kaavan toteuttajaosapuoli sitoutuu sopimuksessa säädettyyn alueen rakentamisaikatauluun, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoon sekä huoneistotyyppijakaumaan.

Toimenpiteet:

- Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman
- Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakkoilla



2.5 Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.

Vantaan tavoitteena on olla kaupunki, johon sen asukkaat ovat juurtuneet ja jossa he viihtyvät sekä toteuttavat itselleen tärkeitä asioita. Vantaan tulevaisuuskuva -kyselyn mukaan kaupunkilaiset haluavat omaleimaisen kaupungin, josta löytyy kaikkea kaupunkimaisista keskustoista vehreisiin omakotialueisiin, maaseutuun ja metsiin. Vantaalaisille on tärkeää olla hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä, mutta myös luonnon halutaan olevan helposti saavutettavissa ja lähellä. Kaupunkisuunnittelulla on avainasema hyvän elinympäristön luomisessa vantaalaisille asukkaille niin rakkaimpien paikkojen säilyttämisessä kuin uusien mahdollisuuksien luomisessa.

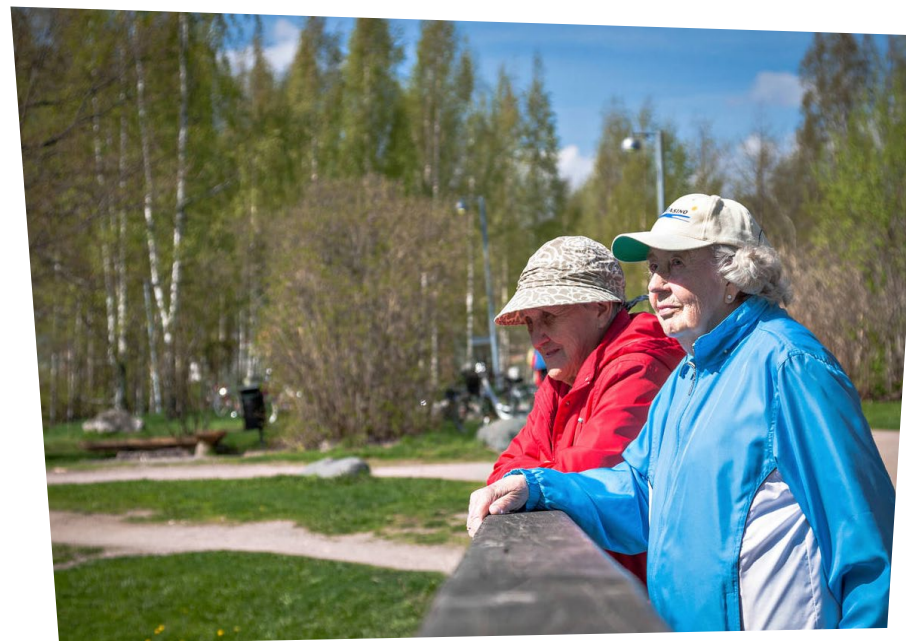
Hyvän ympäristön edellytykset

Asukkaiden viihtyvyyden kannalta ensiarvoisen tärkeää on suunnitella ja toteuttaa asuinalueita, jotka ovat eri-ikäisille ja erilaisia tarpeita omaaville ihmiselle terveellisiä ja turvallisia. Liikenneyhteyksien solmukohdassa Vantaan haasteena on huomioida asuinalueiden suunnittelussa lento-, raide- ja autoliikenteen melu sekä pienhiukkaset. Nämä rajoitteet ohjaavat monin paikoin asumisen sijoittamista Vantaalla ja vaikuttava kaupungin kasvumahdollisuuksiin. Monia liikenteen aiheuttamia meluhaittoja voidaan kuitenkin ratkaista rakennusten järkevällä sijoittelulla, melusteillä ja talojen hyvällä äänieristyksellä.

Kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvillä ratkaisulla, kuten esimerkiksi jalankulkureiteillä, näkyvillä, materiaaleilla, valaistuksella ja

viheralueilla, vaikutetaan tulevan alueen viihtyisyyteen, terveellisyteen sekä turvallisuuteen. Esteettömäksi suunniteltu ympäristö ja asuinrakennukset ovat kaikkien asukkaiden etu, josta nauttivat etenkin seniorit, lapsiperheet sekä liikuntarajoitteiset. Asuinalueilla asukkaiden koettuun turvallisuudentunteeseen vaikuttaa myös asumisen monipuolisuus niin hallintamuoto- kuin huoneistotyyppijakauman osalta. Eri ikäisten ja erilaisessa elämäntilanteessa olevien ihmisten sekoittuneisuus alueella on rikkaus ja mahdollistaa juurtumisen samalle asuinalueelle elämäntilanteen ja asumistarpeiden vaihdellessa.

Hyvään vantaalaiseen elinympäristöön kuuluu erottamattomana osana läheisyys ympäröivään luontoon ja viheralueisiin. Viheralueverkosto



asemakaavoitetuilla alueilla on kaupungissamme erinomainen: kaupunkimaisesti rakennetun alueen asukkaista 96 prosenttia asuu 300 metrin vaikutusalueella virkistysalueesta. Asukkaiden toiveena on pitää kiinni tästä helposta pääsystä viheralueille ja täydennysrakentamisessa on huomioitava, että läheisyys puistoihin ja luontoon säilyy hyvänä. Luonnon monimuotoisuuden ja toimivan viheralueverkoston säilymiseksi tarvitaan riittävän leveitä viheryhteyksiä, mikä mahdollistaa myös niiden virkistyskäytön ulkoilureitteinä. Tulevina vuosina Vantaan jokivarsien virkistyskäyttöä lisätään ja purojen sekä ojien merkitystä asuinalueilla korostetaan. Uudet leikkialueet pyritään toteuttamaan laajempina toimintapuistoina, joista saavat virikkeitä kaikenikäiset asukkaat. Viheralueilla ja metsillä on myös tärkeä merkitys ilmastonmuutoksen torjunnassa ja siihen sopeutumisessa: ne toimivat elinvoimaisina hiilinieluinä ja oikein suunnitellut viheralueet kestävät sään ääri-ilmiöitä sekä auttavat hulevesien hallinnassa.

Viihtyisäksi ja toimivaksi rakennettu ympäristö vaatii myös jatkuvaa ylläpitoa ja huoltoa. Vantaa varaa katujen, teiden, puistojen ja kaupungin vastuulla olevien rakennusten kunnossapitoon vuosittain kuntatekniikan ja tilakeskuksen tulosalueiden käyttöön riittävät määrärahat. Hyvin huolehdittu ja siisti ympäristö kannustaa myös asukkaita pitämään huolta omasta kaupungistaan ja asuinympäristöstään.

Asuinalueiden viihtyvyyden ja toimivuuden yhtenä tekijänä on pysäköinnin järjestelyt. Erilaiset pysäköintivaihtoehdot vaikuttavat paljolti alueen kaupunkimaisuuteen sekä rakennusten sijoitteluun, mutta myös alueen pysäköinnin ja asuntojen hintatasoon. Maantasopysäköinti on usein rakennuttajalle ja käyttäjälle edullisin ratkaisu. Laajat pysäköintikentät ovat kaupunkikuvallisesti kuitenkin haastavia ja antavat vaikutelman autovaltaisesta maankäytöstä, jossa on tehostamisen varaa. Keskuksissa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, joissa on kevennetty pysäköintinormi, kaupunki edellyttää usein rakennuttajilta rakenteellista pysäköintiratkaisua. Täydennysrakentamisalueilla pysäköinnin siirtäminen kenttäpaikoilta laitoksiin tai kansien alle on yleensä edellytys uusien hankkeiden toteuttamiselle. Vantaa on päättänyt kehittää uusia pysäköinnin malleja uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamiskohteiden toteuttamisen helpottamiseksi.

Katse tulevaisuudessa - historiaa unohtamatta

Viihtyisä ja rakas kotikaupunki muodostuu monipuolisesta ja mielenkiintoisesta ympäristöstä, jossa näkyy rakennusten ja toimintojen historiallinen kerrostuneisuus, mutta tuntuu samalla tulevaisuuden mahdollisuuksien jännittävä odotus. Kaupunkimme menneisyyden parhaat palat tulee kaupunkisuunnittelussa ottaa huomioon ja suojella tulevia asukkaita varten, mutta toisaalta alueita täytyy uudistaa ja kehittää vastaamaan nykypäivän tarpeita.

Kaupunkiympäristön muutoksen lisäksi tulevaisuuden asumisen toiveita ja tarpeita on syytä miettiä suunnittelun kannalta. Yksinasuvien ja pienten perheiden määrä on ollut viime vuosina kasvussa. Asunnolta saatetaan kuitenkin vaatia yhä enemmän muuntojoustavuutta esimerkiksi lasten asuessa vanhemmillaan vuoroviikoin. Etätömahdollisuuksien kasvaessa työnteko siirtynee työpaikoilta yhä enemmän kotiin ja ihmiset saattavat kaivata erilaisia tiloja työntekoon joko asunnossaan tai kotikorttelissaan.

Kaupunkielämässä on sosiaalisen median tavoitettavuuden myötä kasvanut innostus erilaisten tapahtumien järjestämiseen ja vahvempaan yhteisöllisyyteen. Osalla kaupunkilaisista toive yhteisöllisyydestä voi näkyä myös asumisessa, jossa yhteiselämästä innostuneet ihmiset jakavat yhdessä isomman asunnon tai ryhtyvät esimerkiksi ryhmärakentamishankkeeseen. Asumistoiveiden moninaisuus, elämäntapojen muuttuminen ja yhteisöasumisen toiveet ikäihmisten ja erityisryhmien osalta ovat tärkeitä asioita huomioida vantaalaista asumista suunniteltaessa.

Joukkoliikenneyhteydet Vantaalla ovat jo erittäin hyvät ja monet vantaalaiset voivat elää ja hoitaa asioitaan mutkattomasti ilman omaa autoa. Vantaalle suunnitellaan yleiskaavan yhteydessä uutta pikaraitiotieverkkoa, joka sujuvoittaa kaupungin poikittaisliikennettä. Vantaa haluaa olla entistä vahvemmin pyöräilykaupunki, jossa yhä useampi asukas taittaa työmatkansa polkupyörällä. Pyöräilyn ja kevyenliikenteen infrastruktuurin parantamiseen panostetaan jatkuvasti.

Autoliikenteen tulevaisuutta on haasteellista ennustaa: toisaalta asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä vähentää autojen tarvetta ja tulevaisuus voi viedä autonomistajuuden yhä enemmän yhteiskäyttöisiin autoihin.

Pysäköintipaikkojen määrän riittävyyttä ja käytössä olevan pysäköintinormin toimivuutta seurataan Vantaalla. Kaupungilla on vuoden 2018 loppuun käytössä pysäköintinormin määräaikainen kokeilu, jossa useilla asemanseuduilla rakennuttajat ovat voineet rakentaa vähemmän auto-paikkoja kaavamääräyksistä poiketen. Kokeilu on osaltaan edesauttanut asuntorakentamisen kasvua Vantaalla, mutta paikoittain asukkaat ovat kokeneet parkkipaikkojen määrän liian pieneksi tai pysäköinnin hinnan liian korkeaksi (Virtanen 2017). Kokeilun tulosten pohjalta kehitetään Vantaan asuinalueille uudet pysäköintinormit.

Toimenpiteet:

- Otamme uusilla asuinalueilla ja asuin-kohteissa turvallisuuden, terveellisyyden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi
- Suunnittelemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi
- Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle
- Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen

Vaikuttamalla vahvempaa

Muuttuvassa kaupungissa on tärkeää antaa mahdollisuus nykyisille ja tuleville kaupunkilaisille kertoa mielipiteensä ja vaikuttaa kaupungissa tapahtuviin asioihin. Vantaa kannustaa asukkaita osallistumaan kaupungin suunnitteluun ja vaikuttamaan oman asuinalueensa asioihin Osallistuva Vantaa -toimintamallin avulla.

Vantaan maankäytön suunnittelussa on viime vuosina otettu mukaan asukkaita suunnitteluun lakisäätöisen osallistumisen lisäksi esimerkiksi vantaalaisissa kouluissa ja päiväkodeissa, joissa oppilaat ovat päässeet itse vaikuttamaan leikkialueen tai lähiympäristön suunnitteluun. Kaupunki järjestää säännöllisesti lapsille ja nuorille Vaikuttaja-päivän, jossa voidaan keskustella myös kaupunkisuunnitteluun liittyvistä asioista. Vantaalla toteutettiin 2017 Vantaan Tulevaisuuskuva-hanke, jossa selvitettiin asukkaiden ajatuksia hyvästä kotikaupungista. Hankkeesta saatuja tuloksia hyödynnettiin myös kaupungin valtuustokauden strategian 2018-2021 laadinnassa.

Tulevaisuudessa Vantaa selvittää vuosittain asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla, joka toteutetaan kaupungissa ensimmäistä kertaa vuonna 2018. Tulosten perusteella kaupungin toimintaa linjataan tarvittaessa uudelleen.

Toimenpiteet:

- Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla



3. PÄÄMÄÄRÄ

Vantaan tontinluovutus on avointa,
tasapuolista ja kilpailua edistävää

3.1 Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin

Parhaita keinoja, jolla Vantaa voi vaikuttaa alueellaan tapahtuvaan maankäyttöön ja halutun asuntopolitiikan toteuttamiseen on kaupungin oma tontinluovutus. Maaomaisuus on voimavara, jonka arvon säilyttäminen ja kehittäminen on kaupungin tärkeä tehtävä. Vantaa luovuttaa asuntotontit ensisijaisesti erilaisten suunnitelu- ja tontinluovutuskilpailuiden kautta löytääkseen sopivat kumppanit toteuttamaan kohteet kaupungin reunaehtojen ja tavoitteiden mukaisesti. Tontteja voidaan luovuttaa myös neuvottelumenettelyiden tai arvontojen kautta.

Tontteja asuntorakentamiseen ja yrityksille

Toimijoiden kiinnostus Vantaan kaupungin luovuttamia tontteja kohtaan on ollut viime vuosina suurta. Yleinen taloustilanne vaikuttaa oleellisesti kaupungin vuosittain luovuttamien tonttien kysyntään ja lukumäärään. Periaatteena on, että tontinluovutus on tasapuolista ja avointa kaikille toimijoille.

Vantaalla järjestetään vuosittain useita tontinluovutus- tai suunnitelukilpailuja, joiden avulla valitaan kaavakehityskumppanit tai tontinsaaajat kohdealueille. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat valitaan tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä. Tontinluovutuskilpailun sisältöä ja tavoitetta muokataan aina kilpailukohteen mukaan. Kilpailuissa voidaan hakea esimerkiksi edullisinta myyntihintaa asunnon ostajille, parasta kaupunkikuvallista laatua, yhteisöllisyyden konsepteja, hyvää asuntosuunnittelua tai energiatehokkuutta. Kilpailut

ovat avoimia kaikille rakennuttajille ja erityyppisillä kilpailukokonaisuuksilla kaupunki haluaa antaa sekä isoille että pienille rakennuttajille mahdollisuuden rakentaa asuntoja Vantaalle.

Vantaan kaupunginhallitus on 5.3.2018 hyväksynyt toistaiseksi voimassa olevat tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat, jotka päivitetään tarvittaessa. Selkeät luovutusperiaatteet varmistavat tontinsajien tasapuolisen kohtelun ja kertovat toimijoille tarkemmin kaupungin toimintatavoista ja periaatteista tontinluovutuksessa.

Kaupungilla on myös mahdollisuus luovuttaa tontti toimijalle ilman kilpailutusta, mikäli kyseessä on erityisen innovatiivinen asumisen kehittämishanke, jonka halutaan toteutuvan Vantaalle. Tonttien luovutuksesta päättää pienissä tonttikohteissa ja hankkeissa kaupunkisuunnittelulautakunta ja merkittävässä kohteissa kaupunginhallitus.

Vantaa haluaa tarjota mahdollisuuden omakotitalojen rakentamiseen luovuttamalla pientalotontteja omatoimirakentajille monipuolisesti eri kaupunginosista. Kaupunki luovuttaa vuosittain noin 20-50 erillispientalotonttia. Vuosittain luovutettavien pientalotonttien määrään vaikuttaa kysynnän lisäksi kaupungin mahdollisuudet investoida kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon uusilla pientaloalueilla. Pientalotontit voidaan luovuttaa pisteytyksellä, tarjouskilpailulla tai arvonnalla riippuen kohdetonteista ja niiden kiinnostavuudesta. Mikäli tontteja jää luovuttamatta yleisestä hausta ja tarjouskilpailusta, voidaan ne laittaa niin sanottuun jatkuvaan hakuun, josta ne ovat heti varattavissa ilman erillistä hakuaikaa.

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä tuetaan luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa halutaan turvata kaikenkokoisten yritysten menestymismahdollisuudet Vantaalla. Erityisesti pienet ja keskisuuret

yrietykset ovat riippuvaisia kaupungin luovuttamista kohtuuhintaisista tonteista. Kaupunki myy yritystontit suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän valitsemalle yhteistyötaholle varmistaakseen yritystoiminnan perustamisen ja sijoittumisen Vantaalle. Yritystonttien saajat voidaan valita myös tarjouskilpailulla.

Kilpailuissa ja tontin kauppakirjoissa sekä vuokrasopimuksissa Vantaa edellyttää rakennuttajalta kaupungin kanssa sovittujen asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, kuten asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaamaa. Kaupunki myös edistää resurssiiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista kilpailuissa ja tontinluovutuksessa kohteesta riippuen. Sovittujen asuntopoliittisten sekä muiden kaupungin asettamien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asettamalla tontin kauppakirjoihin ja vuokrasopimukseen riittävät sopimussakkolausekkeet.

Myyntiä ja vuokrausta käypään hintaan

Kaupunki voi luovuttaa tontteja myymällä ja vuokraamalla. Vantaan talouden kannalta on ollut tärkeää saada tontinluovutuksesta maanmyyntituloja ja tästä syystä kaupunki on viime vuodet pääsääntöisesti edellyttänyt toimijoilta tonttien ostoa. Myydessään tontit toimijoille, kaupunki kuitenkin samalla luopuu pitkäaikaisesta tuotosta ja tontin tulevaisuuden käyttöpotentiaalista. Tontin vuokraamisen etuna kaupungille ovat tasaiset ja hyvin ennustettavissa olevat vuokratulot. Johdonmukaisella tonttien vuokraamisella vuosittaisista vuokratuotoista on saatavissa tasaisesti kasvava tulolähde, joka ohittaa kymmenien vuosien aikana tontin myyntitulon.

Tonttien luovuttamistapaa valitessa on huomioitava, että maanmyyntivoitot ovat keskeisessä osassa kaupungin talousarviossa ja strategiassa. Näin ollen tonttien luovuttamisessa myyminen tulee jatkossakin olemaan ensisijaisesti käytetty vaihtoehto. Luovutustavaksi katsotaan tapauskohtaisesti kaupungin kannalta kussakin tilanteessa paras vaihtoehto. Tontti myydään tai vuokrataan aina suoraan tontin loppukäyttäjälle, kuten esimerkiksi perustetulle asunto-osaakeyhtiölle.

Lakien ja säännösten mukaan kaupungin tulee tonttien arvonmäärityksessä käyttää aina käypää hintaa ja varmistaa ettei kauppaan sisälly julkista tukea hinnanmäärityksen kautta. Vantaa luovuttaa vapaarahoitteiseen tuotantoon tulevat asuntotontit, pientalotontit sekä yritystontit aina käypään hintaan. Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannolle, asumisoikeustuotannolle ja tai valtion tukemalle erityisasumiselle tontit vuokrataan tai myydään valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuosivuokra näissä kohteissa määritellään ARA:n hyväksymien periaatteiden mukaisesti ja vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta.

Kaupungilla on mahdollisuus myydä tai vuokrata tontti ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla sellaiseen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.



Vapaarahoitteisten, tuottajamuotoisten asuntotonttien käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan. Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Tonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta. Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit luovutetaan vapaarahoitteisen tuotannon periaatteiden mukaisesti.

Vantaa voi vuokrata tontin suoraan rakennuttajan toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Vuokrauksen mahdollistaminen saattaa edesauttaa joidenkin asuntokohteiden rakentamista vähentäen rakennuttajan painetta sitoa pääomaa tonttiin. Kaupunki on tontin vuokrantajana luotettava, pitkäaikainen ja kohtuulliseen tuottoon tyytyvä, mikä on myös asukkaan etu.

Erityispalvelutontit, jotka luovutetaan esimerkiksi yksityisen päiväkodin tai hoivakodin rakentamiseksi, luovutetaan käypään hintaan. Erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokrataan, mutta myös niiden myynti on mahdollista. Myynnin on oltava kaupungin edun mukaista ja hyvin perusteltavissa, sillä tontit on kannattavaa pitää kaupungin omistuksessa tulevaisuuden tarpeita varten. Samalla mahdollinen kiinteistökehityksen tuoma arvonnousu jää kaupungille. Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta.

Pientalotontit omakoti- ja paritalorakentamiseen hinnoitellaan alueen kiinnostavuuden ja hintatason sekä tonttien ominaisuuksien perusteella käyvän hinnan mukaisesti. Pientalotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta ja vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta.

Yritystontit myydään tai vuokrataan suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle, jotta varmistetaan yritystoiminnan perustaminen ja sijoittuminen Vantaalle. Vuosivuokrana käytetään 5-7 % tontin käyvästä hinnasta.

Tonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan puolesa välissä vuokratuottoa. Vuokratuotto päättyessä tarkistetaan asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet,

jonka perusteella päätetään sopimusten uusimisesta. Vuokratuotto päättyneitä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon ja muut vuokraehdot määritellään uusimisajankohtana voimassa olevien kaupungin päättämien periaatteiden mukaan.

Toimenpiteet:

- Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden toteutumisen
- Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla
- Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä
- Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta
- Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla
- Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
- Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman
- Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista
- Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla
- Luovutamme yritystontit käyväällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle
- Tonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan puolesa välissä vuokratuottoa



3.2 Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti

Vantaa omistaa erilaisia maa-alueita sekä oman kaupunkialueensa sisällä, että muiden kuntien alueella. Kaupunki huolehtii aktiivisesti maaomaisuutensa arvon säilymisestä ja kehittymisestä tehden tarvittavia toimenpiteitä. Osa näistä alueista on asemakaavoittamattomia tai kaavassa muuhun kuin rakentamiseen tarkoitettuja, kuten esimerkiksi virkistys- ja suoja-alueita. Kaupungin omistamat käyttämättömät alueet saattavat odottaa tulevaisuuden kaavoitusta ja rakentamista, mutta maa-alueille, joilla ei ole tulevaisuudessa odotettavaa arvonnousua, on järkevää miettiä muuta käyttöä tai niistä on syytä luopua turhien kustannusten välttämiseksi.

Kaupunki ei luovuta asemakaavoittamattomia alueita yksityisille tahoille kuin joissakin erityisen poikkeuksellisissa tapauksissa. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennuksen sijoittumisesta johtuva vähäisen lisäalueen tarve tai kulkuyhteyden järjestäminen kiinteistölle. Kaupunki hankkii yleensä omistukseensa asemakaavoissa yleisiksi ja kunnan toteutettaviksi tarkoitetut alueet ja myös pitää ne omistuksessaan.

Rakennetut kiinteistöt, jotka eivät ole aktiivisessa palveluverkkokäytössä, aiheuttavat kaupungille monenlaisia kuluja. Tällaisista kiinteistöistä on tarkoituksenmukaista luopua, mikäli kiinteistölle ei ole nyt tai vastaisuudessa kaupunkia palvelevaa käyttöä tai muuta odotettavissa olevaa merkittävää hyötyä. Kaupunki omistaa myös muissa kunnissa kiinteistöjä, jotka ovat monipuolisessa käytössä. Näille alueille sijoittuu

muun muassa Kuninkaanlähteen vedenottamo ja Kaunialan sairaala sekä ulkoilu- ja leirintäalueita. Kiinteistöomaisuuden hallinta vaatii aina ylläpitokustannuksia ja kohteiden hyötyä tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti.



Mikäli kaupungin omistuksessa oleva kiinteistö ei vastaa enää tarvetta, on järkevää pohtia sen realisointia myymällä, vuokraamalla tai kehittämällä se vastaamaan nykytarvetta. Vantaan palveluverkosta poistuvat kiinteistöt ja vajaasti rakennetut yleisten rakennusten tontit tutkitaan ennen mahdollista myyntiä tai vuokrausta siltä varalta, että ne voidaan muuttaa asuin- tai työpaikkakäyttöön kaavamuutoksella. Osa tonteista on kuitenkin tarkoituksenmukaista jättää odottamaan varantona tulevia yleisiä tarpeita. Kaupunki hakee aktiivisesti kaavamuutoksia passiivisen maaomaisuuden kehittämiseksi ja käyttöön ottamiseksi.

Maaomaisuus on yksi Vantaan arvokkaimmista ja tärkeimmistä varallisuuden muodoista, jonka avulla on mahdollista vaikuttaa kaupungin kehitykseen. Kaupungin velvollisuutena on huolehtia maaomaisuuden arvon säilymisestä ja sen järkevästä käytöstä oikeaan aikaan, oikeassa paikassa. Pitkäjänteisesti ja harkitusti hoidetusta maaomaisuudesta saatavia hyötyjä ja tuloja käytetään vantaalaisten asukkaiden hyvinvoinnin lisäämiseen ja kaupungin talouden vahvistamiseen.

Toimenpiteet:

- Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita
- Myymme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden
- Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä

Linjausten seuranta ja raportointi

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa on löydetty erilaisia tavoitetiloja ja toimenpiteitä, joiden avulla kaupungin tahtotilaa maankäytön ja asumisen edistämiseksi voidaan toteuttaa. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategian alainen ohjelma, jonka tavoitteet tähtäävät kuitenkin pidemmälle ajalle valtuustokauden yli.

Linjausten toteumista seurataan vuosittain tunnusluvuilla ja työkaluilla, jotka antavat kattavan kuvan kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta.

Seurannassa tarkasteltavia aihealueita ovat:

- Asuntotuotannon määrä ja kaupungin omien sekä seudullisten asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen
- Asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintamuotojakauma uudistuotannossa
- Asukasbarometrillä mitattu asukastyytyväisyys
- Kootut tiedot maanhankinnasta, myytyjen yritys- ja asuntotonttien määrä sekä vuodessa asemakaavoitetun asumisen kaavojen kerrosneliömetrimäärä
- Asuntorakentamisennuste, jossa arvioidaan asuntotuotannon volyymi kymmenen vuoden aikajänteellä

Seurantaan liittyy lyhyt katsaus kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta ja toimintaympäristöstä. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurannan tulokset raportoidaan vuosittain kaupunginvaltuustolle.

Lähteet

Ala-Mantila, S. (2018). Alueellinen eriytyminen Vantaalla 1995–2015. Vantaan kaupungin julkaisu.

Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015-2030. (2016). Helsingin kaupungin tietokeskuksen julkaisu.

Hirvonen, J. & Vanhatalo, M. (2018). Ympäristöasenteet ja kaupunki-kehitys Helsingissä ja Vantaalla. Helsingin kaupungin tutkimus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132. Annettu Helsingissä 5.2.1999.

Sinkko, H. (2016). Vantaan väestöennuste 2017. Vantaan kaupungin julkaisu.

Strandell, A. (2017). Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportti.

Tilastokeskus (2017). StatFin -tilastotietokannat. Viitattu 20.10.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>

Tilastokeskus (2018). Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, tammikuu 2018. Viitattu 6.4.2018. http://www.stat.fi/til/ashi/2018/01/ashi_2018_01_2018-02-27_tau_002_fi.htm

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimus 2016-2019. (2016). Ympäristöministeriö.

Vantaan tulevaisuuskuvat – kaupunkilaisten näkemyksiä strategia-työhön. (2017). Vantaan kaupungin raportti.

Vantaan valtuustokauden strategia 2018-2021.

Virtanen, E. (2017). Asumiskokemuksia uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista ja -alueista. (2017). Vantaan kaupungin selvitys.



Liite 1

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopoliittikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä	
Tavoitetila	Toimenpide
1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista	Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
	Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kaupunkeja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta
1.2. Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista	Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopoliitikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta
	Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen
	Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain
1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti	Edistämme laatua kaikenhintaaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa
	Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja
	Toteutamme maa- ja asuntopoliittikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa
	Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla
	Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina
	Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV-konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asuntopoliittikan toteuttajana
	Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV-konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi
Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti	
Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti	

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

Tavoitetila	Toimenpide
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti	Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia
	Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuin-alueiden väestökehitykseen
	Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille
2.2. Sujuva kaupunki-suunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksellä yritystoiminnalle	Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
	Pidämme yleiskaavan ajan tasalla
	Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa
	Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa, on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
	Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin
	Monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet huomioidaan kaavoituksessa
	Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi
	Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita
	Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamis päätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.
	Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista
2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin	Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden
	Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut
	Hyödynnämme olemassaolevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista
	Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja
	Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa
	Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen
	Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin



2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

Tavoitetila	Toimenpide
2.4. Maankäyttö- sopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa	Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m ² uutta rakennusoikeutta
	Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
	Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset
	Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta
	Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
	Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat
	Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m ² ylittävältä osalta
	Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja
	Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta
	Otamme korvaukset maana maankäyttösopimuksissa silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista
	Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman
	Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla
2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.	Otamme uusilla asuinalueilla ja asuinalueissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi
	Suunnittelemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi
	Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle
	Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen
	Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää

Tavoitetila	Toimenpide
3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin	Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden toteutumisen
	Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla
	Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä
	Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta
	Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla
	Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
	Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman
	Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista
	Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla
	Luovutamme yritystontit käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle
3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti	Tonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan puolessa välissä vuokratuottoa
	Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita
	Myymme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden
	Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä

Liite 2

Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset -työhön osallistuneet

Tomi Henriksson
Elisa Ranta
Armi Vähä-Piikkiö
Antti Kari
Tarja Laine
Mari Siivola
Mika Vähämaa
Aino Leino
Tina Kristiansson
Wilma Toljander
Ilkka Rekonen
Pasi Salo
Kirsi Vaten
Henrik Lönnqvist
Heini Koskensalo-Kleemola
Eila Tanninen
Teija Ojankoski
Jonna Kurittu
Elina Virtanen
Lea Varpanen
Timo Kallaluoto
Sanna Ala-Mantila
Larissa Franz-Koivisto
Marja Hannikainen
Juho Lumme

asumisasioiden päällikkö
asumisen erityisasiantuntija
tonttipäällikkö
kiinteistöjohtaja
kaupunkisuunnittelujohtaja
yleiskaavapäällikkö
kehitysinsinööri
puistopäällikkö
ympäristösuunnittelija
erityisasumisen asiantuntija
lupapäällikkö
toimitilapäällikkö
erityisasiantuntija
tutkimuspäällikkö
erityisasiantuntija
talous- ja hallintojohtaja
toimitusjohtaja, VAV Asunnot Oy
yleiskaavasunnittelija
suunnittelijaharjoittelija
kehittämispäällikkö
aluearkkitehti
tutkija
koordinaattori
asuntoinsinööri
tontti-insinööri



Taitto Kari Tervo

Kuvat Hannu Vallas, Joel Haapamäki, Pekka Turtiainen,
Pertti Raami, Sakari Manninen



Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopoliittikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä	
Tavoitetila	Toimenpide
1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista	Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
	Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta
1.2. Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista	Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopoliittikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta
	Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen
	Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain
1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti	Edistämme laatua kaikenhintaaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa
	Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja
	Toteutamme maa- ja asuntopoliittikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa
	Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla
	Varmistamme, että VAV -konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina
	Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV- konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asuntopoliittikan toteuttajana
	Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV- konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi
	Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti
Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti	

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

Tavoitetila	Toimenpide
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti	Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia
	Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuin-alueiden väestökehitykseen
	Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille
2.2. Sujuva kaupunki-suunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksellä yritys toiminnalle	Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
	Pidämme yleiskaavan ajan tasalla
	Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa
	Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
	Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin
	Monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet huomioidaan kaavoituksessa
	Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi
	Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita
	Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.
Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista	
2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin	Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden
	Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut
	Hyödynnämme olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista
	Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja
	Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa
	Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen
	Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin



2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

Tavoitetila	Toimenpide
2.4. Maankäyttö- sopimuksia käytetään aktiivisesti ma- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa	Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m ² uutta rakennusoikeutta
	Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
	Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset
	Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta
	Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
	Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat
	Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m ² ylittävältä osalta
	Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja
	Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta
	Otamme korvaukset maana maankäyttösopimuksissa silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista
	Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman
Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla	
2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkaalleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.	Otamme uusilla asuinalueilla ja asuinkohteissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi
	Suunnittelemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi
	Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle
	Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen
	Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää

Tavoitetila	Toimenpide
3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin	Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden toteutumisen
	Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla
	Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä
	Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta
	Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla
	Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
	Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman
	Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista
	Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla
	Luovutamme yritystontit käyväällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle
3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti	Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita
	Myymme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden
	Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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



Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

Faksi: (09) 8392 4163

Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta**. Vahingonkorvausasioissa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan sen, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta



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

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnyksarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 133 ja 135 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 134 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163



Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnyksiarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 133-135 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun teko aika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisäantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163



Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytettä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat



ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti.

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 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300



fax. 029 56 43314

sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä



- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON



Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.



Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15