

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.04.2019

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 / TLA	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § 052400 Aviapolis Core -Viitesuunnitelma - Aviapoliksen aseman seudulle työpaikkoja, asumista ja palveluita, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / TLA	10
- 052400 Aviapolis Core viitesuunnitelma 1.4.2019	13
7 § Asemakaavan muutos 002352 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kielotie 15 / TLA	57
- 002352 Asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019	60
8 § Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus määräalan luovutuksesta (B) / Senaatti-kiinteistöt / Asemakaavan muutos nro 002352 Kielotie 15, 61 Tikkurila / AK	97
- Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus määräalan luovutuksesta (B) / Senaatti-kiinteistöt / Asemakaavan muutos nro 002352 Kielotie 15, 61 Tikkurila	100
- Liite A1. Kartta kilpailun suunnittelualueesta	113
- Liite A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta	114
- Liite B1. Luovutuksen kohde	115
9 § Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA	116
- Asemakaavamuutosselostus 1.4.2019 / Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila, Kielotie 13 / TLA (II)	121
10 § Asemakaavan muutos 002369, 63 Viertola/ Peltolantie 9 / TLA	166
- 002369 asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019	169
- Muistutukset ja vastineet 1.4.2019 / Asemakaavan muutos 002369, 63. Viertola/ Peltolantie 9	194
11 § Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2 / TLA	204
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019/ Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola	207
- Lausunnot ja vastineet 1.4.2019 / Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola	250
- Meluselvitys 17.12.2018 / Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola	257
12 § Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan myynnistä / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 / Louhelan Huolto Oy /AK	287
- Päivitetty maankäyttösopimus /A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan myynnistä. Louhelan Huolto Oy	292
- Liite nro A1: sopimusalue	298
- Liite nro B1: myytävä määräala	299
13 § Maankäyttösopimuksen muutos / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 / Asunto Oy Kaarenhaltia/AK	300
- Päivitetty maankäyttösopimus/ Kunnallistekniikan rakentamissopimus/Asunto Oy Kaarenhaltia	304
- Liite nro A1: sopimusalue	307
14 § Hakunilan tontin 94205/4 ostoajankohdan pidentäminen/ YIT Suomi Oy / AK	308

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.04.2019

- kartta tontista 94205/4 ostoajan pidentäminen	310
15 § Leinelän kerrostalotonttien 70110/8, 9 ja 70111/10 tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / AK	311
- kartta tontista 70110/8 kilpailu	313
- kartta tontista 70110/9 kilpailu	314
- kartta tontista 70111/10 kilpailu	315
16 § Tontin 23131/8 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta Asunto Oy Vantaan Aventuriinille / YIT Suomi Oy / AK	316
- kartta 23131/8 myynti	319
17 § Myyrmäen keskustan kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy, Lumo Kodit Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr ja Asoasunnot Uusimaa Oy / AK	320
- Rakentajien hakemus tonttivarauksen jatkamisesta / henkilötiedot peitetty	324
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017	329
18 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP	330
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	331
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	333
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	334
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	335
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	340
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	341



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 1.4.2019 klo 17.05–20.15

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§:t 1-10, 12-18)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x (§:t 1-10, 12-18)	Sipilä Marianne	
Lind Antti		Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x
Nguyen Chau		Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta		Laakso Sari	x
Valtanen Hanna	x	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri		Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (§:t 1-10, 12-18)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (§:t 1-15, 17-18)	
Groth Anna, viestintäpäällikkö		x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Ritva Kotilainen, aluearkkitehti		klo 17.05–19.15	
Seppo Niva, arkkitehti		klo 17.05–18.05	
Arja Lukin, projektijohtaja		klo 17.05–17.40	
Johanna Rajala, aluearkkitehti		klo 17.05–17.40	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 4.4.2019 klo 11.00 mennessä

Piia Kurki

Otso Kivimäki

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 5.4.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tarja Eklund (varalla Otso Kivimäki ja Magnus Forsberg) ja Piia Kurki (varalla Antti Lind ja Paula Lehmuskallio).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 4.4.2019 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Otso Kivimäki ja Piia Kurki
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 4.4.2019 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 6 / 052400 Aviapolis Core -viitesuunnitelma – Aviapoliksen aseman seudulle työpaikkoja, asumista ja palveluita, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / Projektijohtaja Arja Lukin ja aluearkkitehti Johanna Rajala

Asia 7 / Asemakaavan muutos 002352 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kielotie 15 / arkkitehti Seppo Niva

Asia 9 / Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / aluearkkitehti Ritva Kotilainen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

20.3.2019

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myymäki/15685 ja Raappavuorenpuistoa	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144182_kaupsu_002049_002156_002418_oas_19032019.pdf
002156	Myymäki/osa Raappavuorenpuistoa	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144182_kaupsu_002049_002156_002418_oas_19032019.pdf
002418	Myymäen huollon tontti	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144182_kaupsu_002049_002156_002418_oas_19032019.pdf
141100	13 Vapaala, 14 Varisto	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144180_kaupsu_141100_oas_19032019.pdf



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

11.3.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 25/2019 Laserkeilauksen ja monikamerailmakuvauksen yhteishankinnan toteuttaminen 2019
§ 28/2019 Hankintapäätös: selvitys kansainvälisen taiteilijaresidenssin kehittämisestä Aviapolikseen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 10/2019 Tontin osan (tontin) myynti Koivuhaassa / Kiinteistö Oy Koivuhaka 18
§ 11/2019 Konsulttipalveluiden hankinta

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 1/2019 Katualueen korvaaminen ja määräalan (tulevan katualueen) ostaminen Viinikkalassa (92-424-4-20, Guido Thorvald Frostell kp.)

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 5/2019 Maankäyttöluvan siirto uudelle luvanhaltijalle / Maankäyttölupa pysäköintiin Korsossa kiinteistöllä 92-407-2-403 / Kiinteistö Oy Rome Asset

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 4/2019 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen betonipurkujätteen käsittelylaitokselle Petikossa / Helsingin Talosiirto Oy
§ 5/2019 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Martinlaakson korttelissa 17568 sijaitsevia tontteja 2-9
§ 6/2019 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien päiväkodin tontin sekä kaupungin autopaikkoja ja niiden kulkuyhteyksien järjestämisestä maanalaisessa pysäköintihallissa Martinlaakson korttelissa 17568

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 15/2019 Maanomistajan lupa vesihuollon (painevesi- ja viemäriputket ja laitteet) sijoittamiseen Sotungissa / Sotungin Vesiosuuskunta
§ 16/2019 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien korttelia 23195 Kivikossa

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

052400 Aviapolis Core -Viitesuunnitelma - Aviapoliksen aseman seudulle työpaikkoja, asumista ja palveluita, 52 Veromies, 53 Lentokenttä / TLA

VD/2503/10.02.04.00/2019

TLA/JOR/ALU/MHÄ/MKU

Alueen maanomistajat, kiinteistökehittäjät ja rakennusliikkeet ovat yhdessä Vantaan kaupungin kanssa tilanneet arkkitehtitoimisto C. F. Möller Sverige AB:lta Aviapolis Core -viitesuunnitelman, jossa on tutkittu Aviapoliksen aseman seudun kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa ja imagoa sekä ideoitu ratkaisuja monikäyttöisiin tiloihin. Viitesuunnitelma mahdollistaa erilaisia keskustatoimintoja ja asumista jopa 5000 asukkaalle. Suunnitelma toimii pohjana keväällä 2019 alkavalle alueen asemakaavaluonnostyölle.

Lentokenttäkaupunki Aviapoliksesta rakentuu vetovoimainen työpaikka- ja asuntoalue Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyyteen. Kaupunginvaltuuston 18.4.2016 § 29 hyväksymä Aviapoliksen kaavarunko ohjaa alueen asemakaavoitusta määrittäen alueen kehityssuunnan ja osoittaen yleispiirteiset maankäytön ratkaisut. Kaavarungon mukaan Aviapoliksen urbaanein, tiivein ja toiminnoiltaan sekoittunein alue, ydin = core, rakentuu Kehäradan Aviapolis-aseman seudulle.

Suunnittelualue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, ja kattaa lentokenttäaluetta ja kaavarunkoaluetta sekä Kehäradan Aviapoliksen ja Lentokentän asemat. Suunnittelualueen rajaa etelässä Plootukallio, lännessä Turbiinitie, pohjoisessa lentoaseman terminaalialue ja idässä Lentoasemantie ja Teknobulevardi. Viitesuunnitelman pohjalta tehtävän asemakaavaluonnoksen raja on tätä pienempi ja tarkentuu kaavatyön aikana.

Aviapolis Core on kansainvälinen ja vilkas liikenteen solmukohta, joka tarjoaa monipuoliset edellytykset muun muassa toimitila- ja hotellihankkeille. Alueelle on rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa.

Suunnittelualueelta löytyy hotelli, toimistorakennuksia, asemarakennus, huoltokuilurakennus sekä rakentamatonta ympäristöä. Alueelle on tarkoitus rakentaa asuintaloja, palveluja ja puistoja sekä lisää hotelleja ja toimistoja. Joukkoliikenteen solmukohta, bussiterminaali syntyy juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin viereen.

Alueen maanomistajat ovat LAK Real Estate Oy/Finavia oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti IV, Antilooppi Ky, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Technopolis Oy, Skanska CDF Oy, NCC Property Development Oy, Keva, Uudenmaan ELY-keskus sekä Vantaan kaupunki.

Yleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin työpaikka-aluetta. Tekeillä olevan yleiskaava 2020 luonnoksen mukaan alueella on keskustatoimintoja, työpaikka-alueita sekä palvelualue. Alueelle on osoitettu myös joukkoliikenteen runkoyhteys.

Aviapoliksen kaavarungossa alue on pääosin sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta.



Aviapolis Veromiehen verkot -selvityksessä (kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 7) Aviapolis Coren alueelle sijoittuu muun muassa intensiivistä työpaikka-aluetta, korttelipuistoa, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta sekä vahvaa kaupallista julkisivua. Joukkoliikenteen runkolinja ja sen pysäkki, yleiskaavan ulkoilureitti, kiinnostavuuden kehä sekä pyöräilyn laatukäytävä sivuavat aluetta.

Toimeksianto

Vantaan kaupunki on yhdessä alueen maanomistajien sekä alueella toimivien kiinteistökehittäjien ja rakennusliikkeiden kanssa tilannut Aviapolis Core -viitesuunnitelman, jossa on tutkittu Aviapoliksen aseman seudun kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa, ilmettä ja imagoa sekä ideoitu ratkaisuja monikäyttöisiin tiloihin. Hankkeen tarkoituksena on täsmentää kaavarunkoa sekä etsiä laadukkaita ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja, jotka vauhdittavat alueen rakentumista ja luovat edellytyksiä toimitilahankkeille. Työtä on koordinoitu alueen samanaikaisten liikennejärjestelmäselvityksen ja ratikan suunnittelun rinnalla.

Vantaan kaupungin, yritysten sekä Finavian edustajat ovat ohjanneet viitesuunnitelmatyötä kolmessa työpajassa. Toimeksianto tilattiin neuvottelumenettelyllä arkkitehtitoimisto C. F. Möller Sverige AB:lta, jolla on tehtävän edellyttämää laaja-alaista kaupunkisuunnitteluosaamista, kansainvälistä näyttöä vastaavien kohteiden suunnittelusta sekä kokemukseltaan ja osaamiseltaan riittävää henkilöresursointia. Työstä on vastannut arkkitehti Danyal Taylan.

Suunnitelman kuvaus: A walk-friendly airport city in the nature

Viitesuunnitelman tavoitteena oli löytää idea, miten Aviapolis-aseman alue ja lentokenttä nivotaan yhteen. Idea kiteytyi ajatukseen yhdistää luonto, cityelämä ja lentokenttä kävely-ystävälliseksi lentokenttäkaupungiksi, joka on kuitenkin luonnon keskellä. Suunnitelma mahdollistaa jopa 250 000 kem2 asumista, mikä vastaa noin 5000 asukasta Aviapoliksen keskustan alueelle.

Suunnitelman selkärankana on lentotermiinalin edusaukiolta alkava kävelyreitti "Strip", joka kulkee ilmailualan opiskelijakampuksen ja museon, suomalaisuutta esittelevien kohtaamispaikkojen, kuten saunakeskuksen ja ruokamaailman, sivuitse Aviapolis-aseman alueelle metsäiselle aukiolle, joukkoliikennetermiinalille, asuinkortteleille ja kansainväliselle koululle asti. Alueella kohtaavat matkailijat, työntekijät, taiteilijat, opiskelijat ja asukkaat. Kävelyreitin varrelle osoitettavat solmukohtat luovat keskustaan identiteettiä ja elämää vuorokauden ympäri. Ne ovat myös toimintojen ja palveluiden keskittymiä. Kävely-ystävälliseen keskustaan tullaan asioimaan, oleilemaan, tapaamaan ihmisiä, kokemaan, "kontaktoimaan".

Alueen osia yhdistävät eriluonteiset katutilat, kuten "Strip" - "nauha", bulevardi, kotikatu ja luontokäytävä. Luontoteema tuodaan keskustaan vehrein aukioin ja reitein. Aviabulevardi on raitiotiekatu, jonka varrella ovat päivittäiset palvelut, kun taas asuinkorttelit asettuvat kylämäisen kotikadun varrelle. Lentoasemantien varrella puut ja maavallit tuovat luonnonläheisen ilmeen ja suojaavat aseman aluetta liikenteen haitoilta.

Aviapolis Coren asemakaavaluonnos

Koko Coren alueesta laaditaan ensin asemakaavaluonnos, jossa määritellään alueen kokonaisratkaisu ja toimivuus. Viitesuunnitelma toimii asemakaavaluonnoksen pohjana. Tärkeintä asemakaavaluonnoksen kannalta on tuoda esiin viitesuunnitelman konsepti. Itse suunnitelma on luonteeltaan ohjeellinen ja suuntaa antava. Alueen suunnittelun reunaehdot tarkentuvat kaavatyön aikana. Asemakaavaluonnostyö nro 052400 käynnistyy ennen kesää 2019. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavaluonnos käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa loppuvuodesta 2019. Kevään 2020 aikana luonnos on nähtävillä ja siitä pyydetään lausunnot. Asemakaavaluonnoksen pohjalta tehdään osa-alueittain tarkemmat asemakaavamuutokset, joita voidaan laatia myös luonnostyön rinnalla.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi Aviapolis Core -viitesuunnitelma.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Aviapolis Coren viitesuunnitelma 1.4.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 302 8975

projektijohtaja Arja Lukin, puh. 043 825 3621

asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. 050 3028958

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

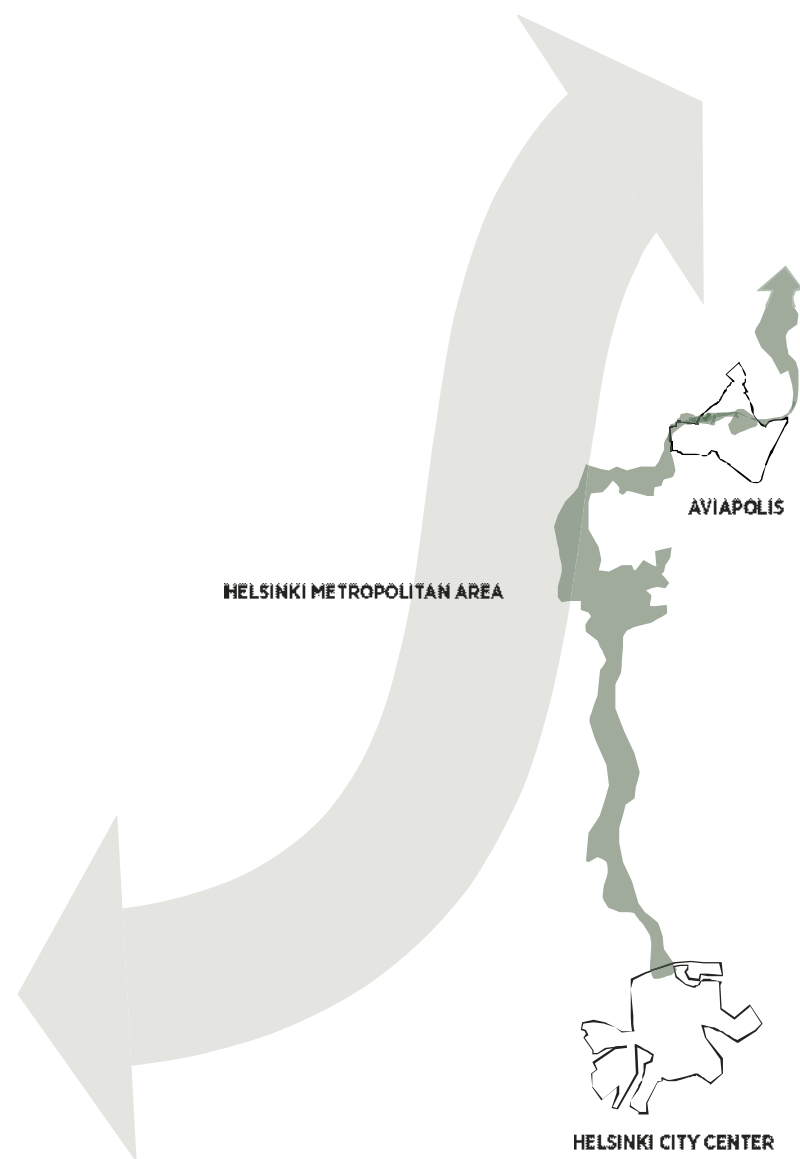
AVIAPOLIS CORE

A WALK - FRIENDLY AIRPORT CITY IN NATURE

ORIENTATION



Aviapolis



CONTENT

. SWOT ANALYSIS	4-5
. VISION	7-11
. MASTERPLAN	12-25
. STREETS	27-33
. BLOCKS	35-41
. LANDOWNERSHIP PLAN	42
. STRATEGIC FIGURES OF MASSING	43

AVIAPOLIS CORE TODAY - SWOT ANALYSIS

WEAKNESSES AND THREATS



NOISE POLLUTION AND PHYSICAL BARRIERS



COMMON VISION

Too many different urban development strategies in the area threatens a common vision and a holistic perspective.

FAST CHANGES

Fast increased numbers of passengers can result in failure in coordination between Finavia and the planning of Aviapolis

DIFFERENT INTERESTS, DIFFERENT STAKEHOLDERS

Communication channels between Finavia, Finnair, the City of Vantaa and private developers need to be improved and relate to a common vision. Short-term thinking has to be replaced, not only by long-term thinking, but also within long-range planning strategies that relates to ONE vision.

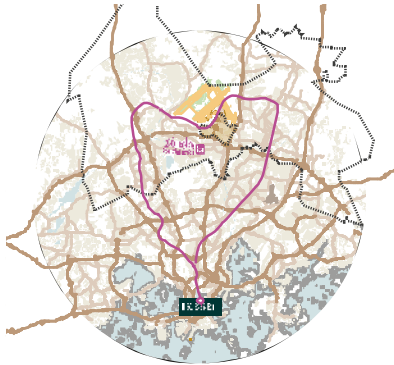
AIRPORT-CITY "NOT WALK FRIENDLY, ZONING AND SECLUDED"

The lack of accesibility to the nearby nature and to the city creates a bigger mental distance than the real physical distance.

STRENGTHS AND OPPORTUNITIES

“ENHANCE THE CLASHES BETWEEN NATURE, CONNECTIVITY, COMMUNITY AND CULTURE”

CLOSE TO THE AIRPORT



CLOSE TO NATURE



USERS



TOURISM



GROWING LAND VALUES



PASSENGERS

WORKING PEOPLE

RESIDENTS

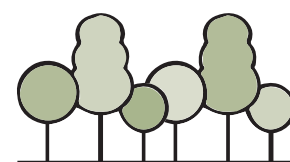
STUDENTS

ARTISTS





1. VISION



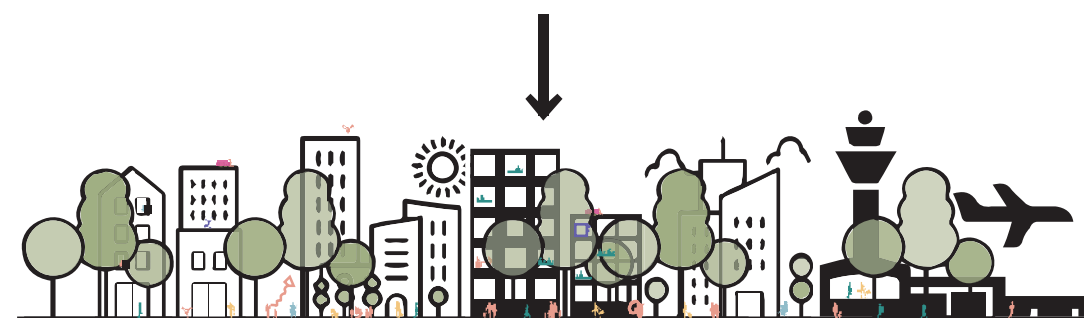
NATURE



CITY



AIRPORT



AVIAPOLIS CORE



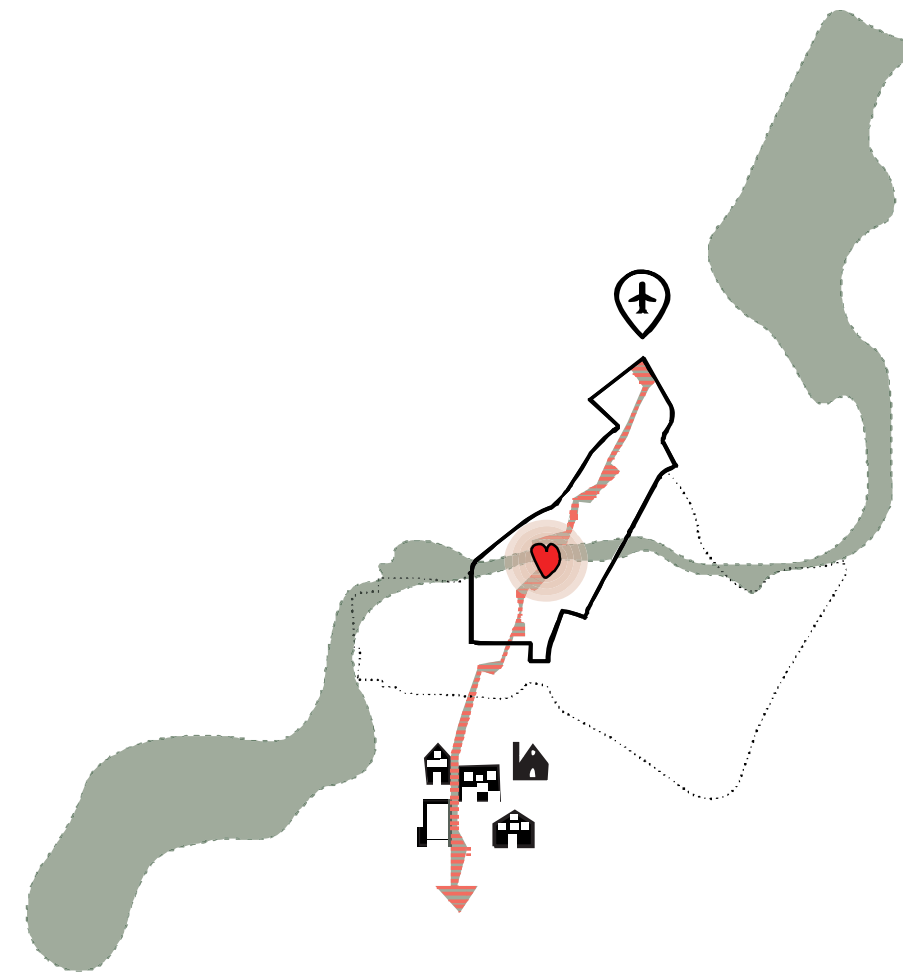
” A WALK-FRIENDLY AIRPORT-CITY IN NATURE ”

INVITE NATURE !





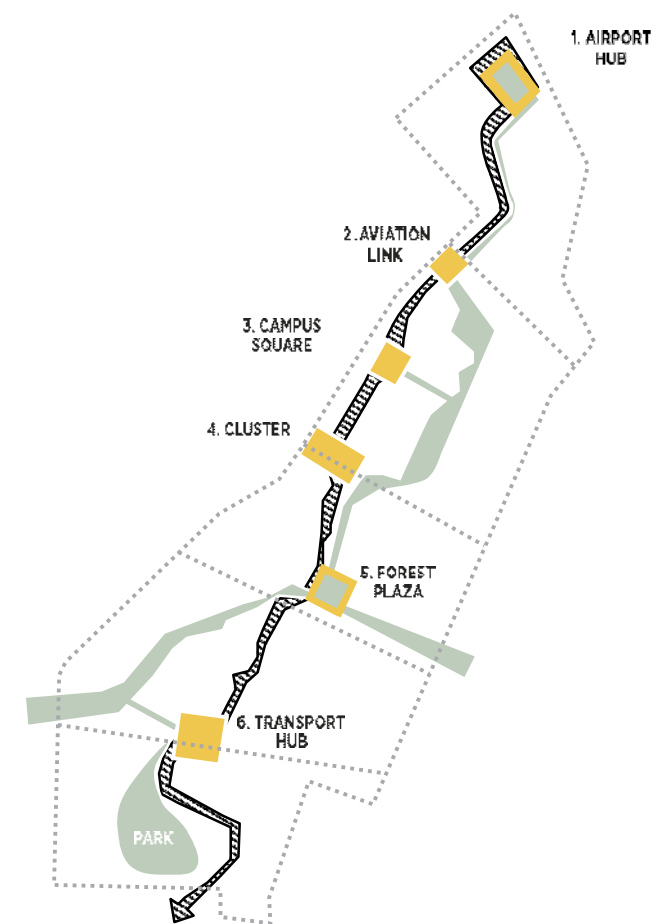
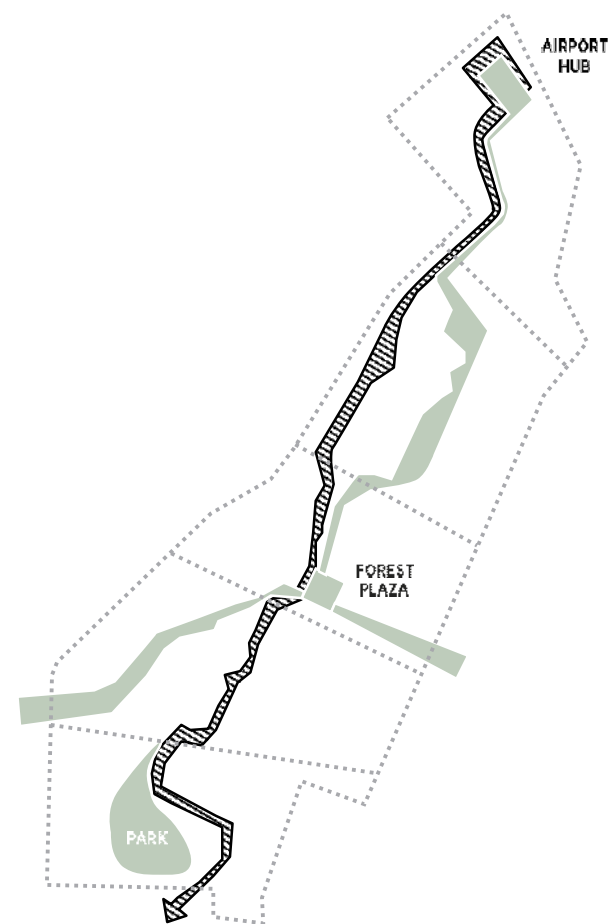
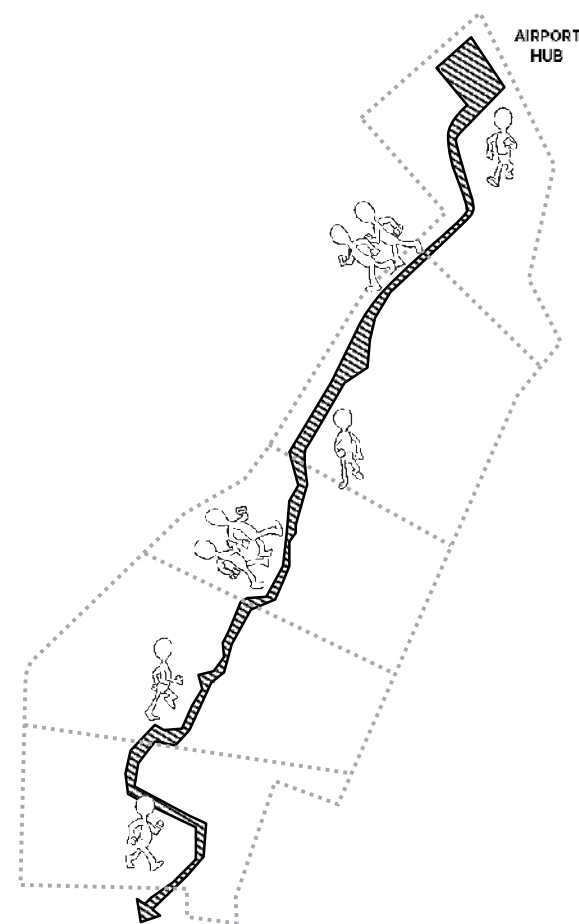
EXISTING CONTEXT

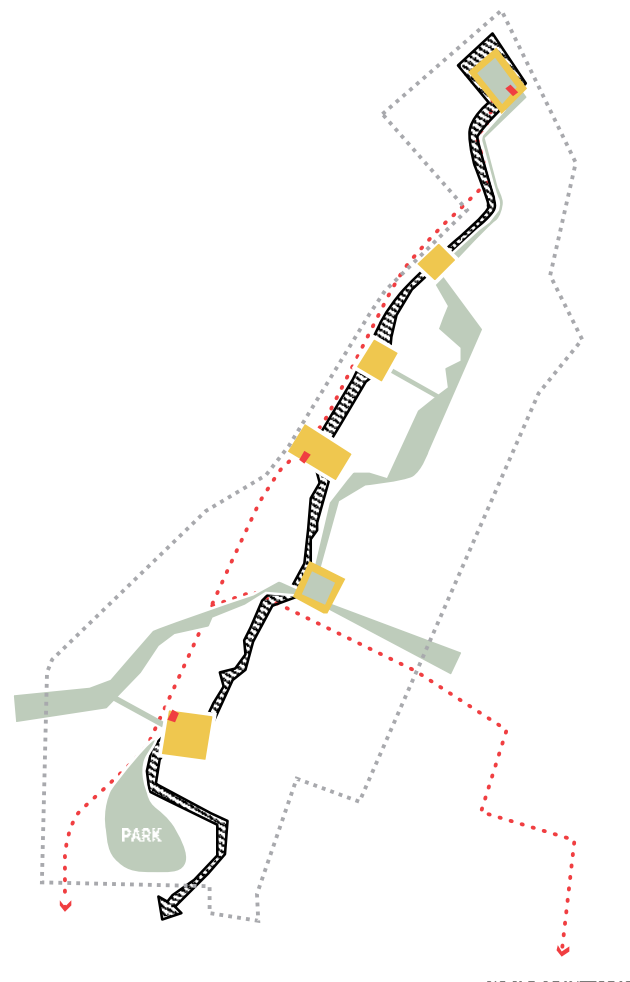


THE STRIP

The strip connects the existing community in the South of the Core area with the airport in the North. The connection itself becomes the heart of the Core area. The strip is activated by program and users and by using it as a tool to invite nature into the urban context.

URBAN STRATEGIES

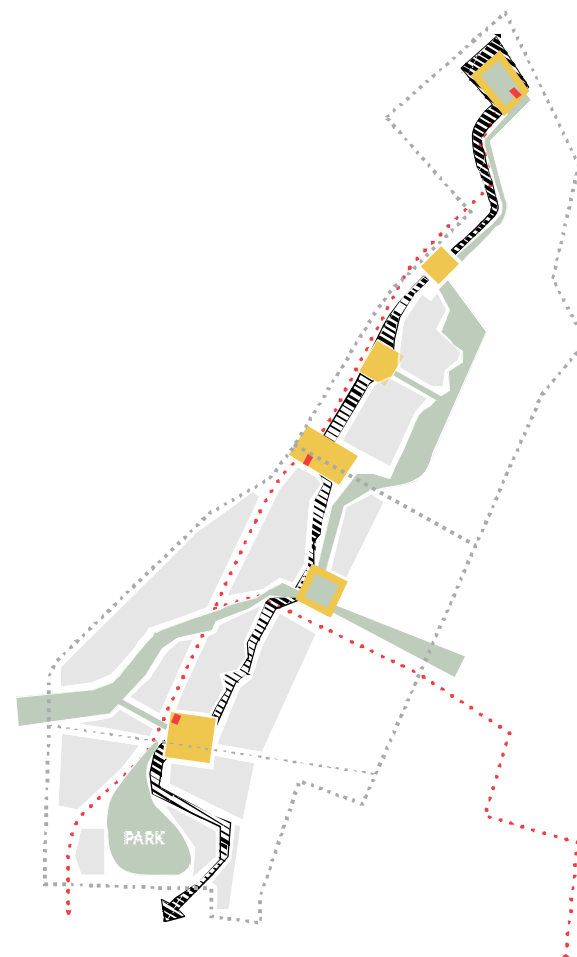




4. TRANSPORT

The transport solutions facilitate human activities at all times of the day and night, good conditions are ensured for pedestrians and cyclists. The public transport is enhanced and the car access is limited and at the same time streamlined for people living and working in the Core area.

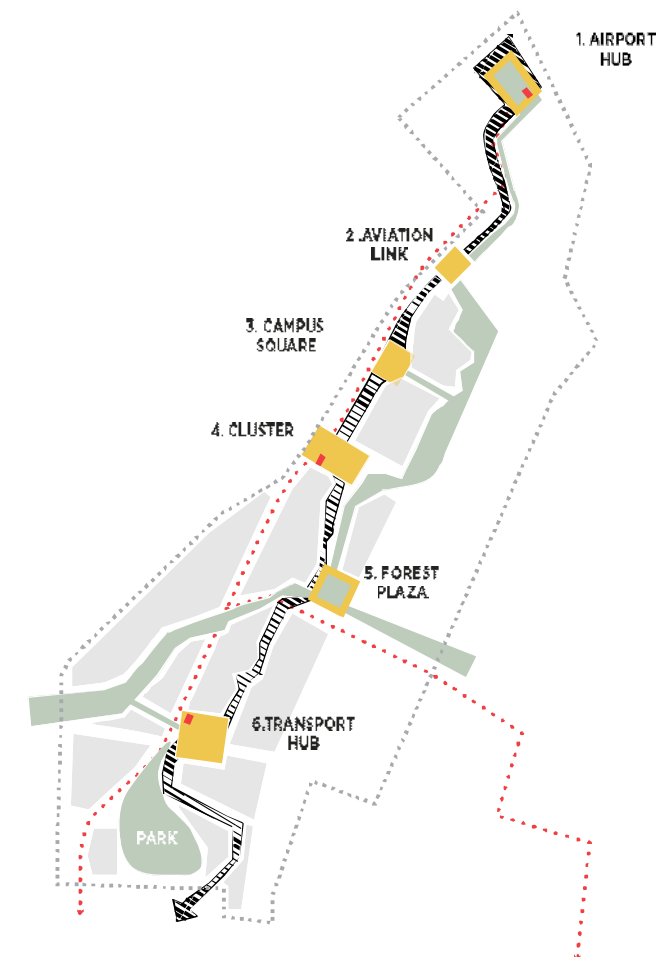
+



5. PLOTS

The placement of building plots are the corresponding result of intricate urban strategies and of course of existing buildings. This strategic order gives them the foundation they need to flourish. They are the in-betweens of strategy but the mass of the masterplan.

=

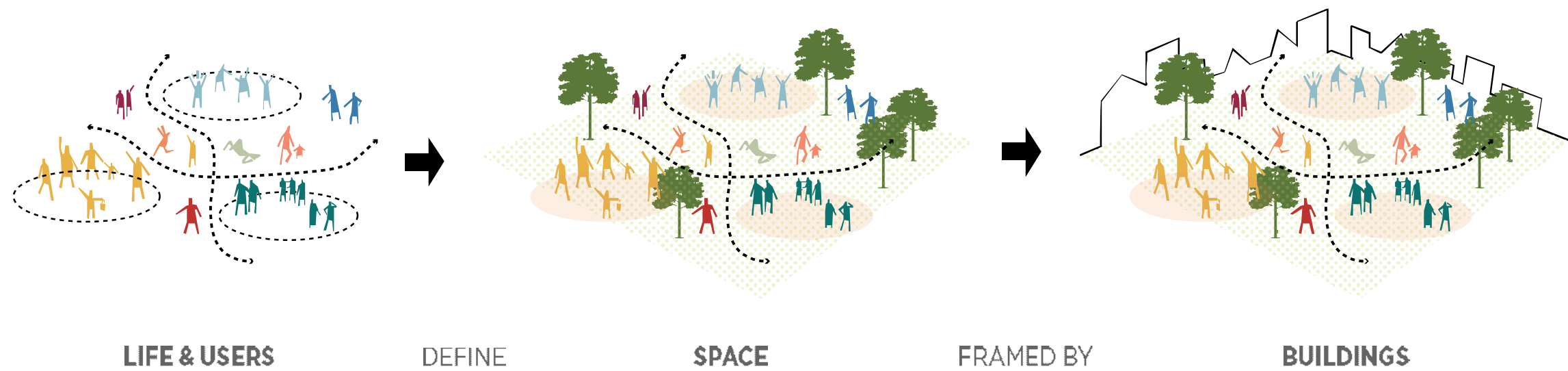


AVIAPOLIS CORE (LIVELY URBAN SPACE 24/7)

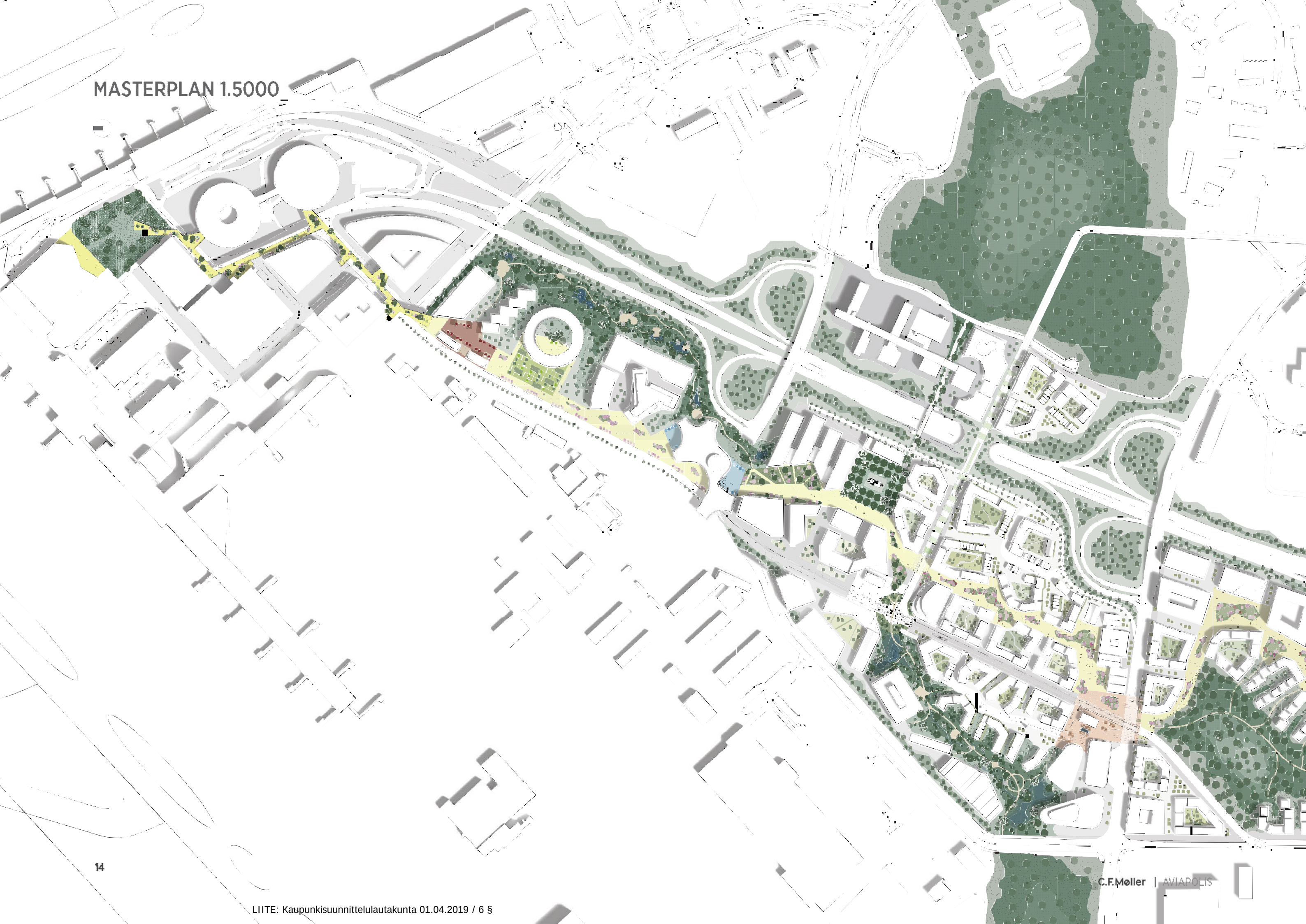
The Aviapolis Core Area will be lively and vibrant 24/7 all year round, a place that is active and safe all around the clock. Seasonal and diurnal variations are a natural part of planning

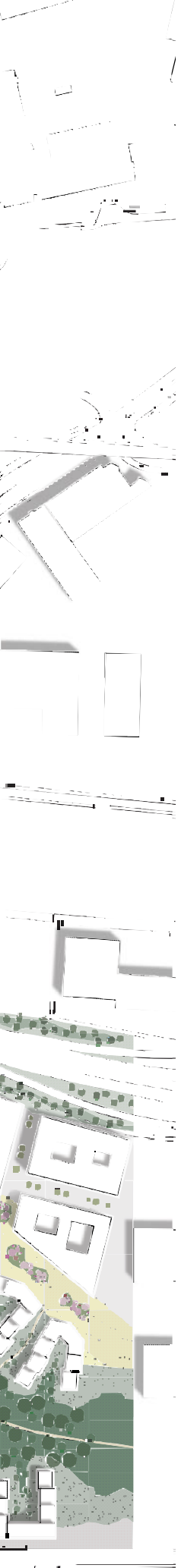


2. MASTERPLAN



MASTERPLAN 1.5000





In order to realize and fulfill a vision and a concept when creating a masterplan, the most important factor is to organise it's contents with a hierarchy of priority factors. These can be read as certain necessary layers, components, typologies of phenomena or even ingredients of a whole. Although masterplans rarely are 100% materialized they can differ vigorously in consequence. **With this strategy + masterplan we pave the way for the realization of an airport-city that sets new standards for quality of life in an active, dense and mixed urban development**

"An airport city that challenges the future as a role model"

In general, the aim for uniqueness vary, in Aviapolis it's an absolute must !

Aviapolis has to transform into a place adding uniqueness to people visiting, working or living there.

Every attempt to compensate problematic conditions (e.g. large airport) without turning conditions to valuable assets, will fail.

Let's create new multiple synergies in the airport city and establish a new destination.

Aviapolis will become famous for it's city life created by a mix of residential properties, commercial facilities, retail premises, night life, public and cultural facilities, all interacting in an airport environment. Together, these elements will make Aviapolis appear as a new role model in the constitution of future airport cities.

Aviapolis will gain international attention and attract visitors from all over the world. Simultaneously it has to become a place that residents of the surrounding neighbourhoods use at all hours of the day. Aviapolis attractiveness lies in it's future diversity, connectivity, vibrant life and close relation to nature.

Aviapolis will become an attractive city that offers a wide range of workplaces, educational institutions, cultural events and venues, as well as recreational facilities that will attract new citizens to the city.

The airport city of Aviapolis will offer a wide spectrum of opportunities and facilities such as diverse, authentic urban environment, attractive housing, cultural offerings, creative networks and a technological platform. Aviapolis will continue to develop as an international airport with a strong urban identity.

PLAN CONTENTS



ACOUSTIC ENVIRONMENT

- Nature as an acoustic buffer
- 60db (mixed use)
- 55db (residential)
- 50db (residential)



GREEN AND BLUE STRUCTURE

- Wild green nature as a recreation
- Green nature as acoustic buffer
- Urban green
- The landscape working as a natural drainage in the lowest points. Dry in normal conditions.



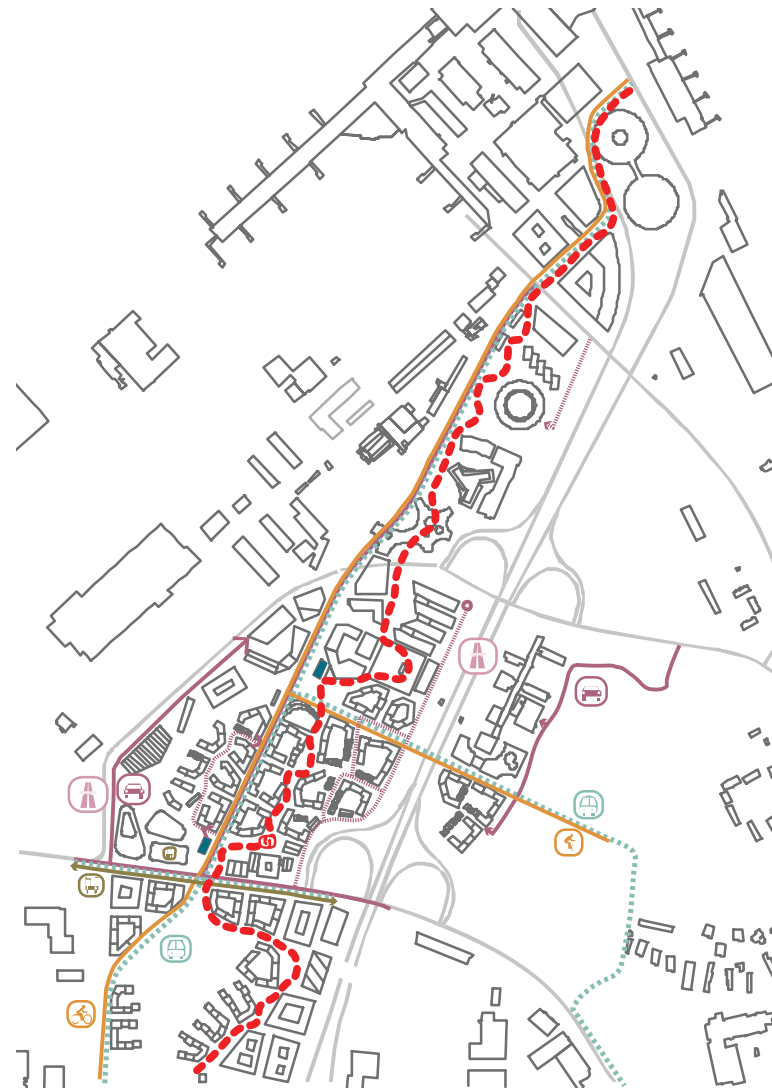
NODES - PROGRAM

- Airport Hub
- Aviation Link
- Campus Square
- Cluster
- Forest Plaza
- Transport Hub



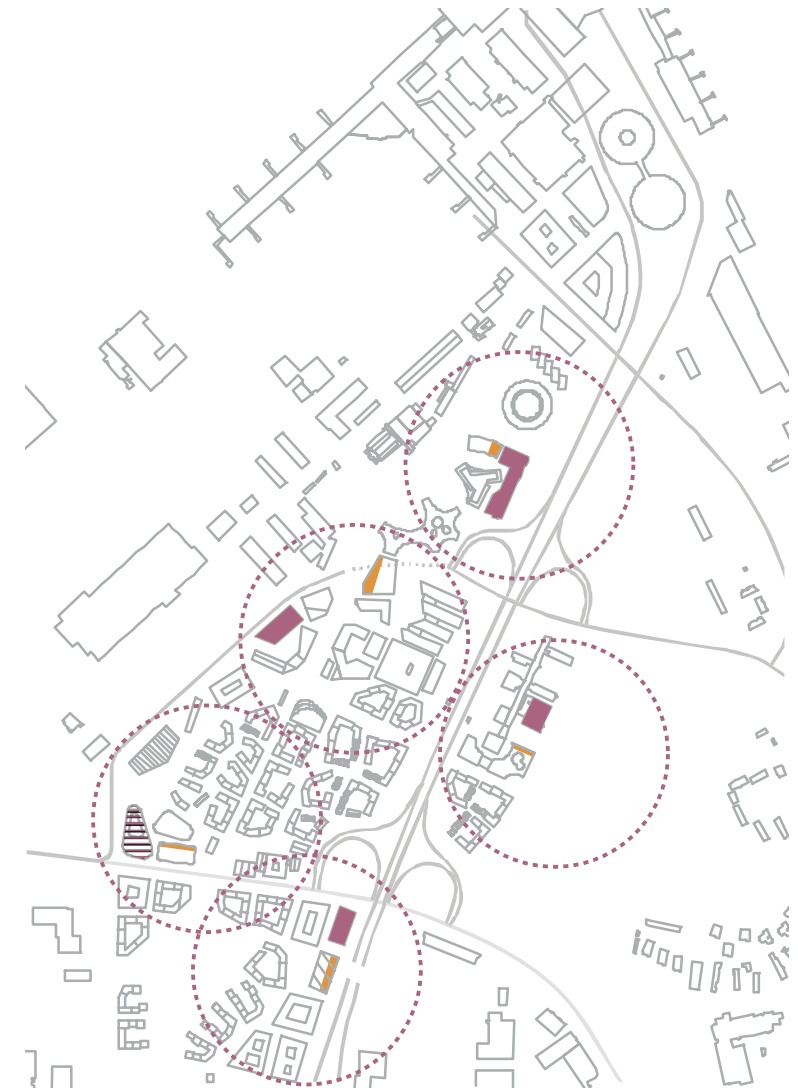
PROGRAM GROUND FLOOR

- Commercial
- Mixed use
- Public spaces
- Education



TRANSPORT - TRAFFIC

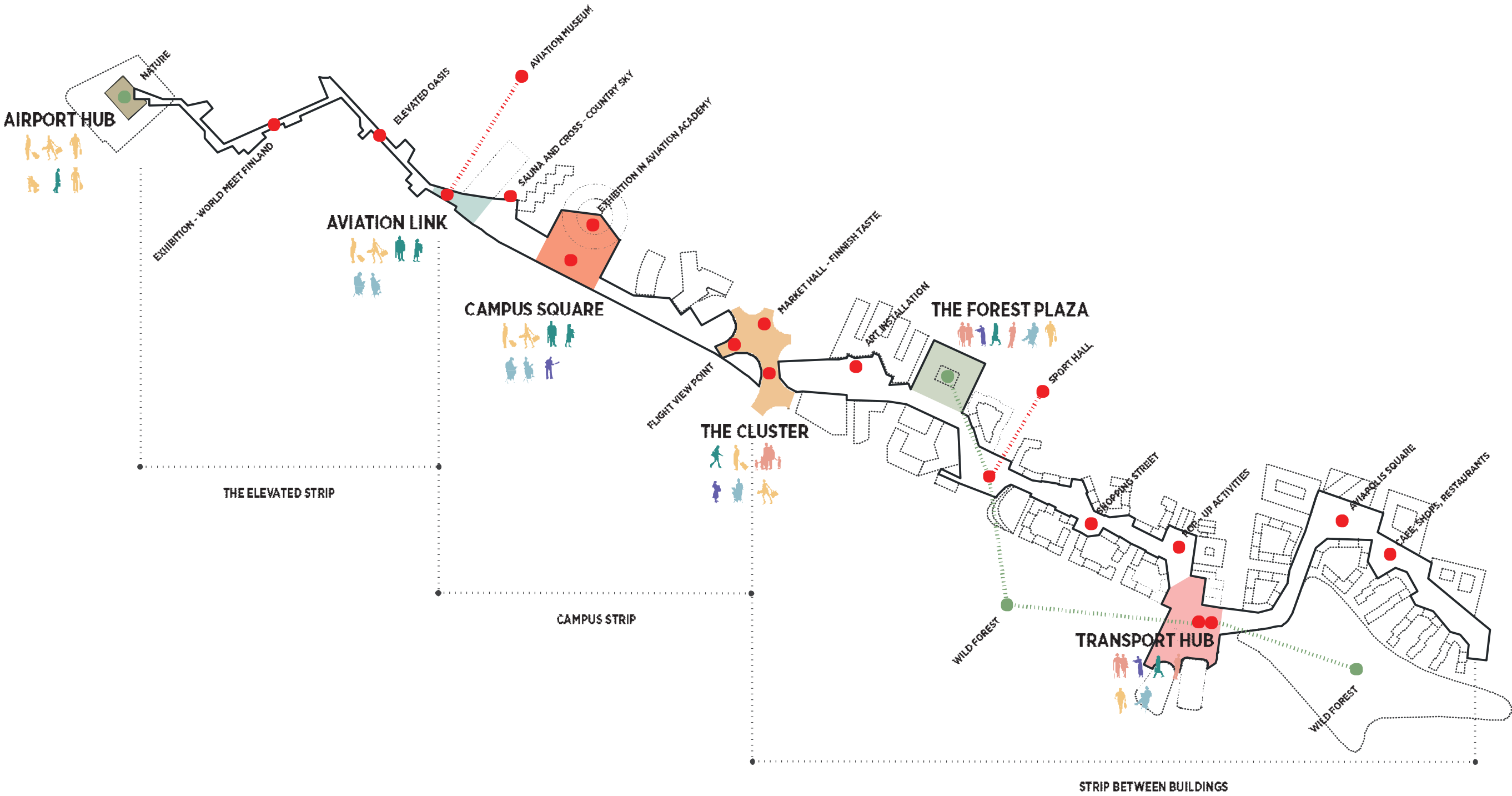
- ▤ Strip
- ▤ Pedestrian street with car access
- ▤ Tram
- ▤ Car street
- ▤ Bike
- ▤ Bus



PARKING DISTRIBUTION

- Car parking
- ▤ Parking and mixed use program
- Bike parking

THE STRIP: STRATEGY OF LAYERS



The strip is both a destination and a connection, a pedestrian narrative collage of places to stay, sit, walk, connect and experience. Along the strip different programs creates different characteristics, inviting all kind of users. **A future pedestrian traffic will flow along the strip, and over time this flow will reshape it's surroundings just as much as it adapts to it's birth as a phenomena in a masterplan.**

The strip is a place for attractive, dynamic, sustainable and innovative urban life. An active vibrant urban district in which the spirit of the surroundings provides new urban experiences. Its very specific atmosphere is created by the clashes of many different experiences and activities. The strip needs many different activities to become lively and vibrant. These functions and the space they inhabit should inspire necessary everyday activities as well as recreation. **The goal is to create a vibrant, safe and secure urban life.**

The spatial qualities of the strip are crucial for the strip's own identity, particularly the sequences and facilities for people that will intensify the activity and security preceived in these new urban spaces.

The strip's public spaces should vary in size, function, expression and character. Both urban spaces and buildings should be new destinations and attractions in the area and should contribute to the overall quality of the site.

USERS

1.PASSENGERS

Invite the stopover and layover passengers that already exist to Aviapolis Core area. Nowadays there is a significantly increased numbers of passengers.



2. WORKING PEOPLE

The surroundings of the airport are dominated by not walk friendly infrastructure. The people working in the area are urged to stay in their offices, lacking a lot of daily services. Provide them with these services and synergies with other type of users.



3. RESIDENTS

Create a community that has good qualities and at the same time has a great connectivity.



4. ARTISTS AND STUDENTS

Increase Aviapolis's intellectual profile and cultural capita



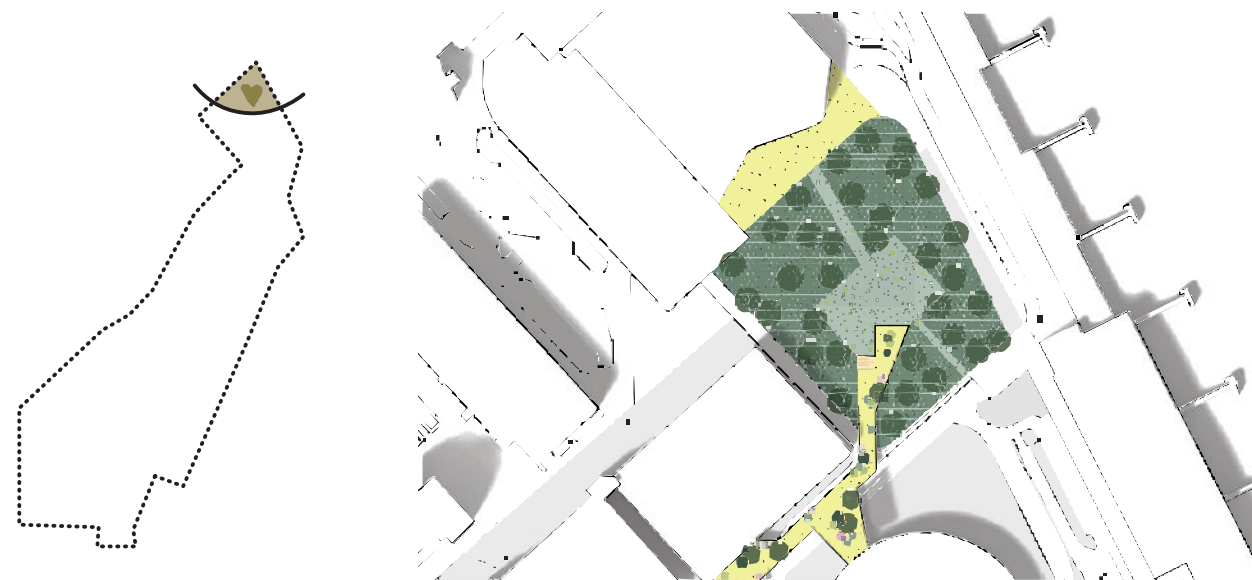
“WELCOME TO FINLAND”

First impression lasts!

This is the entrance to Aviapolis, let's make it a memorable entrance to Finland.

All major airports are surrounded by large quantities of infrastructural complexity, and almost all of them fails to look for other potentials than to solve its infrastructural needs. Aviapolis cannot afford the same approach. It's in fact 100 % essential for the Core Area and its programmatic construction to be linked with an airport hub which has a completely different approach.

In the future the terminals will not be as spread out as they are today, this is an important step in the right direction. However, we also need to unite the infrastructural needs with the human scale and the nature. Here the strip begins and ends. The strip will elevate above groundlevel to create a pedestrian green oasis floating above strings of infrastructure. The strip lands in the hub, bringing urban green with a welcoming and farewell friendly approach to visitors and travelers.



"VIRTUAL DENSITY"



CONNECTION AVIATION MUSEUM



CONNECTION NATURE



PAVILLION POP-UP



CONNECTION AIRPORT

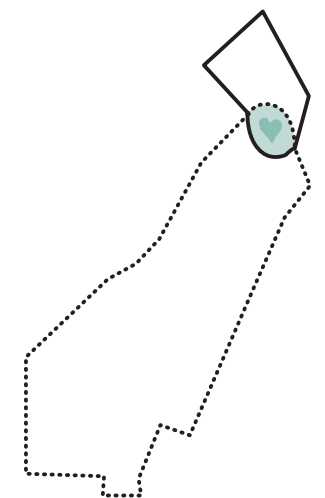
2. AVIATION LINK

The aviation link welcomes the passengers to groundlevel, the strip lands!

This is the beginning of the overall characteristics of the strip. Wide space and an edges filled by airport buildings. Human scale becomes crucial.

This environment needs it's non-permanens with changes due to its necessities. Temporary functions creates temporary experiences to be transformed or dissapear completely, then only to be replaced by new ones. This constant change is not a coincidence or lack of planning, but a fundamental concept. We call it virtual density!

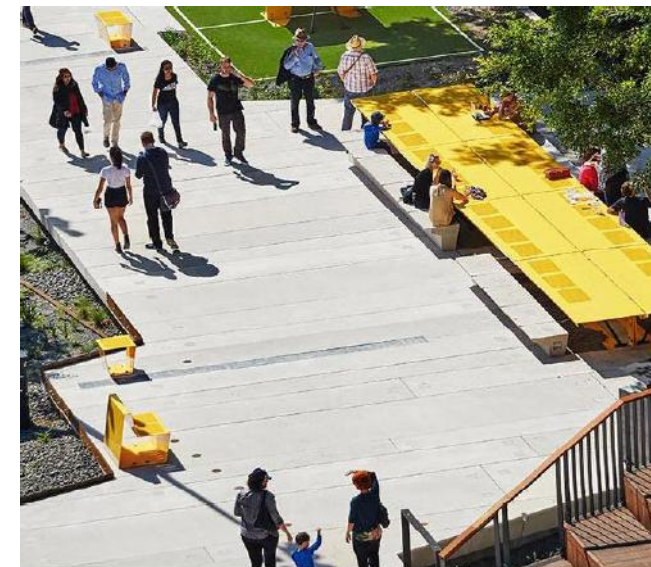
The aviation link is located on the edge of the airport-city, intersected by the major airport road.



NODES

Aviapolis' intellectual profile and cultural capital is enhanced and in the same time is also rich in building culture. The campus square and the buildings surrounding reflects a sense of quality and clear desire to create something fantastic rather than something simple, rational and evident. In the development and conversion of the site, the narrative of the airport-city must be continued and integrated in a new model for the future of these cities. The spirit of the place is reinforced with the aviation academy, which has a crucial roll here, as a catalized of the students, workers and passengers to come to visit it.

This students will be mixed by people working in the airport area. Although Aviapolis will be a totally new environment to the old airport-city model, the necessary buildings and infrastructure for the airport will be present, with its Finavia headquarters. Because this new city will be an airport-city, there is a responsibility on keeping its relation to it, enhancing all the positive things that comes with it.



ACTIVITIES



SPACE FOR CREATIVITY



AVIATION ACADEMY + INTERNATIONAL SCHOOL



STREET FOOD

“ALL USERS MEETING PLACE”



AIRPLANES VIEW POINT



FOOD MARKET HALL



MEETING SPACES - RELATION NATURE



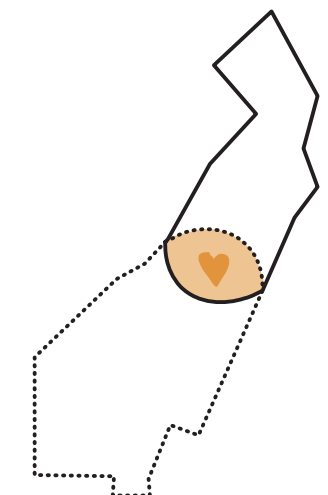
TRAM STOP

4. THE CLUSTER

This is where all type of users meet to have a pleasant time: tourists, residents, people working in the area, entrepreneurs, students, and artists. A mosaic of people from different backgrounds and ages.

This building stands out from its surroundings, the architectural style of the building differs with a central character in the Core Area. This building articulates all kind of users, all kind of transports and the nature.

This is a very important placement as it is where the strip meets all kind of transports and nature. The tram and the bike-line needs to pass throw this point and that's why the future heavy non-stop main road is digged down at this point, prioritising the pedestrian and the public transport improving the traffic and the safety.



NODES

5. FOREST PLAZA

The forest plaza is a composite node creating one of the clearest clashes in the urban environment. In the west part of the node the entrance to the train station is used as a transition point. In the east part, the strip follows along the side and creates a plaza of forest, a calmer peacefull node in dialogue with commercial activities. This is both a local clash in terms of program meeting nature, but it's also a clear clash to the airport itself.

noise vs. nature,

commercial activities vs. nature

residential vs. nature

The forest plaza not only contains uniqueness in its spatial inversion of a plaza as an open space. It also changes the context of forest in its new relation with commercial activities.

The forest plaza inhabits a strenght in concept and can therefore be refined in various ways.

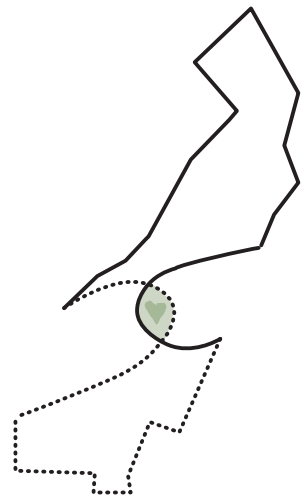
e. g

* As a dense forest that encloses an oasis

* As a sparser pine wood with a more transparent visibility to its surroundings.

It nurses the visitor

The jewel of Aviapolis!



"BRING IN THE OASIS"



INVERSION OF PLAZA



FOREST PLAZA

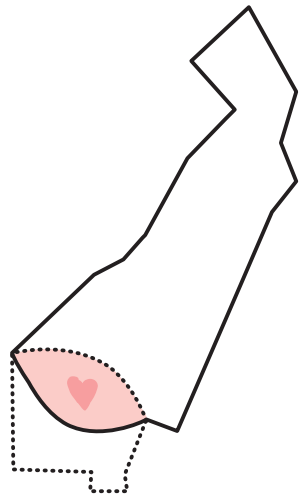
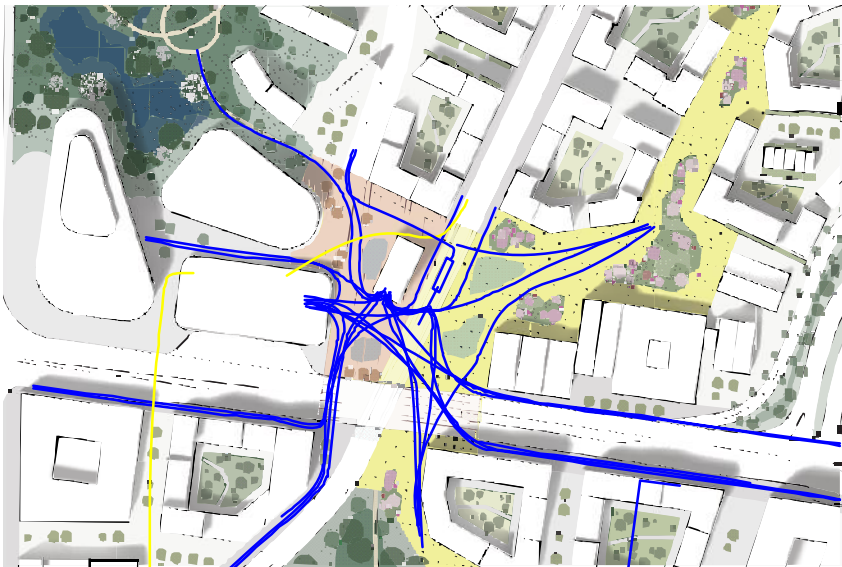


PROGRAM -SAUNA



PROGRAM -INSTALLATION

6. TRANSPORT HUB





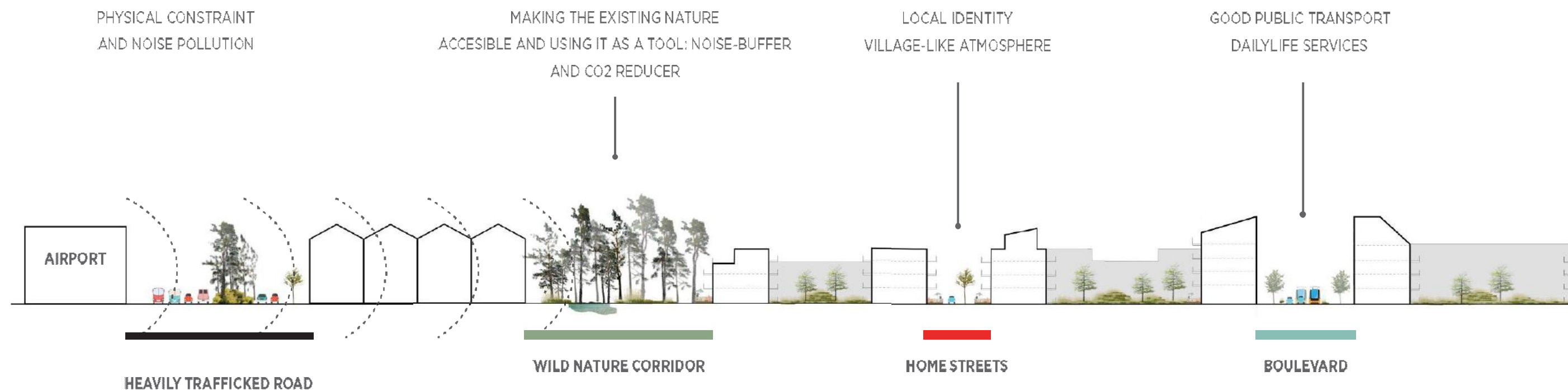


3. STREETS

STREETS - THE LIFE BETWEEN BUILDINGS

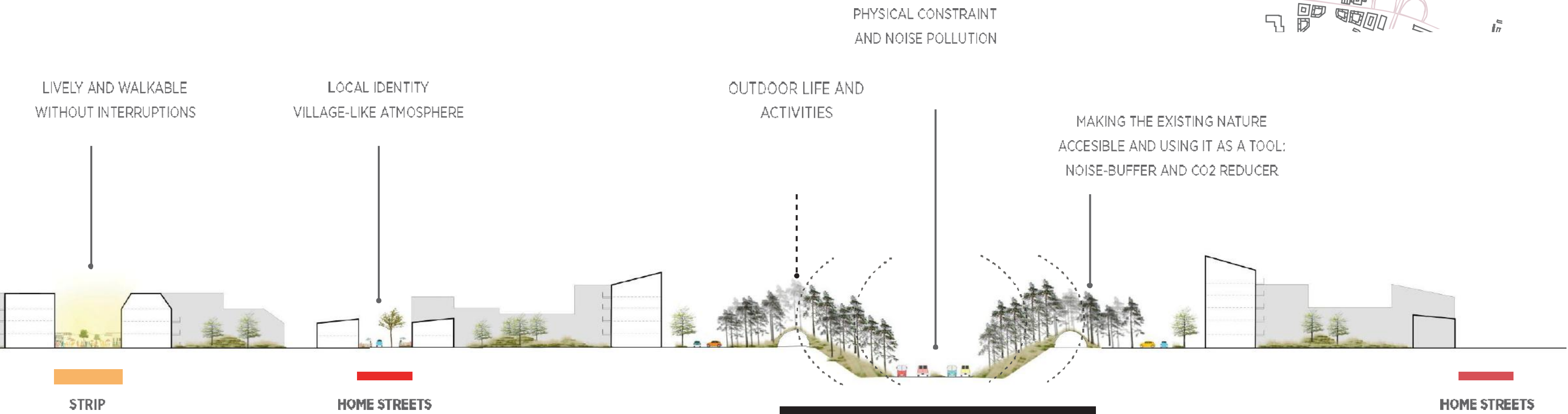
The Core Area needs a different hierarchy and character in the streets, depending on their users, program, transport, nature and the different constraints. The streets are divided in four main different characters: the strip, the boulevard, the wild nature corridor and the home streets. In the same time, the strip will have three different characters along its way.

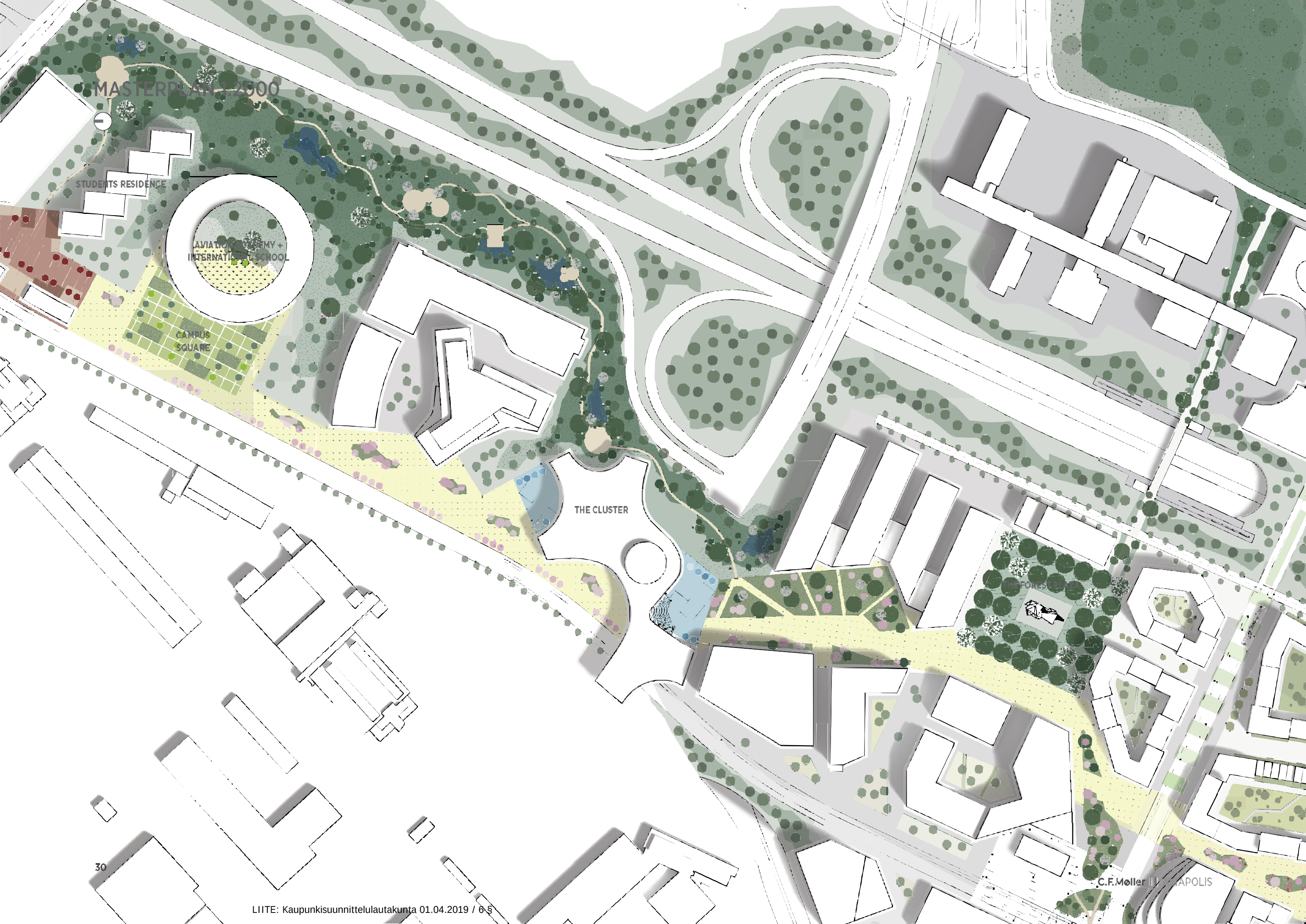
Each street is defined in program, size and relation to the typologies and transport system they are attached to. Aiming to find a local identity within the home streets and having an almost village-like atmosphere, a clear walkable and lively connexion in the strip full of contrasts, a leisure relation to the finish nature in the wild nature corridor, and a well defined transport system (tram and bike) in the boulevard. The identity of all these streets and how they differ from each other is a key feature in the whole masterplan.



These streets with different character illustrate how the city and the public and private spaces should be organised to provide the needs and requirements of student life, everyday activities, working life, recreational activities, indoor and outdoor life, cultural life, etc.

On another hand, in the Core Area there are some big constraints: the airport, the heavy-traffic road and the main road that connects to the airport. How these constraints have been treated are an important part of the masterplan. The greenery has been used both as a noise buffer and a CO2 reducer, and also with a recreation purpose, creating activity in the same time.





MASTERPLAN 1.2000

STUDENTS RESIDENCE

AVIATION ACADEMY +
INTERNATIONAL SCHOOL

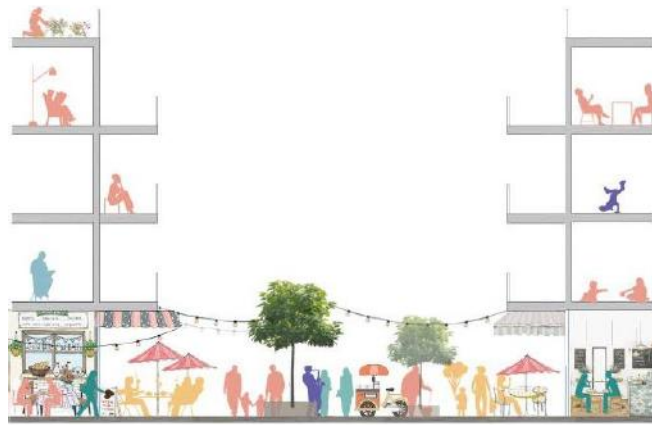
CAMPUS
SQUARE

THE CLUSTER

THE FOREST PLAZA

C.F. Møller III APOLIS

STREETS - THE LIFE BETWEEN BUILDINGS



1. STRIP BETWEEN BUILDINGS

This is the liveliest street in the Core Area. A continuous facade with a sensible and variable scale will create a cohesive and human scaled pedestrian street. Active ground floors with shops, cafés or restaurants, services for people living, working or visiting with direct relation to the street.



2 .CAMPUS STREET

In this part of the strip is where the airport environment shows its real face. Being a wide street and having an edge completely filled by airport buildings working with the human scale becomes crucial. This environment changes following its necessities showing that an airport-city is never a complete and finished entity, but a place with constant development.



3. ELEVATED STRIP

Elevated above its surroundings, the strip here is a unique place, in terms of the ability to create this landscape surrounded by an hostile airport-city environment. It is separated from this environment by height and it works as an own entity by itself.



MASTER PLAN 1:2000

HOME STREET

STRIP

HOME STREET

TRANSPORT HUB

WILD NATURE

STRIP

STREETS - THE LIFE BETWEEN BUILDINGS



4. WILD NATURE

The Core Area of Aviapolis wants to preserve, regenerate and expand the city's green structure. The activities offered in the green areas must be adapted to the needs and requirements of the day and age, taking into consideration values created by the natural environment. The opportunities for experience must be increased. These areas should be opened up to all kind of users. Walks, jogging, picnics, etc.



5. THE BOULEVARD

Almost a straight line from south to north will allow residents car, bikers and tram users to be connected fast and efficiency. Along the boulevard trees will be placed as well as green division between traffic and bike/pedestrian. It will become a shopping street with a wide variety of super-markets, pharmacy, post-office, specialist shops, etc. providing the basic services for people living and working in the Core Area. This services will be placed along the ground floor of the whole avenue, activating it.



6. HOME STREETS

It is a unique housing area, a small village in the middle of the city, with neighbour streets used for play, ball games and street parties. The ground floors are characterized by residential use with front gardens creating soft edges to the shared space streets. This neighbourhoods stands out culturally and socially because of their strong community feeling in the area.

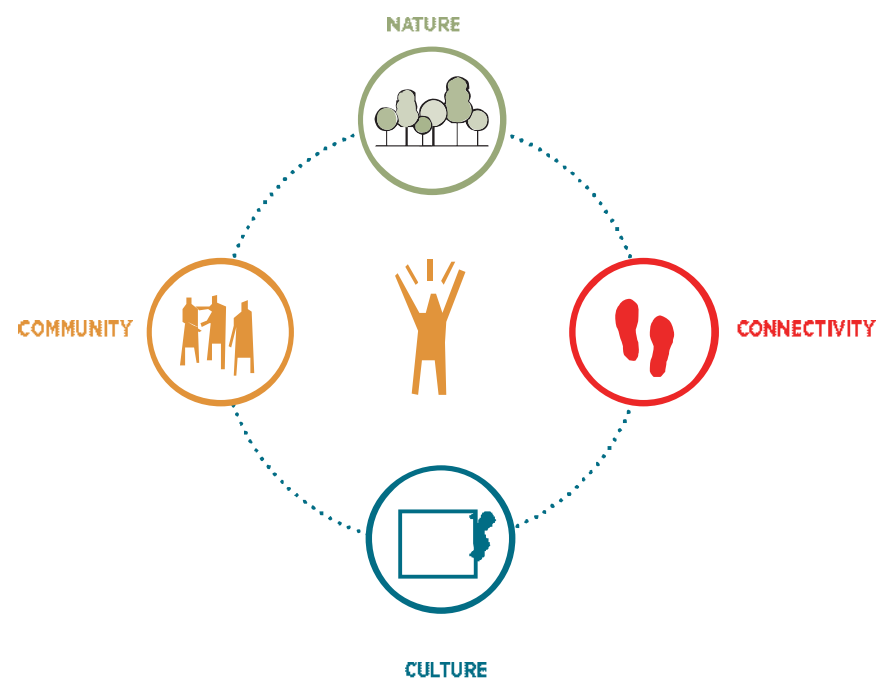




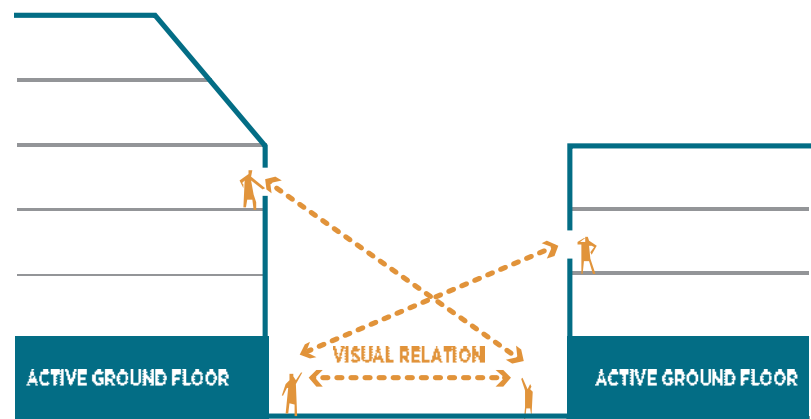


4. BLOCKS

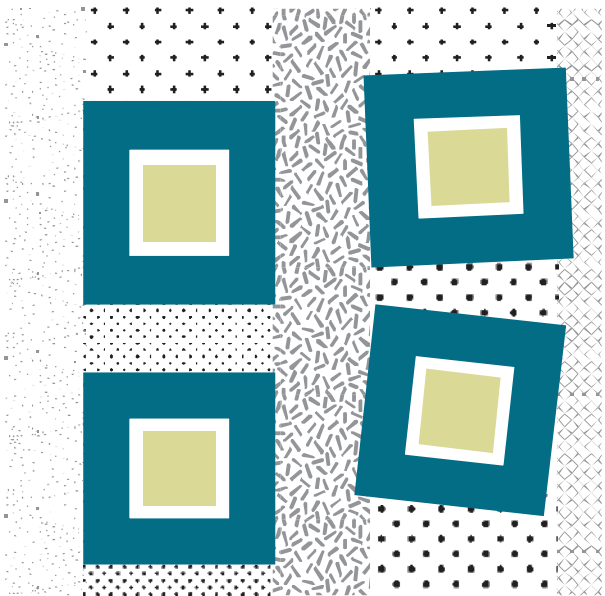
AVIAPOLIS CORE BLOCKS



1. LIVING WITH NATURE, COMMUNITY, CONNECTIVITY AND CULTURE



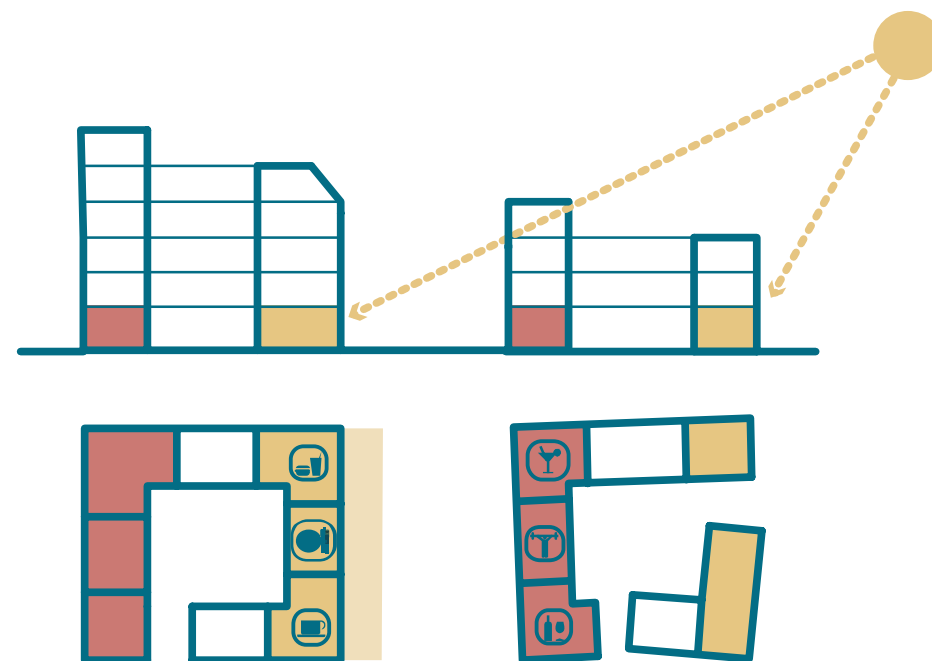
2. HUMAN SCALE



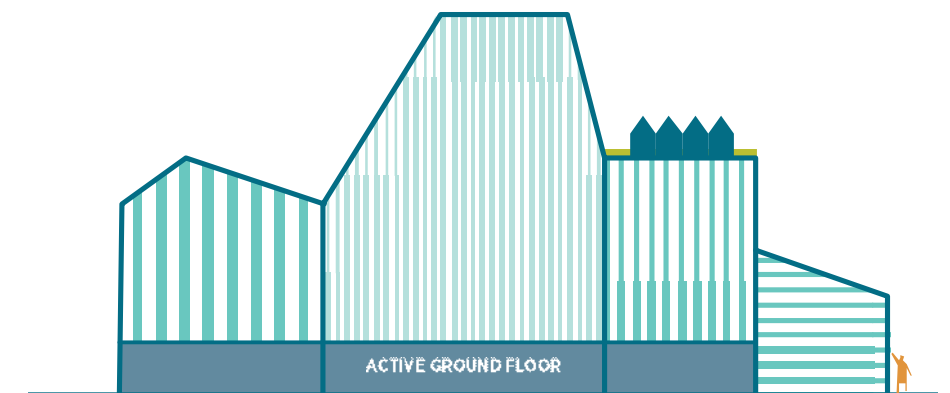
3. DIFFERENT STREET CHARACTERS



4. RELATION HEIGHTS AND COMMON SPACES



5. GROUND FLOOR STRATEGIES

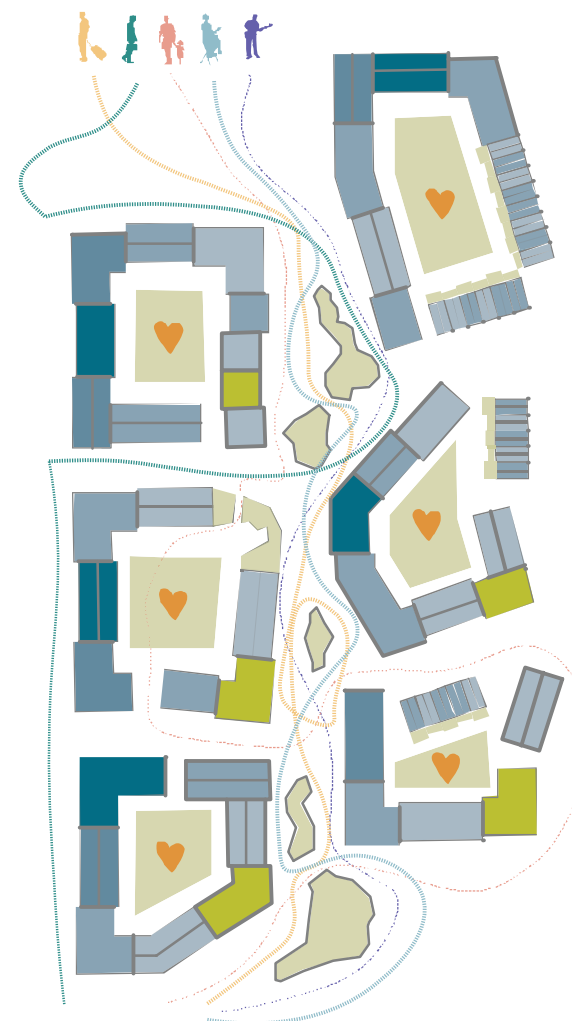


6. DIFFERENT TYPOLIGIES WITH DIFFERENT FUNCTIONS BRINGS DIFFERENT KIND OF USERS.MATERIAL QUALITY AND VERSATILITY.

TYPOLOGIES

TOWARDS THE STRIP (HOUSING)

A sequence of facades framing the street with a sensible and variable scale will create a cohesive and human scale pedestrian street. The diversity of typologies, size, rythm creates a rich, sensorial experience as well as reinforce the feeling of confort. The ground floor will be activated by commercial purposes, enhancing the activity along the strip. The apartment typologies will be varied as there will be different kind of residents in the strip: people living in the area for some days a week because of work, students, artists, young couples, etc. Rich in type of residents, with more flexible and temporary character.



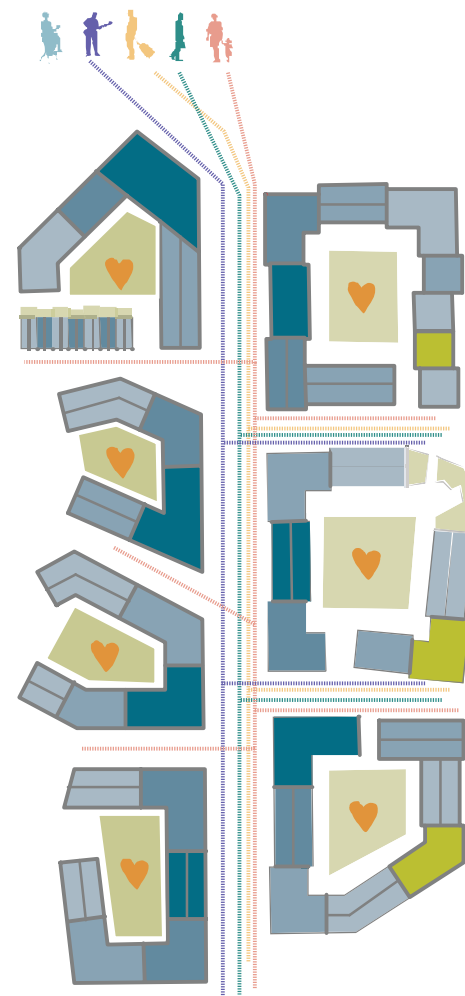
STROLLING, EATING, SHOPPING



HAPPENINGS

TOWARDS THE BOULEVARD (HOUSING)

Classic perimeter blocks with well-defined facades, will provide a great streetscape towards the boulevard. The courtyard will allow residents enjoy private green with recreation purposes enhancing the feeling of community. The perimeter of the blocks should be adapt in respond to better sun conditions and better views for the residents.



TYPOLOGIES

TOWARDS THE WILD NATURE (HOUSING AND OFFICES)

The housing blocks open and break in height towards the wild nature corridor, having a dialogue with it in the human scale. This wild corridor enters in the courtyards, creating another typology of housing block. This closeness of the residential blocks towards the nature and the office building without dead angles gives a confort and safety feeling in the park, which is activated 24/7 in their facades by people working during the day and people living during the night.



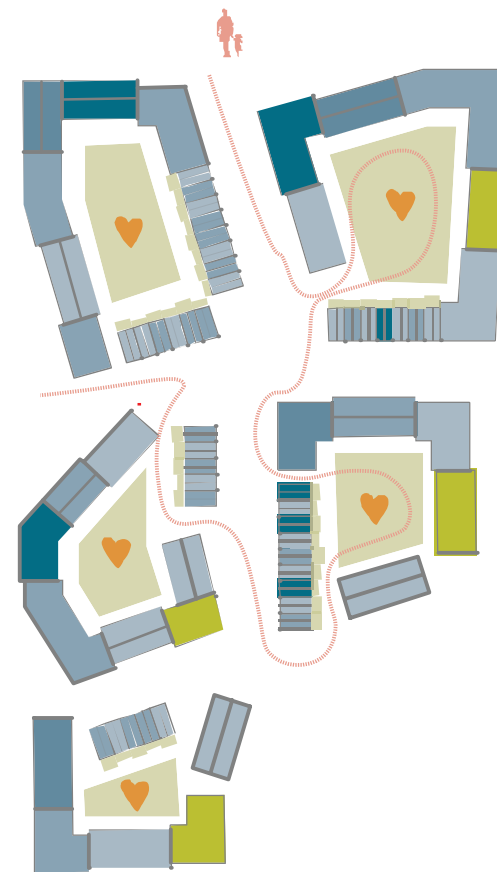
OFFICE



HOUSING

TOWARDS THE HOME STREETS (HOUSING)

The housing blocks open and break in height towards the home streets. Small-scale buildings will add neighbourhood atmosphere and variation to the area. They will be disposed breaking the facade in order to get better views and sunlight conditions. Private front gardens and green edges will act as a buffer between eventual traffic, public spaces and residences. These edges will transform regular residential ground floors into attractive housing with qualities of villa-living but with a community living.

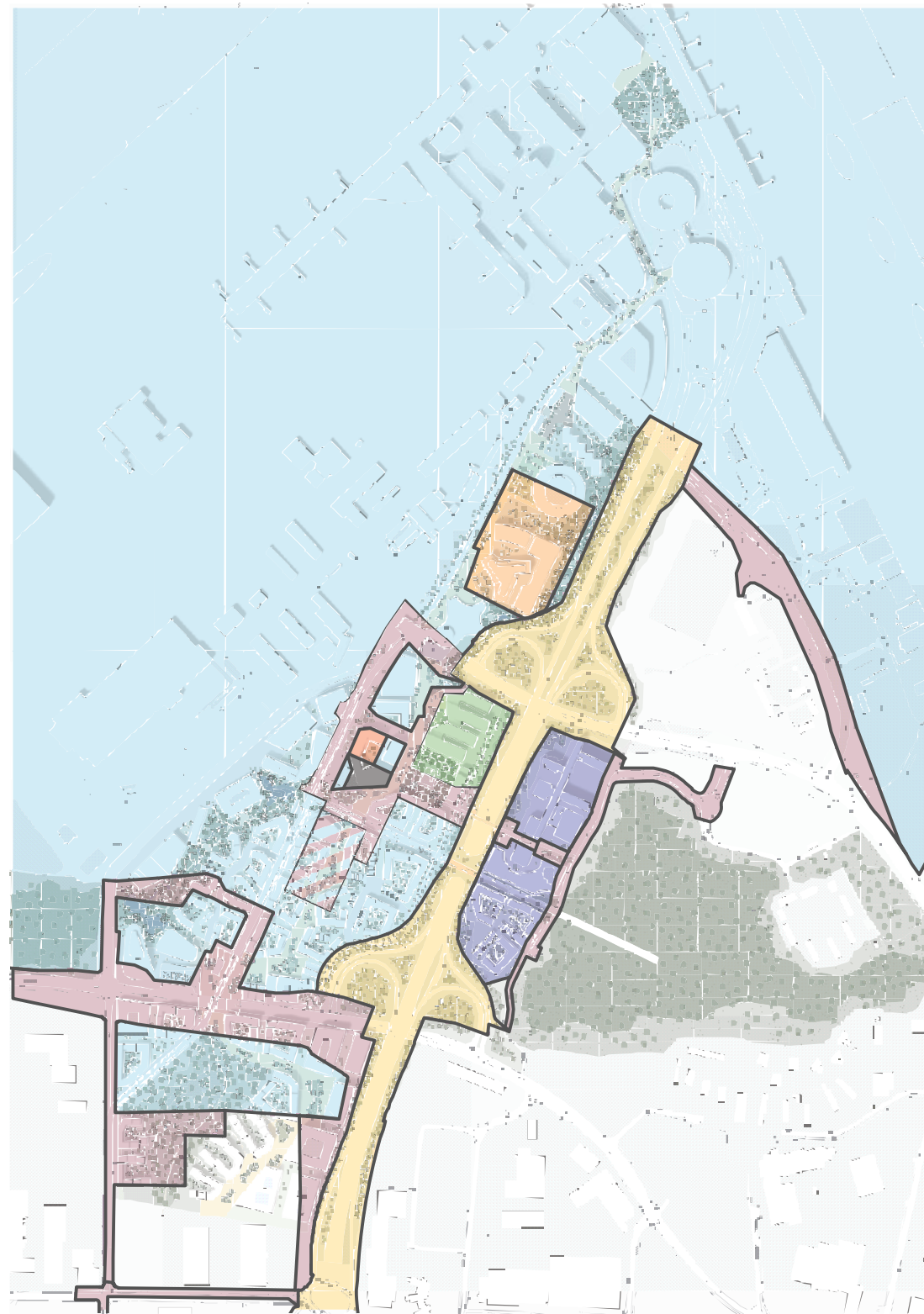


SOFT EDGES



SHARED SPACE

LANDOWNERSHIP PLAN



The way that this masterplan has been realized has been aiming the best qualities for the Core Area. The landowners should not work independently but they should work together with a common vision and the holistic perspective

The communication channels between Finavia, Finnair, the City of Vantaa and private developers need to be improved and relate to a common vision. Short-term thinking has to be replaced, not only by long-term thinking, but also within long-range planning strategies that relates to ONE vision.

- FINAVIA or LAK**
- ANTILOOPPI**
- TECHNOPOLIS**
- SKANSKA**
- KEVA**
- NCC**
- CITY OF VANTAA**
- ELY**

THE AVIAPOLIS CORE INNER AREA



STRATEGIC FIGURES OF MASSING

The areas required by the client for the Aviapolis Core inner area:

-1000-2000 residents: $50\text{m}^2 \times 2000 = 100\,000\text{m}^2$ ■

-10 000 jobs: $20\text{m}^2 \times 10\,000 = 200\,000\text{m}^2$ ■

-Services:

-International School (Gymnasium and upper classes of comprehensive school) = $10\,000\text{m}^2$

-Flight Academy, that exist already in Aviapolis = $10\,000\text{m}^2$

And later on, a entity focused on education and training related to aviation and mobility will be developed (Aviation Academy).

The client wants the international school and Aviation Academy "under the same roof", built in phases = **20 000- 30 000m²** ■

The way that this masterplan has been realized has been aiming the best qualities for the Core Area without having the previous numbers in mind. The result of the numbers we have gotten are higher than the ones required by the client, but they are the ones that can give the quality needed in terms of density, street sizes, human scale and program needed.

An aerial photograph of the Aviapolis Core development, viewed through the circular frame of an airplane window. The development features a cluster of modern, multi-story buildings with green roofs and facades, interspersed with green spaces and trees. In the background, an airport tarmac with several aircraft is visible. The text "AVIAPOLIS CORE" is prominently displayed in large, white, bold letters, with the subtitle "A WALK-FRIENDLY AIRPORT CITY IN NATURE" in smaller, white, italicized letters below it.

AVIAPOLIS CORE

A WALK-FRIENDLY AIRPORT CITY IN NATURE



7 § Asemakaavan muutos 002352 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Kielotie 15 / TLA

VD/5948/10.02.04.00/2017

TLA/RIK/NIS/MKU

Valtion virastotalo osoitteessa Kielotie 15 puretaan. Sen tilalle tulee asuinkerrostalokortteli ja päiväkotit. Kielotien ja Lummekujan varteen sijoittuu kivijalkaliiketiloihin. Kielotien varaan tilaa katupuille ja Lummekujalla pikaraitiotielinjaukselle. Kirjastopuisto laajenee pohjoiseen nykyisen pysäköintialueen paikalle. Rakennusoikeutta kerrostaloille tulee yhteensä 27 600 k-m² ja päiväkodille 1 500 k-m². AK-korttelin tehokkuudeksi tulee $e=2,17$.

Asemakaavamuutos koskee kortteliä 61208 ja 61209 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteli 61209 ja 61208 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteliä 61208 ja 61209 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Kielotie 15. Alueella on valtion virastotalo ja Tikkurilan kirjasto. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen ja pohjoisessa Lummetiehen. Idässä rajana on Kirjasola ja etelässä Lummekuja sekä Kirjastopuisto. Tikkurilan asemalle on noin 300 metrin matka.

Kaavan hakija

Senaatti-kiinteistöt

Maanomistus

Kaava-alueesta Senaatti-kiinteistöt omistaa 1,5 ha ja Vantaan kaupunki 1,7 ha.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy Peab Oy:n palkkaamana konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle, Kielotielle ja Valkoisenlähteentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaavan muutos

Senaatti, A-kruunu ja Vantaan kaupunki järjestivät suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 12.10.2017. Kilpailun voittajaksi valittiin ja arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ja Peab Oy:n ehdotus, mikä merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018 ja kaupunginhallituksessa 27.8.2018. Kaavatyö on tehty kilpailuvoiton periaatteita noudattaen.

Kielotien varressa, Tikkurilan keskustassa oleva valtion virastotalo puretaan. Sen tilalle on suunniteltu asuinkerrostalokortteli, AK ja lähipalvelujen korttelialue, PL, jonne sijoittuu päiväkotit. Kerrosluku vaihtelee neljästä enimmäkseen kahdeksaan. Korkein huippu Kielotien ja Lummetien kulmassa kohoaa



12 kerrokseen, matalin, nelikerroksinen osuus sijoittuu päiväkodin eteläpuolelle, kaupungintalon tuntumaan. Rakennusten katutasoon sijoittuu liiketiloja Kielotien ja Lummekujan puolella.

Alue sijoittuu keskustan ytimeen ja on kerralla rakennettavaksi kohteeksi suuri. Siksi on varmistettu kaavamääräyksillä, että rakennusten massoittelu ja julkisivukäsittely pilkkovat mittakaavan pienemmäksi, perinteiseen kaupunkirakenteeseen istuvaksi. Umpikorttelirakenteesta poiketen rakennusmassa jakautuu pienempiin kappaleisiin, joiden yksi- tai kaksikerroksisista väleistä aurinko pääsee paistamaan sisäpihalle myös pimeämpään vuodenaikaan. Lamellit on vielä jaettu kaupunkikuvallisesti pienempiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään. Samalla ne pykältyvät suhteessa kadun reunaan, jolloin katujulkisivu näyttää muodostuvan kapeiden ja keskenään erilaisten kaupunkitalojen rivistä. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 27 600 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku $e=2,17$. Tästä liiketilojen osuus on 1 480 kerrosneliömetriä, joten asuntokerrosneliömetrejä jää 26 120. Kaksikerroksiselle päiväkodille varataan 1 500 kerrosneliömetriä, $e=0,94$.

Tikkurilan kirjastolle varattu korttelialue muuttuu osittain osaksi Kirjastopuistoa, kun pysäköintialuetta pienennetään. Tulevaan puistoon sijoittuu myös päiväkodin piha.

Kerrostalokorttelin keskelle syntyy uusi kulkuyhteys, Lummesola, joka jatkaa lännestä Orvokkipolun linjaa Kirjastopuistoon. Kielotien katualuetta levennetään niin, että sinne voidaan istuttaa katupuita. Lummekujalla varaudutaan puolestaan pikaraitiotien tuloon.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Lummetien ja rakentamisen aikana myös Lummekujan kautta. Kannen alaiseen halliin sijoittuu myös 16 autopaikkaa päiväkodin käyttöön. Päiväkodin huoltoliikenne hoidetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta. Saattoliikenne käyttää kirjaston jäljelle jäävää pysäköintialuetta.

Ratkaisu on osa Tikkurilan keskustan kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tuo n. 700 uutta asukasta aseman tuntumaan.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,2 ha, kokonaisrakennusoikeus on 37 400 $k\text{-m}^2$, josta uuden rakentamisen osuus on 29 100 $k\text{-m}^2$ ja olemassa olevan kirjaston 8 300 $k\text{-m}^2$. Kokonaistehokkuusluku $e=1,16$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2018 ja sitä on päivitetty 28.9.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (27 500 $k\text{-m}^2$, n. 450 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Muutostustannukset maksaa hakija Senaatti-kiinteistöt ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3240 €), yhteensä 13 240 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002352 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 15
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Senaatti-kiinteistöt maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3240 €), yhteensä 13240 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

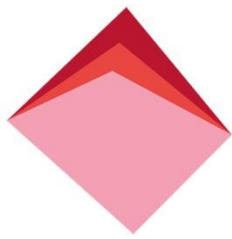
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002352 KIELOTIE 15

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002352. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

korttelit 61208 ja 61209 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan kortteli 61209 ja 61208 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

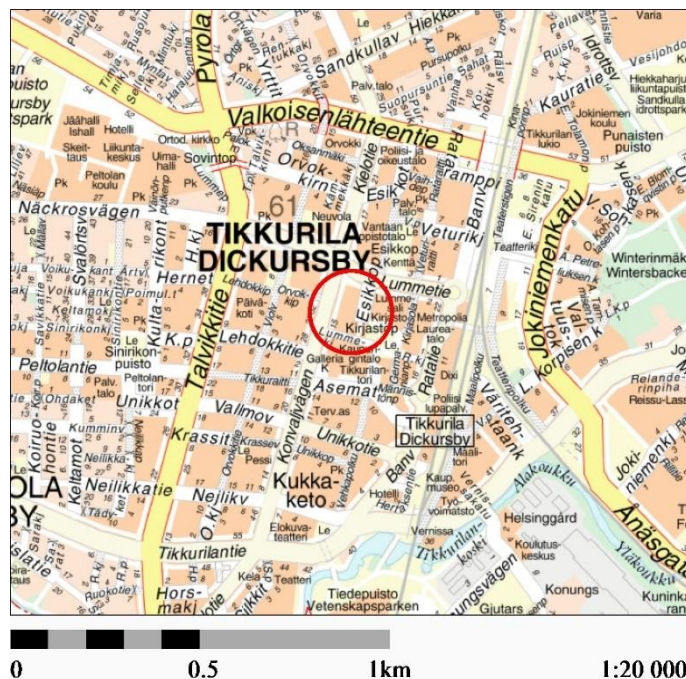
korttelit 61208 ja 61209 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Valtion virastotalo osoitteessa Kielotie 15 puretaan. Sen tilalle tulee asuinkerrostalokortteli ja päiväkotitoiminta. Kielotien ja Lummekujan varteen sijoittuu kivijalkaliiketiloihin. Kielotien varaan tilaa katupuille ja Lummekujalla pikaraitiotielinjaukselle. Kirjastopuisto laajenee pohjoiseen nykyisen pysäköintialueen paikalle. Rakennusoikeutta kerrostaloille tulee yhteensä 27 600 k-m² ja päiväkodille 1 500 k-m². AK-korttelin tehokkuudeksi tulee e=2,17.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi,
puh. 050 3029 298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Kielotie 15. Alueella on valtion virastotalo ja Tikkurilan kirjasto. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen ja pohjoisessa Lummetiehen. Idässä rajana on Kirjasola ja etelässä Lummekuja sekä Kirjastopuisto. Tikkurilan asemalle on noin 300 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Senaatti-kiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002352.
- Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 12.10.2017. Jatkokeskusteluihin 5 ehdotusta.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielenpitoa pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 20.8.2018 ja kaupunginhallitus 27.8.2018 kilpailun voittaneen ratkaisun tiedoksi ja hyväksyi sen pohjalta tehtävät kiinteistökaupan esisopimukset.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1 Kaavan rakenne	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	23
4.4 Kaavan vaikutukset.....	24
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	28
4.6 NIMISTÖ	28
5. Asemakaavan toteutus	28
6. Kaavatyöhön osallistuneet	29
7. Asemakaavan seurantalomake.....	30
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	32

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.

1. TIIVISTELMÄ



Havainnekuva kilpailuvaiheesta, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Kielotien varressa, Tikkurilan keskustassa oleva valtion virastotalo puretaan. Sen tilalle on suunniteltu asuinkerrostalokortteli, AK ja lähipalvelujen korttelialue, PL, jonne sijoittuu päiväkotia. Kerros-luku vaihtelee neljästä enimmäkseen kahdeksaan. Korkein huippu Kielotien ja Lummetien kulmas-sa kohoa 12 kerrokseen, matalin, nelikerroksinen osuus sijoittuu päiväkodin eteläpuolelle, kau-pungintalon tuntumaan. Rakennusten katutasoon sijoittuu liiketiloja Kielotien ja Lummekujan puo- lella.

Alue sijoittuu keskustan ytimeen ja on kerralla rakennettavaksi kohteeksi suuri. Siksi on varmistet- tu kaavamääräyksillä, että rakennusten massoittelu ja julkisivukäsittely pilkkovat mittakaavan pie- nemmäksi, perinteiseen kaupunkirakenteeseen istuvaksi. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu ra- kennusoikeus on 27 600 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku $e=2,17$. Tästä liiketilojen osuus on 1 480 kerrosneliömetriä, joten asuntokerrosneliömetrejä jää 26 120. Kaksikerroksiselle päiväkodil- le varataan 1 500 kerrosneliömetriä, $e=0,94$.

Tikkurilan kirjastolle varattu korttelialue muuttuu osittain osaksi Kirjastopuistoa, kun pysäköinti- aluetta pienennetään. Tulevaan puistoon sijoittuu myös päiväkodin piha.

Kerrostalokorttelin keskelle syntyy uusi kulkuyhteys, Lummesola, joka jatkaa lännestä Orvokkipo- lun linjaa Kirjastopuistoon. Kielotien katualuetta levennetään niin, että sinne voidaan istuttaa ka- tupuita. Lummekujalla varaudutaan puolestaan pikaraitiotien tuloon.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Lummetien ja rakentamisen aikana myös Lummekujan kautta. Kannen alaiseen halliin sijoittuu myös 16 autopaikkaa päiväko- din käyttöön. Päiväkodin huoltoliikenne hoidetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta. Saattoliikenne käyttää kirjaston jäljelle jäävää pysäköintialuetta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan 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

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Kaava-alueelta on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia. Pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,2-1,0 metriä täyttöä. Täytön alla savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 1,4-6,3 m. Savikerroksen alla maakerrokset vaihtuvat siltin, hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 6,7...11,2 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on lähimpien mittauspisteiden mukaan noin 2-3 m syvyydellä maanpinnasta. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi koko alueella paalutamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumarisikin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2018 alussa 6 074 henkeä. Alueen väkiluku pysyi tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta on kasvanut vuodesta 2014 noin 1 000:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Ennusteen mukaan väkiluku hipoo 9 000:a vuonna 2027. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli noin 43 000 henkeä (1.1.2018), ja sen arvioidaan kasvavan 49 000:een seuraavan 10 vuoden aikana.

Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.¹ Tikkurilan suuralueella tilanne on toinen ja esim. Vantaan kaupungin väestöennusteen 2018 - 2028 mukaan Tikkurilan suuralueen varhaiskasvatuseräisten lasten määrä kasvaa vuoteen 2023 mennessä 424 lapsella.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen ja lapsettomat avopariperheet. 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 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

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.

Päiväkotipaikoista on Tikkurilassa pulaa ja siksi kaava-alueelle on tulossa uusi 128-paikkainen päiväkoti.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Alue sijoittuu Kielotien varrelle, kaupungintalon, Kirjastopuiston ja torin tuntumaan. Tikkurilan kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti–Asematie on korttelin verran etelään. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle. Kaava-alueen itäreunassa on Tikkurilan kirjasto ja Laurean oppilaitos. Kirjastopuistoa on esitetty Tikkurilan keskustan kaavarungossa jatkettavaksi pohjoiseen Lummetielle saakka, jolloin se yhdistyy pohjoispuoliseen Esikkopuistoon.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä ja uutta pikaraitiotietä suunnitellaan mahdollisesti Lummekujalle, kaava-alueen eteläreunaan.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Viimeisten vuosien aikana Tikkurilan keskustaan on alkanut nousta korkeampaa rakentamista, pääosin kahdeksankerroksista.

Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihan-teisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. 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 vernisatehdasta 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 yksiin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957, arkkit. Eija ja Olli Saijonmaa) ja Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkkit. Tuomas Väyrynen).

Valtion virastotalo osoitteessa **Kielotie 15** valmistui vuonna 1970. Rakennuksessa toimi pitkään mm. maistraatti. Kaupungin virastotalo eli Kauppalantalo osoitteessa Kielotie 13 on valmistunut

vuonna 1974 ja sen on suunnitellut arkkitehti Hirvo Tyynilä. Talossa toimi viraston lisäksi heti valmistuttuaan monia yrityksiä: Suomen työväen säästöpankki (STS), Pohjola ja Kansallis-Osake-Pankki. Kauppalantalo on tyypillinen 1970-luvun virastotalo, jonka sisätilat ovat vielä lähes alkuperäisessä asussa. Molempien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on inventoinnissa todettu vaatimattomiksi.²

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa on kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Myöhemmin sivurakennuksessa toimi lasten taidokeskus 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.

Vantaan opistotalo (Lummetie 5) valmistui 1965 Keskuspuiston kansalaiskouluksi ja se on ennen Vantaan aikuisopistoa ollut Keskuspuiston yläasteena. Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema rakennus on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Virkistys

Alueella on Kirjastopuisto, jossa on suosittu leikkipuisto ja skeittirata. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on mm. uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Hiekkaharjun liikuntapuisto radan itäpuolella on sekin alle kilometrin päässä.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu. Kortteli rajautuu lännessä Kielotiehen ja pohjoisessa Lummetiehen, josta on ajo kortteliin rakennettavaan pysäköintihalliin. Etelässä olevalle Lummekujalla varaudutaan pikaraitiotien sijoitukseen. Raiteet sukeltaisivat maan alle Kielotiellä ja jatkaisivat tunnelissa Lummekujalta Kirjastopuiston ja Ratakujan kautta asemalle ja Jokiniemeen.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on pari sataa metriä ja lähimmät bussipysäkit sijoittuvat kaava-alueelle Kielotien ja Lummetien varteen.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien ja Lummetien molemmin puolin. Orvokkipolkua jatketaan kaavalla Kielotien ylitse Kirjastopuistoon, jolloin sen nimeksi muuttuu Lummesolaksi. Pohjoisesta tuleva Esikkopolku saa myös uuden nimen, Kirjastopolku ja se jatkuu etelään Kirjastopuistossa kulkevana raittina.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee länsipuolella Kielotielle rakennettu vesi-huoltoverkosto ja eteläpuolella Lummekujalle rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Kielotiellä sekä Lummekujalla. Lummetiellä kulkee vuonna 1981 rakennettu DN 200 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, joka saa vetensä Helsingin Pitkäkosken

² Vantaan kaupunginmuseon kuulemisvaiheen mielipide, 12.3.2018.

vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Painetasot vaihtelevat välillä +66...+82. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kielotiellä kulkee vuonna 2010 rakennettu DN500 jätevesiviemäri. Lummekujalla kulkee vuonna 2011 rakennettu DN315 jätevesiviemäri. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kielotiellä kulkee 2010 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Lummekujalla kulkee 2011 rakennettu DN315 hulevesiviemäri sekä Lummetiellä vuonna 1967 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Osa hulevesistä johtuu Vehkapolun kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Lummekujan ja Kielotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB.

Vantaan kaupungin rakentamishjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamishjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Peab Oy teetti Helimäki Akustikoilla meluselvityksen, joka on päivätty 6.3.2019. Tieliikennemääränä on käytetty vuoden 2040 ennustetta ja pikaraitiotien vaikutus on otettu huomioon.

Siitä ilmenee, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 65 dB Lummetien puoleisilla julkisivuilla, 63–64 dB Kielotien julkisivuilla ja 47–61 dB Lummekujan puolella.

Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy päiväajan melutasojen mukaan (päiväohjearvo 55 dB). Parvekkeiden sijoittamiselle ei ole suoria rajoitteita, mutta meluntorjunnassa tulee ottaa huomioon, että meluntorjunta suunnitellaan tarkemmin rakennuslupaa hakiessa. Jos melutaso ylittää 55 dB:ä, tulee parveke suojata avattavin parvekelasituksin. Jos julkisivulla parvekkeen kohdalla on yli 68 dB:n melutaso, ei parveke saa olla julkisivusta ulkoneva. Kriittisin parveke sijoittuu tontin koilliskulmaan, jossa parvekekaide tulee olla vähintään 4+4 mm laminoitua lasia ja parvekkeen kattoihin tulee asentaa absorptiomateriaali.



Päiväajan keskiäänitaso v. 2040 keskimääräisellä arkivuorokausiliikenteellä. Pienet ympyrät osoittavat julkisivun pystylinjaan kohdistuvan suurimman keskiäänitason / Helimäki Akustikot.

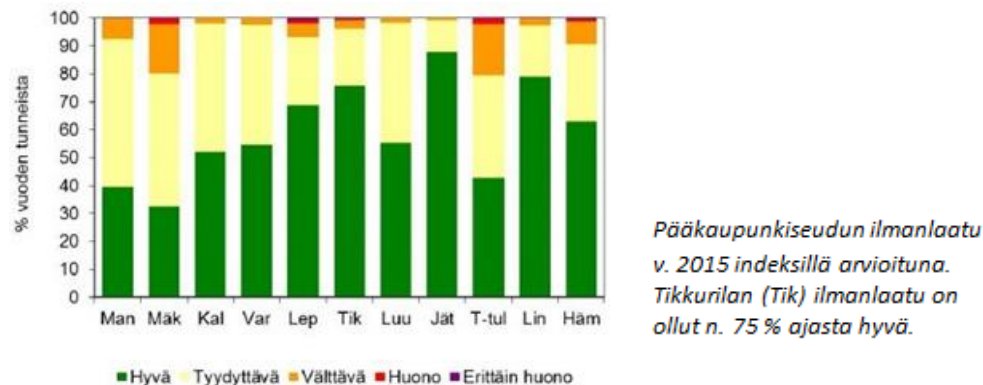
Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Rata tien risteyksen 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 µg/m³ eikä vuorokausiohjearvoa 70 µg/m³. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM₁₀) 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 µg/m³. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo (20 µg/m³) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.



Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset (PM_{2.5})** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpoltton 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 µg/m³. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon 25 µg/m³ sekä myös WHO:n ohjearvon 10 µg/m³. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ 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 µg/m³, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon 5 µg/m³ alapuolella.¹

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

Liikennemäärä Kielotie 15:n kohdalla on ennusteen mukaan 5874 ajon./vrk. Herkkien kohteiden kuten päiväkotien ja niiden pihojen etäisyys ajoradasta tulee suosituksen mukaan olla n. 22 m ja minimietäisyyden 12 m. Etäisyys Päiväkotitontin nurkasta ajorataan on enemmän kuin 35 m.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Y-alueen omistaa Senaatti-kiinteistöt. Kirjaston tontti, viheralueet ja katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-6-451	Vantaan kaupunki	0,2
92-61-208-1	Vantaan kaupunki	0,9
92-61-209-1	Senaatti-kiinteistöt	1,5
katualueet	Vantaan kaupunki	0,6
Yhteensä		3,2

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

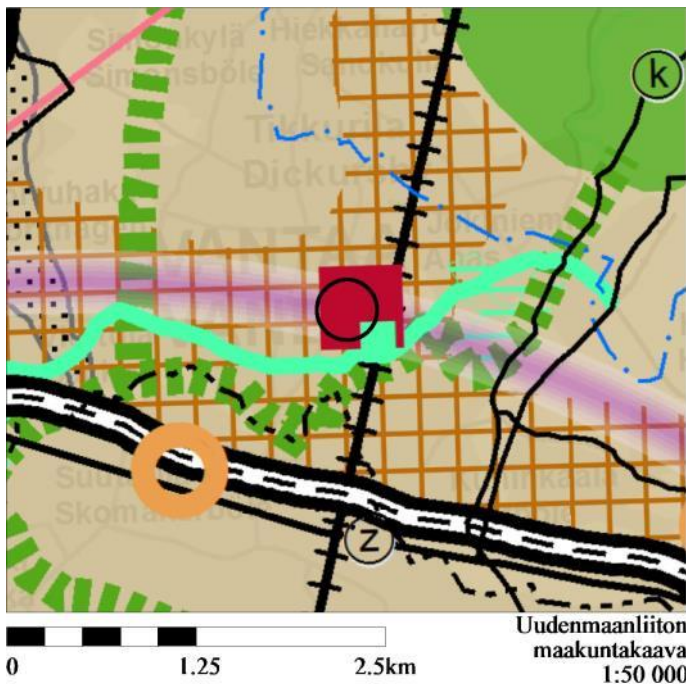
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Kaavatyö toteuttaa erityisesti tavoitetta luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

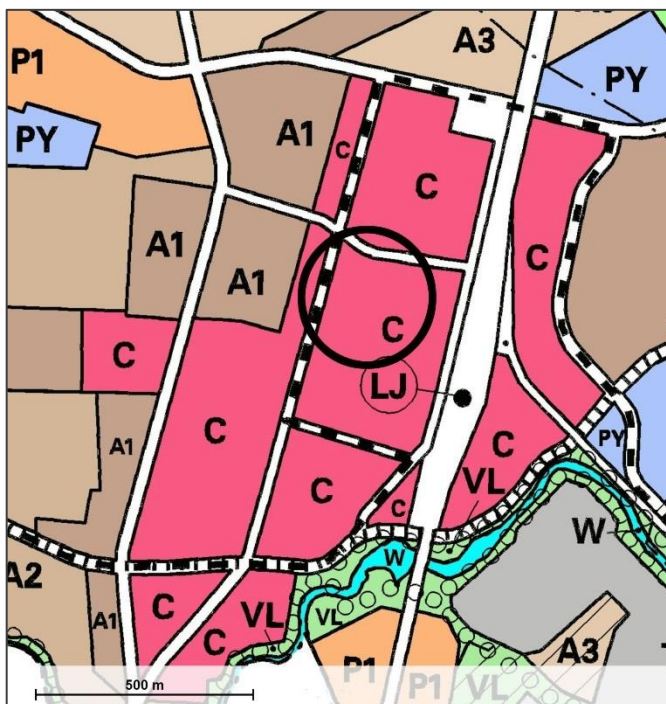
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi, ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



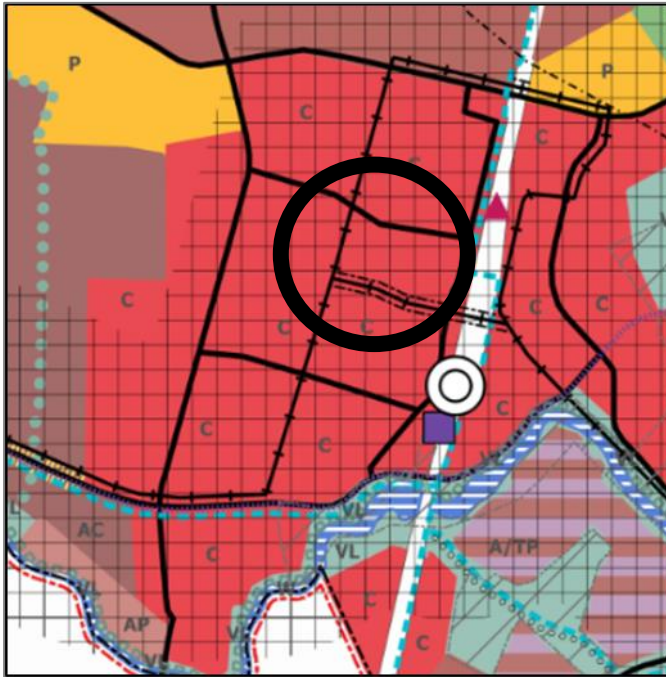
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle, Kielotielle ja Valkoisenlähteentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Vantaan yleiskaava 2020, luonnos

Kaupunginhallituksen 18.2.2019 nähtäville asettamassa yleiskaavaluonnoksessa 2020 alue on kaupunkikeskustan aluetta, jolla käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueella tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi.

Alue sijoittuu myös kestävän kasvun vyöhykkeelle, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kielotielle ja Lummekujan tunneliin on osoitettu raitiotien varaus.

Vantaan yleiskaava 2020 oli luonnoksena nähtävillä 18.2.– 29.3.2019

Tikkurilan keskustan kaavarunko

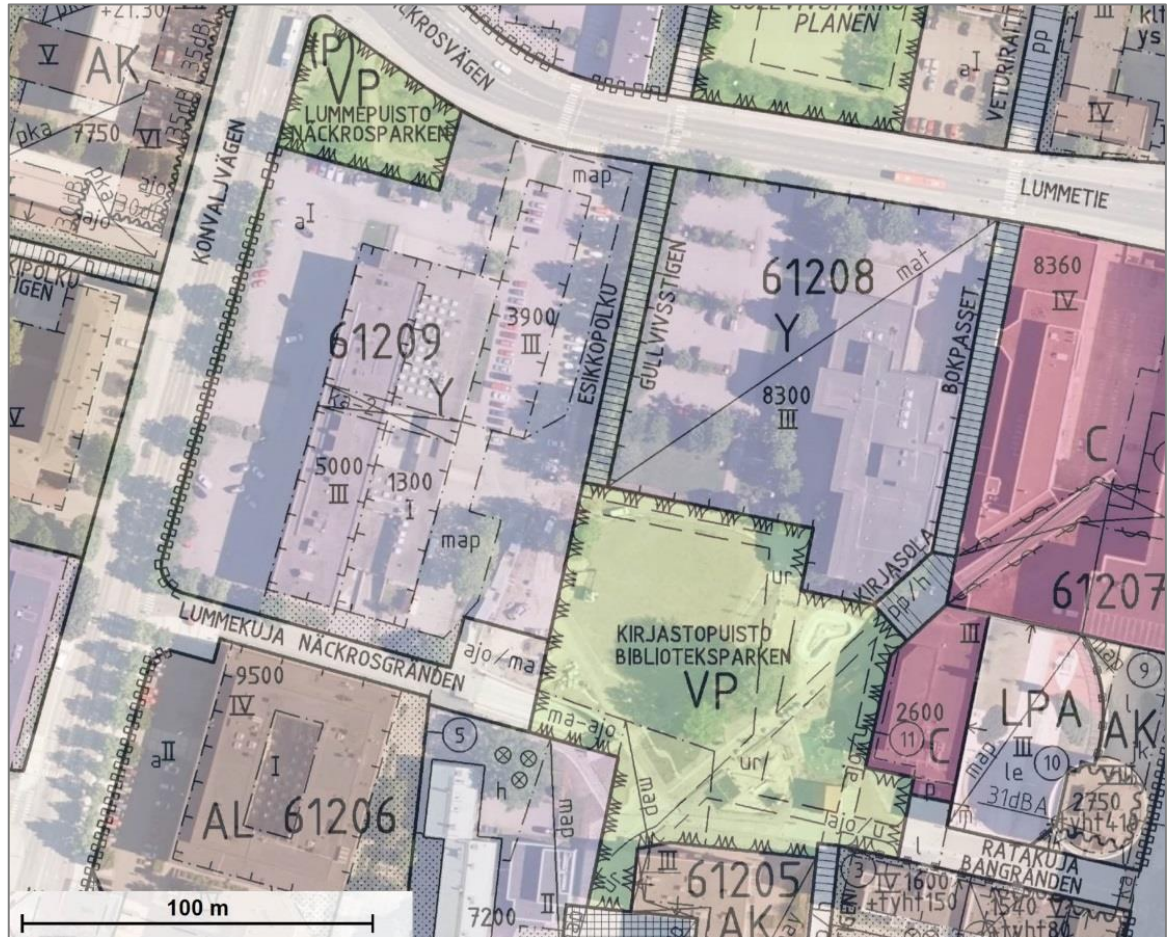
Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1. Orvokkipolku on osoitettu jatkettavaksi vihreänä raittina kaava-alueen läpi ja Kielotie kaduksi, jolla on katupuita. Kirjastopuisto on esitetty jatkettavaksi Lummetielle asti.

Korttelin Kielotien, Lummetien ja puiston puoleiset julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativaksi julkisivuksi.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarunkon 26.01.2015.

Asemakaava

Korttelissa 61209 ja ympäröivillä katualueilla on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava TIK-KURILAN KESKUSTA (SM 17.9.1979) Siinä valtion virastotalon tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka rakennusoikeus on 10 200 k-m² ja kerrosluku III. Kirjaston Y-tontille ja Esikkopolun katualueelle on tehty asemakaavamuutos 000194 (SM 24.7.1981). Kirjastopuiston osuudella on voimassa kaavamuutos nro 001897 (Kv 14.12.2009) ja Lummekujan itäpäässä kaavamuutos nro 002068 (Kv 13.12.2010).



Kaavamuutos 002365

Lummekujan eteläpuolella korttelissa 61206 on käynnissä kaavamuutos. Kaupungin virastotalo 1970-luvulta puretaan ja sen paikalle rakennetaan uusi virastotalo. Samalla tutkitaan asuntojen sijoittamista samaan kortteliin. Kaava nro 002365 etenee kaavaluonnoksena keväällä 2019.

Kielotien päiväkodin hankesuunnitelma

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.11.2018 Kielotien päiväkodin hankesuunnitelman. Kielotien päiväkotiin tulee 128 tilapaikkaa. Lasten määrä vaihtelee sen mukaan, ovatko he alle vai yli 3-vuotiaita. Päiväkodissa järjestetään toimintaa 1-vuotiaista 6-vuotiaisiin saakka.

Hankesuunnitelman mukainen hyötyala ilman teknisiä tiloja on 974 hym², huoneistoala 1100 htm² ja bruttoala 1412 brm². Kielotien päiväkoti on vuosien 2018–2027 investointisuunnitelmassa merkitty vuokratilaksi ja valmistumisvuodeksi vuosi 2021. Kielotien päiväkodin leikki- ja liikuntapaikan toteuttamiseen Tikkurilan Kirjastopuiston alueelle on vuosien 2018–2027 investointisuunnitelmassa varattu rahoitus vuosille 2020–2021. Kielotien päiväkodin valmistumisen tavoiteaikataulu on 12/2020.

Vantaan ratikan tavoitteisto ja linjaus Tikkurilan keskustassa

Kaupunginhallituksen 12.11.2018 hyväksymässä esityksessä päädyttiin suosittelemaan Tikkurilan vaihtoehtoista ratikan kulkureitiksi vaihtoehtoa VE 3 Dixi, joka alittaa pääradan ja Dixin rakennuksen uudessa tunnelissa. Betonitunneli jatkuu Ratakujan alitse ja Tikkuparkin sivuitse alittaen Kirjas-
topuiston ja nousee ylös maanpinnalle vasta Kielotien kohdalla. Vaihtoehtoa pidettiin arvioinnissa liikennöinnin ja toimivuuden kannalta parhaana, koska siinä Tikkurilan aseman vaihtopysäkki saadaan toteutettua ensiluokkaisena suoraan pääradan alla sisätiloissa, linjaus on käytännössä yhtä nopea kuin VE 1 ja VE 2 ja haitat muulle liikenteelle ovat jatkossa muita vaihtoehtoja pienemmät.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Senaatti-kiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002352. Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut suunnitteluvarauksen Senaattikiinteistöjen hallinnassa olevalle tontille 23.1.2017 ja päivittänyt suunnitteluvarausta 12.6.2017.

Senaatti, A-kruunu ja Vantaan kaupunki järjestivät suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 12.10.2017. Kilpailuehdotusten pohjalta jatkokeskusteluihin kutsuttiin viisi kilpailijaa. Niiden perusteella pyydettiin 16.3.2018 kahdelta laadullisesti parhaalta kilpailijalta sitova hintatarjous vaihtoehtoista, joissa kortteliin joko sijoittui tai ei sijoittunut päiväkotia. Lopullisten suunnitelmien ja sitovien hintatarjousten jättö oli 30.3.2018.

Kilpailun voittajaksi valittiin arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ja Peab Oy:n ehdotus, mikä merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018 ja kaupunginhallituksessa 27.8.2018.

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: 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 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. **Fingridillä** ei ollut kommentoitavaa.

HSL: Kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Bussipysäkkien sijainnit ovat hyvät ja niiden pituudet riittävät. Pikaratikan linjaus ja vaihtoyhteydet tulee ottaa huomioon.

Vantaan Energian keski- ja pienjännitekaapeleiden sijainti Lummekujalla ja Kielotiellä tulee ottaa huomioon. Nykyisiä muuntamoita korvaamaan tarvitaan uudet, joiden määrä ja sijainti tarkentuvat suunnittelun edetessä. Lummekujalla ja Kielotiellä sijaitsevat kaukolämpöputket tulee ottaa huomioon.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei tiedetä olevan rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Kielotie 15:n kulttuurihistorialliset arvot on inventoinnissa todettu vaatimattomiksi. Museovirastoa ei tarvitse erikseen kuulla kaavamuutoksen yhteydessä, vaan lausunnonantajana toimii Vantaan kaupunginmuseo.

Asukas Kielotien toiselta puolelta: Muutos elävöittää Tikkurilan keskustaa. Tornitaloja sen sijaan ei pitäisi rakentaa, sillä ne eivät luo elämää katutasoon. Katutasoon tulisi sijoittaa liiketiloja, ehkä myös puiston puolelle päiväkodin viereen. Liikennemelusta kärsivän Lummepuiston liittäminen osaksi asuinkorttelia on hyvä idea ja kadun kulmaa voisi korostaa mielenkiintoisella rakennuksella. Nykyinen ajoramppi Lummekujalla katkaisee kävely-yhteydet kaikkiin suuntiin. Se voisi nousta maanpintaan vasta lähempänä Kielotietä tai ajoyhteys voitaisiin kytkeä Kielotie 15:n tulevaan pysäköintiin. Maantasopysäköintiä ei tule sallia, sillä se ei luo urbaania keskustaa. Uusi leikkipuisto houkuttelee lapsiperheitä, mikä tulisi ottaa huomioon myös alueen asuntojakaumassa. Puistoa pitäisi laajentaa ja sinne voisi kaavoittaa esim. pienen kahvilan.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 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. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa 12.10.2017 esitetyt tavoitteet:

- Korttelista tulee suunnitella luonteeltaan keskustamaista, miellyttävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä kävelijöille ja pyöräilijöille.
- Rakennukset ovat korkeimmillaan kilpailualueen pohjoisosassa kahdeksan kerrosta ja eteläosassa vähemmän.
- Tavoitteena on Kirjastopuiston ja Esikkopuiston yhdistävä viherakseli, kaupunkimainen keskuspuisto, jota korttelin suunnitteluratkaisun tulee omalta osaltaan tukea.
- Orvokkipolun tulee jatkua kevyen liikenteen yhteytenä kilpailualueen läpi.
- Kilpailussa haetaan ekologista ja energiatehokasta, hiilipihiä ratkaisua.
- Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa liiketilaa. Kielotielle, Lummekujalle ja Kirjastopuistoon avautuvat maantasokerroksen tilat tulee toteuttaa kerroskorkeudeltaan vähintään 5 m korkeina siten, että ne voidaan tarvittaessa joustavasti ottaa liike-, palvelu ja työtiläkäyttöön. Osan liiketiloista tulee soveltua ravintolaksi.
- Päiväkodin tulee olla kaksikerroksinen, rakennusoikeudeltaan 1 500 k-m². Pihan tulee olla 2 000 m² ja sijaita nykyisellä pysäköintialueella, vähintään 30 m Lummetiestä. Päiväkodin huolto voidaan osoittaa Kirjastopuiston kautta, muuta liikennettä ei sallita.
- Korttelin pysäköinti suunnitellaan ensisijaisesti omalle tontille pysäköintilaitokseen, jonne tulee rakentaa valmius kymmeneen sähköautojen latauspisteeseen.
- Korttelin asuntojen ja uuden Kielotie 13:een rakennettavan toimistotalon keskinäistä vuorotaispysäköintiratkaisua voidaan tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.
- Pysäköinnin minimivaatimukset:
 - 1 ap/130 asuntok-m²; 1 pp/30 asuntok-m², vähintään puolet säältä suojattuihin tiloihin.
 - liiketilat: 1 ap /200k-m² ; 1 pp /30k-m², vähintään puolet säältä suojattuihin tiloihin.
 - päiväkotit: 16 autopaikkaa

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kilpailuehdotuksia arvioitiin 1.–13.2.2018. Arviointiin osallistui Senaatti-kiinteistöjen, A-Kruunun ja Vantaan kaupungin edustajia. Kaikkiaan 15 ehdotuksesta jatkoneuvotteluihin valittiin viisi työtä.

Fair and Square



Kaupunkikuvallisesti hyvä ehdotus, jossa on kaksikerroksiset liiketilat ja elävä räystäslinja. Pysäköinnin sijoittumista pysäköintitaloon pidettiin toteutuksen kannalta hyvänä ratkaisuna. Toisaalta korkea torni jää muusta rakenteesta irralliseksi ratkaisuksi. Liiketilat ja ARA-tuotanto sijoittuivat molemmat korttelin eteläkulmaan, mikä on taas asuntotuen kannalta haasteellista.

5th Avenue



Ehdotus on kokonaisuutena tasapainoinen, katujulkisivu rytmittyy sopivan kokoisiin palasiin. Kerrosalaa on reilusti, mikä on johtanut pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Katopuutarhojen toteutus ja käyttö herättivät epäilyksiä.

Tikis



Ratkaisua pidettiin tylsänä, vaikka katujulkisivu ja avautuminen puistoon sai myös positiivista palautetta. Päiväkodin huoltoliikennettä ei oltu ratkaistu.

Brooklyn

Katutason julkisivun käsittely hyvä, materiaaleilla ja massoittelulla saatu elävöitettyä. Kokonaisvaikutelmasta tulee kuitenkin hieman hajanainen.

Läpikulkureitti ei hahmotu riittävästi. Kielotien ja Lummetien nurkka jää löysäksi ja epämääräiseksi. Julkisen ja ei-julkisen tilan raja jää epäselväksi, korttelin sisäpiha vuotaa ja yksityisen ja julkisen tilan rajaa ei muodostu. Päiväkodin ja päiväkodin pihan yhteys jäi epäselväksi.



Lyhty

Ratkaisua pidettiin kaupunkikuvallisesti kohtuullisena. Muurimaisen rakennuksen sijaan kokonaisuus on pilkottu pienemmiksi kappaleiksi, mikä rytmittää Kielotien ja Lummetien katutilaa. Korttelin luoteiskulman korostaminen korkeammalla rakennusmassalla oli perusteltua. Kortteli avautui puiston suuntaan, päiväkotijärjestelmä sijoittui Orvokkipolun varteen, korttelin osaksi. Pysäköintitarkaisu ja liiketilojen sijoittuminen oli saatu ratkaistua myös ARA-näkökulmasta ongelmattomasti.



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kilpailusta valikoitui voittajaksi arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen ehdotus "Lyhty". Siinä on osoitettu asumiseen n. 28 500 kerrosneliömetriä ja siitä ARA tuotannon osuus on 8 500 kerrosneliömetriä. Päiväkodille on varattu 1 300 ja liiketiloille n. 1 400 kerrosneliömetriä.

Ratkaisu pilkkoutuu Orvokkipolun jatkeen jakamaksi kahdeksi pienemmäksi korttelinosaksi, joista pohjoisempi on tarkoitus toteuttaa ensin. Päiväkoti sijoittuu näiden väliin, puiston ja läpikulkuraitin varrelle. Pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle ja polkupyöräpaikat katujen varsille sijoittuviin yksikerroksisiin rakennusosiin.

Ratkaisu rajaa katutilan selkeästi ja erikorkuisten rakennusmassojen rytmittely tuo katutilaan vaihtelua. Tikkurilan kaupunkikuvassa ei ole muutoinkaan tavoiteltu yhtenäistä räystäslinjaa Helsingin kantakaupungin tyyliin, joten matalan ja korkean vuoropuhelu sopii alueelle.

Lummetien ja Kielotien risteystä on korostettu muuta korttelia korkeammalla rakennusmassalla. Ratkaisu on perusteltu, se osoittaa pohjoisen suunnasta saapuvalla paikalla, josta Tikkurilan ydinkeskusta alkaa.

Katutaso on liiketilaa Lummekujan ja Kielotien varressa matalia pyörävarasto-osioita lukuun ottamatta. Lummetien varressa olevaan ARA-osioon liiketiloja ei ole osoitettu, sillä Asuntorahasto ei niitä rahoita. Päiväkoti sijoittuu puiston reunaan luontevasti ja se on helppo rajata omaksi tontiksi. Päiväkodin tontille, rakennuksen välittömään yhteyteen sijoittuu pieni leikkiapiha, isompi piha sijoittuu puiston alueelle.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Ratkaisulta edellytettiin luottamuselinkäsittelyssä jatkotyöstöä. Erityisesti syntyvää kaupunkikuvaa pidettiin liian monotonisena, kaupunkikeskustaan vieraana. Saadun palautteen pohjalta arkkitehdit veivät suunnitelmia eteenpäin, tavoitteena pilkkoa suurkortteliksi hahmottuva kokonaisuus pienemmiksi, kaupunkitalon kokoisiksi yksiköiksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen valtion virastotalon kortteli asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK ja lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, PL, jonne sijoittuu päiväkotia. Kirjaston pysäköintialue muutetaan suurimmalta osaltaan puistoksi, VP. Asuinkorttelin keskelle sijoittuu jalankulun ja pyöräilyyn varattu Lummesola, Orvokkipolun jatke, jolle osoitetaan myös päiväkodin huoltoliikenne. Pysäköinti sijoittuu sisäpihan kattavan pihakannen alle. Sinne ajetaan rakentamisen aikana Lummetien ja Lummekujan suunnasta ja kun koko kortteli on valmis, tapahtuu ajo pelkästään Lummetien kautta. Päiväkodin saattoliikenne osoitetaan kirjaston jäljelle jäävälle pysäköintialueelle. Kielotien ja Lummekujan katualueita levennetään. Katujen varsille osoitetaan liiketilaa ja Lummekujan varauksessa varaudutaan pikaraitiotietunneliin.



Näkymä Kielotien ja Lummekujan risteykseen. Arkkitehtitsto Helamaa & Heiskanen Oy.

4.1.1 Mitoitus

Uusia asuntoja tulee noin 450 kpl ja asukkaita noin 700. Asuntojen keskikoko on noin 55 h-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,3 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 27 600 k-m², josta asuntokerrosneliömetrejä on 26 120 ja kivijalkaliikenteille 1 480 k-m². Tehokkuusluku e=2,17.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m², 1 ap/ 200 k-m² liiketilak-m²
- Pyöräpaikkoja 1 pp/30 asuntok-m² ja 1 pp/30 liiketilak-m².

Lähipalvelurakennusten korttelialue, PL 0,16 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m² ja tehokkuusluku $e=0,9$. 16 autopaikkaa varataan pysäköintihallista.

Puisto, VP 0,5 hehtaaria Kirjastopuiston laajennusta.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y. 0,6 hehtaaria ja 8 300 k-m² jää kirjaston käyttöön.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat keskustamaisen kaupunkirakenteen mitta-kaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alueelle sijoittuu asuin kerrostalokortteli (AK), lähipalvelujen korttelialue (PL), puistoa (VP) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla sijaitsee Tikkurilan kirjasto.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuin kerrostalojen korttelialueet

Kaava-alue muodostuu kahdesta asuin kerrostalojen rajaamasta pihapiiristä, joiden väliin sijoittuu päiväkotia ja Lummesolan kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle tarkoitettu reitti. Perusratkaisu noudattaa modernia sovellusta perinteisestä korttelirakenteesta. Kortteli ei kuitenkaan muodosta täysin umpinaiseksi, vaan avautuu itään kohti Kirjastopuistoa. Kadun puolella yhtenäinen kivijalkakerros liiketiloineen rajaa korttelin ja muodostaa kaupunkikeskustan tyypillistä katu ympäristöä.

Asuin lamellien rakennuskorkeus vaihtelee neljän ja 12:en välillä. Kielotien ja Lummetien kadun varret ovat pääosin seitsemän- ja kahdeksan kerroksisten rakennusten reunustamia. Korkein 12-kerroksinen osa sijoittuu Lummetien ja Kielotien kulmaan, jossa se maamerkin omaisesti osoittaa keskusta-alueen pohjoisen päätepisteen. Matalimmillaan rakentaminen on päiväkodin ja suojellun kaupungintalon naapurissa, johon ei haluttu liian jyrkkää kontrastia suhteessa kaksikerroksiseen kaupungintaloon. Rakennusten ei haluttu myöskään varjostavan päiväkotia tai sen pihaa kohtuuttomasti. Myös Kirjastopuiston ja sen leikkipuiston säilyminen aurinkoisena on otettu massoitellussa huomioon.

Umpikorttelirakenteesta poiketen rakennusmassa jakautuu pienempiin kappaleisiin, joiden yksi- tai kaksikerroksista väleistä aurinko pääsee paistamaan sisäpihalle myös pimeämpään vuodenaikaan. Lamellit on vielä jaettu kaupunkikuvallisesti pienempiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään. Samalla ne pykältyvät suhteessa kadun reunaan, jolloin katujulkisivu näyttää muodostuvan kapeiden ja keskenään erilaisten kaupunkitalojen rivistä. Ratkaisu tuottaa perinteistä, ihmisläheistä kaupunkimittakaavaa, vaikka todellisuudessa kyse onkin suuresta korttelikokonaisuudesta.

Rakennukset tulee tehdä tiilestä paikallamuurattuna. Myös puun käyttö on sallittu. Sandwich-elementtejä ei sallita muutoin kuin parvekkeiden taustaseinissä tai kivijalkakerroksessa luonnonkivipintaisena tai muissa vastaavissa kohdissa, jotka eivät jää näkyviin. Piharakennusten ja matalien välirakennusten katot tulee tehdä viherkattona.

Kivijalkakerrokseen sijoittuu Lummekujan ja Kielotien puolella liiketilaa, jonka vähimmäiskorkeus on viisi metriä. Liiketilojen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Katujen kulmaukseen tulee lisäksi varata tilat ravintolakäyttöön. Katutasoon muodostuu ylempien kerrosten parvekkeista katos, joka luo välittävän vyöhykkeen rakennuksen ja kadun rajapintaan ja jonka alla jalankulkija on suojassa sateelta. Korkea kivijalkaliikekerros tuottaa rakennuksille tukevan ”jalustan”, mikä on

perinteinen keino rakennusten julkisivujäsentelyssä. Korkea tila tekee tiloista myös joustavia monen käyttöön. 12-kerroksisen rakennuksen ”visuaalinen” kivijalka tulee toteuttaa kahden kerroksen korkuisena.

Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Pysäköintihallin lattia on puoli kerrosta luonnollista maanpintaa alempana, jolloin se on edelleen pohjaveden pintaa ylempänä. Pysäköintihalliin tulee asuntojen pysäköinnin lisäksi varata 16 paikkaa päiväkodin käyttöön. Halliin tulee sijoittaa vähintään 10 sähköautojen latauspistettä.

Pihakansiratkaisun seurauksena pihakansi on reilun metrin luontaista maanpintaa korkeammalla. Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Keskeiset jalankulkureitit tulee tehdä luonnonkivestä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

PL, lähipalvelurakennusten korttelialue

Alueelle on varattu 1500 k-m²:n rakennusoikeus, jolle voidaan rakentaa kaksikerroksinen päiväkotit. Päiväkotit tulee tehdä puurakenteisena tai paikalla muuraten poltetusta tiilestä. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

Pientenlasten piha ja sisääntulopiha sijoittuvat korttelin alueelle, mutta isompien lasten pihalle varataan tila Kirjastopuiston alueelta.

Päiväkodin käyttöön varataan 16 autopaikkaa pysäköintihallista. Saattoliikenne hoidetaan kadunvarsipaikoilta Kielotien ja Lummetien varrelta sekä Kirjastopuiston itäpuoliselta, kirjaston pysäköintialueelta. Saattoliikenne tapahtuu pääosin eri aikaan kuin kirjaston tai musiikkiopiston asiakkaspysäköinti. Päiväkodin huoltoliikenne johdetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Kaupunginkirjaston käyttöön jäävä korttelialue, jonne sijoittuu kirjastorakennus ja sen vaatima huoltopiha. Kirjaston henkilökunnan autopaikat mahtuvat rakennuksen kellariin. Asiakkaille varataan yksi pysäköintikampa rakennuksen eteen.

4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Kirjastopuiston laajennusosa, joka sijoittuu pääosin nykyisen pysäköintialueen paikalle. Puistoon sijoittuu päiväkodin isommille lapsille varattu leikkiapiha.

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 joukkoliikennedyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuotos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 450 kappaletta arviolta noin 700 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan kaupunginosaan, kaupungintalon ja kirjaston naapuriin. Ratkaisu tiivistää Tikkurilan kaupunkirakennetta ja jäsentää puistojen ja kulkuyhteyksien toimivuutta.

Rakentaminen sijoittuu pääradan sekä joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Juna- ja bussiasema sijoittuvat parin sadan metrin päähän.

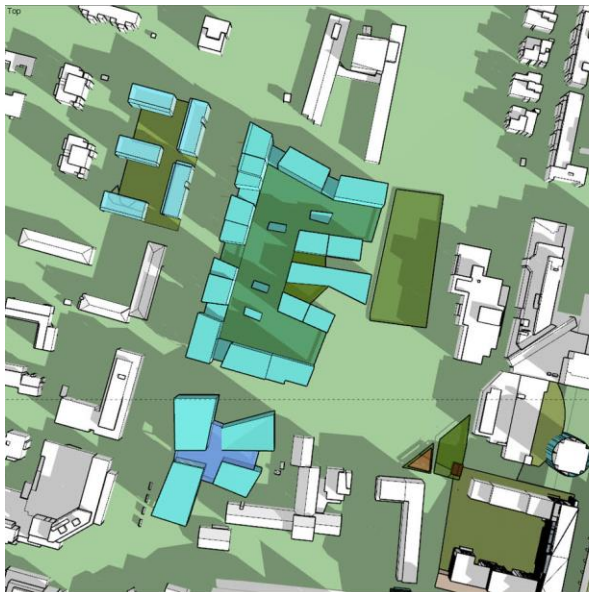
Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu perinteiseen kaupunkikeskustan rakenteeseen. Suuren korttelirakenteen mittakaava on pilkottu kappalemaisiksi massoiksi. Muurattu tiili on vallitseva julkisivumateriaali, mikä tuo riittävää yhtenäisyyttä ja liittää alueen osaksi Tikkurilan perinteisempää kaupunkikuvaa. Korkeampi kivijalkakerros liiketiloineen jäsentää katunäkymää ja tekee alueen katutilasta houkuttelevan. Kielotien varteen istutettavat katupuut ovat askel kohti boulevardimaista katutilaa.

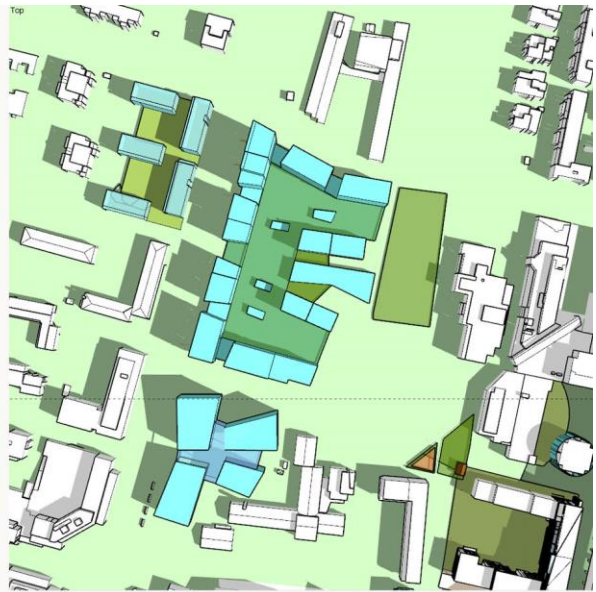
Rakennusten korkeutta on rajoitettu niin, että matalimmat rakennukset sijoittuvat kaava-alueen eteläosaan. Sillä turvataan riittävä auringonvalo pihakannelle ja varsinkin päiväkodille. Rakennusmassat eivät myöskään varjosta Kirjastopuiston leikkipuistoa. Kielotien varteen on osoitettu puuri vi ja katu suunnitellaan keskustamaiseksi boulevardiksi, jolla sallitaan myös kadunvarsipysäköinti.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 700 kerrostaloasuntoa, joista noin 30 % tulee A-Kruunun omistamaa ARA-tuettua asumista ja loput 70 % kovan rahan asuntotuotantoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



21.3. klo 9:00



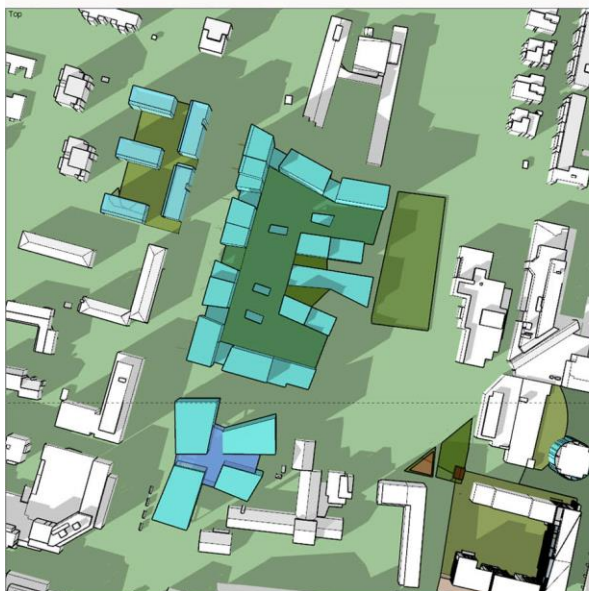
21.6. klo 9:00



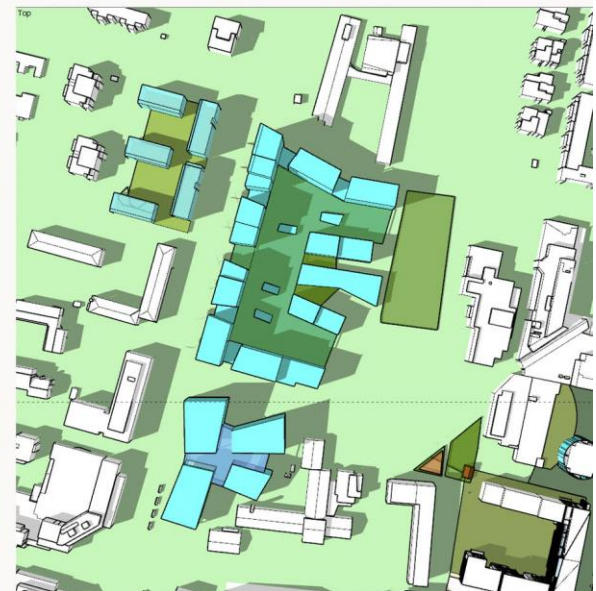
21.3. klo 12:00



21.6. klo 13:00



21.3. klo 16:00



21.6. klo 17:00

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole kirjastoa lukuun ottamatta muita työpaikkoja, sillä purettava valtion virastotalo on ollut tyhjiään jo vuosia. Kirjaston työpaikat säilyvät ja uuteen päiväkotiin tulee uusia työpaikkoja. Samoin kadun varren liiketiloihin.

Kaavaratkaisu parantaa myös alueen palvelutasoa, kun uusi päiväkoti ja uudet kivijalkaliikkeet avaavat ovensa. Uuden päiväkodin rakentaminen helpottaa pulaa päivähoitopaikoista. Samalla se voi hyödyntää viereisen Tikkurilan kirjaston ja musiikkiopiston tarjoamia palveluja.

Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai kävely- ja pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

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 käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan ydinkeskustaan tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäröivien pientaloaluiden ikääntyville asukkailla tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Noin kolmasosa uusista asunnoista tulee A-Kruunun omistukseen eli ne ovat Asunto-rahaston tukemaa vuokra-asumista. 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 keskustakorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan matkakeskuksesta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä, toisaalta liikenteestä poistuu nykyisen toimistotilan synnyttämä liikenne. Yhteydet Läntisen Valkoisenlähteentien kautta Tuusulanväylälle ja Tikkurilantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat. Suunnitteilla on myös Valkoisenlähteentien jatko itään Hakkilan ja vt 4:n suuntaan. Vantaan Ratikan (Länsimäki-Lentoasema) suunniteltu linjaus kulkee Lummekujaa pitkin kaava-alueeseen rajutuen. Suunnitelmissa on baanatasoiset yhteydet pyöräilylle Tikkurilasta Korson, Kivistön, Hakunilan ja Helsingin suuntiin. Näistä pohjoisen suunnan yhteyttä Korsoon on jo parannettu laatukäytävä-tasoiseksi. Seuraavana vuorossa on Hakunilan suunnan laatukäytävä-tason yhteyden toteutus.

Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 100 metrin matkalle. Jätevesiviemäri voidaan rakentaa viettoviemärinä noin 5 promillen kaadolla. Kaava-alueen kaakkoisnurkassa Lummekujan päässä rakennuksen raja ulottuu hulevesiviemärin suoja-alueelle. Rakentamisvaiheessa on huomioitava hulevesiviemärin läheisyys. Tarpeen mukaan hulevesiviemäri Kirjasto- puistosta Lummekujalle (29 m) joko siirretään tai se poistetaan käytöstä. Uudelle katualueelle,

Lummesolalle, rakennetaan hulevesiviemäriä noin 90 metrin matkalle. Hulevesiviemäröinti Lummesolalla vaatii osittain lämpöeristämistä vieton mahdollistamiseksi. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 111 000 € (alv 0%)

Ympäristöhäiriöt

Ympäröivien katujen liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristävyyden, ΔL tulee olla vähintään 30 dB ja Kielotiehen tai Lummetiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Parvekkeiden melutaso tulee tarkastella tarkemmin rakennusluvan yhteydessä, lasituksin ja muiden teknisten ratkaisujen avulla tulee varmistaa, ettei 55 dB:n melutaso ylitä.

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

Kaavamuutosalue on jo nykyisin suurelta osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueella on myös hieman nurmialuetta. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalla viherrakentamisella.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 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 sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle ja hyödyntää täysipainoisesti joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueelle tuli kokonaan uusi kevyenliikenteen raitti, jolla sallitaan myös huoltoajo. Käytännössä raitti on suurimmaksi osaksi osa korttelia. Nimistöryhmä päätti 25.2.2019 kokouksessaan esittää uudelle raitille nimeä Lummesola - Näckrospasset ja muuttaa samalla Esikkopolun Lummetien eteläpuolisen osion nimen Kirjastopoluksi - Biblioteksstigen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun asemakaava on vahvistunut. Kielotien päiväkodin tulisi olla valmis jo vuoden 2020 lopussa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Senaatti:	Marjaana Berger	
A-Kruunu:	Jari Mäkimattila	
	Antti-Juhani Lehti	
Peab Oy:	Juho Koskinen	
	Kari Kuittinen	
	Kai Remmler	
Arkk.tsto Helamaa & Heiskanen Oy	Matti Mastosalo	
	Hanna Ohtola	
Vantaan Energia:	Antti Hartikainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Maankäyttötoimi:	Janne Juntunen	projektinjohtaja
Kuntatekniikan keskus :	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Tiina Hulkko	liikenneinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikka
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Leena Jaskanen	kaupunkikuva-arkkitehti
Sivistysvirasto:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
Vantaan kaupunginkirjasto:	Tiina Vallo	palveluesimies
Musiikkipisto:	Kimmo Kola	apulaisrehtori
Tilakeskus:	Tiina Riihimäki	hankekehitysarkkitehti
	Eija Kivineva	hankepäällikkö
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä huhtikuuta 2019.

Seppo Niva	Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija	aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa Täyttämispvm 25.03.2019
 Kaavan nimi 002352 Tikkurila 61, Kielotie 15
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.02.2018
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002352
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,2177 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,2177

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	3,2178	100,0	37400	1,16	0,0000	18900
A yhteensä	1,2713	39,5	27600	2,17	1,2713	27600
P yhteensä	0,1599	5,0	1500	0,94	0,1599	1500
Y yhteensä	0,6327	19,7	8300	1,31	-1,8159	-10200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4502	14,0			0,2973	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7037	21,9			0,0874	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

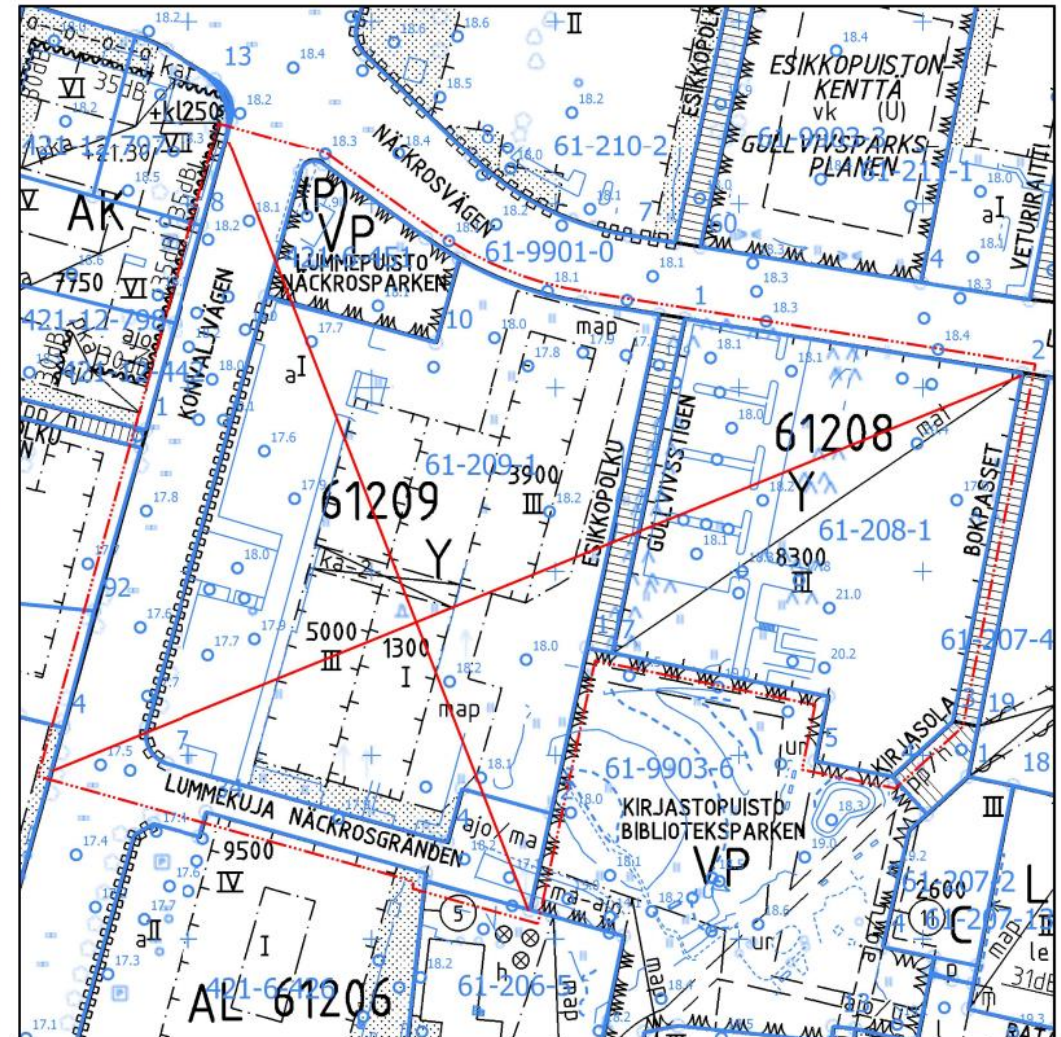
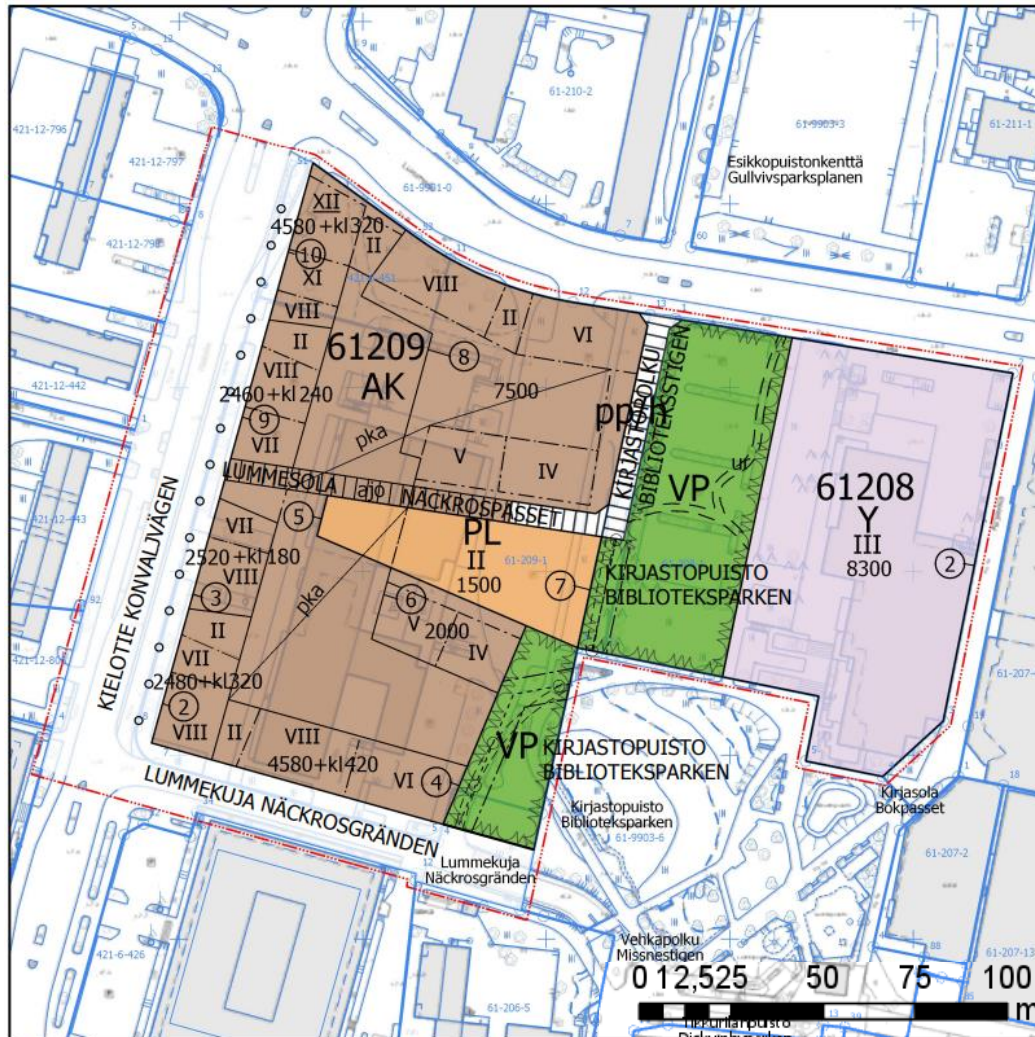
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2178	100,0	37400	1,16	0,0000	18900
A yhteensä	1,2713	39,5	27600	2,17	1,2713	27600
AK	1,2713	100,0	27600	2,17	1,2713	27600
P yhteensä	0,1599	5,0	1500	0,94	0,1599	1500
PL	0,1599	100,0	1500	0,94	0,1599	1500
Y yhteensä	0,6327	19,7	8300	1,31	-1,8159	-10200
Y	0,6327	100,0	8300	1,31	-1,8159	-10200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4502	14,0			0,2973	
VP	0,4502	100,0			0,2973	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7037	21,9			0,0874	
Kadut	0,6499	92,4			0,0986	
Kev.liik.kadut	0,0538	7,6			-0,0112	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Näkymä Kielotien ja Lummetien risteyksestä kortteliin, Arkkitehtitsto Helamaa & Heiskanen.

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002352	Päiväys Datum 1.4.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686502, 687502
Vantaan kaupunki KIELOTIE 15 Kaupunginosa 61, TIKKURILA Asemakaavamuutos Korttelit 61208 ja 61209 sekä katu- ja virkistysaluetta Tonttijako Osa korttelia 61209. Tonttijaon muutos Kortteli 61208 ja osa korttelia 61209. 1:2000		Vanda stad KONVALJVÄGEN 15 Stadsdel 61, DICKURSBY Ändring av detaljplanen Kvarteren 61208 och 61209 samt gatu- och rekreationsområde. Tomtindelning Del av kvarteret 61209. Ändring av tomtindelningen Kvarteret 61208 och del av kvarteret 61209. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
Asuinkerrostalojen korttelialue**

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

Porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Pysäköintihalliin tulee sijoittaa vähintään 10 sähköautojen latauspistettä.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Tonteille 4 tai 6 sekä tontille 8 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Rakennukset:

Korttelin rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns
Kvartersområde för flervåningshus**

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper samt balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser eller skyddsrum.

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

Utöver byggrätten får byggas grönrums som ersätter balkongerna.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket.

Minst 10 laddningsställen för elbilar ska placeras i parkeringshallen.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

På tomter 4 eller 6 och på tomten 8 skall i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Byggnader:

Kvarterets byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Kortteli tulee rajata koko Lummekujaan, Kielotiehen ja Lummetiehen rajoittuvalta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein.

Rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin rakennusaloittain. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla julkisivumateriaalia ja -väriä, rakennusosan korkeutta ja julkisivupinnan etäisyyttä katulinjasta.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua tiiltä tai puuta.

12-kerroksisen rakennusosan julkisivut saa verhota alumiinilevyillä.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena, parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Parvekkeiden peltiä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Katujulkisivujen, arkadien, kivijalkakerroksen ja pihan valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten, rakennusosien ja katosten katto tulee tehdä viherkattona.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Kivijalkakerros:

Liiketilöiden vähimmäiskerroskorkeus on 5 metriä.

Kielotien ja Lummekujan kulmaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tila, joka on yhdistettävissä ulkotilaan ovin tai avattavin ikkunoin.

12-kerroksisen rakennusosan kivijalkakerros tulee toteuttaa siten, että se on visuaalisesti kahden kerroksen korkuinen.

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, Kielotien ja Lummetien varressa 35 dB.

Kielotien ja Lummetien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä parvekkeilla.

Pihat:

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulku- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteilla.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja.

Kvarteret ska avgränsas till hela den längd som gränsar till Näckrosgränden, Konvaljvägen och Näckrosvägen med byggnader samt konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå.

Byggnaderna ska delas in i mindre delar enligt byggnadsytorna. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom variationer i fasadmateriell och -färger, byggnadsdelarnas höjder och fasadytans avstånd från gatulinjen.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen bestå av tegel som murats på platsen eller trä.

I byggnadsdelen med 12 våningar får fasaderna täckas med aluminiumplattor.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast i markplanet med en yta av natursten, på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Gatufasadernas, arkadernas, stenfotsvåningens och gårdens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

De tak som täcker en- och tvåvåningsbyggnader, byggnadsdelar eller skydd ska utföras i form av gröntak.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Stenfotsvåningen:

Affärslokaler minivåningshöjd är 5 m.

I hörnet av Konvaljvägen och Näckrosgränden ska en lokal som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalen ska kunna anslutas till uterummet med dörrar eller fönster som går att öppna.

Stenfotsvåningen i byggnadsdelen med 12 våningar ska byggas så att den visuellt är två våningar hög.

Bullerbekämpning

Ljudisolerings ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 30 dB, utmed Konvaljvägen och Knäckrosvägen 35 dB.

Invid Konvaljvägen och Näckrosvägen skall genom tekniska lösningar söras för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

Gården:

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.

Gården ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Kvarterets grönfaktor ska vara minst 0,8. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Vid planeringen av kvarteretsgårdens ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia puita.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/ 130 k-m²

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

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

Liiketilat: 1 ap/200 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

1 kpl/asuinhuone, joista 50 % on helposti käytettäviä.

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla puuta tai paikallamuurattua poltettua tiiltä.

Korttelialueen käyttöön varataan 16 autopaikkaa pihakannen alle.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/250 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa korttelissa 61207 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

VP

Puisto

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Osa-alueen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

Kaupungin- tai kunnanosan numero

Kaupungin- tai kunnanosan nimi

Korttelin numero

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

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

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

På de partier av gårdsplanen som har öppen jord ska planteras träd som blir stora.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-vy

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minst 1 bp/5000 k-m² ska reserveras på gårdsdäcket i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Affärslokaler 1 bp/200 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

1 st. /bostadsrum, av vilka 50 % är lättillgängliga.

Kvartersområde för närservicebyggnader

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Byggnadens fasader ska bestå av trä eller bränt tegel som murats på platsen.

För kvartersområdet ska 16 bilplatser under gårdsdäcket reserveras.

Kvartersområde för allmänna byggnader

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/250 m²-vy.

Bilplatserna får placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 61207.

Park

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns

Gräns för delområde

Riktgivande gräns för område eller del av område

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas

Stadsdels- eller kommunaldelsnummer

Namn på stads- eller kommunal

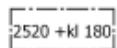
Kvartersnummer

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav

Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas



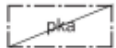
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.



Rakennusala

Byggnadsyta



Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

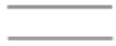
Pihakannen rakennusalueelle saa rakentaa piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.

Inom byggnadsytan av gårdsdäcket får gårdsbyggnader byggas utöver den anvisade byggrätten.



Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



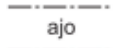
Katu

Gata



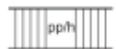
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

För allmän gångtrafik reserverad del av område



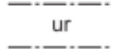
Ajoyhteys

Körförbindelse



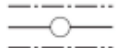
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



Johtoa varten varattu alueen osa

För ledning reserverad del av område

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . ____ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet



8 §

Maankäyttösopimus (A) ja Esisopimus määräalan luovutuksesta (B) / Senaatti-kiinteistöt / Asemakaavan muutos nro 002352 Kielotie 15, 61 Tikkurila / AK

VD/2441/10.00.01.05/2019

AK/JJ

Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002352 Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 15. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 26 120 k-m², liikerakentamisen rakennusoikeutta 1 480 k-m² ja lähipalvelurakennusten rakennusoikeutta 1 500 k-m². Senaatti-kiinteistöt maksaa kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4 864 947,65 euroa. Senaatti suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille määräalan kiinteistöstä 92-61-209-1. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä "Hakija") on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee Suomen valtion omistamaa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimaa kiinteistöä 92-61-209-1 kaupunginosassa 61 Tikkurila. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 610300 kiinteistö 92-61-209-1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-ala on 15 098 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 10 200 k-m². Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta on käytetty 6 248 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002352 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL), puistoksi (VP) ja katualueeksi. AK-korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 26 120 k-m² sekä liikerakentamisen rakennusoikeutta 1 480 k-m² ja PL-korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta 1 500 k-m². Yhteensä koko korttelialueelle 61209 on osoitettu rakennusoikeutta siis 29 100 k-m².

Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta.

Sopimusalueelle asemakaavamuutoksen mukaisille tonteille on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennuksia, joista osassa on katutasossa liiketilaa sekä päiväkotia.

A. Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002352 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakija sopimusalueen omistajan edustajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksella Vantaan kaupunki ja Hakija sopivat mm. seuraavaa:

- Kaupunki rakentaa uuden kevyenliikenteen yhteyden Lummetieltä uudelle päiväkodille. Muutoin sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin rakennettu.
- Hakija toteuttaa tontille ja pihakannen päälle sijoittuvan yleisen kevyenliikenteen ja huoltoajon sallivan kulkuyhteyden.
- Kiinteistön 92-61-209-1 noin 4000 m²:n suuruista määräalaa koskee vuokrasopimus, jolla Kaupunki on vuokrannut ko. alueen käytettäväksi katualueena yms. tarkoituksiin. Osapuolet sopivat edellä mainitun vuokrasopimuksen päättyväksi asemakaavamuutoksen nro 002352 tullessa voimaan.



- Hakija maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4 864 947,65 euroa. Hakija suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille määräalan kiinteistöstä 92-61-209-1.
- Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodoista on sovittu siten, että sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään noin 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Lisäksi asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona siten, että vähintään noin 20 % asuntotuotannosta on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja enintään noin 10 % lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja. Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Hakija on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.
- Asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu siten, että
 - Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa
 - o Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
 - Valtion tukemassa asuntotuotannossa
 - o Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
 - Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m2 sallittujen yksiöiden määrän ylittävien tai kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen alittavien huoneistoneliöiden osalta. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alasta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Hakija sopivat mm. seuraavaa:

- Hakija luovuttaa kaupungille noin 2127 m2 suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Tikkurilassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-61-209-1. Määräala on osa asemakaavamuutoksen nro 002352 mukaista katualuetta ja puistoa. Määräala on esitetty ohjeellisesti liitteessä B1. Luovutuksen kohde. Määräalan arvo 117 007,00 euroa huomioidaan osana maankäyttösopimuksen mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamista.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002352 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Senaatti-kiinteistöjen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovuttamisesta.
- b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluateisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Senaatti-kiinteistöt
- Liite A1. Kartta kilpailun suunnittelualueesta
- Liite A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta
- Liite B1. Luovutuksen kohde

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

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

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (B) / KIELOTIE 15. Asemakaavan muutos nro 002352, kaupunginosa 61 Tikkurila

TAUSTAA

Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 61 Tikkurila, Suomen valtion omistamalle ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimalle kiinteistölle 92-61-209-1.

Kaupunginhallitus on 23.1.2017 § 23 myöntänyt suunnitteluvarauksen ja 12.6.2017 § 24 on myöntänyt tarkennetun suunnitteluvarauksen Senaatti-kiinteistöille Kielotie 15 alueen suunnittelemiseksi ja mm. suunnittelukilpailun järjestämiseksi myös kaupungin korttelissa omistamalle alueelle.

Senaatti-kiinteistöt järjesti yhteistyössä Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun koskien Senaatti-kiinteistöjen omistamaa kiinteistöä 92-61-209-1 ja Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-421-6-451 ja 92-61-9901-0 (osa katualueesta) (kiinteistöt yhdessä jäljempänä ”**Kilpailun suunnittelualue**”). Kilpailulla tavoitteena oli löytää kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja. Kilpailun voittajaksi valittiin Peab Oy.

Kaupunki on laatinut asemakaavamuutosehdotuksen nro 002352 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen, Peab Oy:n ja A-Kruunu Oy:n kanssa. Kaavamuutosaluetta laajennettiin Kilpailun suunnittelualueen ulkopuolelle Kaupungin omistamalle viereiselle kiinteistölle 92-61-208-1, ns. Kirjaston tontti sekä kaupungin omistamalle kiinteistölle 92-61-9901-0 (osa katualueesta) (alue jäljempänä Kaavamuutosalue). Kaavamuutosehdotuksessa Kilpailun suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL), puistoksi (VP) ja katualueeksi. AK-korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalorakentamisen rakennusoikeutta 26.120 k-m², PL-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1.500 k-m², lisäksi AK-korttelialueelle on osoitettu liiketilaa (kl) 1.480 k-m². Yhteensä koko korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 29.100 k-m².

Selvennyksenä todetaan, että Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt myyvät Peab Oy:lle Kaavamuutosalueelle kaavoitetut tontit 92-61-209-2, 92-61-209-3, 92-61-209-4, 92-61-209-5, 92-61-209-6, 92-61-209-7, 92-61-209-9 ja 92-61-209-10, joiden rakennusoikeus 21.600 k-m². Edelleen Kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt myyvät A-Kruunu Oy:lle kaavamuutosalueelle kaavoitetun tontin 92-61-209-8, jonka rakennusoikeus on 7.500 k-m². Kauppahinnat määräytyvät Kilpailun suunnittelualueelle asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002352 muodostetun uuden korttelin 61209 laskennallisen kokonaiskauppahinnan perusteella. Laskennallinen kokonaiskauppahinta lasketaan korttelille 61209 osoitetun rakennusoikeuden sekä Peab Oy:n tarjoamien hyväksytyjen rakennusoikeuden hintatarjousten ($\square$ /k-m²) että ARA-rakennusoikeuden osalta ARA:n määräämän enimmäistonttihinnan ($\square$ /k-m²) perusteella. Kokonaiskauppahinta jakautuu Kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen kesken kummankin Kilpailun suunnittelualueella omistamiensa maa-alueiden pinta-alojen suhteessa (kaupunki 1577/16675 osaa eli n. 9,46 %, Senaatti-kiinteistöt 15098/16675 osaa eli n. 90,54 %).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 610300 ”Tikkurilan keskusta” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.1.1979 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 17.9.1979) kiinteistö 92-61-209-1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

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

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m2)	rakennus-oikeus (k-m2)	käytetty rakennus-oikeus (k-m2)
Suomen valtio omistama ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoima					
	92-61-209-1	Y	15.098	10.200	6.248
Vantaan kaupunki					
	92-421-6-451	VP	1.577	-	-

Sopimusalueella on tarkoituksena purkaa nykyinen huonokuntainen virastorakennus ja tilalle rakennetaan pääosin asuinkerrostaloja sekä liiketilaa asuinkerrostalojen pohjakerroksiin. Alueelle tulee myös uusi Kielotien päiväkot.

Asemakaavamuutokseen liittyen Senaatti-kiinteistöt sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-61-209-1 hallinnoijana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Senaatti-kiinteistöjen osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen kesken koko kaavamuutosalueesta.
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, jolla Senaatti-kiinteistöt luovuttaa kaupungille kaavamuutoksella katu- ja puistoalueiksi muuttuvaa nykyistä yleisten rakennusten korttelialuetta.

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**, (y-tunnus 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**").
- 1.2 **Senaatti-kiinteistöt, joka edustaa Suomen valtiota**, (y-tunnus: 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki
(jäljempänä "**Hakija**").

Kaupunki ja Hakija jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002352 liittyen Kaupunki ja Hakija sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Maankäyttö Sopimusalue muodostuu Suomen valtion omistamasta ja Hakijan hallinnoimasta kiinteistöstä 92-61-209-1 (jäljempänä "**Sopimusalue**").

Asemakaavamuutosehdotus nro 002352 ja Sopimusalue on esitetty liitteessä A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttö Sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan muutoksen nro 002352 mukainen käyttö edellyttää uuden kevyen liikenteen yhteyden (Kirjastopolku ja Lummesola) toteuttamista pohjois-etelä suunnassa sivuten korttelin 61209 pohjoista itäreunaa sekä itä-länsisuunnassa korttelin 61209 keskellä.

Selvennyksenä todetaan, että Lummesola jatkuu länteen tontille sijoittuvana yleisen kevyenliikenteen ja huoltoliikenteen sallivana kulkuyhteytenä aina Kielotielle saakka.

Asemakaavamuutoksen nro 002352 tultua voimaan ja Hakijan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katualueeksi osoitetut kevyenliikenteen yhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa.

Osapuolet toteavat, että muutoin sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Vantaan Energia Oy tulee mahdollisesti sijoittamaan kaksi muuntamoa johonkin kaavamuutosalueen nro 002352 rakennuksiin. Tästä Hakija sopii erikseen Vantaan Energian kanssa.

Muuta huomioitavaa

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

Korttelin suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että korttelia 61209 sivuten sijoittuu varaukset kahdelle raitiotielinjaukselle, toinen linjavaraus kulkee maanpinnassa Kielotietä pitkin ja toinen linjavaraus kulkee tunnelissa maan alla Lummekujaa pitkin.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin Asemakaavamuutoksen toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Hakija noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki.

5 TONTILLE SIJOITTUVA YLEISEN KEVYENLIIKENTEEEN JA HUOLTOAJON SALLIVA KULKUYHTEYS

Asemakaavamuutoksessa Hakijan omistaman tonteille 92-61-209-5 ja 92-61-209-8 on osoitettu ajo-merkinnällä ja "yleiselle jalankululle varattu alueen osa"-merkinnällä kulkuyhteys. Kulkuyhteys yhdistää Kielotien ja Lummesolan kevyenliikenteenväylän. Kulkuyhteys sijoittuu osalla matkaa pka-merkinnällä osoitetun pihakannen päälle. Pihakannen alle sijoittuu ympäröivien kiinteistöjen pysäköintiä.

Hakija sitoutuu pitämään mainitun tontille sijoittuvan kulkuyhteyden avoinna yleistä kevyttäliikennettä ja huoltoajoa varten. Hakija vastaa kulkuyhteyden suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Kulkuyhteyden suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua noudattaen Vantaan kaupungin ohjeistusta ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungilla. Kulkuyhteyden ylläpidon tulee noudattaa Vantaan kaupungin yleisiä jalankulkualueita koskevia periaatteita ja vaatimuksia.

Kulkuyhteyden kustannusjaosta Hakijan ja Kaupungin välillä sovitaan myöhemmin erikseen, noudattaen seuraavia pääehtoja:

- Kaupunki korvaa Hakijalle kulkuyhteyden suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.
- Hakija vastaa kulkuyhteyden ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuneista kustannuksista.

Hakija antaa Kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun kulkuyhteyteen. Mikäli Kaupunki katsoo tarkoituksenmukaiseksi rasiitteen perustamisen tätä kulkuyhteyttä varten, tulee Kaupunki hakemaan kulkuyhteyden perustamista kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasiiteena.

Hakija antaa Kaupungille luvan sijoittaa Lummesolan ja Kirjastopolun katurakenteiden luiskia asuinkortteleiden puolelle. Kaupunki antaa Hakijalle vastavuoroisen luvan luiskata asuinkortteleiden maanpintaa Lummesolan ja Kirjastopolun katualueen puolelle siten, että lopullinen raja muodostuu katusuunnitelmassa esitettyyn kohtaan.

Mikäli tässä sopimuksessa ei ole huomioitu kaikkia rasiitteita tai vastaavia käyttöoikeuksia, Osapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset.

6 VALTION JA KAUPUNGIN VÄLISEN VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Senaatin kiinteistöön 92-61-209-1 kohdistuu maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä seuraava sopimus, joka ei ilmene kiinteistörekisteriotteesta:

- Suomen valtion ja Kaupungin 17.3.1998 allekirjoittama kiinteistön 92-61-209-1 noin 4000 m2 suuruista määräälaa koskeva vuokrasopimus, jolla Kaupunki on vuokrannut ko. alueen käytettäväksi katualueena yms. tarkoituksiin.

Osapuolet sopivat edellä mainitun vuokrasopimuksen päättyväksi asemakaavamuutoksen nro 002352 tullessa voimaan.

7 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 4.864.947,65 euroa.

Hakija suorittaa kustannusten korvauksesta 117.007,00 euroa luovuttamalla Kaupungille noin 2127,4 m2:n määräälan omistamastaan kiinteistöstä 92-61-209-1. Määräala muodostaa osan asemakaavan mukaisesta katualueesta ja puistosta.

Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 4.747.940,65 euroa maksetaan seuraavasti:

1. maksuerä - 3.648.710,74 euroa	maksetaan heti asemakaavamuutoksen nro 002352 tultua voimaan
2. maksuerä - 1.099.229,91 euroa	maksetaan kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Maksamattomille maksuerille ei lasketa korkoa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Hakijan ja Kaupungin tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Hakija on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainitut Kaupungin hyväksymät ylimääräiset kustannukset huomioidaan kokonaisuudessaan arvonnousua pienentävänä tekijänä, jolloin kustannuksista puolet huomioidaan vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Hakijan oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään kahdeksan (8) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta.

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

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002352 kortteleihin 61209 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 26.120 k-m2 ja PL-korttelialueelle lähipalvelujen rakennusten rakennusoikeutta 1.500 k-m2 sekä liikeilojen rakennusoikeutta 1.480 k-m2. Tontit on mahdollista jakaa ennen

asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 61209 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuin- ja päiväkotirakennusoikeuden osalta 600 €/k-m² sekä valtion tukemassa asuntotuotannossa (ARA) rakennusoikeuden osalta 455 €/k-m² ja liikerakentamisen osalta 200 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon, päiväkodin tai liikerakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.

Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnousun 15098/16675 osuudesta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa kahdeksan (8) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta.

8 JOHTOSIIROT

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan.

Selvennyksenä todetaan, että Hakija on tietoinen seuraavista siirroista.

Sopimusalueella kiinteistön 92-61-209-1 lounaiskulmassa Lummekujan ja Kielotien liittymän läheisyydessä sijaitsee kaukolämpöputki, joka joudutaan siirtämään tulevan talonrakennuksen vuoksi. Kaukolämpöputken siirtämisestä on sovittava Vantaan Energian kanssa, huomioiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Kaukolämpöputken siirtokustannuksista vastaa Hakija Vantaan Energian kanssa sovitun mukaisesti.

Sopimusalueella kiinteistön 92-61-209-1 koilliskulmasta Lummetieltä etelään sijaitsee tietoliikenne- ja sähkökaapeleita, joita joudutaan siirtämään tulevan talonrakennuksen vuoksi. Kaapeleiden siirtämisestä on sovittava kaapeleiden omistajien (Vantaan Energia ja tietoliikenneoperaattorit) kanssa, huomioiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Kaapeleiden siirtokustannuksista vastaa Hakija kaapeleiden omistajien kanssa sovitun mukaisesti.

9 VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Hakija on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

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

10 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 26.120 k-m²) tulee toteuttaa vähintään noin 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Lisäksi asuntorakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona siten, että vähintään noin 20 % asuntotuotannosta on pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja enintään noin 10 % lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja

Sopimussakko

Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Hakija on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa

- Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
- Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien tai kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen alittavien huoneistoneliöiden osalta. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alasta.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa

- Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai kaupungin erikseen hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja.
- Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien tai kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen alittavien huoneistoneliöiden osalta. Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alasta.

11 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle sovelletaan seuraavia rakentamisvelvoitevaatimuksia.

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa

Kilpailualueen vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeus on yhteensä 18.620 k-m². Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien

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

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

Hakija sitoutuu aloittamaan Kilpailualueen rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaantulosta lukien. Rakentamisen

aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Hakija on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 200 □ kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa

Kilpailualueen valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeus on yhteensä 7.500 k-m². Hakija sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta erillisen Vantaan kaupungin ja A-Kruunu Oy:n välisen kiinteistöä 92-421-6-451 koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien

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

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Hakija sitoutuu aloittamaan valtion tukeman asuntotuotannon Kilpailualueen rakentamisesta 1,5 vuoden kuluessa edellä mainitun kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

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

12 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

13 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa.

14 SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002352 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002352 ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002352, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu 1.4.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002352. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä "**Kaupunki**") ja Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä "**Luovuttaja**") tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002352, Kielotie 15 (jäljempänä "**Asemakaavamuutos**"), on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: Senaatti-kiinteistöt, joka edustaa Suomen valtiota (y-tunnus: 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki
(jäljempänä "**Luovuttaja**")

Luovutuksen saaja: Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUKSEN KOHDE

Määräala

Noin 2127,4 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-61-209-1 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on Asemakaavamuutoksen mukaista katualuetta ja puistoa. Alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1. Luovutuksen kohde.

2. LUOVUTUSHINTA

Määräalan arvo on yhteensä 117.007,00 euroa.

Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002), mukaan valtion kiinteistövarallisuutta saa luovuttaa vain käyvästä hinnasta tai vastikkeesta.

Määräalan arvolla 117.007,00 euroa, Kaupunki hyväksyy tämän luovutuskirjan allekirjoituksin **<xx.xx.20xx>** allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

Luovuttaja hyväksyy luovutushinnan kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

Luovutushinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. VAARANVASTUU

Vaaranvastuu Määräalaan siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

7. KIINNITYKSET, RASITUKSET, VEROT JA MAKSUT

Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana. Mahdollisista kaavan toteuttamiseksi tarvittavista johtosiirroista on sovittu maankäyttösopimuksen kohdassa 8 Johtosiirrot.

Rasiustodistuksen mukaan luovutettavaan Määräalaan ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

Kiinteistörekisteriotteen mukaan luovutettavaan Määräalaan ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Osapuolten mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Luovuttaja vastaa niistä luovutettavaan Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

Määräalan lohkomiskustannuksista vastaa Kaupunki.

8. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

9. MÄÄRÄALALLA OLEVA VIRASTORAKENNUS

Määräalalla sijaitsee vanha huonokuntoinen virastorakenus. Rakennuksen purkaminen kustannuksellaan kuuluu Luovuttajalle.

Tällä luovutuskirjalla Kaupunki valtuuttaa Luovuttajan hakemaan rakennuksen purkuluvan sekä ryhtymään kaikkiin muihin tarvittaviin toimenpiteisiin rakennuksen purkamiseksi.

10. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Luovuttaja vastaa kustannusten korvauksista pilaantuneen maan johdosta enintään kahdeksan (8) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002352 voimaan tulosta.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut luovutuksen edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2021.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002352 (päiväty <xx.xx.20xx>), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän esisopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä esisopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta määräalan luovuttamisesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Senaatti-kiinteistöille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla <xx.xx.20xx>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<XXXX>

Senaatti-kiinteistöjen
puolesta

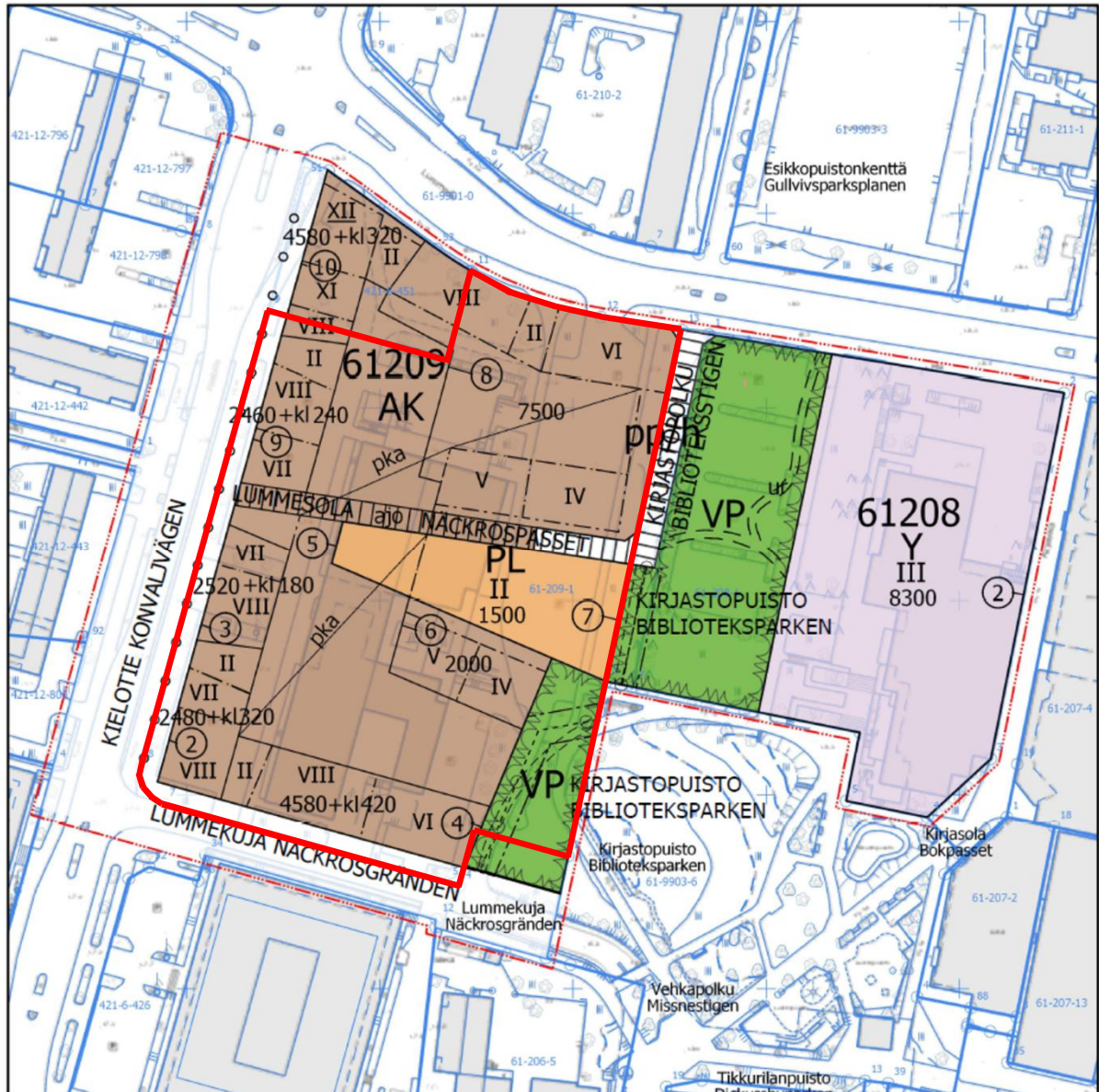
<xxxx>

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies <N.N.> Vantaan kaupungin puolesta ja <xxxx> <N.N.> Senaatti-kiinteistöjen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovuttamisesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä <xxxx>kuuta 20xx

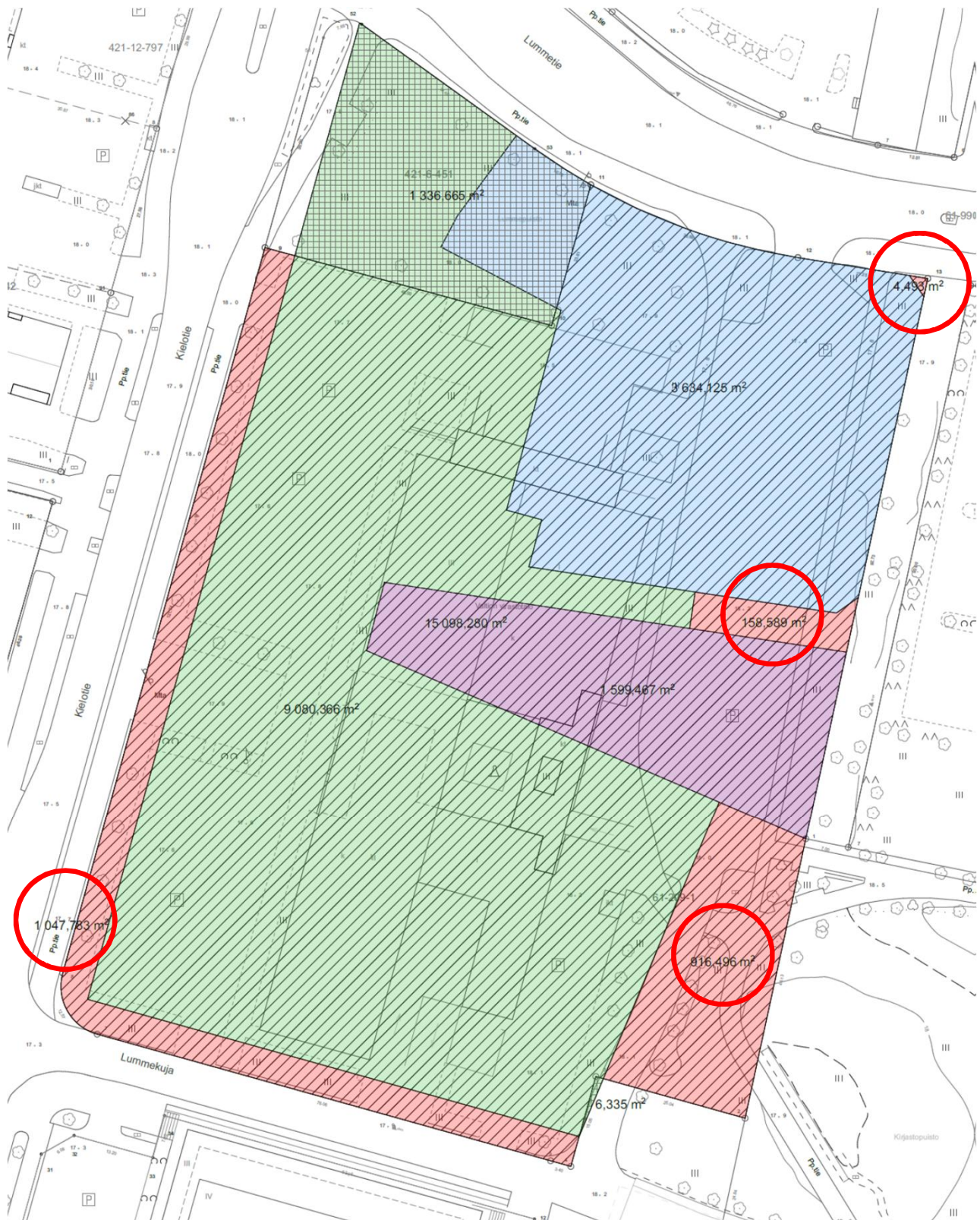
LIITTEET Liite A1. Kartta kilpailun suunnittelualueesta
 Liite A2. Kartta kaavamuutosalueesta ja maankäyttösopimusalueesta
 Liite B1. Luovutuksen kohde





Liite B1
Luovutuksen kohde

 Kaupungille luovutettavat yleiset alueet
noin 1047,8 m² + 4,5 m² + 158,6 m² + 916,5 m² = 2127,4 m²





VD/8962/10.02.04.01/2017

TLA/RIK/TKO/MKU

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastorakennuksen purkamisen ja uuden, kaupungin toimitilan sisältävän, rakennuksen rakentamisen uuteen keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä mahdollisesti asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) C:ksi (keskustatoimintojen korttelialue). Yhteenlaskettu rakennusoikeus neljässä eri vaihtoehdoissa on 15 000–21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä. Asumista kaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa noin 6 000 k-m². Vaihtoehdosta riippuen tuleva tonttitehokkuus on 2,35-3,29. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 9 500 k-m² ja tonttitehokkuus 1,50.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ensimmäiset kaavamuutosluonnokset uudelleen valmisteluun päätöksellään 14.5.2018 § 15. Päätöksentekoon 1.4.2019 tuodaan uudelleen valmistellut kaavamuutosluonnokset.

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 Kauppалantalo.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalo (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.

Ensimmäisessä asemakaavan muutosluonnoksen lautakuntakäsittelyssä asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja vaihtoehto 2:n pohjalta tuli kehittää vaihtoehto, jossa erityisesti tontin pohjoispuolelle tarkasteltaisiin korkeampaa rakentamista (12-16 kerrosta).

Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn jälkeen tehdyn työn seurauksena on laadittu neljä vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Kolme näistä sisältää myös asumista, yksi vaihtoehtoista vain toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Nämä neljä eri vaihtoehtoa sekä kaavatyön aikana selostuksen sisältöihin tulleet muutokset on kuvattu alla.

Kaavan hakija

Kaavamuutosta on hakenut Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo, joka on sittemmin sulautunut VTK Kiinteistöt Oy:öön.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa VTK Kiinteistöt Oy (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. Kaavamuutosalueen taloudellisuus- ja toteutettavuusarvioinnin laati Rapal Oy kumppaneinaan Viator Oy, Calash Oy sekä JKMM Arkkitehdit Oy. Kaavaluonnosehdotusten valmisteluun ovat osallistuneet kaupungin omat asiantuntijat.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavanmuutostyö noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018); mm. on osa palveluverkkoa, rakentuu Tikkurilan keskukseen ja raideliikenteen yhteyteen ja liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy sopimus.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdot A, B, C ja D

Neljä asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoa on laadittu AL-korttelialueelle sekä osalle Lauri Lairalan aukion aluetta. Yhdessä ratkaisuvaihtoehdossa tulevalle tontille on sijoitettu toimitila, jonka ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja palvelutilaa. Asumismahdollisuuden sisältävät ratkaisut, joita on yhteensä kolme, eroavat toisistaan pääosin asumisen sijoittumisen osalta, hieman myös toimitilan pinta-alan ja kerrosluvun osalta.

Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköinti on järjestetty yhteen maanalaiseen kellarikerrokseen. Huolto kiinteistöön kulkee Lummekujaa pitkin. Sisäpihasarjan kautta kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan Kirjastopuistoon. Uudesta toimitilasta on mahdollisuus järjestää yhteys kaupungintalolle kahdesta eri paikasta, joko maan alla tai siltayhteyden kautta.

A Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asuintorni toimitilan katolla koilliskulmassa

Vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9 500 k-m²:stä 21 000 k-m²:iin. Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa. Toimitilat ovat tämän päällä kolmessa kerroksessa. Viidennestä kerroksesta kuudenteentoistakerrokseen sijaitsee asumista yhteensä 6000 k-m². Asuminen on sijoitettu tontin koilliskulmaan. Tonttitehokkuus on 3,29.

B Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista Kielotien reunassa

Vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 20 500 k-m². Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Toimitilan ensimmäisessä katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutiloja noin 2 500 k-m². Toimitilat sijaitsevat 2.-5. kerroksissa. Kielotien ja toimitilan väliin on sijoitettu kaksitoistakerroksinen asuintorni, jossa on 6 000 k-m² tilaa asumiselle. Se on mahdollista sijoittaa omalle tontilleen. Lisäksi asuinrakennuksen katutasokerrokseen on osoitettu 500 k-m² rakennusoikeutta liike- ja palvelutiloille, jotka liittyvät toimitalon ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutiloihin. Tonttitehokkuus on 3,21.

C Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimitilan katolla länsi- ja pohjoisreunoilla

Vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 21 000 k-m². Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Ensimmäisessä katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutiloja. Toimitilat sijaitsevat kolmessa kerroksessa niiden päällä. Asuminen on sijoitettu 3-4 tasoon kiertämään toimitilan kattoja sen länsi- ja pohjoisreunoille. Tilaa asumiselle on tässäkin vaihtoehdossa 6 000 k-m². Asuinkerrostaloja toimitilan katolla on yhteensä kolme ja niiden kerrosluvut nousevat 7-8:aan. Tonttitehokkuus on 3,29.

D Toimistorakennus sekä liike- ja palvelutilaa

Vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9 500 k-m²:stä 15 000 k-m²:iin. Toimitilan osuus tästä on 11 000 k-m². Rakennuksen katutasokerroksessa sijaitsee liike- ja palvelutilaa, toimitilat tämän päällä kolmessa kerroksessa. Kerrosluku on IV-V. Tonttitehokkuus on 2,35.

Toteutettavaksi ehdotetaan vaihtoehtoa D.



Perustelut:

- Toimistotilojen toiminnallisuutta tukevat avarat, joustavuuden ja monitilatoimiston parhaiten mahdollistavat kerrokset
- Toimitilaan muuttavien kaupungin työntekijöiden kannalta selkein ja toimivin ratkaisu
- Julkisen kaupunkirakentamisen mittakaavaa parhaiten tukeva ratkaisu
- Sopeutuu hyvin Vantaan kaupungintalon, Tikkurilan uuden torin ja rakennettavan kirkon ympäristöön
- Mahdollistaa valoisan kaupunkikorttelin rakentumisen, ei aiheuta varjostusvaikutuksia
- Ensimmäinen kerros avointa liike- ja palvelutilaa, elävöittää Tikkurilan keskustaa
- Selkeä rakennusprojekti, kilpailuttaminen ja toteuttaminen yksinkertaista

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto D (4-5 kerroksinen liike-, palvelu- ja toimitilarakennus),
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavan muutosluonnos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä tehtiin tekninen korjaus asian liitteenä olevan kaavaselostuksen sivuille 30-31. Vaihtoehtojen A-D kirjaimet korjattiin vastaamaan päätösesityksen kirjainjärjestystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:

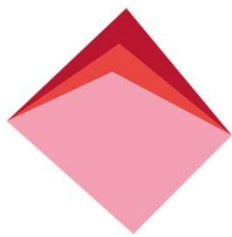
- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 1.4.2019 (II)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

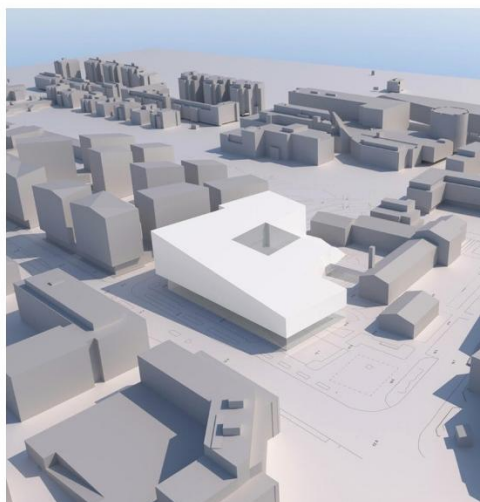
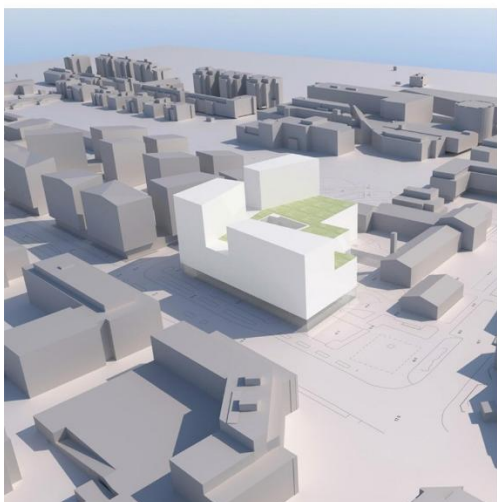
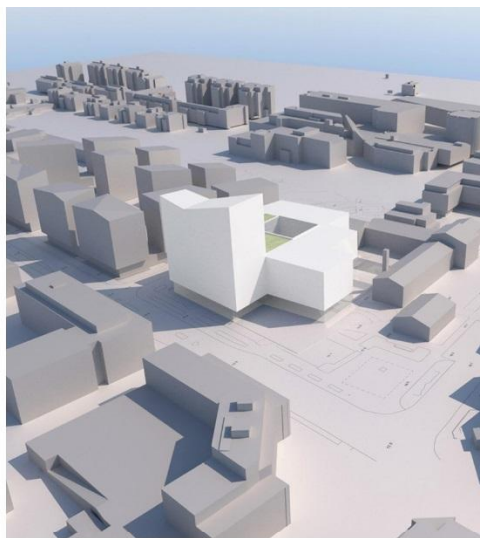
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002365 Kielotie 13

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutosluonnoksen selostus, joka koskee 1.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002365. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

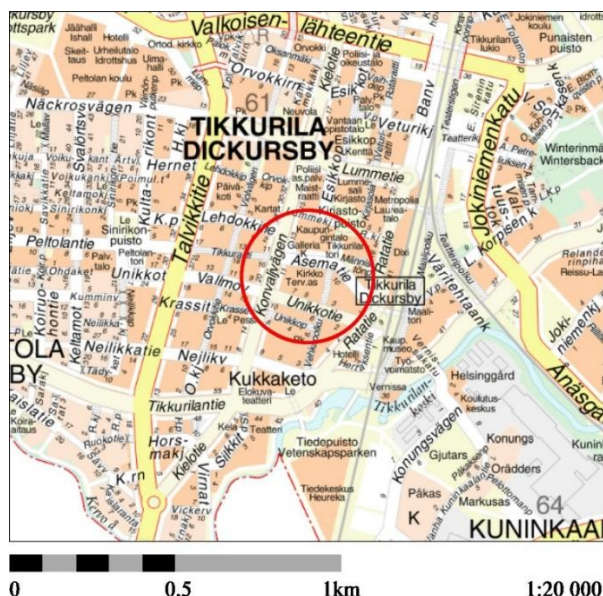
osa korttelista 61206 kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61206, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastorakennuksen purkamisen ja uuden, kaupungin toimitilan sisältävän rakennuksen rakentamisen uuteen, muodostuvaan keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä mahdollisesti asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) C:ksi (keskustatoimintojen korttelialue). Yhteenlaskettu rakennusoikeus neljässä eri vaihtoehdossa on 15 000 – 21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä. Asumista kaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa noin 6 000 k-m². Vaihtoehdosta riippuen tuleva tonttitehokkuus on 2,35-3,29. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 9 500 k-m² ja tonttitehokkuus 1,50.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ensimmäiset kaavamuutosluonnokset uudelleen valmisteluun päätöksellään 14.5.2018 § 15. 1.4.2019 päätöksentekoon tuodaan uudelleen valmistellut kaavamuutosluonnokset.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 310 4267. Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691.

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 Lumme-kuja. Idässä alue rajautuu Tikkurilantoriin ja lännessä Kielotiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalon 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 6 kappaletta. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin yksi (1) mielipide, joka otettiin huomioon.
- Hankkeesta järjestettiin 10.4.2018 asukastilaisuus, 12.4.2018 luottamushenkilöille vuorovaikutustilaisuus sekä 13.4.2018 henkilöstötilaisuus.
- Esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018, jolloin asia palautettiin uudelleen valmisteluun.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	9
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.4. Asemakaavan tavoitteet	12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4. Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	29
4.1 Kaavan rakenne	29
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.3 Aluevaraukset.....	30
4.4 Kaavan vaikutukset.....	31
4.5 Ympäristön häiriötekijät	36
5. Kaavatyöhön osallistuneet.....	37
6. Kaavaluonnokset ja määräykset	37

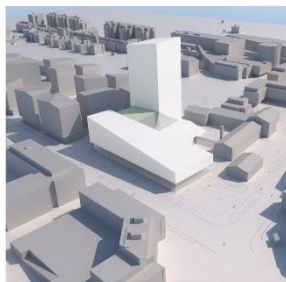
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019,
Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

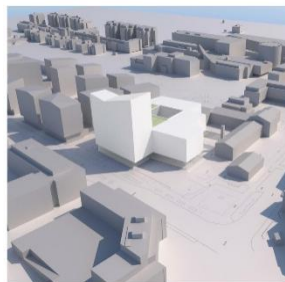
Kannen kuvat, vaihtoehdot A, B, C ja D: JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

1. TIIVISTELMÄ

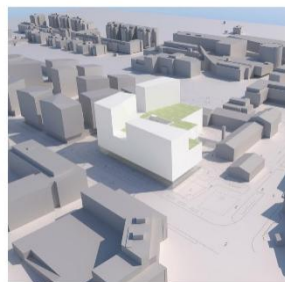
Kielotie 13:n tontille tutkitaan kaupungin uuden toimitilan sijoittumista. Tontille on tutkittu erilaisia mahdollisia kaavallisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Kielotie 13 tontille sijoittuvan kaupungin uuden toimitilan lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä asumista.



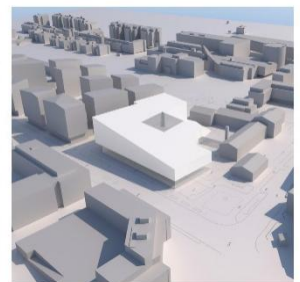
A



B



C



D

Neljä vaihtoehtoa A, B, C ja D. Vaihtoehtoissa A ja C toimitilan katolle on lisäksi tarkasteltu asumista. Vaihtoehdossa B asuinkerrostalo sijaitsee toimitilan vieressä Kielotien varrella. Vaihtoehdossa D on toimitilaa sekä liike- ja palvelutilaa. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski ja Miettinen.

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 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan 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 2018 alussa 6 074 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. Kaavatyö pohjoispuolen naapuritontille on käynnissä. Työssä tarkastellaan asuinkorttelin ja päiväkodin sijoittamista toimitilan pohjoispuoleiselle alueelle.

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.

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 kirkonkylämaista tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prismen 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 on 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 https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueit-tain_ja_aluejaot

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kielotien, Lummekujan ja Asematien välisellä alueella. Kielotie on paikallinen kokoojaku. Lummekujalta on Kirjastopuistossa sijaitsevan rampin kautta yhteys uuden torin alla sijaitsevaan Tikkuparkkiin. Kielotien länsireunalla on paikallispyörätie, itäpuolella pääpyörätieyhteys. Kielotien ja Asematien molemmin puolin on jalankulkukäytävät, Lummekujalla vain sen eteläreunassa.

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.

Tietoliikenne

Tietoliikenteen verkko ulottuu alueelle ja kulkee Lummekujalla, Kielotiellä sekä Asematiellä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa VTK Kiinteistöt Oy (tontti nro 61-206-3). 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 ilmastomuutoksen 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 voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on keskustatoimintojen aluetta. Alueen läpi kulkee Päärata.

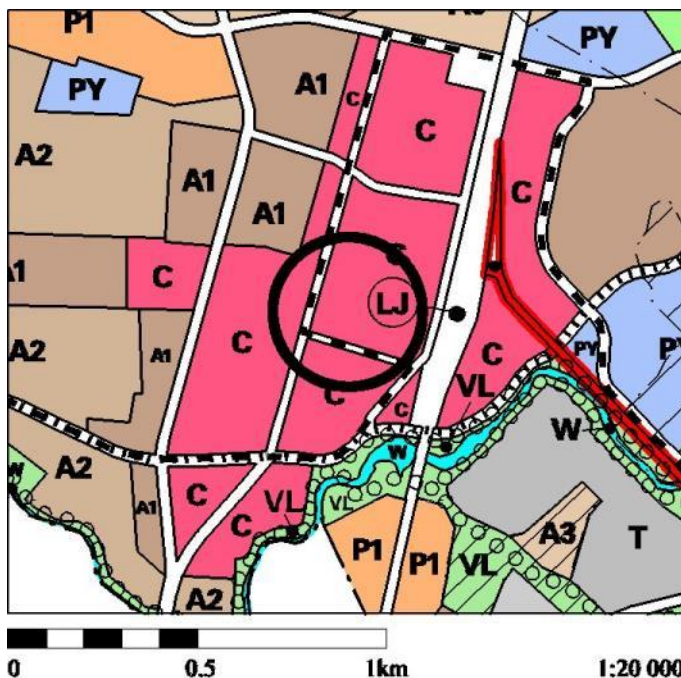
Keravanjoen varrella on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi ja Jokiniemen koelaitoksen alue valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Alue on taajamassa, joka on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

Täydennetään asemakaavamuutosehdotusvaiheessa.

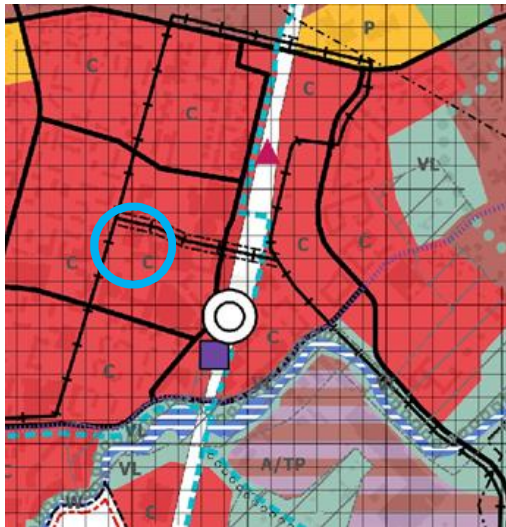
Yleiskaava



Alue on voimassa olevassa 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.

Yleiskaava 2020, kaavaluonnos 11.2.2019



Yleiskaava 2020 esiteltiin kaupunginhallituksessa 11.2.2019, jossa se päätettiin asettaa nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot. Luonnos oli nähtävillä 18.2.-29.3.2019.

Kaavamuutosalue sijoittuu uuden yleiskaavan rasteroidulle "kestävän kasvun vyöhykkeelle" ja tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Tälle alueelle ohjataan maankäytön tehostuminen. Aseman ja pysäkeiden lähikortteleita kehitetään palveluiden ja kaupan keskittymänä. Tikkurilan asema on valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtotasema ja aseman yhteydessä on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Vanha rautatieasema on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Päärataa seuraillen on merkitty pyöräilyn baana -yhteys. Sama yhteys kulkee myös Tikkurilantietä länteen ja Jokiniemen puolella Värитеhtaanrannasta kohti Kuninkaalaa. Raitiotie on merkitty Jokiniemestä joko Valkoisen Lähteentietä tai Tikkurilan aseman alitse tunnelissa Lummekujalta Kielotielle. Jokivarren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke on merkitty sinisellä vaakaviivituksella. Jokirantaa seurailee ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

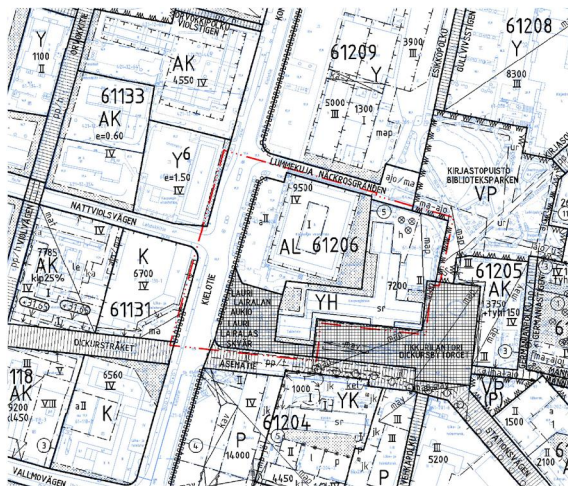
Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Kielotie 13:n kohdalla reittilinjaus kulkee joko Kielotietä tontin ohitse tai Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston alitse ja Lummekujan alta Kielotielle kääntyen, jossa se nousisi Tikkuraitin kohdalla maan pintaan. Aseman alittava yhteys edellyttää tilavaroja Lummekujalla ja Kielotiellä.²



Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat reitti Valkoisen Lähteentien kautta Kielotielle tai Tikkurilan aseman alittava reitti, jolloin ratikka kulkisi maan alla Lummekujan kohdalla ja nousisi Kielotiellä maan päälle. Kartassa näkyy jälkimmäinen vaihtoehto. Kuvälähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019. Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018, että jatkosuunnitteluun valitaan esitteen kuvan mukainen vaihtoehto. Varavaihtoehdoksi valittiin Valkoisenlähteentien reitti.

² Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

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 virastorakennusten korttelialue, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa sr = suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

Rakennuskielto

Maarekisteritila 421-6-426, jota kaavamuutos koskee, tulee lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Lohkomattomana se on rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueen tiloista/tonteista tulee muodostaa uuden tonttijaon mukaiset tontit ja lohkoa tonteiksi lohkomistoimituksella.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalon 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 Senaatti-kiinteistöjen 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 kaupungin museo

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 vuonna 2018. Tilaisuuksissa esiteltiin eri luonnosvaihtoehtoja ja sitä, kuinka päädyttiin keskittymään kahden erilaisen ratkaisun esittelyyn tarkemmin.

Tarkemman tarkastelun vaihtoehtoina tässä vaiheessa oli 4-5-kerroksinen rakennus, jossa sijaitsee pääosin kaupungin toimitiloja. Toisena vaihtoehtona oli toimitilarakennus viisikerroksisena sekä erillinen 12-kerroksinen asumisen mahdollistava rakennus. Molemmissa vaihtoehdoissa on kivijalassa 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 sijoittumista 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. Mielenpide 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. Toimitilaan toivottiin mm. 3-6 hengen huoneita, riittävästi tilaa henkilökohtaisten tavaroiden säilyttämiselle ja tilaa pyörien säilytykselle.

3.2.2 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Mielipiteet OAS-vaiheesta pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin yksi mielipide Kirjaamoon ja se otettiin huomioon.

Mielipiteet tiiviisti

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ollut kommentoitavaa OAS:iin.

Vantaan Energia ja – Sähköverkot Oy lausui keski- ja pienjännitemaakaapeleista sekä kaukolämpöputkista. Ne tulee huomioida kaavatyössä ja mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti (Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy). Alueella tarvitaan uusia muuntamoita korvaamaan nykyisiä ja niiden sijainti tulee tarkentaa kaavatyössä.

HSL:n mukaan hankkeen mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen on heidän tavoitteidensa mukaista. Alueen bussipysäkkien sijainnit ovat hyvät ja niiden pituudet riittävät nykyiselle liikenteelle. Jatkossa tulee huomioida Vantaan ratikka, sen pysäkit ja vaihtoyhteydet. HSL haluaa olla mukana jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventoinnissa on todettu, että Kauppalantalo on tyypillinen 1970-luvun virastotalo, jonka sisätilat ovat lähes alkuperäisessä tilassa. Kielotie 13 ja 15 ovat todettu inventoinnissa vaatimattomiksi. Karttarajauksessa on mukana asemakaavalla suojeltu Vantaan kaupungintalo, sen suojeluarvot on huomioitava ja merkittävä kaavaan ajantasaisin suojelumerkinnöin ja määräyksin.

HSY:n mukaan aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu. Kaavatyössä tulee huomioida vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee sijoittaa yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve pitää selvittää. Putkille ja laitteille tulee varata riittävä tila. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää alustavassa vesihuollon suunnitelmassa.

Kaksi yksityistä mielipidettä käsitteli suunnitelmia ja ehdotti niille ratkaisuja. Ensimmäisen mukaan muutos on tervetullutta. Kielotie 13:n rakennusten tulisi olla korkeintaan 5-kerroksisia, ja korkeus voisi nousta Lummetietä kohti, jopa 8 kerrokseen. Tornitaloa Kielotie 13:een ei toivottu. Uusi toimitila tulisi kytkeä Vantaan kaupungintaloon ja rakentaa lähelle Kielotietä. Ensimmäiseen kerrokseen toivottiin liiketiloja. Hybridirakennus sopisi keskustaan, esimerkiksi 2-3 kerrosta toimistoja ja 2-3 kerrosta asuntoja. Kielotien julkisivuun toivottiin parvekkeita ja Kielotien ja Asematien risteyskohtaa tiivimmäksi. Tikkuparkin ajoramppi ehdotettiin siirrettäväksi maan alle, sillä nykyisjainnilla se estää kävely-yhteyksiä. Kirjastopuistoa tulisi suurentaa ja pysäköintipaikkoja vähentää. Kahvila tai kioski puiston reunalla elävöittäisi keskustaa. Huomiota tulisi kiinnittää ihmisten mittakaavaan ja kävelijän näkökulmaan.

Toinen mielipide ehdotti iäkkäämmän väestön ja kansalaistarpeiden tiloja Kielotie 13:een tai 15:een. Niistä on puutetta, kun osa vanhusten palvelutiloista on lopettanut/lopettamassa ja Hiekkaharjun Leinikkitie on syrjässä. Molempiin taloihin, Kielotie 13:een ja 15:een, ei tulisi sijoittaa päiväkotia. Puisto ei ole puisto, ja saattoliikenne haittaa sitä. Lisäksi Kielotielle ei voi pysäköidä ja maanalaista parkkia ei tulla käyttämään.

Vastineet mielipiteisiin

Pienjännite- ja keskijännitemaakaapelit huomioidaan kaavatyössä ja muuntamoille etsitään uudet paikat.

Vantaan ratikan yksi mahdollinen linjaus kulkee Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston ja Lummekujan alitse ja nousee ylös Tikkuraitin kohdalla Kielotiellä. Linjauksen suunnittelutyötä tehdään parhaillaan ja tarkemmat piirustukset ovat saatavissa kaavatyön aikana. Tässä yhteydessä mietitään ratikan pysäkit, bussien pysäkit ja sujuvat vaihtoyhteydet. Kielotietä sekä Lummekujaa tulee ratikan linjauksesta johtuen leventää, mikä on huomioitu kaavamuuosluonnoksessa.

Kaavassa suojeltu Vantaan kaupungintalo on kaavamuuosluonnoksessa merkitty samoin merkinnoin, kun se tällä hetkellä on voimassa olevassa asemakaavassa.

Hulevesi- ja jätevesiviemäreitä sekä vesijohtovetoja tulee korttelialueella siirtää osana rakennustyötä. Rakennettava vesihuolto tilatarpeineen suunnitellaan ja alustava vesihuollon yleissuunnitelma esitetään osana kaavamuuosehdotusta seuraavassa vaiheessa.

Yksityisten mielipiteet huomioitiin mahdollisuuksien mukaan. Kaavamuuosluonnoksessa toimitilan korkeus on 4-5 kerrosta. Toimitilaa korkeammat asuinkerrostalomassat sijaitsevat eri vaihtoehdoissa joko tontin pohjoisella ja/tai läntisellä reunalla. Toimitila on kytketty kaupungintaloon joko maan alitse tai sillalla.

Rakennus on joka vaihtoehdoissa hybridirakennus. Sen ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja palvelutilaa, ylemmissä kerroksissa toimistotiloja. Kolmessa vaihtoehdossa on lisäksi asumista.

Tikkuparkin rampin siirtäminen maanalle on mahdollistettu.

Kävelijän mittakaava on pyritty huomioimaan erityisesti sisäpihojen sarjassa uuden toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä. läkkäämmän väestön toimintaa tai kansalaistarpeita on tarkoitus huomioida ensimmäisen kerroksen palvelutilojen myötä. Tarkemmassa rakennussuunnitteluvaiheessa tilat täsmentyvät. Päiväkotia ei ole tulossa Kielotie 13:een, mutta Kielotie 15:n kaavassa sille on osoitettu tilaa.

Kielotie 15:n kaavan yhteydessä käsitellään Kirjastopuiston suunnitelmaa.

3.3 PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavamuuostyö esiteltiin lautakunnalle ensimmäisen kerran 14.5.2018. Kokouksessa asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja vaihtoehto 2:n pohjalta tulisi kehittää vaihtoehto, jossa tontin pohjoisrajalla olisi korkeampaa rakentamista (12-16 kerrosta). Asiasta äänestettiin ja äänestysesitys hyväksyttiin.

Kaavatyötä on jatkettu esitys huomioiden ja eteenpäin on kehitelty neljää erilaista ratkaisuvaihtoehtoa, jotka kuvataan myöhemmin tässä selostuksessa.

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 resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Mm.:

- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Perustelemme yksittäiset hankkeet osana palveluverkkokokonaisuutta.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutosalueelle on tarkoitus rakentaa toimistorakennus, 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 sijoitetaan sisäkulkuysteys 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

Alle on kuvattu asemakaavaratkaisun prosessi kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe on kuvattu osana selostusta, jotta hankkeen kehitystä kohti asemakaavaluonnosvaihetta II olisi helpompi arvioida.

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. Toimintilojen 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.

I VAIHE

Ensimmäistä lautakuntakäsittelyä varten tarkasteltiin useita eri vaihtoehtoja, jotka on kuvattu seuraavilla sivuilla.

Kaupunkitilallista tarkastelua

Vaihtoehto A, vaihe I

Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitilatoimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.



Vaihtoehto B, vaihe I

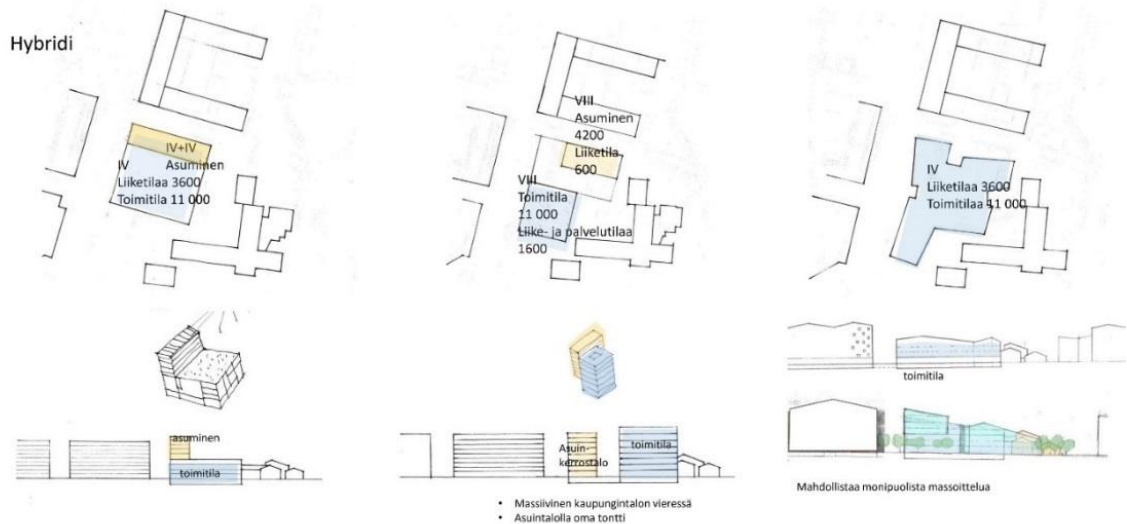
Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

Kielotien varressa erillinen rakennus, jossa myös asumista.

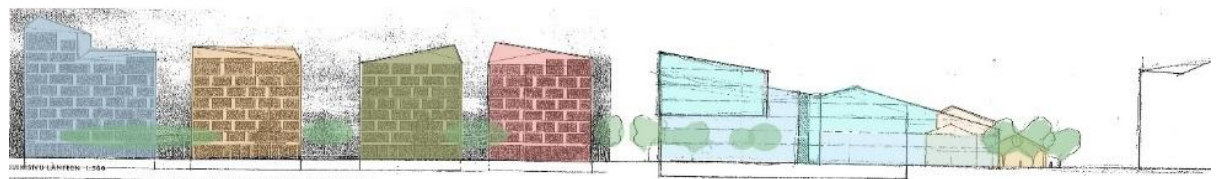
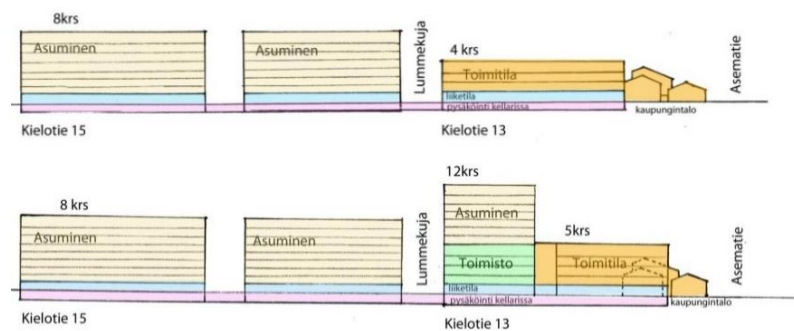
Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitilatoimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.



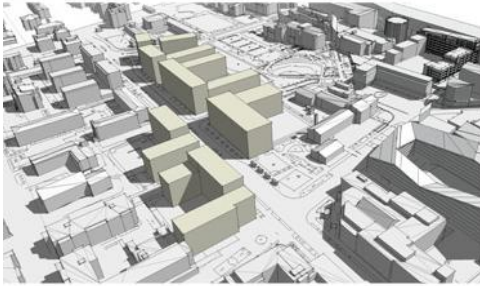
Vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin eri kokoisten ja -korkeisten rakennusten sijoittumista tontille sekä niiden vaikutukset kaupunkirakenteelle sekä jalankulkuyhteyksille. Vaihe I



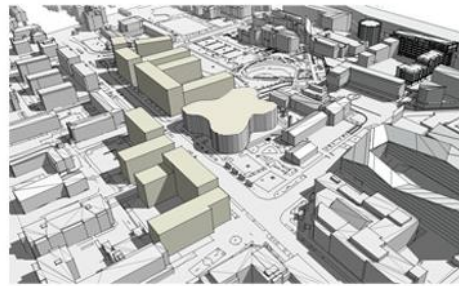
Luonnoksissa tutkittiin myös, miten eri muodoissaan tontille sijoittuva asuntorakentaminen toimii kaupunkirakenteessa. Vaihe I



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, vaihe I:

Kielotie 13 kohdalla kuusikerroksinen toimitalan massa.



Kielotie 13 kohdalla nelikerroksinen orgaaninen toimitalan massa.

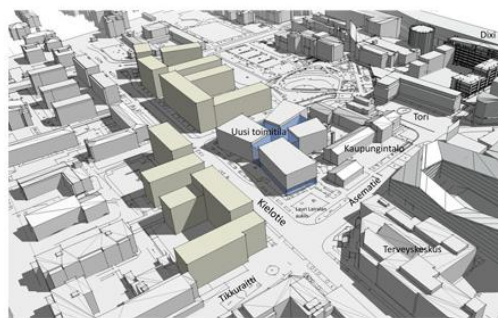
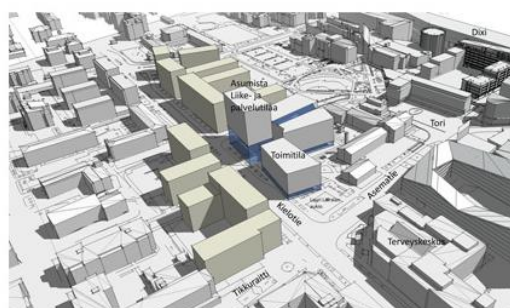


Kielotie 13 kohdalla toimitala sekä 16 krs asuintorni.



Kielotie 13 kohdalla toimitala sekä 24 krs asuintorni.

Osallistumistilaisuuksissa tarkemmassa tarkastelussa esiintyneet vaihtoehdot, vaihe I:
Osallistumistilaisuuksissa tarkasteltiin lähemmin kahta eri vaihtoehtoa, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa sijaitsee pääosin toimitala sekä kivijalkakerroksessa liike- ja palvelutila. Toinen vaihtoehto mahdollistaa toimitalan sekä kivijalkakerroksen liike- ja palvelutilojen lisäksi asumisen sijoittumisen tontille.

*Vaihtoehto 1, vaihe I**Vaihtoehto 2, vaihe I*

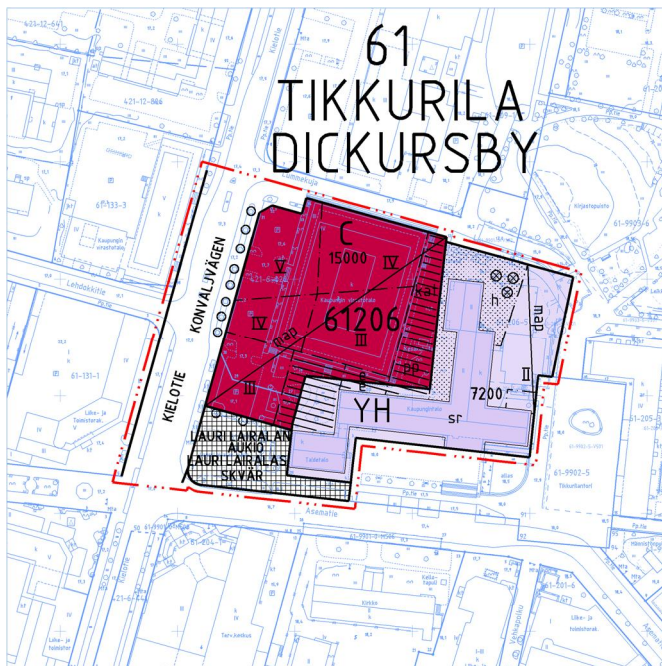
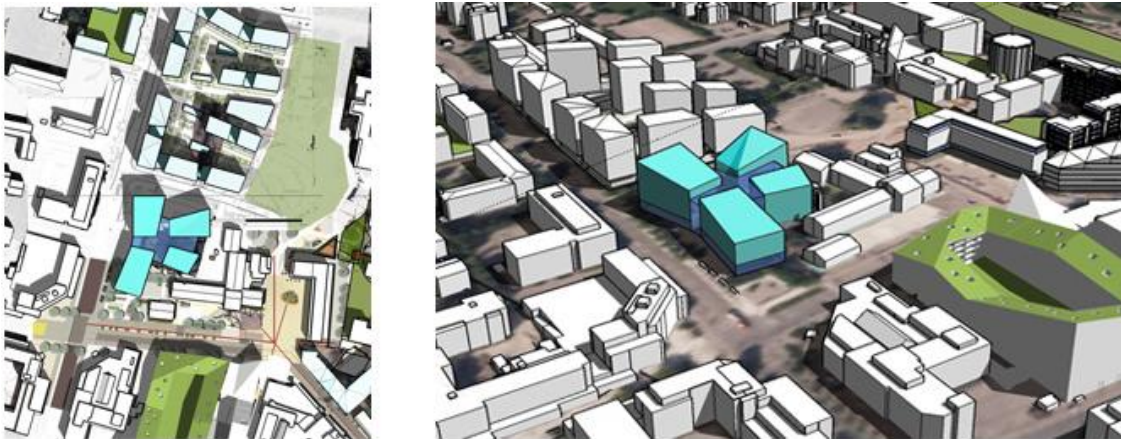
3.4.1 Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, vaihe I

Kaavatyön valmistelun edetessä kaupunkisuunnittelu päätyi tutkimaan kolmea eri suunnitteluratkaisua kaavaluonnosvaihtoehdoiksi.

Vaihtoehto 1, vaihe I

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 Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja. Työskentelyolosuhteiltaan ratkaisu mahdollistaa monitilatoimistolle selkeät ja toimivat työtilat.



Vaihtoehto 1, vaihe I

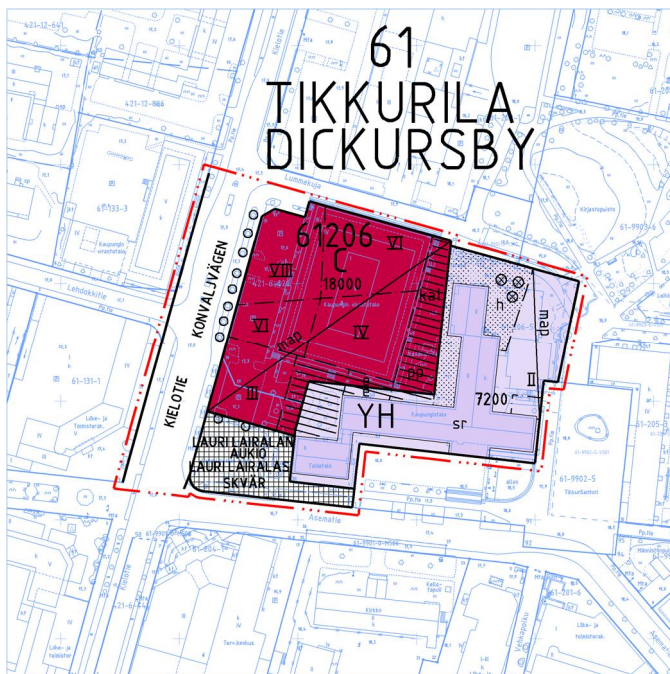
VE1 e=2,2

Vaihtoehto 2, vaihe I

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.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja.

Vaihtoehto mahdollistaa myös asuntojen sijoittumisen C-korttelialueelle eli ns. hybridirakennuksen rakentamisen.



Vaihtoehto 2, vaihe I

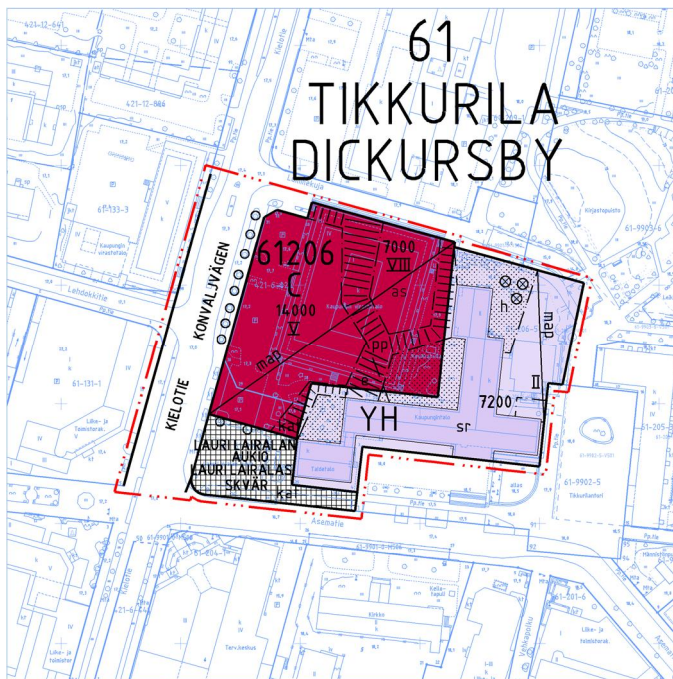
VE2 e=2,6

Vaihtoehto 3, vaihe I

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.



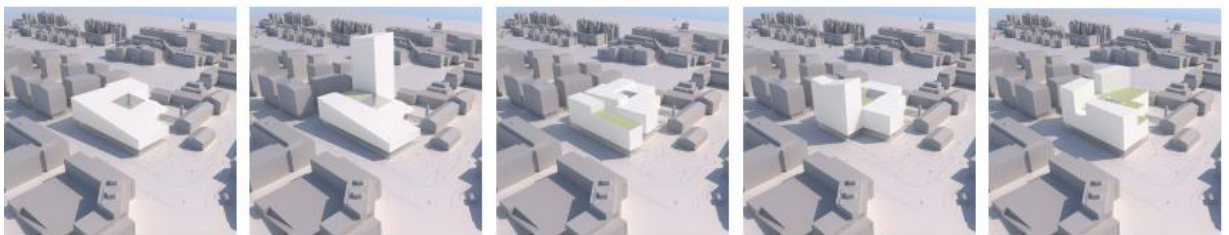
Vaihtoehto 3, vaihe I

VE3 e=3,0.

Asemakaavamuutosluonnoksen II VAIHE

Kaavaluonnosvaiheen ensimmäisen lautakuntakäsittelyn 14.5.2018 jälkeen, kun hanke oli palautettu uudelleen valmisteluun (14.5.2018, § 15) tarkoituksena tarkastella hankkeeseen sopivan asuminen sovittamista alueen pohjoisreunalle, työstä tilattiin taloudellisuus- ja toteutettavuusselvitys. Työn laati Rapal Oy yhdessä JKMM Arkkitehdit Oy:n, Calash Oy:n sekä Viator Oy:n kanssa. Tilatun työn yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehtoja, joihin yhdistyy asuminen vaihtoehtoisin ratkaisuin, osin jo tehdyn asemakaavatyön pohjalta, sekä työn edistyessä kehittyen. Lisäksi tarkasteltiin vaihtoehto, jossa kaavamuutosalueelle on sijoitettu vain toimitilaa sekä palvelu- ja liiketilaa.

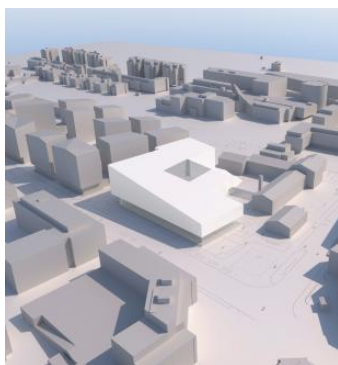
Vaihtoehtoisia ratkaisuja arvioitiin niin taloudellisten seikkojen, toteutettavuuden kuin kaupunkikuvan suhteen. Alle on kuvattu työn yhteydessä tarkastellut vaihtoehtoiset ratkaisut niiden toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan osalta. Mallinnuskuvat on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.



Tarkastellut vaihtoehdot 1, 2, 3, 4 ja 5 vasemmalta oikealle, kaavamuutosluonnosvaihe II. Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi, kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/Harri Koski ja Samuli Miettinen.

Vaihtoehto 1, toimistorakennus sekä liike- ja palvelutilaa

Vaihtoehdossa 1, kaavaluonnoksessa D, on tarkasteltu ratkaisua, jossa toimitila sijoittuu 4-5 kerrokseen ja ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa. Se on kehittynyt versio ensimmäisen vaiheen vaihtoehdosta 1. Ensimmäinen kerros muodostaa julkisen, yhteisen palvelu- ja liiketilan, joka on kaikkien käytettävissä. Toisesta neljanteen kerrokseen sijoittuu kaupungin toimitila. Viidenteen kerrokseen on mahdollista sijoittaa mm. teknisiä tiloja sekä liiketilaa. Korkeudeltaan rakennus vastaa 6-kerroksista asuinkerrostaloa. Pysäköintitilat sijoittuvat yhteen kellarikerrokseen. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa. Kerroskorkeus nousee neljästä viiteen kaavamuutosalueen pohjoisosaa kohti. Matala osuus huomioi nykyisen kaupungintalon korkeuden alueen eteläreunassa. Ratkaisussa kaupungin toimitilat muodostavat yhdessä suvantokohdan muutoin korkeasti rakennetussa kaupunkitilassa. Matalat massat mahdollistavat valon ja auringonpaisteen pääsyn piha-alueille. Rakennuksen julkinen luonne korostuu.



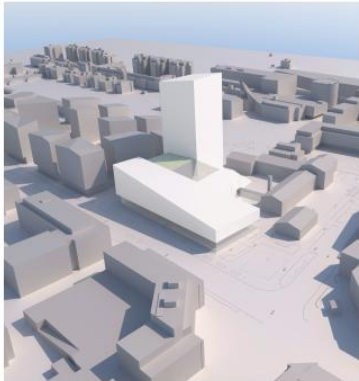
Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

VE 1/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 56,1 M€ (nykyhintataso).

Vaihtoehto 2, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asuintorni toimistotalon katolla koillis-kulmassa

Vaihtoehdossa 2, kaavaluonnoksessa A, monitilatoimisto on saanut asuintornin harteilleen. Ratkaisu on kehittynyt ensimmäisen kaavaluonnosvaiheen vaihtoehdosta 3. Koilliskulman torniosa on dominantti, joka ympäristöään selkeästi korkeampana korostaa asumista kaavamuutosalueella. Asuinkerrokset alkavat viidennessä tai kuudennessa kerroksesta toimistotalon katolta ja nousevat 16 kerrokseen. Rakennus on hybridi, jossa kyseeseen tulevat hallinnanjakosopimukset tai kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Toi-



misto-, liike- ja palvelutilojen sekä asumisen pysäköinti on järjestetty yhteen kellarikerrokseen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välistä, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Monitilatoimiston neljä kerrosta on selvästi alisteinen korkealle asuinosaalle. Monitoimitalo-osan mataluus alueen eteläreunalla ottaa huomioon kaupungintalon mittakaavan. Torniosa varjostaa Tikkurilan Kirjastopuistoa ja Lummekujaa ja on selvästi ympäristöään korkeampi, yksinäinen torni.

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

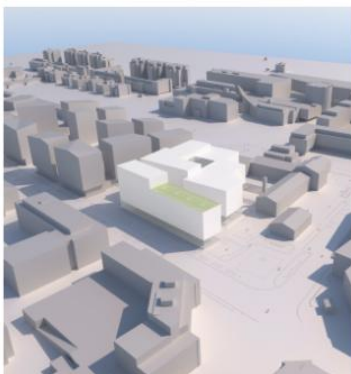
Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

VE 2/A Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 50,6 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Vaihtoehto 3, 6-8 kerroksinen asuinkerrostalo Kielotien reunassa - toiminnallisuus ja kaupunkitila, lukuja

Vaihtoehdossa 3, josta ei tehty kaavaluonnosvaihtoehtoa, asuminen on sijoitettu Kielotien varteen, erilliseen rakennukseen omalle tontilleen. Toimitila on viidessä kerroksessa, josta ensimmäinen on julkista liike- ja palvelutilaa. Kellarissa sijaitseva toimisto, liike- ja palvelutilan sekä asumisen pysäköinti tulee järjestellä hallinnanjakosopimuksin. Myös 3d-kiinteistönmuodostus on mahdollinen ratkaisu. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Toimistorakennukselle jää tässä vaihtoehdossa ratkaisusta pienin maapinta-ala, minkä vuoksi toimitilan kerrosluku kasvaa yhdellä. Asuinrakennus, jossa on kerroksia 5-8, sijoittuu irralleen, mutta lähelle toimistotaloa ja Kielotien varteen, mikä tekee sijainnista hieman ahtaan niin asumiselle kuin monitilatoimistolle.



Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

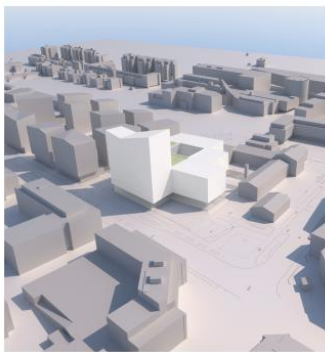
VE 3 Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 44,1 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä
- pienin toimisto-, liike- ja palvelutilan pinta-ala

Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Vaihtoehto 4, Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä 12-krs:n asuintalo Kielotien reunassa

Vaihtoehdossa 4, kaavaluonnoksessa B, asuminen on tuotu Kielotien varteen ja rakennus on kiinni monitilatoimiston länsijulkisivussa. Ratkaisu on kehittynyt ensimmäisen luonnosvaiheen 2-vaihtoehdosta. Tämä mahdollistaa suuremman kerrospinta-alan järjestämisen monitilatoimistolle, mutta säilyttää asuinrakennukselle mahdollisuuden omaan tonttiin. Vaihtoehtoon 2 tornitalo on tässä ratkaisussa sijoitettu maantasoon. Yhteensä kerroksia asuinkerrostalossa on 12. Mittakaava sopeutuu pohjoispuolen Kielotie 15:n korttelin korkeuteen; Lummetien ja Kielotien risteykseen on kaavamuuotoksessa 002352 suunnitteilla saman korkuinen asuinrakennus. Yhdessä nämä kaksi 12-kerroksista, maltillista tornia, muodostavat osan Kielotien tulevaa keskustabulevardia reunustavaa julkisivua. Toimistorakennus on viidessä kerroksessa. Sen mittakaava sopeutuu maltillisesti lähiympäristöön. Pysäköinti on järjestetty yhteisesti asumiselle, liike-, palvelu- ja monitilatoimiston tiloille yhteen kerrokseen kellariin. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa.

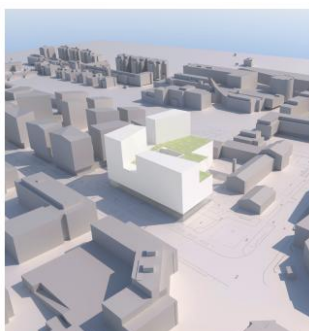
*Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

- 4/B Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 49,5 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

Vaihtoehto 5, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimitilan katolla länsi- ja pohjoisreunoilla

Vaihtoehto 5, kaavaluonnoksessa C, syntyi taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tehdyn työn myötä. Idea massoitteille tuli JKMM:n arkkitehdeiltä. Ratkaisussa asuminen on käännetty vertikaaleista torniosista lappeelleen reunustamaan monitilatoimiston kattoja sen länsi- ja pohjoisreunoilla. Asuinkerroksia on tässä 4-5. Monitilatoimisto on neljässä kerroksessa. Rakennus on hybridi, joka edellyttää hallinnanjakosopimuksia ja/tai 3d-kiinteistönmuodostuksen. Yhteinen pysäköintilaiton on yhdessä kerroksessa maan alla. Ratkaisu on VAU-kohde, mikä tekee rakennuksesta persoonallisen yksilön kaupunkikuvassa. Mittakaava kasvaa pohjoiseen ja länteen. Huoltoliikenne kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa.

*Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

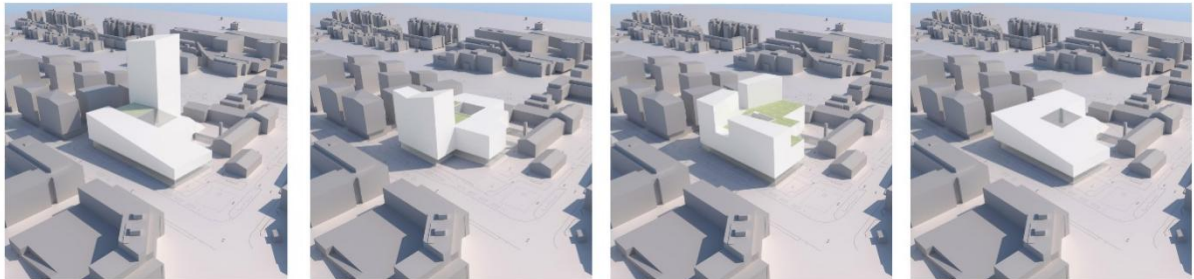
- 5/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 51,7 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

3.4.2 Asemakaavaratkaisujen valinta ja perustelut

Jatkokehittelyyn valittiin taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tarkastellut ratkaisut 1,2,4 ja 5 (Tästä eteenpäin D, A, B ja C ja järjestys muutettu aakkosjärjestykseen).

Kuvat alla: Jatsoon valitut vaihtoehdot A, B, C ja D. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksen vaihtoehto 3 jätettiin pois jatkotarkastelusta (kuva alla). Syynä tähän olivat seuraavat seikat: Sekä toimitilan, että asuinrakennukset erilliset tontit muodostuvat pieniksi. Toimitilan yhden kerroksen pinta-ala on muita vaihtoehtoja selkeästi pienempi, mistä seuraa korkeampi kerrosluku (5) ja korkeampi massa. Asuinrakennuksen pihan toteuttaminen muodostuu haasteeksi ja sen ikkunasuunnat päin toimitalon länsiseinää koettiin haastaviksi – etäisyys toimitilaan on pieni ja toimitilarakennus varjostaa asuntoja ja yksipuolistaa itäsuunnan näkymät. Muut ratkaisut toteuttavat haettuja tekijöitä paremmin: mm. pienimittakaavaisuus Vantaan kaupungintalon suuntaan, suuri kerrospinta-ala monitilatoimiston tilasuunnittelun joustavuuden mahdollistamiseksi.



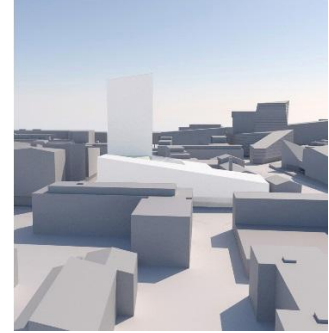
Kuva jatkotarkasteluista pois jätetystä vaihtoehdosta 3. Kuva JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

Jatkokehitetyille vaihtoehdoille A, B C ja D yhteistä oli kaupunkitilaan uutta luova sisäpihojen sarja kaupungintalon ja uuden toimitilan välissä. Toimitilan pienimittakaavainen, polveileva sisäpihan rytmitys ottaa huomioon vanhan kaupungintalon. Toimitila on matalasta kerrosluvustaan (4-5) huolimatta korkeahko, 18-22 metriä, eli noin 6-7 kerroksisen asuin kerrostalon korkuinen. Pysäköinti sijoittuu yhteen maanlaiseen kerrokseen. Kaikissa vaihtoehdoissa toimitilan pinta-ala on noin 11 000 k-m². Asumisvaihtoehdoissa asumiselle on kaavoitettu kaikissa vaihtoehdoissa 6 000 k-m². Loppuosa rakennusoikeudesta on liike-, palvelu- ja kiinteistön huoltotilaa.

Asumisen ratkaisut (A, B, C) korottavat rakennuskokonaisuuden korkeutta ja erottavat vaihtoehdot toisistaan. Vaihtoehdossa A tornimainen asuin kerrostalo toimitilan katolla koilliskulmassa muodostaa dominantin, joka erottuu ympäristöstään selvästi, kerrosluku nousee 16:een. Mittakaavaltaan torniosa heijastaa Dixin korkeaa mittakaavaa, mutta sijoittuu etäälle siitä. Vaihtoehdossa B asuintorni on tuotu maan tasoon Kielotien varteen, kiinni toimitilaan. Se nousee 12 kerrokseen ja on kokoluokaltaan A-vaihtoehdon tornia vastaava. Koska ratkaisussa asuin kerrostalo nousee katutasosta, se jää kokonaisuutena A:n tornia matalammalle. Kielotien katujulkisivusta näkyvät asuminen, liike-, palvelu- ja toimitilat. Rakennukset on mahdollista rakentaa omille tonteilleen. C-vaihtoehdossa tornimaiset asuinrakennusmassat on käännetty lappeelleen reunustamaan toimitilan kattoja sen pohjois- ja länsijulkisivuilla. Asuin kerrostasoja on 3-4 ja kerrosluvut siten 7-8. Asuinrakennusten piha on toimitalon katolla, kuten muissakin asuin vaihtoehdoissa. Kohde on esimerkki VAU-arkkitehtuurista, jossa uudenlainen elementti tuo kaupunkikuvaan sen mittakaavaan sopeutuvan ja toiminnallisesti monipuolisen yhdistelmän.

Vaihtoehto D on puhdas, parhaimmalla mahdollisella tavalla toimiva julkinen rakennus, jossa liike- ja palvelutilan päälle sijoittuu toimitilaa kolmeen kerrokseen. Mittakaava sopeutuu ympäristöönsä ja muodostaa julkisten rakennusten parin Vantaan kaupungintalon kanssa. Kaupunkirakenteeseen syntyy näin suvantokohta, joka alleviivaa Tikkurilan ydinkeskustan julkisen keskustan luonnetta.

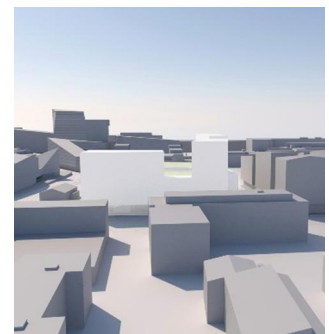
Alla on tiivis kuvallinen vertailu jatkoon valituista neljästä vaihtoehdoista ja sitä seuraavalla sivulla taulukko vaihtoehtojen kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ominaisuuksista.



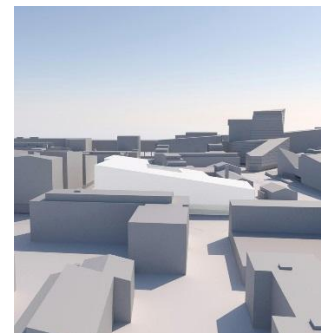
Vaihtoehto A kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Vaihtoehto B kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



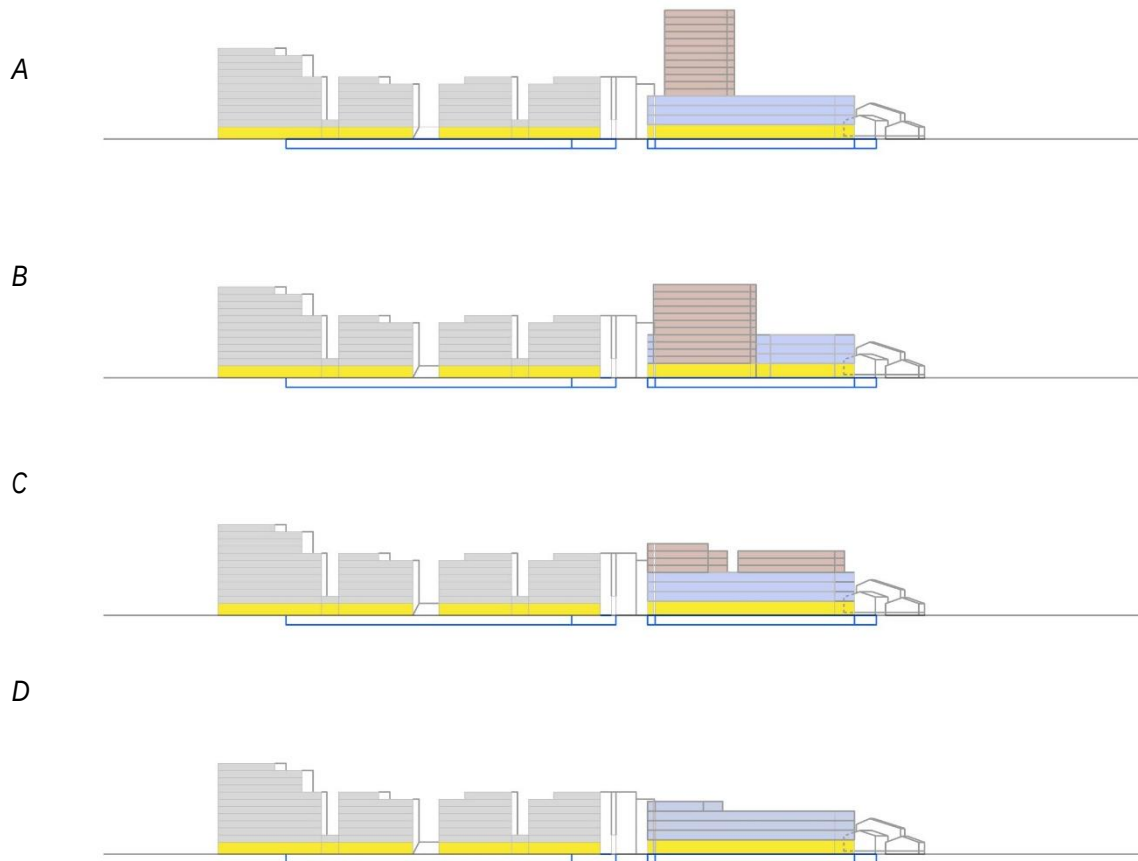
Vaihtoehto C kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



Vaihtoehto D kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

A Asuintorni toimitilan päällä koilliskulmassa + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu, Lummekujalla korkea aksentti + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Vastaa korkeimmasta osastaan noin 18-kerroksista kerrostaloa (54 metriä) - Korkeahko asuintorni yksinäinen dominantti alueella, varjostaa Kirjastopuistoa iltapäivällä/illalla - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää, asuinkerrostalon kohdalla rakenteelliset ja palotekniset vaatimukset - Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta - Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö	B Asumista Kielotien varressa + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Asumisen ja toimiston yhdistävä katujulkisivu + 12-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa parin Kielotie 15 ja Lummetien risteyskohdan saman korkuiselle tornille ja on osa Kielotien kaupunkibulevardin tiivistymistä + Vastaa korkeimmillaan noin 13-kerroksista kerrostaloa (39 m) + Toimitilan kapeampi runkosyvyys, enemmän luonnonvaloa + Erillinen asuinrakennus halvempi toteuttaa, ei korkean rakentamisen haasteita + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata - Toimitilan kerrosten ala pienempi, monitilatoimiston edut huonommin hyödynnettävissä - Pienempi kerrosala -> toimitilassa yksi kerros enemmän, vertikaaliyhteydet vievät suhteellisesti enemmän tilaa - Iso osa asunnosta aukeaa vain Kielotien suuntaan - Pysäköinnin osalta hallinnanjakosopimukset
C Asumisen kruunu toimitilan päällä + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu, VAU-kohde; uusi elementti kaupunkirakenteessa + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa + Vastaa korkeimmillaan noin 10-kerroksista kerrostaloa (30 m) + Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata + Ei korkean rakentamisen haasteita - Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää - Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö	D Toimitila + Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta + Kaupunkimainen katujulkisivu + Vastaa korkeimmillaan noin 7-kerroksista kerrostaloa (22 m) + Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa optimaalisesti + Tuloja vuorattavista/myytävistä liike- ja palvelutiloista - Ei myytävää asuinrakennusoikeutta - Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää

Taulukko: Jatkoon valittujen vaihtoehtojen vertailu, kaupunkikuva ja toiminnallisuus, A, B, C ja D. Lähde Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi sekä kaupunkisuunnittelun oma arviointityö



KIELOTIE 15

KIELOTIE 13

KAUPUNGINTALO

Alueleikkaukset vaihtoehdoista, A (16 krs torni), B (12 krs asuinkrstalo), C (talot katolla) ja D (toimitila)

Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi - tiivistelmä selvityksen taloudellisen osan tulok-
sista jatkokehittelyyn valituista vaihtoehdoista A, B, C ja D

Kaavatyön jatkuessa suunnitelmista teetettiin taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi, joka valmistui tammikuussa 2019. Selvityksen laati Rapal Oy, kumppaneinaan Calash Oy, Viator Oy ja JKMM Arkkitehdit Oy. Selvityksessä kartoitettiin kaupunkikuvan ja tulevan rakennuksen toiminnallisuuden lisäksi hankkeen taloudellisia ominaisuuksia sekä sen toteutettavuutta. Tämän kappaleen tiedot pohjautuvat arvioinnin tietoihin lukuun ottamatta muutamaa lisättyä huomiota.

Talouslukuja

Selvityksen toimitilan ja asuntojen toteutuneet kustannustiedot perustuvat n. 50:een Tarjoushintaindek-
sin seurantahankkeen toteutumatietoihin ja Vantaan tilahallinnan rakennustyyppien tilatietokantaan
sekä asiantuntijakonsultoinnin näkemykseen tämänhetkisestä hintatasosta ja suhdannekehityksestä.
Toimitilan arvioitu veroton kustannus (nykysuhdanne) on n. 3 000 €/brm², pysäköintikellarin n. 1 500
€/brm² verottomana. Alla kustannukset nykylintatasossa/vaihtoehto. Kustannuksista on vähennetty
asuntojen autopaikkakustannus (A, B, C) ja asuinrakennusoikeuden myynti on huomioitu:

Vaihtoehto A	Asuintorni toimitilan katolla kaakkoiskulmassa	50,6 M€
Vaihtoehto B	Asuinkerrostalo Kielotien varressa, 12 kerrosta	49,5 M€
Vaihtoehto C	VAU-kohde, reunustavat kerrostalot katolla	51,7 M€
Vaihtoehto D	Toimitila, liike- ja palvelutilaa, julkinen rakennus	56,1 M€

Vaihtoehtojen investointikustannukset eivät mainittavasti eroa toisistaan (nykytilanne 49,5-56,1 M€, suurin ero 6,6 M€). Luvut eivät voimakkaasti johda ratkaisun tekemiseen tästä näkökulmasta. ³

³ Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

Infrarakentamisen veroton investointikustannusarvio 5-10 M€, riippuen raitiotietunnelin rakentamisesta/katujen uusimisesta. Tunnelin rakentamisen ajankohta tulee selvittää ja mahdollinen Tikkuparkin sisäänajon siirto, mikäli Vantaan ratikka päätetään linjata Tikkurilan aseman ja Kirjastopuiston sekä Lummekujan ali Kielotielle. Joka tapauksessa toteutettavaksi tulee sisäpihasarja toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä.

Asuntorakentamisen kustannusperusteinen keskimääräinen verollinen neliöhinta olisi 6 800 €/asm², tämä luku sisältää rakennusoikeuden ja asuntojen osuuden pysäköintitiloista. Selvityksen mukaan tämä jättäisi myyntikatevaraa noin 500 €/asm². Asuntorakentamisen korkea hinta selittyy pitkälti hintavalla pysäköintiratkaisulla. Asuntojen verollinen kustannusperusteinen neliöhinta €/asm²:

A: 6 800 €/asm² B: 6 700 €/asm² C: 6 600 €/asm² D: ei asuntoja

Toteutettavuudesta

Selvityksen mukaan rakentaminen on jaettavissa urakoihin, mutta kokonaisurakka vaikuttaa toimivimmalta. Tällöin sama urakoitsija vastaisi pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilojen ja mahdollisten asuntojen rakentamisesta. Selvityksen mukaan tämä rajaa mahdollisten urakoitsijoiden määrää ja suuret rakennusliikkeet tulevat kyseeseen.

Rakentamisen haasteet löytyvät aikataulutuksesta, ja toiminnoiltaan erilaisten tilojen yhteensovittamisesta. Urakoitsijan kannalta hankkeen kannattavuus ja kiinnostavuus riippuu ratkaisun tehokkuudesta, ja erityisesti asuntojen toteutettavuutta ei tulisi kaavalla vaarantaa. Kohteen suuri koko ja sen sijainti kiinnostavat. Asumisen maksimointia pidetään taloudellisesta näkökulmasta hyvänä. Selvitys esittää mahdollisia ja kiinnostavia järjestelyitä kohteen toteutuksesta.

Kiinteistöt ovat jaettavissa 3d-kiinteistöiksi. Perinteisesti hybridihankkeita on toteutettu ja tilojen juridinen hallinnointi järjestetty hallinnanjakosopimuksin, mikä on myös mahdollista. Kun kaupunki kilpailuttaa hanketta, selvitys suosittelee, että yhteisjärjestelysopimuksen periaatteet sisällytettäisiin tarjouspyyntöön. ⁴

⁴ Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

Alla taulukko, jonka sisältö on suoraan lainattu selvityksestä, rakennuttamisen/rakentamisen näkökulma:

A Asuintorni toimitilan päällä ”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida) + edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”	B Asumista Kielotien varressa ”+ edullinen vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot) + melko edulliset autopaikat (keskisuuri pysäköintikellari ja kellarin rakentamisen kustannuksista vastaa osittain asuntorakentaminen) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - tontin pienuudesta johtuen asuntoja ei voida rakentaa kokonaan erilleen toimistoista (yhteistä kellaritilaa) joten kyseessä on myös hybridirakennus - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - asuntorakentamisen edellyttämän pihan järjestäminen voi olla haaste - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”
C Asumisen kruunu toimitilan päällä ”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida) + edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista) + kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti - vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset) - juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei kokemuksia)”	D Toimitila ”+ selkeästi rajattu rakennusprojekti, jonka kilpailuttaminen yksinkertaista. Urakointimalli voidaan valita suhdannetilanteen mukaan esim. kiinteä kokonaishinta tai projektinjohtourakka. - kallein vaihtoehto toimistoille (ei myyntituloja tontin rakennusoikeudesta) - kalleimmat autopaikat (pieni pysäköintikellari, ei kustannusten jakajaa)”

+/- Lähde: Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

4. ASEMAKAVALUONNOKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyisen pääosin Vantaan kaupungin virastotalona toimivan tontin käyttötarkoitus vastaamaan uuden monitiloimiston tarpeita. Lisäksi tontille on osoitettu liike- ja palvelutilaa sekä asumista kolmeen neljästä valitusta luonnosvaihtoehdosta.

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 0,64 hehtaarin kokoinen alue.

Lauri Lairalan aukio 0.15 ha

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue YH, 0.6 ha

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa 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 vaihtoehtoisissa 15 000-21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä.

Pysäköinti, autot ja polkupyörät:

Toimistot	1 autopaikka/ 160 k-m ²
Myymlä- ja palvelutilat	1 ap/ 150 k-m ²
Asunnot	1 ap/ 130 k-m ²

Asuntojen vieraspaikat 1/ 1 500 k-m², asuntojen huolto 1/ 5 000 k-m². Erillisen laskelman perusteella voi saada 10%:n vähennyksen ja mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15%:n vähennyksen.

Pyöräpaikkoja:

Toimistot	1 polkupyöräpaikka/ 50 k-m ²
Myymlä- ja palvelutilat	1 pp/ 50 k-m ²
Asunnot	2 pp/ asunto

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

Kaavamuutosalueen toimitilalle varattu alueen osa on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi C. Merkintä mahdollistaa parhaiten korttelin eri toiminnoista, liike-, palvelu- ja toimitiloista, koostuvan rakennuksen. Vaihtoehdosta riippuen, toimitila ja sen ensimmäinen kerros, johon sijoittuu liike- ja palvelutilaa, sijoittuvat 4-5 kerrokseen. Asumisen sisältävissä vaihtoehdoissa asumisen kerrosluvut vaihtelevat 7:sta 16:een. 16-kerroksisen asuinkerrostalon ensimmäiset kerrokset (1-4) ovat toimitilaa, jolloin asuinkerrostalo on 12 kerrosta korkea (vaihtoehto A).

C-korttelialueeseen on liitetty 405 m²:n suuruinen osa nykyisestä Lauri Lairalan aukiosta, joka toimii tällä hetkellä virastotalon pysäköintipaikkana. Kielotien tulevaisuuden kehitystä varten sen kaualuetta on levennetty 3,4 metriä itään (412 m² suuruinen alue). Lummekujaa on levennetty etelään 0,7 metriä (43 m² suuruinen alue). Vastaavasti toimitilan maa-ala sekä Lauri Lairalan aukio ovat tämän verran pienentyneet.

Kaavassa nykyinen rakennus, Kiinteistö Oy Kauppalantalo, osoitteessa Kielotie 13, ehdotetaan purettavaksi.

Vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan väliin on järjestelty tilasarja, joka kuljettaa Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan keskustapuiستoa.

Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköinnistä suurin osa sijoittuu koko uuden tontin pinta-alan kokoiselle alueelle yhteen kellarikerrokseen. Pysäköintiin ajo tapahtuu Lummekujan puolelta. Tästä suunnasta hoidetaan myös kiinteistön huolto sekä mahdollinen maanalainen yhteys Tikkuparkkiin.

Rakennusoikeudet vaihtelevat eri vaihtoehdoissa välillä 15 000–21 000 sisältäen toimitilan, liike- ja palvelutilat sekä asumisen.

Vaihtoehto A, monitilatoimisto ja asuintorni sen katolla:

Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m², mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². 4000 k-m² jää liike- ja palvelutiloille sekä kiinteistön huoltoa varten. Vaihtoehto mahdollistaa myös asumista noin 6000 k-m², joka tässä vaihtoehdossa on sijoitettu tontin koilliskulmaan toimitilarakennuksen päälle. Asuinkerrostalon kerrokset lähtevät viidennestä ja kerroksia on yhteensä kaksitoista. Ylin kerros on tällöin kerrosluvultaan 16. Tonttitehokkuus tässä vaihtoehdossa on 3,29.

Vaihtoehto B, monitilatoimisto ja kerrostalo Kielotien varressa:

Rakennusoikeutta on 20 500 k-m², mikä mahdollistaa tontille kaksi rakennusta, jotka sijoittuvat kiinni toisiinsa. Molempien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittua liike- ja palvelutiloja, toimitilarakennukseen lisäksi toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilalle on mitoitettu tilaa 11 000 k-m². Toimitilan ensimmäisessä kerroksessa on tilaa liike- ja palvelutoiminnalle noin 2 500 k-m² ja huollolle 500 k-m², yhteensä 3000 k-m². Kiinni toimitilan läntiseen kylkeen, Kielotien varteen, on sijoitettu rakennusala asumiselle noin 6000 k-m² ja tämän lisäksi 500 k-m² liike- ja palvelutilaa sen ensimmäiseen kerrokseen. Toimitilakokonaisuus sijoittuu viiteen kerrokseen, asuinkerrostalossa kerroksia on kaksitoista. Tonttitehokkuus tässä vaihtoehdossa on 3,21.

Vaihtoehto C, monitilatoimisto ja asuinkerrostalo sen katolla:

Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m², mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on 11 000 k-m², liike- ja palvelutilat ensimmäisessä kerroksessa noin 3 500 k-m² ja huolto noin 500 k-m², yhteensä siten 15 000 k-m². Toimitilan vaatimat tilat ovat kolmessa kerroksessa. Vaihtoehdossa asuminen on si-

joitettu toimitilan katolle kolmeen eri kerrostalorakennukseen, joissa kerroksia on 3-4. Koska toimitilat ja sen ensimmäinen kerros sijoittuvat yhteensä neljään kerrokseen, ovat asuntojen kerrosluvut tällöin 5-7/8. Tonttitehokkuus on 3,29.

Vaihtoehto D, monitilatoimisto:

Rakennusoikeutta on 15 000 k-m², mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². Jäljelle jäävä rakennusala on käytettävissä liike- ja palvelutiloihin sekä huollon vaatimiin tiloihin ensimmäisessä kerroksessa. Kaikki tilat sijaitsevat yhteensä neljässä kerroksessa, osittaiseen viidenteen on mahdollistettu esimerkiksi rakennuksen vaatiman tekniikan sijoittaminen. Tonttitehokkuus on 2,35.

Kaikissa vaihtoehtoissa: YH, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

Olemassa oleva kaupungintalo säilytetään ja kaavamääräykset säilyvät YH-korttelin alueella ennallaan. Uutena merkintänä on alueen pohjoisosan ma-merkintä, jolla on varauduttu Tikkuparkkiin johtavan maanalaisen yhteyden rakentamiseen. Sisätilayhteyttä uudesta toimitilasta kaupungintalolle tutkitaan, se on mahdollista tarkastella maanalaisena yhteytenä tai siltayhteytenä.

4.3.2 Muut alueet

Lauri Lairalan aukio

Lauri Lairalan aukion pohjoisosa on ehdotettu muutettavaksi osaksi C-korttelialuetta. Lauri Lairalan aukiota on pienennetty pohjoisosasta. Aukion länsireunaa on kavennettu 3,4 metriä Kielotien tulevaisuuden katujärjestelyjen vuoksi.

4.3.5 Katualueet

Kielotie

Kielotie on suunniteltu joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi. Kielotien alue on mukana kaavamuutosluonnoksessa. Sen katualueutta on levennetty kaavamuutosalueen kohdalta 3,4 metriä itään.

Kielotien kautta mahdollisesti kulkevaa saattoliikennettä tutkitaan työn edetessä. Kielotien itäreunassa oleva puurivi tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla.

Lummekuja

Lummekuja on yksi mahdollinen Vantaan ratikan reiteistä. Tässä kohtaa ratikka kulkisi maan alla. Jotta tulevaisuuden mahdolliselle kehitykselle olisi tilaa, on Lummekujaa levennetty eteläreunastaan 0,7 metriä. Tällä varaudutaan siihen mahdollisuuteen, että ratikka päätetään reitittää tätä kautta Kielotien ja Dixin välillä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Asumisen vaihtoehdot lisäävät alueelle noin 6000 k-m² asumista. Luku on sama kaikissa asumisen sisältävissä vaihtoehtoissa. Mikäli asumisväljyy-

olisi 38 m2, tarkoittaisi tämä 157 henkilöä (Vantaan väestöennuste 2017, uudisrakentamisen vaikutus väestömääriin, asumisväljyys kerrostaloissa 2026).

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta.

Kaavaluonnosratkaisut tiivistävät keskustan rakennetta sekä mahdollistavat uusien työpaikkojen, liike- ja palvelutilojen syntymisen aivan ytimeen.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; se edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta. Lisäksi se kolmessa vaihtoehdossa luo mahdollisuuksia asuntotuotannolle.

Kaupunkikuva

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu alueelle erilaisia kaupunkikuvallisia ja kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja. Tikkurilan keskusta on uusiutumassa nykyistä korkeammaksi ja tehokkaammin rakennetuksi kaupunkikeskustaksi. Kaavamuuotosalue on katsottu hyväksi suunnitella kaupungintalon huomioonottavana, muusta kaupunkirakenteesta erottuvana, julkista tilaa luovana alueena.

Vaihtoehdot vaihtelevat maltillisesta 4-5 kerroksen toimitilasta ratkaisuun, jossa tontin koillisreunaan on esitetty toimitilan katolta lähtien 16 kerrokseen nouseva torni. Vaihtoehdoista riippuen ratkaisu sopeutuu ympäristöönsä mittakaavaltaan osin tai erottuu siitä selvästi.

Materiaalivalinnat sekä rakennuksen yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät kaavaehdotus- ja rakennuslupavaiheeseen.

Varjostusvaikutukset

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin neljän vaihtoehdon varjostusvaikutukset kevätpäiväntasauksen ja kesäpäiväntasauksen aikoina. Ratkaisuvaihtoehtojen vaikutus kaupunkitilan valo-olosuhteisiin vaihtelee niiden korkeudesta riippuen. Varjostavin vaihtoehto on A, jossa torniosa nousee 16 kerrokseen. Varjostustarkastelukuvat ovat seuraavilla kahdella sivulla.

Kevätpäiväntasauksen aikaan aamulla kello 9:00 kaikki asumista sisältävät vaihtoehdot (A, B, C) varjostavat Kielotien länsipuolta. Iltapäivällä kello 13:00 vaihtoehto A:n torniosa varjostaa Kielotie 15:ttä. Iltapäivällä työpäivän jälkeen kello 16:00 Kirjastopuistoa varjostaa A:n torniosa.

Kesäpäiväntasauksen aikaan varjot ovat lyhyimmillään. Aamulla 9:00 Kielotien länsipuolen julkisivua varjostaa vaihtoehto B, jossa asuinkerrostalo sijaitsee Kielotien varressa. Iltapäivällä 13:00 A:n torni varjostaa Kielotien 15:n asuinrakennuksia. Työpäivän jälkeen 17:00 A-vaihtoehdon torniosa luo varjon Kirjastopuistoon.

Varjot noin kevätpäiväntasauksen 21.3. aikaan, A, B, C ja D

A, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00.



B, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



C, kevätpäiväntasaus 21.3. , kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



D, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



Varjot noin kesäpäivänseisauksen 21.6. aikaan, A, B, C ja D



A, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00



B, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00



C, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00



D, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00

Asuminen

Kaavamuutosalueella tutkitaan kolmessa vaihtoehdossa myös asumisen sijoittumista kaavaluonnosalueelle. Asumista on mahdollista sijoittaa alueelle noin 6000 k-m², mikä tarkoittaa asumista melkein 160 henkilölle.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy työpaikkavaltaisuus. Rakennuksen koon kasvaessa työpaikkojen osuus kaavamuutosalueella kasvaa.

Taloudelliset vaikutukset

Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Rakentamisen yhteydessä kaavamuutosalueen tonteilla tulee hulevesijohtoja, vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä siirtää, samoin tietoliikennekaapeleita. Mikäli Vantaan ratikka linjataan Lummekujan alitse, tulee kohdan kunnallistekninen verkosto uusia ja suunnitella erikseen. Alla kulkee mm. kaukolämpöputki. Mahdolliset asunnot lisäävät alueen asukaspohjaa, ja toimitila kokoaa yhteen kaupungin työvoimaa. Molemmat elävöittävät keskustaa ja lisäävät palveluiden käyttöä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. **Kappale täydentyy kaavamuutosehdotusvaiheessa.**

Sosiaalinen ympäristö

Vaihtoehdosta riippuen alueen työpaikat ja mahdollisesti asuminen lisääntyvät. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat, mikä mahdollistaa asumisen elämän eri vaiheissa. Lisääntyvä väestö Tikkurilan keskustassa elävöittää aluetta.

Virkistys

Uuden rakennuksen ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa, joka on avointa kaikille. Kaupunkikulttuurin huvitukset mahdollistuvat ja ne lisäävät Tikkurilan vapaa-ajan viettokohteita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan Kirjastopuistoon, läpi vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan välisen pihasarjan, on yhteys, joka laajentaa keskustan kävelyreittejä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Dixistä, jossa sijaitsee Tikkurilan bussi- ja rautatieasema. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vantaan ratikan yksi mahdollisista linjauksista kulkee maanalla Kirjastopuiston ja Lummekujan ali ja nousee pintaan Kielotielle Tikkuraitin kohdalla. Toinen vaihtoehto kiertää aseman Valkoisen Lähteentietä ja ohittaa uuden toimitilan maanpinnalla Kielotietä pitkin. Yhteys lisää joukkoliikenteen yhteyksiä ja tuo alueen entistä lähemmäksi monipuolista joukkoliikennettä.

Uuden toimitilan huolto järjestetään Lummekujalta, samoin myös ajo rakennuksen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Vesihuolto

Alue sijaitsee rakennetun vesihuollon piirissä. Hulevesien osalta selostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

Kaukolämpö - täydentyy kaavaehdotusvaiheessa

Sähköverkko - täydentyy kaavaehdotusvaiheessa

Tietoliikennekaapelit - täydentyy kaavaehdotusvaiheessa

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen, lähinnä Kielotien aiheuttama melu ja pienhiukkaset huomioidaan 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. Melu ja pienhiukkaset on käsitelty 4.4.1:ssä.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Tarja Laine Ritva Kotilainen Vesa Karisalo Seppo Niva Terhi Kuusisto Leena Kaunismäki Elina Ekroos Anni Vainionpää Pia Tasanko Anna-Liisa Vanhala	kaupunkisuunnittelujohtaja aluearkkitehti, arkkitehti vs aluearkkitehti arkkitehti asemakaavasuunnittelija suunnitteluavustaja maisema-arkkitehti projektiassistentti vuorovaikutusasiantuntija kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Ifa Kytösaho Mikko Juolahti Jarmo Pajunen Samuli Haveri Tiina Hulkko Paula Luomala Hanna Keskinen Seija Tulonen	hankesuunnittelupäällikkö hankekehitysarkkitehti liikenneinsinööri liikenneinsinööri liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri puistosuunnittelupäällikkö projektisuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Leena Jaskanen Panu Latvala	kaupunkikuva-arkkitehti vastaava lupa-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen Heikki Virkkunen	projektijohtaja projektijohtaja
Konsultit:	Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi: Rapol Oy Viator Oy Calash Oy JKMM Arkkitehdit Oy	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä huhtikuuta 2019.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

6. KAAVALUONNOKSET JA MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero
Planområdens nummer

002365

Paiväys
Datum

1.4.2019

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

686502

LUONNOS VAIHTOEHTO A

Vantaan kaupunki

KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Asuinkerrostalon ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kaupallista tilaa.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankuluväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankuluväylätiloille, Kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutason liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvitalaa korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m²:stä. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintola-käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennoittyjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinna tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Asumista saa sijoittaa yhteensä 6000 k-m² liike- ja toimistotilarakennuksen katolle kerroksiin V-XVI.

Asuinrakennuksen pihan tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

YH

Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja siten, että ne liittyvät luontavasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4,5 metriä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

toimistotilat	1/160 k-m²
liiketilät	1/150 k-m²
asunnot	1/130 k-m²
kuitenkin vähintään	1 ap/3 asuntoa
asuntojen vieraspaikat	1/1500 k-m²
asuntojen huolto	1/5000 k-m²

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

toimistotilat	1 pp/50 k-m²
liiketilät	1 pp/50 k-m²
asunnot	2 pp/asunto

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai 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 rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on sitova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivettyvä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen eritasoristeys.

SR

Suojeltava rakennus.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteloihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnän ole toisin osoitettu.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täytetty
silloin asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaattisto

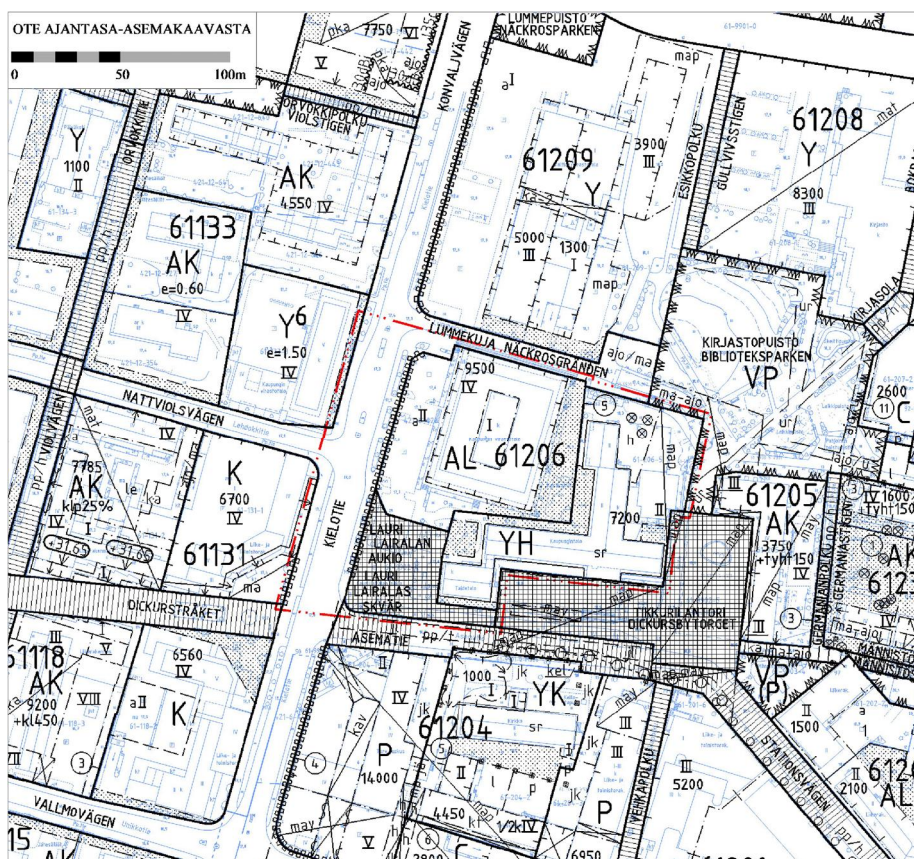
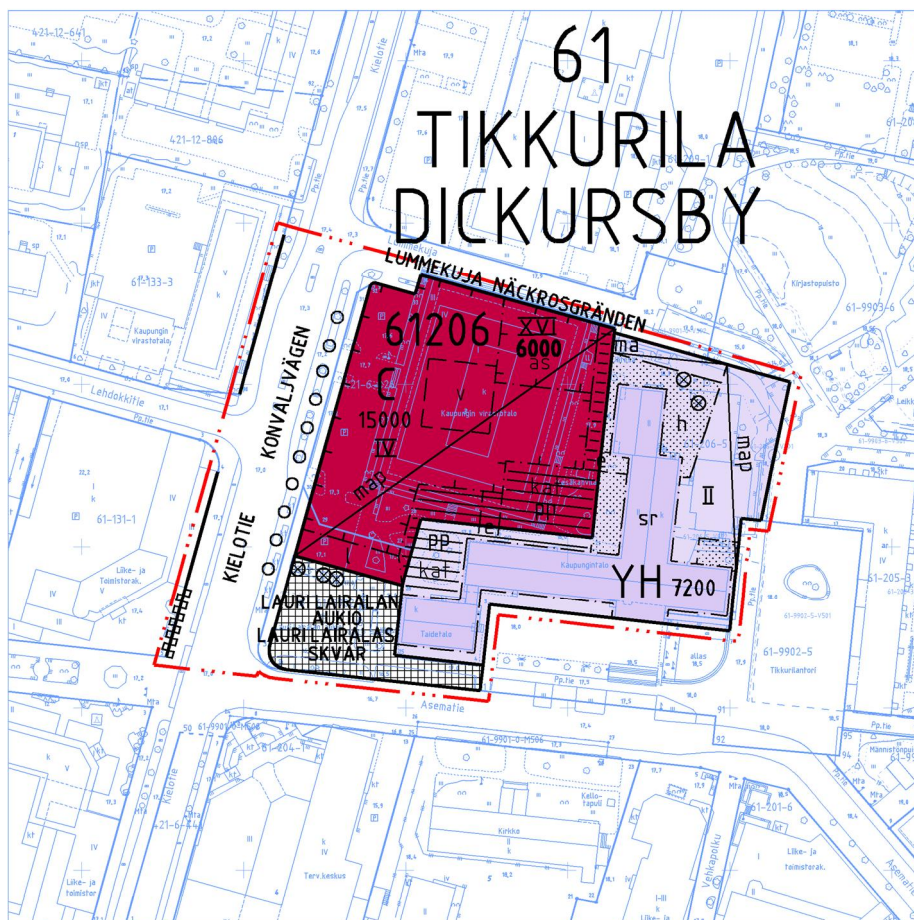
FTRS-GK25,

korkeusjärjestelmä

N2000.

Vantaalta / ... 20...

LUONNOS VAIHTOEHTO A



Kaava-alueen numero
Planområdens nummer

002365

Päiväys
Datum

1.4.2019

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

686502

LUONNOS VAIHTOEHTO B

Vantaan kaupunki

KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Asuinkerrostalon ylämpään kerrokseen saa sijoittaa kaupallista tilaa.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankuluväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankuluväylille, Kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutason liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvittaita korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k m²:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittait eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintola-käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat ja huoltotilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennukset
Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla, muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsenöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Asumista saa sijoittaa Kielotien varteen yhteensä 6000 k-m² kerroksiin II-XII.

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai 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.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on sitova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivetävä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puuriivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katusukio/Tort.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen eritasoristey.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

TONTTIJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan pohjakartta täytössä

sillo asetettui vaatimuksot.

Tasokoordinaattisto

ETRS GK25,

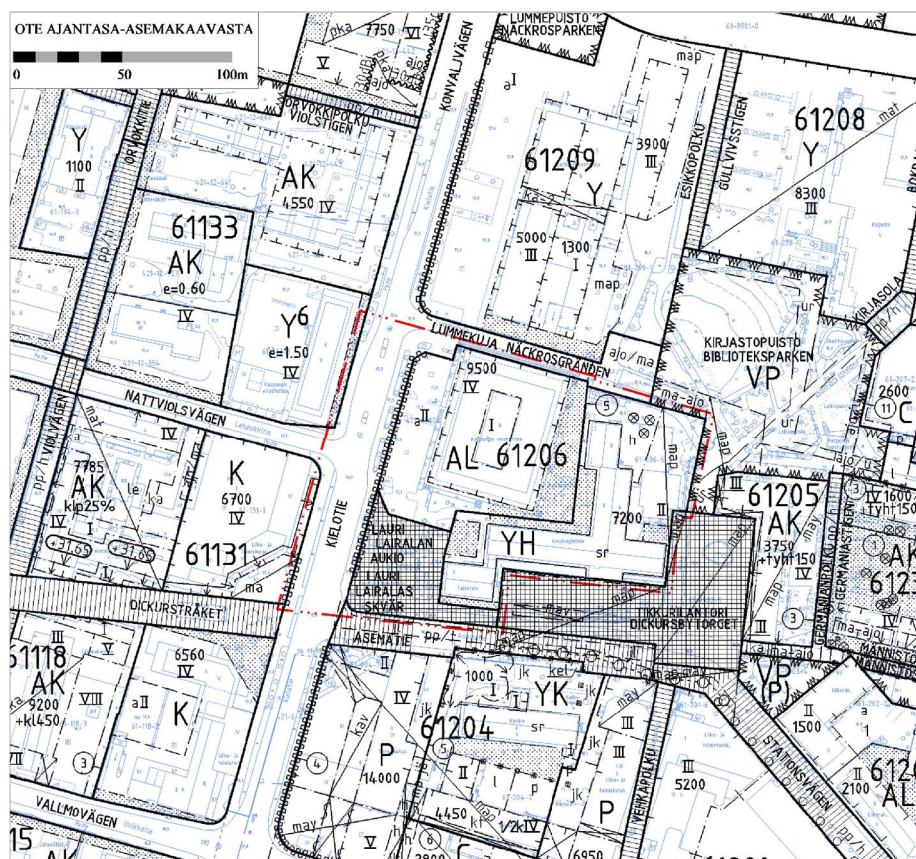
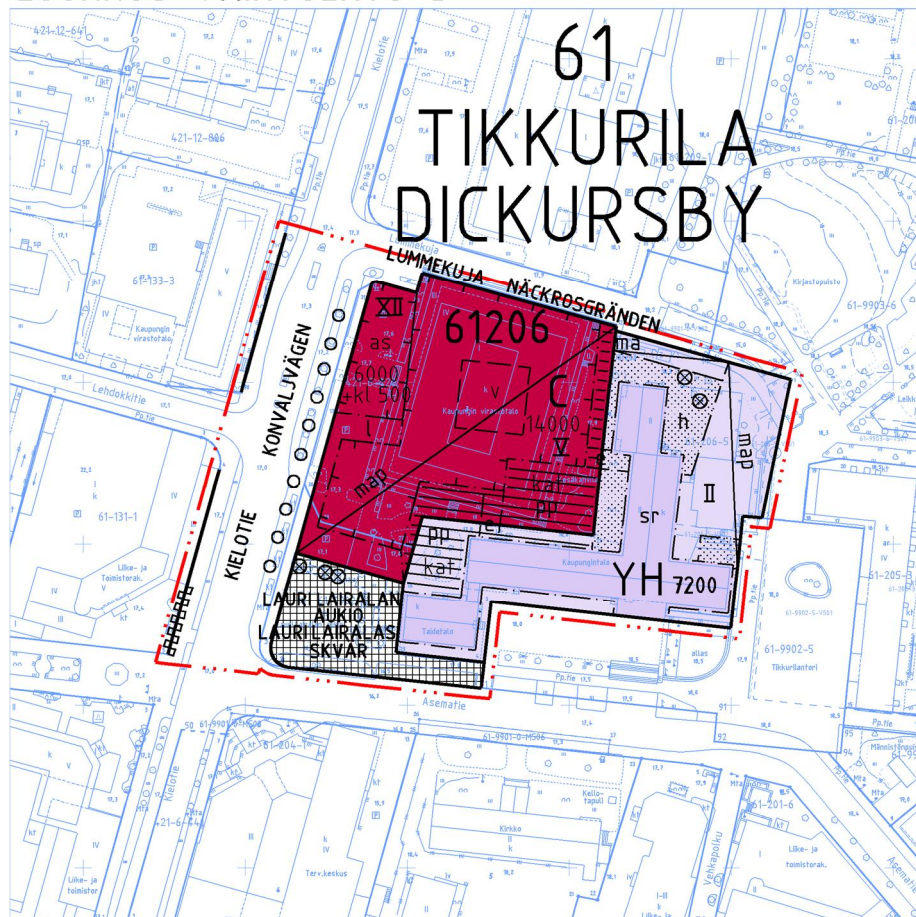
korkeusjärjestelmä

N2000.

Vantaalla / 20

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

LUONNOS VAIHTOEHTO B



Kaava-alueen numero
Planområdens nummer

002365

Päiväys
Datum

1.4.2019

Pohjaka
Baskart

686502

LUONNOS VAIHTOEHTO C

Vantaan kaupunki

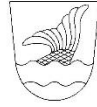
KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

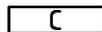
Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:

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



Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Asuinrakennuksen yläpuolelle kerrokseen saa sijoittaa kauppallista tilaa.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankulkuväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankulkuväylille, Kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutasoon liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvitalia korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m²:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat ja huoltotilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennoituvia.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinnat tulee tehdä pääosin vihertakkoine.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Asumista saa sijoittaa yhteensä 6000 k-m² liike- palvelu- ja toimistorakennuksen katoille kerroksiin V-VIII.

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai 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 rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on sitova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivetävä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

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.

Ohjeellinen eritasoristeys.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIIAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto

ETRS-GK25,

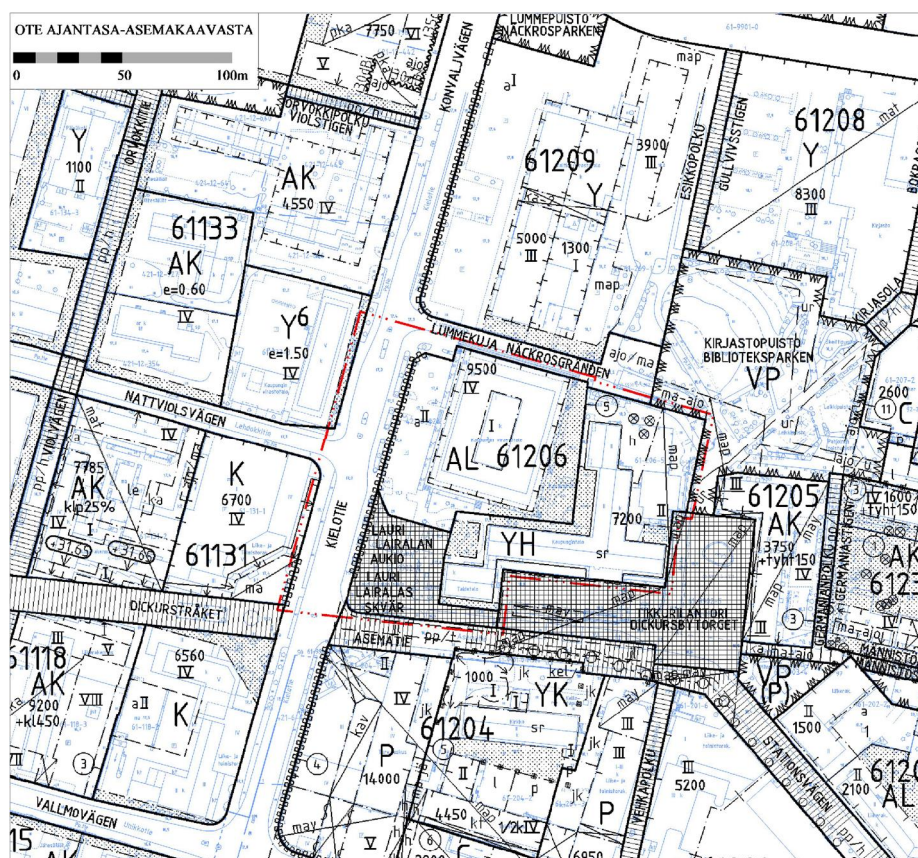
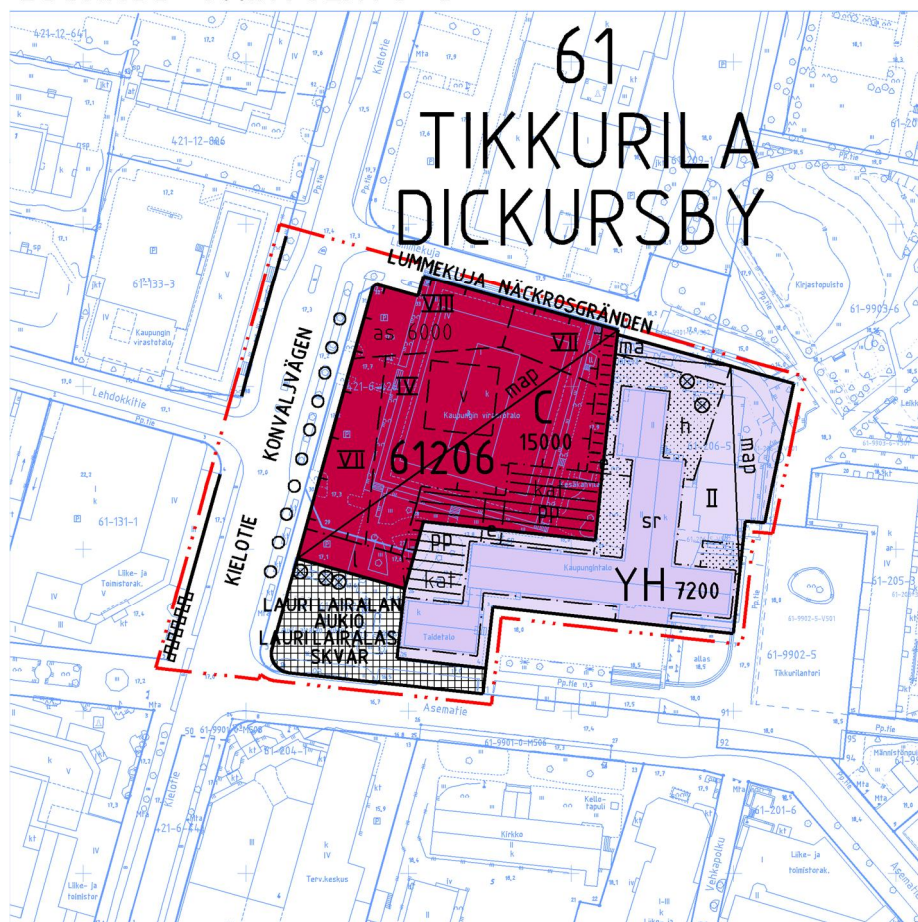
korkeusjärjestelmä

N2000.

Vantaalla / . 20

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / . 20

LUONNOS VAIHTOEHTO C



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
002365

Päiväys
Datum
1.4.2019

Pohjakkartalehtien numerot
Baskarbladens nummer
686502

LUONNOS VAIHTOEHTO D

Vantaan kaupunki

KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kaupallista tilaa.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankulkuväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankulkuväylille, Kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutason liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvittua korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m²:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintola-käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnitteluun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat ja huoltotilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennus ja sen katuja kisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Kattopinnot tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4,5 metriä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
toimistotilat 1/160 k-m²
liiketilat 1/150 k-m²

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.



Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
toimistotilat 1 pp/50 k-m²
liiketilat 1 pp/ 50 k-m²

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on silova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivitettävä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen eritasoristeys.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

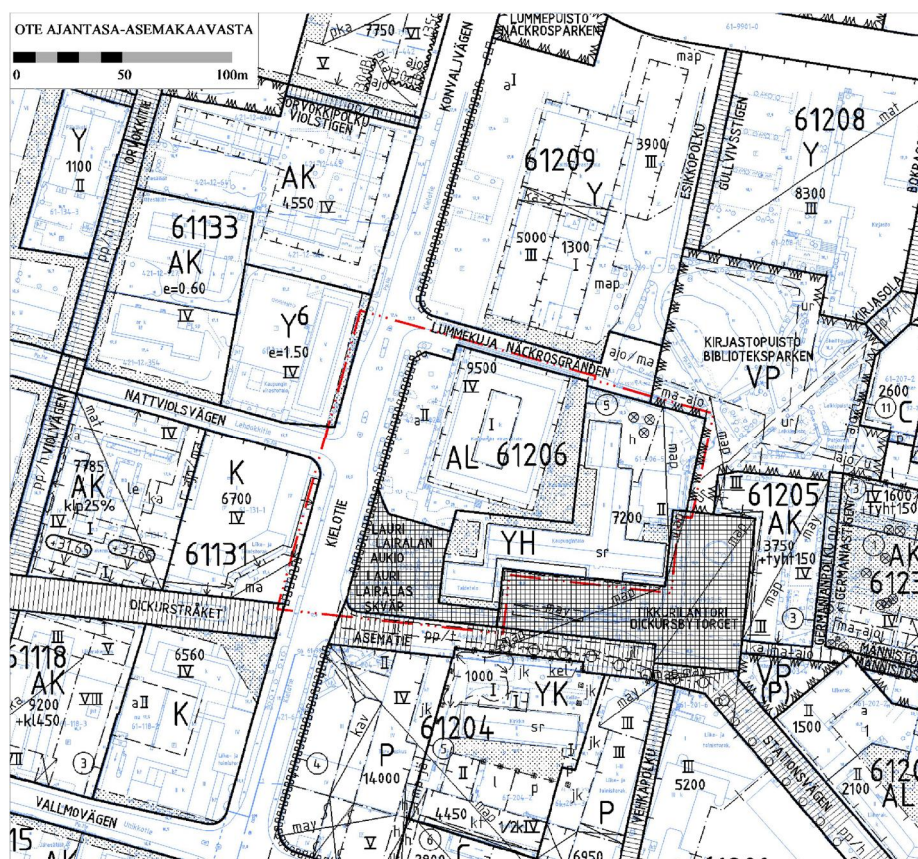
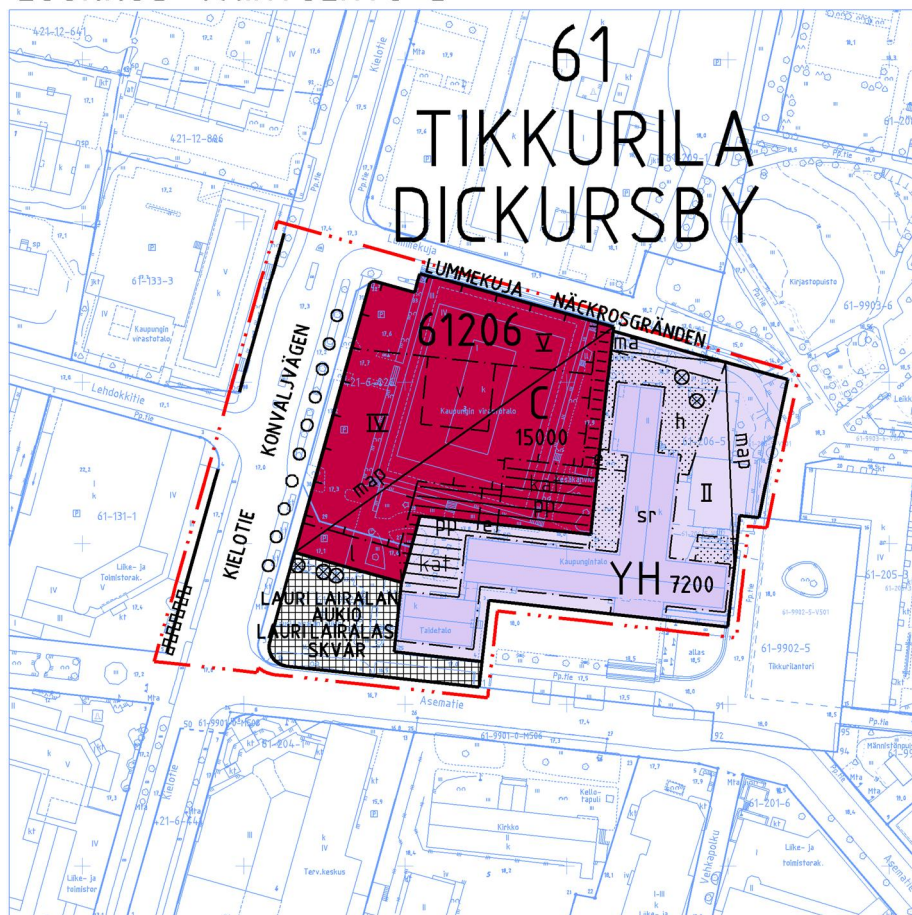
Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakaartia täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto Vantaalta / 20
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / / 20

LUONNOS VAIHTOEHTO D





10 § Asemakaavan muutos 002369, 63 Viertola/ Peltolantie 9 / TLA

VD/9428/10.02.04.01/2017

TLA/RIK/NIS/MKU

Viertolaan, lähelle Tikkurilan keskustaa, kaavoitetaan uusi asuinkerrostalo nykyisen pysäköintialueen paikalle. Peltolantie 9:ään sijoittuva kerrostalo on 5-6 kerroksen korkuinen ja sen rakennusoikeus on 3 960 kerrosneliömetriä. Osa sisäpihasta katetaan ja autopaikat sijoitetaan pihakannen alle. Kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 7 460 kerrosneliömetriä ja tehokkuudeksi $e=1,46$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63141, kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63414.

Alue sijaitsee Viertolassa, Tikkurilan keskustan länsipuolella. Se on Sinirikonpuiston naapurissa, osoitteessa Peltolantie 9. Kaavoitettavaa tonttia nro 3 rajaa etelässä Peltolantie, lännessä Keltamotie ja idässä Sinirikontie. Pohjoisessa rajanaapurina on Sinirikontien 2:n kiinteistö.

Kaavan hakija

As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Maanomistus

As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut J2 Invest Oy ja Arkkitehtitoimisto HMY Oy kaavamuutoksen hakijan konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kuulemisvaiheessa kaava-alueessa oli mukana myös Sinirikontie 2:n tontti, jolle oli osoitettu osa uudesta lisärakennusoikeudesta. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan tässä vaiheessa halunnut mukaan kaavamuutokseen.

Kaava mahdollistaa uuden viisi-kuusikerroksisen asuintalon rakentamisen Peltolantie 9:ään, pysäköintialueen paikalle. Rakennus sijoittuu 1970-luvulla rakennetun kerrostalon jatkeeksi Peltolantien ja Keltamotien varteen. Peltolantien kulmaan osoitetaan varaus liikehuoneistolle. Autot sijoitetaan pääosin kansipihan alle, jonne ajetaan Keltamotien kautta.

Rakennuksen julkisivut tehdään tiilestä paikalla muuraamalla. Katutasoon tulee tehdä neljän metrin korkuinen kivijalkakerros, jota korostetaan arkkitehtuurin avulla. Kaksi makedonianmäntyä Keltamotien kulmauksessa merkitään säilytettäväksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 ha. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 3 058 kerrosneliömetristä 4 402 kerrosneliömetrillä 7 460 kerrosneliömetriin, josta varsinaisesti uudelle



rakennukselle osoitetaan 3 960 kerrosneliömetriä. Muu rakennusoikeus jää olemassa olevan rakennuksen käyttöön. Uusia asuntoja tulee arviolta 67 kpl. Tehokkuusluku, e on 1,46.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.6.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kpl.

Alueen asukasmielipiteissä vastustettiin Sinirikontie 2:n lisärakentamista, pidettiin kaavailtua kuusikerroksista rakentamista liian korkeana ja haluttiin komeiden mäntyjen säilyvän. Huoli pihojen varjoisuudesta, näkymien peittymisestä ja autopaikkojen riittävydestä tuli mielipiteissä esille.

Mielipiteet otettiin huomioon ja kaava rajattiin koskemaan vain Peltolantie 9:ää. Kokonaan kuusikerroksisesta rakennusmassasta Keltamotien puoleinen osa madallettiin viiteen kerrokseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4 402 k-m², n. 67 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostulot maksaa hakija As Oy Tikkurilan Peltolantie ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Peltolantie 9 maksaa muutostulot (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 40

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija As Oy Peltolantie 9 maksaa muutostulot (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.–28.2.2019. Tänä aikana jätettiin kuusi muistutusta. Muistutuksissa vastustettiin autopaikkojen sijoittamista pihalle maantasoon. Pari muistuttajaa piti myös uuden rakennuksen korkeutta ja muotoa paikkaan sopimattomana ja yksi oli huolissaan rakentamisen aikaisista haitoista ja kansipihan mielekkyydestä. Muistutukset on otettu huomioon vastineissa ja pihalla olevat autopaikat on sijoitettu osa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa rakennuksen pohjoispäättyyn.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi kappale, jossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset

Muistutusten johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

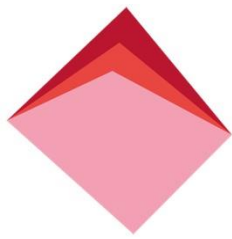
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019
- Muistutukset ja vastineet 1.4.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

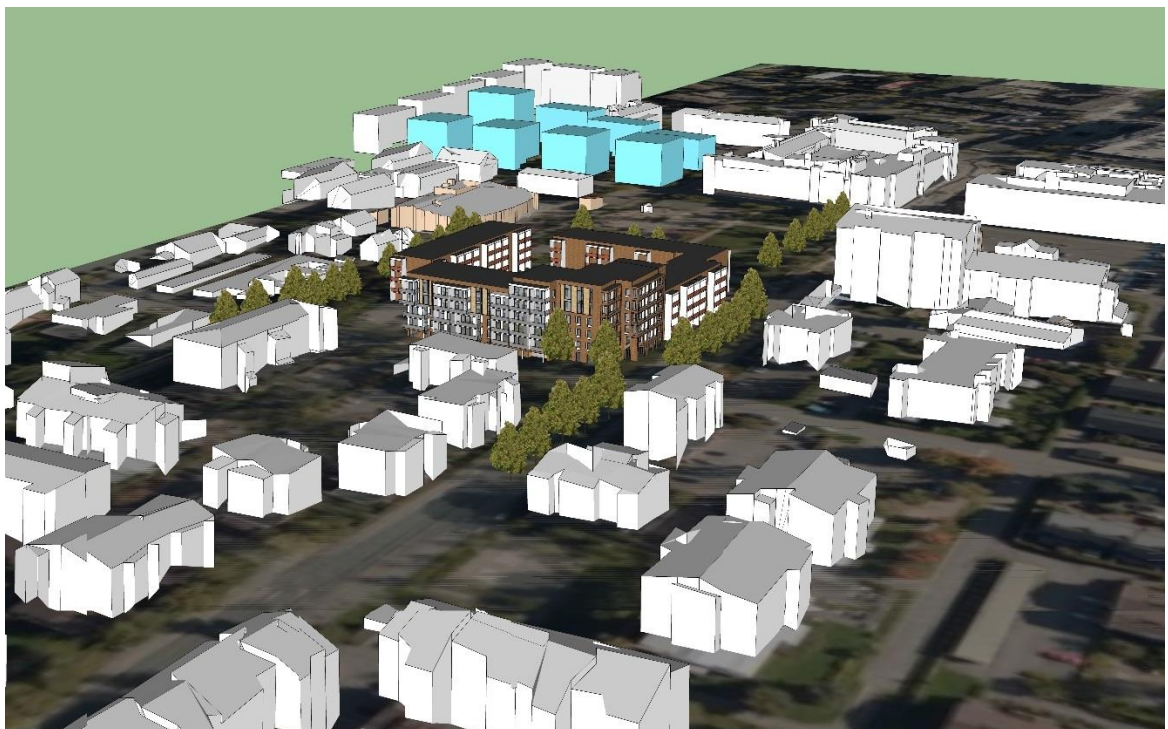
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002369 PELTOLANTIE 9

VIERTOLA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002369. Kaavoitus on tullut vireille 12.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

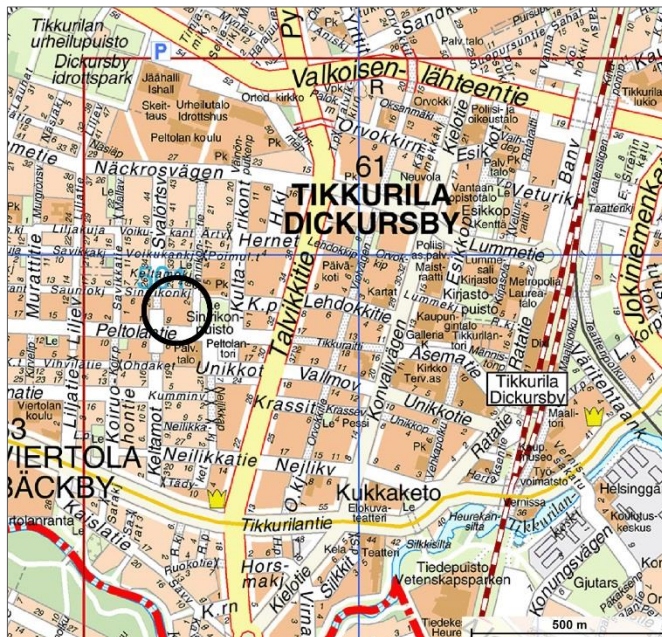
Osa korttelia 63141 kaupunginosassa 63, Viertola (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 63141, kaupunginosassa 63, Viertola).

Viertolaan, lähelle Tikkurilan keskustaa kaavoitetaan uusi asuinkerrostalo nykyisen pysäköinti-alueen paikalle. Peltolantie 9:ään sijoittuva kerrostalo on viiden–kuuden kerroksen korkuinen ja sen rakennusoikeus on 3 960 kerrosneliömetriä. Osa sisäpihasta katetaan ja autopaikat sijoitetaan pihakannen alle.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; puh. 050 3029 298.; etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle, Viertolan kaupunginosaan. Se on Sinirikonpuiston naapurissa, osoitteessa Peltolantie 9.

Kaavoitettavaa tonttia nro 3 korttelissa 63141 rajaa etelässä Peltolantie, lännessä Keltamotie ja idässä Sinirikontie. Pohjoisessa rajanaapurina on Sinirikontien 2:n kiinteistö.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan (Asunto Oy Tikkurilan Peltolantie) jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.10.2017. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002369.
- Kaavoitus tuli vireille 12.6.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018, kaupunginhallitus 17.12.2018
- Nähtävilläolo 30.1.–28.2.2019, 6 muistutusta.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.3 Aluevaraukset.....	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	19
5. Asemakaavan toteutus	19
6. Kaavatyöhön osallistuneet	19
7. Asemakaavan seurantalomake.....	21
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	23

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kaava mahdollistaa uuden viisi–kuusikerroksisen asuintalon rakentamisen pysäköintialueen paikalle. Rakennus sijoittuu 1970-luvulla rakennetun kerrostalon jatkeeksi Peltolantien ja Keltamotien varteen. Peltolantien kulmaan osoitetaan varaus liikehuoneistolle. Autot sijoitetaan pääosin kansipihan alle, jonne ajetaan Keltamotien kautta.

Rakennuksen julkisivut tehdään tiilestä paikalla muuraamalla. Kaksi makedonianmäntyä Keltamotien kulmauksessa merkitään säilytettäväksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 ha. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 3 058 kerrosneliömetristä 4 402 kerrosneliömetrillä 7 460 kerrosneliömetriin, josta varsinaisesti uudelle rakennukselle osoitetaan 3 960 kerrosneliömetriä. Muu rakennusoikeus jää olemassa olevan rakennuksen käyttöön. Uusia asuntoja tulee arviolta 67 kpl. Tehokkuusluku, e on 1,46.



Havainnekuva, HVM Arkkitehdit Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle, virallisesti Viertolan kaupunginosaan ja kohtuullisen vilkkaan Peltolantien varrelle.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

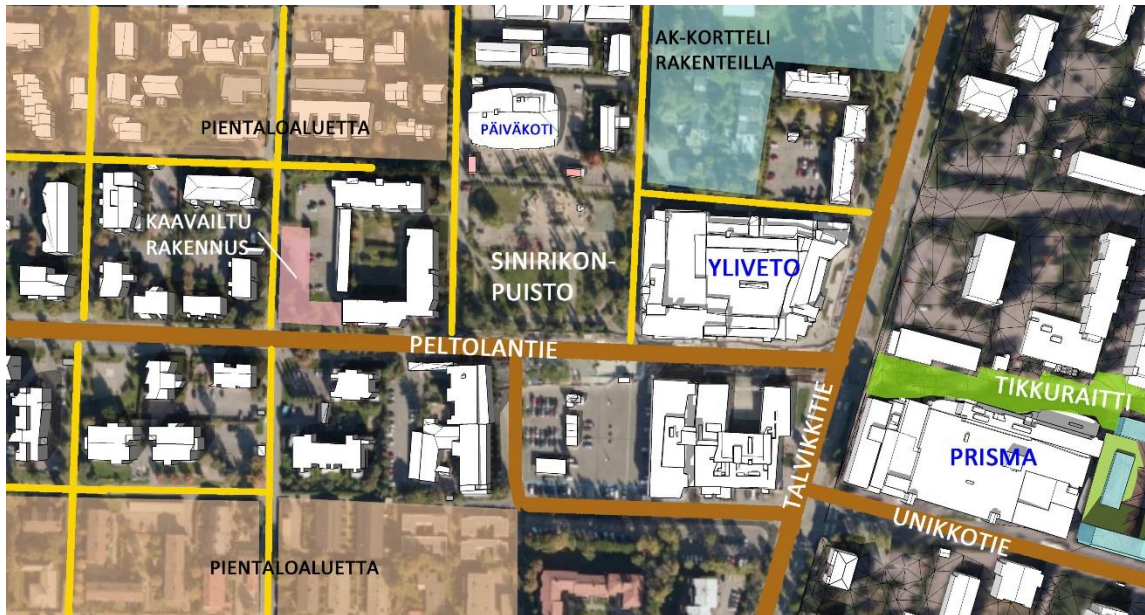
Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohja-vesialuetta.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

2.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2018 alussa 6 813 henkeä. Alueen väkiluku pysyi tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta on kasvanut vuodesta 2012 noin 1 000:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten väkiluku nousee myös lähivuosina ja on ennusteen mukaan 7 700 vuonna 2027. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli noin 43 000 henkeä (1.1.2018), ja sen arvioidaan kasvavan 49 000:een seuraavan 10 vuoden aikana. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.¹

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan keskustan kaupunkikuva on viime vuosina muuttunut. Hajanainen rakenne on tiivistynyt kovaa tahtia, kun uusia asuinkortteleita on rakennettu eri puolille keskustaa.

Kaava-alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa Tikkurilan keskustan järeeä kaupunkirakenne muuttuu pienimittakaavaiseksi pientaloalueeksi. Viertola on vihreä kaupunginosa, jossa pääosa rakennuksista on 1–2 -kerroksisia pientaloja tai pienkerrostaloja. Alueen kokoojakatu, Peltolantie on kuitenkin kerrostalokorttelien rajaama. Rakennukset ovat 3–4-kerroksisia ja sijoittuvat väljästi kortteli-ruudukkoon. Poikkeuksena on kuusikerroksinen Folkhälsanin palvelutalo kaava-alueen eteläpuoleisessa naapurikorttelissa. Itäpuolella on Sinirikonpuisto leikkivälineineen ja sitä vastapäätä Peltolantori, jonka toritoiminta on hiipunut.

Kaavoitettavassa korttelissa on kaksi asuinkerrostaloa 1970-luvulta. Nelikerroksisissa rakennuksissa on ajalle tyypillinen maanpäällinen kellarikerros ja siksi maantasokerros on varsin umpinainen. Rakennusten julkisivut on tehty tiililaattapintaisista betonielementeistä. Parvekkeet on kannatettu umpinaisin piellelementein maasta saakka, mikä tuo katukuvaan lähiövaikutelman.

Keltamotien varressa on laaja pysäköintialue, joka on rajattu oleskelupihasta autokatoksella. Korttelin lounaisnurkassa on muutama vanha makedonianmänty.

Virkistys

Sinirikonpuistoon on rakennettu leikkipuisto. Tikkurilan urheilupuisto uimahalleineen, jäähallineen ja muine liikuntatiloineen on noin puolen kilometrin päässä. Urheilupuistosta on yhteys seudulliseen viheralueverkostoon.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: kortteli rajautuu etelässä Peltolantiehen, joka on itä-länsisuuntainen kokoojakatu. Tontille ajo tapahtuu Keltamotien kautta, joka on katkaistu läpi-ajoliikenteeltä samoin kuin pohjoispuolinen Sinirikonkuja.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Peltolantiellä, Tikkurilan matkakeskukseen on noin 800 metriä.

Jalankulku ja pyöräily

Yhdistetyt jalkakäytäväpyörätiet kulkevat Peltolantien molemmin puolin. Keltamotiellä jalkakäytäväpyörätie on vain kadun itäreunassa.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2005 rakennettu DN 160 vesijohto. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 6700 m³, HW=+81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumpppaamon kautta.

Jätevesiviemärinti

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2005 rakennettu DN 315 jätevesiviemäri. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN400 jätevesiviemäri. Alueen

jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikkinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1982 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Peltolantiella kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Sinirikonkujalla kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2016 rakennettu DN315 hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriissä Viertolan halki Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Sinirikontien katualueella.

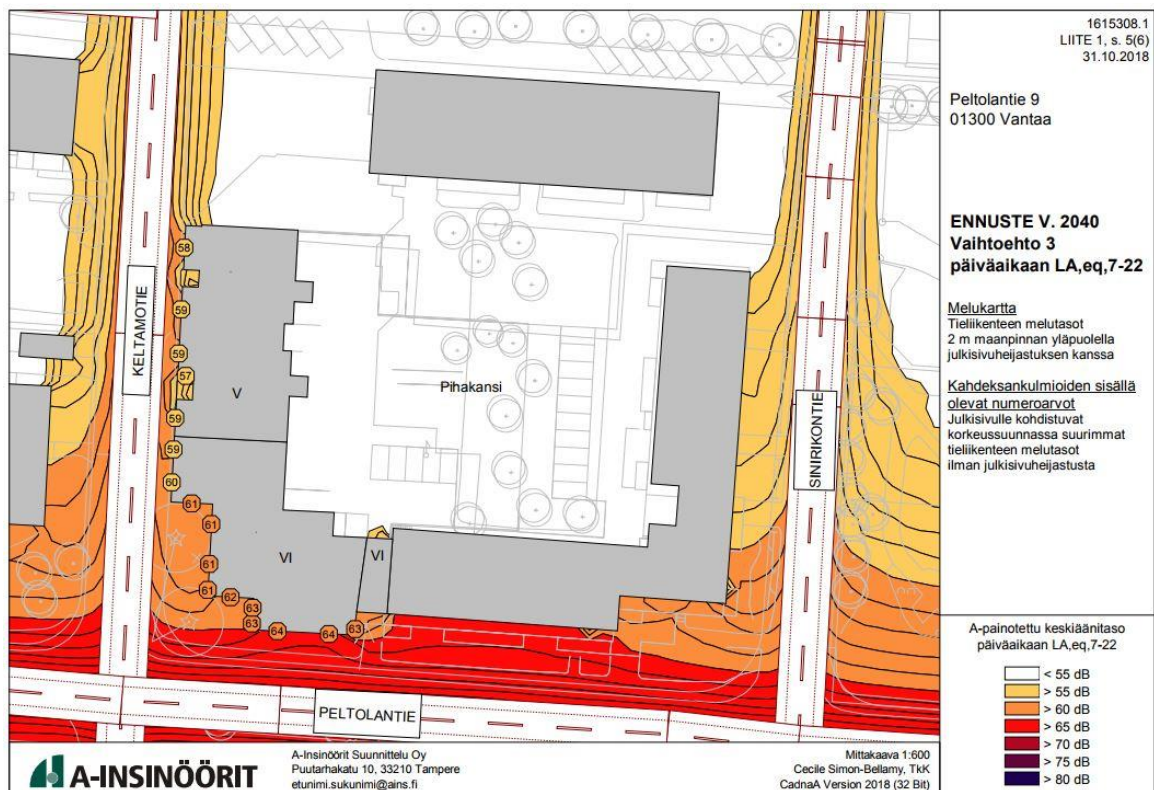
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Peltolantien katualueella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

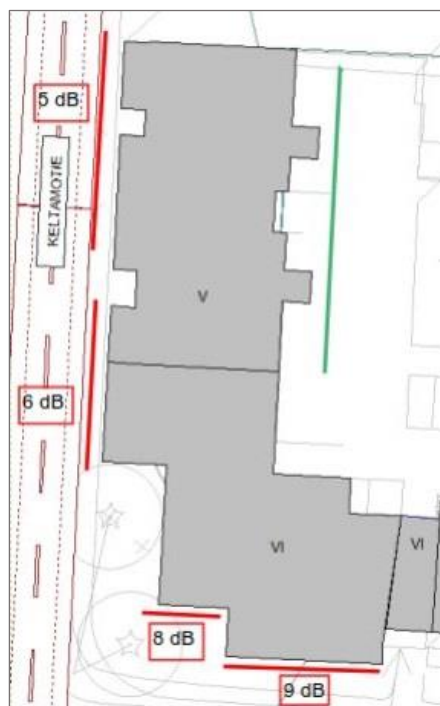
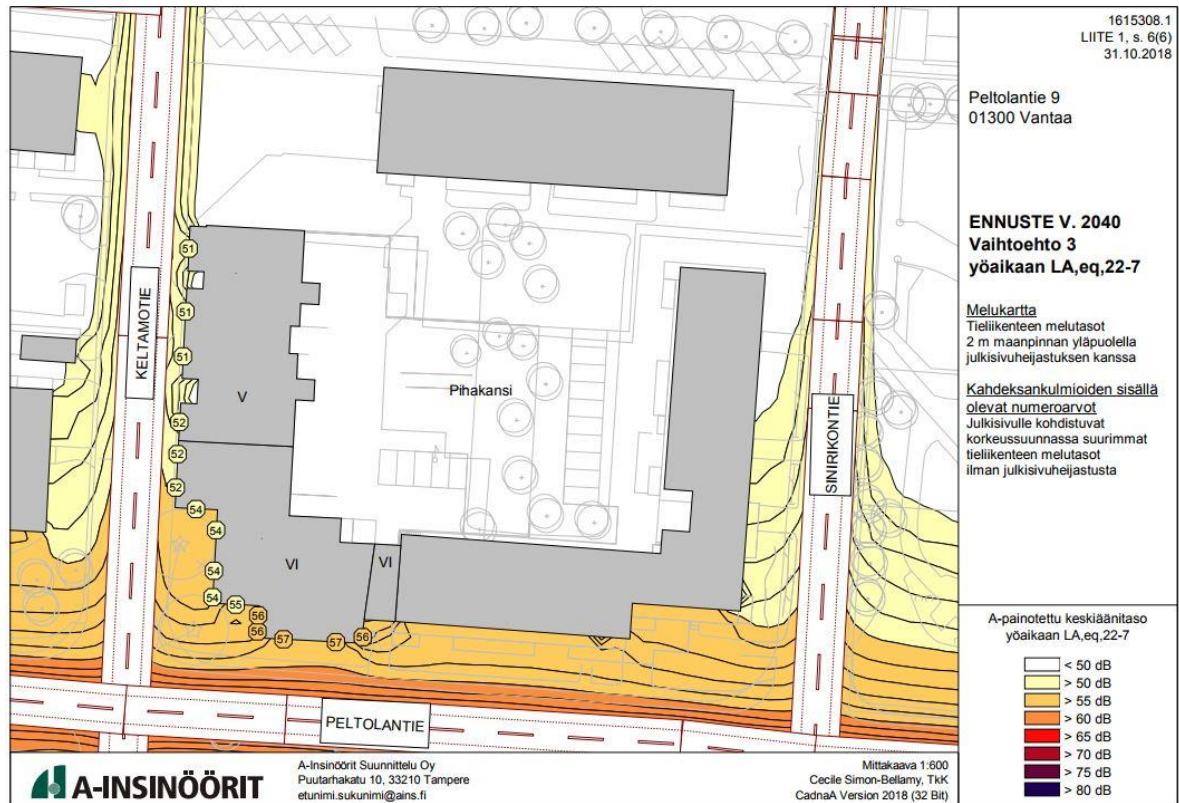
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöaikana (klo 22-7) 50 dB.



Kortteliin päiväaikaan kohdistuva liikennemelu v. 2040, A-Insinöörit.

A-Insinöörien 30.10.2018 tekemän meluselvityksen perusteella ilmenee, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 64 dB ja yöaikaan 57 dB. Ulkovaipan ääneneristysvaatimus on tällöin meluselvityksen perustella suurimmillaan $\Delta L_{A,vaad} = 29$ dB.

Vantaan kaupungin rakentamissuunnitelman mukaan äänitasoero ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuinrakennuksessa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB.



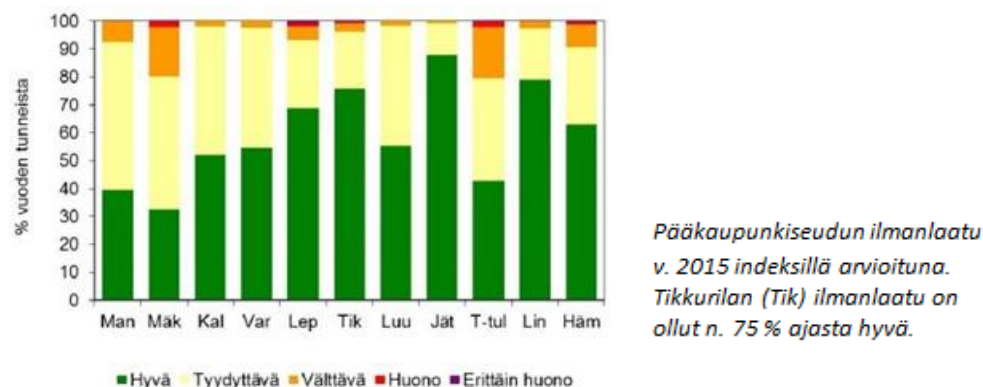
Kohteen arkkitehtisuunnitelman mukaan kohteen kaikki parvekkeet lasitetaan. Selvityksen perusteella todettiin, että kadunpuoleisten parvekkeiden ääneneristys on mitoittettava rakennuslupa- vaiheessa liikennemelua vastaan.

Lasitettujen parvekkeiden äänitasoeroa vaatimukset $\Delta L_{A,vaad}$. Kuvassa vihreällä merkityillä julkisivuilla sijaitsevat parvekkeet voidaan jättää lasittamatta.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen 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.



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 edellisenä 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 passiivikeräimen menetelmällä. 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

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

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa As Oy Tikkurilan Peltolantie, joka on myös kaavamuutoksen hakija.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-63-141-3	As Oy Tikkurilan Peltolantie	0,5
Yhteensä		0,5

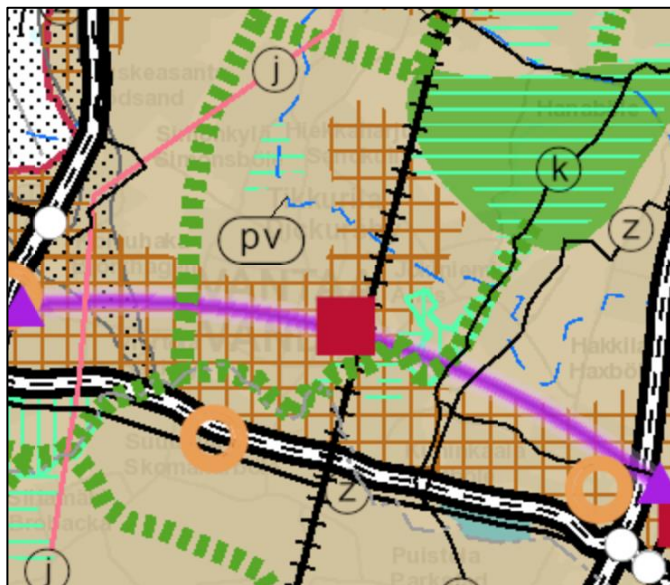
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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, sekä luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

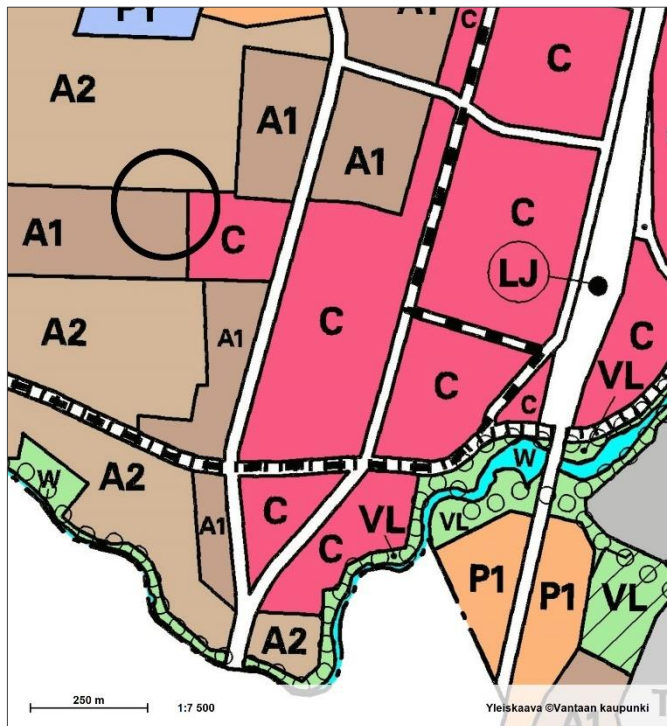
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

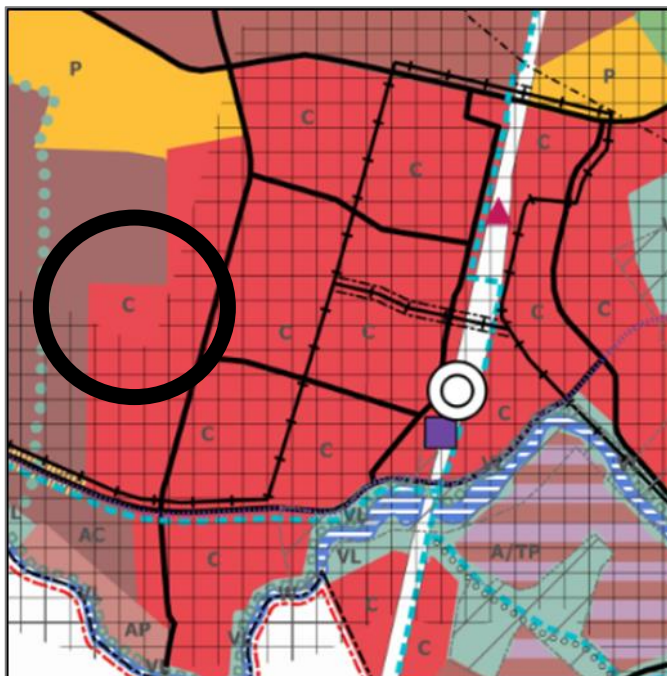
Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa tehokasta asun-
toaluetta (A1).

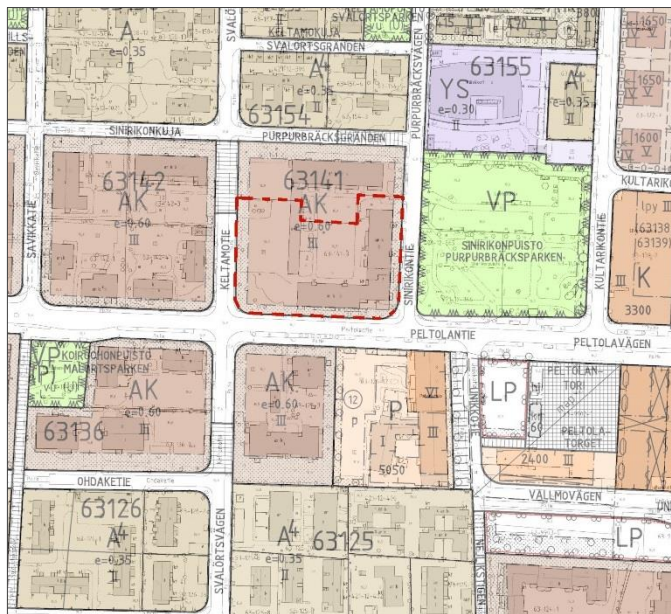
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007
hyväksymä yleiskaava on tullut voi-
maan 25.2.2009. Kaavahanke on yleis-
kaavan mukainen.

Vantaan yleiskaava 2020, luonnos

Kaupunginhallituksen 18.2.2019 nähtäville
asettamassa yleiskaavaluonnoksessa 2020
alue on kaupunkikeskustan aluetta, jolla
kävelävyyden tulee olla kaupunkiympäris-
tön mitoituksen lähtökohta. Alueella tulee
varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä
kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa
kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla.
Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kau-
punkitilaan avautuvat maantasokerrosten
tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi.

Vantaan yleiskaava 2020 oli luonnoksena
nähtävillä 18.2.– 29.3.2019

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava TIKKURILA– VIERTOLA, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa.

Peltolantietä reunustavat korttelit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerrosluvuksi on merkitty kolme, mutta ajalle tyypillisesti on sallittu ns. maanpäälliset kellarikerrokset, jolloin todellinen kerrosluku on IV. Tehokkuusluku, e on 0,6.

Peltolantien eteläpuolelle on 16.12.2002 hyväksytty asemakaavamuutos nro 001695, jossa palvelurakennusten kerrosluku on VI.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan (As Oy Tikkurilan Peltolantie) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002369 ja kaavoitus tuli vireille 12.6.2018.

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 (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, 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.

Mielipiteet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta. **Fingridin, Carunan ja HSY:n** lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. **Vantaan Energia** pyysi ottamaan maakaape-

lit huomioon tai tarvittaessa siirtämään ne maanomistajan kustantamana. Alueen **asukasmielipiteissä** vastustettiin Sinirikontie 2:n lisärakentamista, pidettiin kaavailtua kuusikerroksista rakentamista liian korkeana ja haluttiin komeiden mäntyjen säilyvän. Huoli pihojen varjoisuudesta, näkymien peittymisestä ja autopaikkojen riittävydestä tuli mielipiteissä esille.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.1.–28.2.2019 ja siitä jätettiin kuusi muistutusta. Muistutuksissa vastustettiin 10 autopaikan sijoittamista pihalle maantasoon. Pari muistuttajaa piti myös uuden rakennuksen korkeutta ja muotoa paikkaan sopimattomana ja yksi oli huolissaan rakentamisen aikaisista haitoista ja kansipihan mielekkyydestä. Muistutukset on otettu huomioon vastineissa ja muistutusten pohjalta pihalla olevat 10 autopaikkaa on korvattu muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäättyyn.

Lausunto pyydettiin vain HSY:ltä, jonka näkemys oli, ettei muutosehdotus edellytä vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 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. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

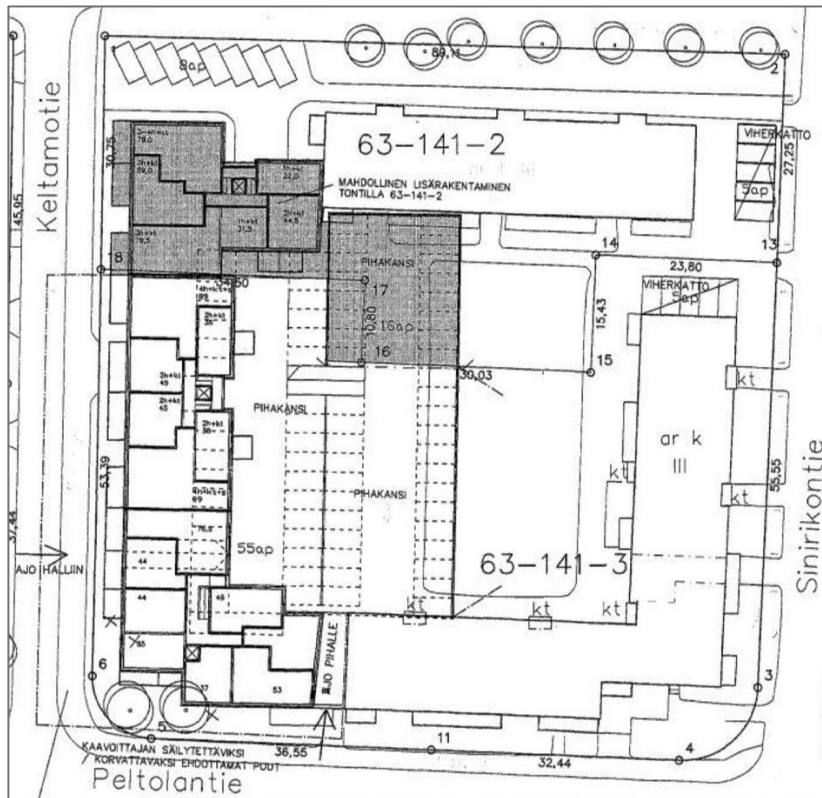
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Konsulttina toiminut HMV Arkkitehdit laati kaava-alueelle suunnitelman, jossa oli mukana aluksi myös naapuriyhtiö Sinirikontie 2. Ensimmäisessä suunnitelmassa rakennus olisi ollut kauttaaltaan kuusikerroksinen ja kasvanut kiinni molempien olemassa olevien kerrostalojen länsipäättyihin. Pysäköinti oli sijoitettu pihakannen alle. Ajo sinne oli ohjattu Keltamotien suunnasta.

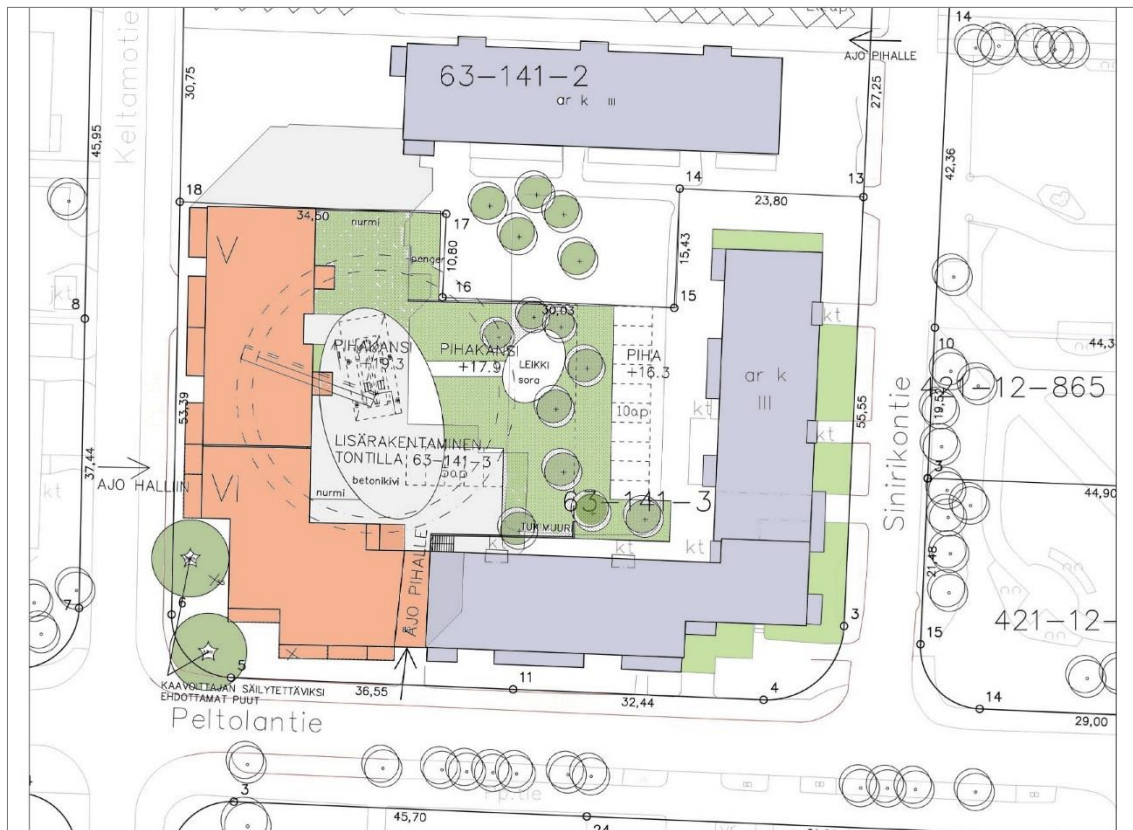
Ensimmäisissä luonnoksissa ei oltu huomioitu kadun varren komeita makedonianmäntyjä.



Alkuvaiheen suunnitelmissa uudisrakennus olisi ulottunut myös Sinirikontie 2:n tontille. Asemapiirros, Arkkitehtitsto HMM Oy.

Kaavoituksen aikana ilmeni kuitenkin, ettei naapuriyhtiö Sinirikontie 2 ole ainakaan tässä vaiheessa halukas lisärakentamaan tontilleen. Suunnittelualue tyypistyi koskemaan vain Peltolantie 9:ää. Lisäksi saadun asukaspalautteen pohjalta päädyttiin madaltamaan Keltamotien puoleista rakennusmassaa siten, että se on enimmäkseen viisikerroksinen. Ratkaisu on myös kaupunkikuvallisesti perusteltu, sillä rakentaminen kadun vastakkaisella puolella on kolme- ja neljäkerroksista.

Kaavamuutoksen hakijan kantana oli, että kaupunkikuvassa näkyvät makedonianmännyt tulee kaataa huonon kuntonsa takia. Kaupunkisuunnittelu otti kuitenkin sen kannan, että männyt tulee säilyttää. Ne eivät vaikuta huonokuntoisilta ja hakijan tulee teettää kuntotutkimus ammattitaitoisella arboristilla, mikäli puut halutaan kaataa. Männyt ovat vanhoja arvopuita, joilla on suuri merkitys kaupunkikuvassa ja alueen viihtyisyydessä. Koska puut sijoittuvat kadun reunaan oli ne helppo säästää rakennuksen seinälinjausta tarkistamalla.



Asemapiirros, Arkkitehtitsto HMY Oy. Uudisrakennus vasemmalla. Oikealla olevista 10 maantaso-autopaikasta on luovuttu ja siirretty vaaditut 8 autopaikka Sinirikontien varteen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutosta lähdettiin viemään eteenpäin mäännyt säästävän, matalamman eli 5–6-kerroksisen vaihtoehdon pohjalta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) osoitetaan lisää rakennusoikeutta uudelle rakennukselle 3 960 kerrosneliometriä kokonaisrakennusoikeuden kasvaessa 7 460 kerrosneliometriin. Tehokkuusluku, e on 1,46. Kerrosluku kasvaa nykyisestä kolmesta (maanpäällisen kellarin kanssa käytännössä neljästä) viiteen ja Peltolantien varressa kuuteen.

Uusi rakennus sijoittuu nykyisen maantasopysäköinnin paikalle, jatkossa autopaikat sijoitetaan korttelin sisäpihalle pihakannen alle. Ajo pysäköintiin tapahtuu Keltamotien kautta, kuten tähänkin asti.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,5 hehtaarin alue. Rakennusoikeus kasvaa 4 402 k-m^2 7 460 k-m^2 :iin. Tehokkuusluku $e=1,46$.

- asuntojen lukumäärä on 67 kpl, asuntojen keskikoko 50 huoneistoneliometriä.
- autopaikkoja: 1 ap/130 asutokerrosm²
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone, joista puolet helposti käytettäviä.

- yksiöitä saa olla enintään 30 % asuntojen lukumäärästä, mikä otetaan maankäyttösopimuksissa huomioon

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle sijoittuu korttelia lännestä rajaava rakennusala. Se rajautuu nykyisen rakennuksen länsipäätyyn ja väistää kadun kulmassa olevat makedonianmännyt. Peltolantien puoleinen osa on kuusikerroksinen ja Keltamotien varren osuus viisikerroksinen. Pysäköinti sijoittuu pääosin sisäpihan puolelle rakennettavan pihakannen alle. Pihalle jää kuitenkin vielä riittävästi maanvaraista aluetta, jolloin hulevesien viivyttäminen on mahdollista. Ratkaisu mahdollistaa myös suurten puiden kasvamisen.

Peltolantien kulmaukseen vaaditaan liiketilaa vähintään 80 kerrosneliömetriä. Kaavassa haluttiin tukea myös ratkaisua, jossa nykyisen nelikerroksisen rakennusmassan päälle saisi rakentaa kevytrakenteisia kattohuoneistoja puusta. Tässä vaiheessa toteuttaja ei sitä tee, mutta kaavassa siihen annetaan mahdollisuus.

Rakennuksen julkisivut tulee olla paikallamuurattua tiiltä. Puuta ja lasia saa käyttää. Sandwich-elementit sallitaan vain parvekkeiden taustaseinissä tai muissa sekundäärisissä rakenteissa. Katutasoon tulee tehdä neljän metrin korkuinen kivijalkakerros, jota korostetaan arkkitehtuurin avulla.

Autopaikkoja vaaditaan 1 ap/130 asuntokerrosneliömetri ja pyöräpaikkoja 1 pp/asuinhuone. Liiketiloihin vastaavat luvut ovat 1 ap/80 k-m² ja 1 pp/30 k-m² ja toimistotiloille 1 ap/60 k-m² ja 1 pp/50 k-m².

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 joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 67 kappaletta arviolta noin 85 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle Viertolaan. Palvelut ja Tikkurilan asema ovat kävelyetäisyydellä.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Uuden rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rakennus ei korkeutensa puolesta merkittävästi poikkea viereisten kortteleiden neljäkerroksisesta massasta. Eteläpuolella oleva Folkhälsanin rakennus on sekin korkeimmillaan kuusikerroksinen.

Kaavan mukainen rakennus rajaa katualueita nykytilannetta selkeämmin. Se sijoittuu pääosin nykyisen pysäköintialueen paikalle. Kun merkittävimmät makedonianmännytkin on merkitty säilytettäväksi ja rakennus määrätty paikallamuurattavaksi, on vaikutus Peltolantien katukuvaan positiivinen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 67 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on noin 50 huoneistoneliömetriä. Yksöiden osuus saa olla enintään 30 % asuntojen lukumäärästä. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raide-liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavassa on edellytetty pienehköä liiketilaa Peltolantien varteen. Muita palveluja tai työpaikkoja ei asemakaavaan sisälly. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.



Varjotarkastelu kevätpäiväntasauksen aikaan ja keskikesällä klo 13 ja klo 17.

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää Tikkurilan keskustan elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Itse kaava-alue on jo valmiiksi rakennettua aluetta, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan keskustan palveluista ja rautatieasemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Yhteydet Peltolantien, Talvikkitien ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle li-

säkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Peltolantie puolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on 35 dBA ja kadunpuoleisten parvekkeiden suunnittelussa tulee ottaa liikenteen aiheuttama melu huomioon.

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

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 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

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

J2 Invest Oy:

Jaakko Sylvén

HMV Arkkitehdit:

Juha Huuhtanen

Jatke Oy:

Jesper Lindberg

Mikko Nuolioja

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Ritva Kotilainen

Seppo Niva

Elina Ekroos

Leena Kaunismäki

Anna-Liisa Vanhala

Kuntatekniikan keskus:

Paula Luomala

Jarmo Pajunen

alue-arkkitehti

arkkitehti

maisema-arkkitehti

suunnitteluavustaja

kaavoitusteknikko

vesihuollon suunnittelu

liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:
Maankäyttö ja ympäristö:

Panu Latvala
Janne Juntunen

lupa-arkkitehti
projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä huhtikuuta 2019.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti



7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.11.2018
Kaavan nimi	002369 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002369		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5097	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5097

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
A yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

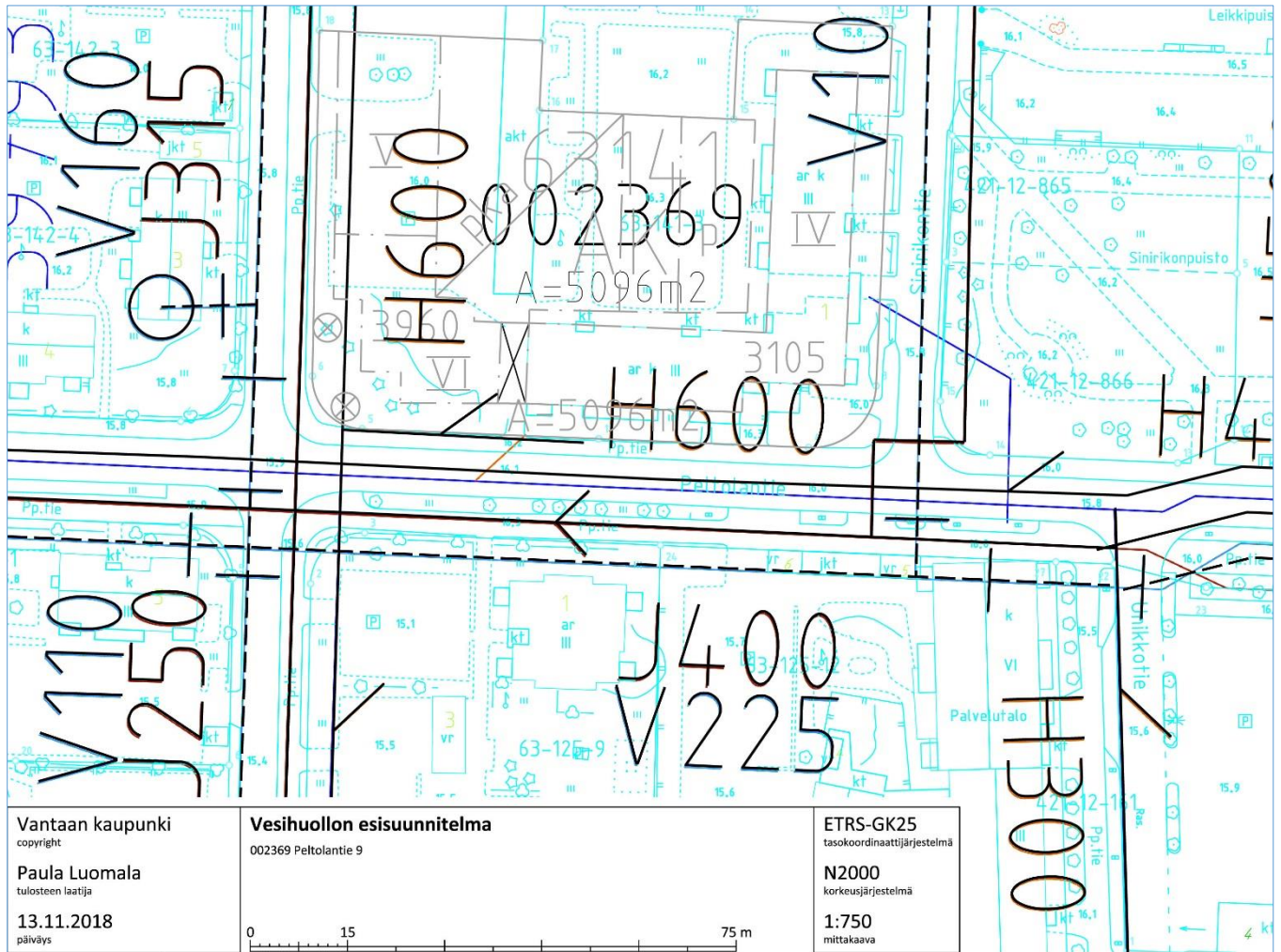
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

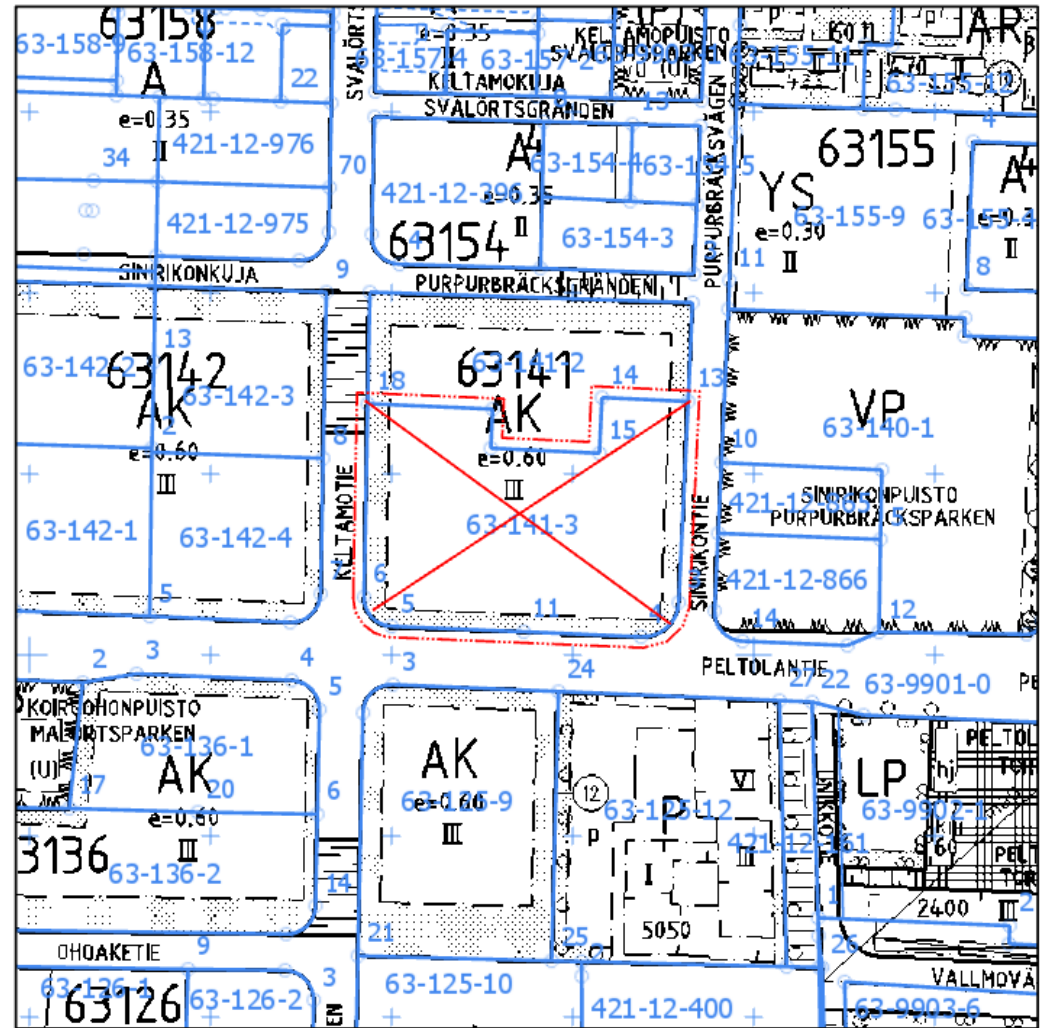
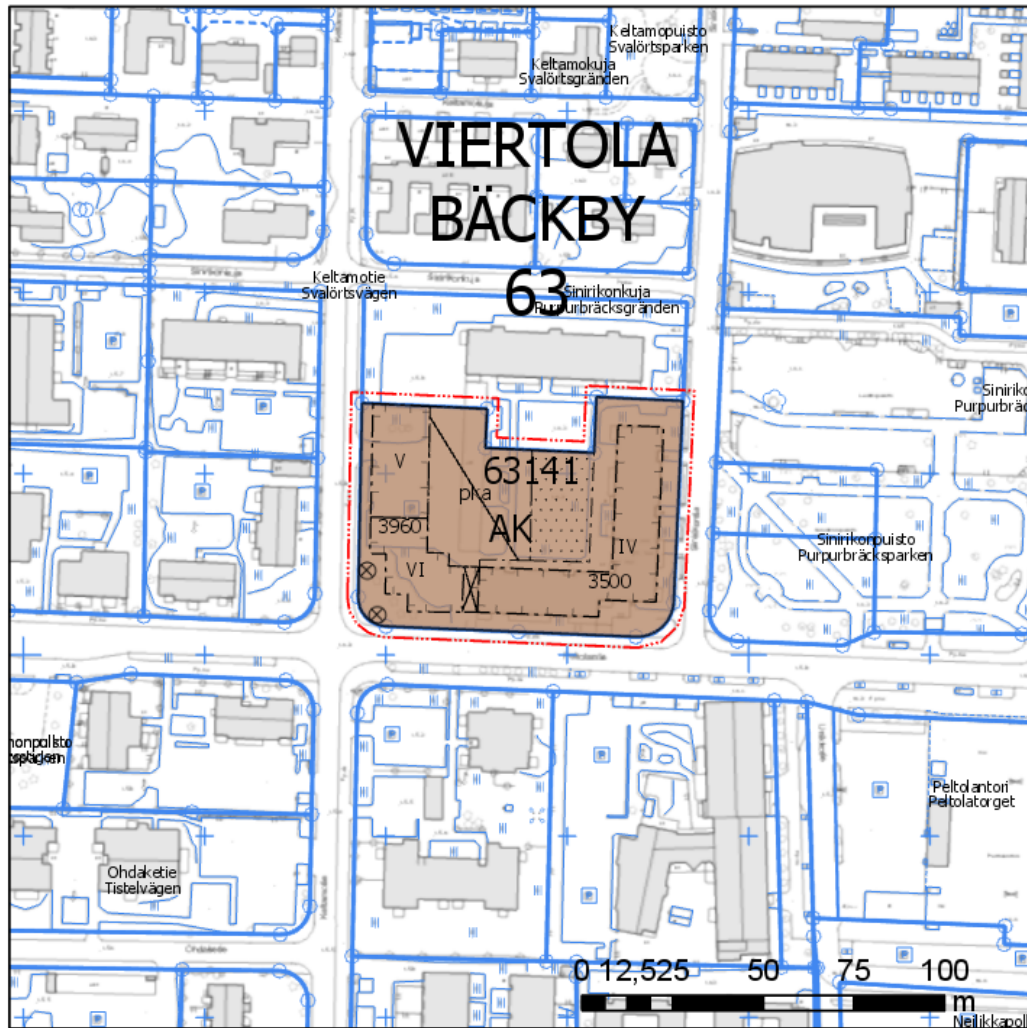
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
A yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
AK	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402



Peltolantien ja Keltamotien kulma länneä katsottuna.





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002369	1.4.2019	686501

Vantaan kaupunki
PELTOLANTIE 9



Vanda stad
PELTOLAVÄGEN 9

Kaupunginosa 63, VIERTOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 63141.

1:2000

Stadsdel 63, BÄCKBY

Ändring av detaljplanen
Del av kavteret 63141.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

AK

Asuinkeuhkotalojen korttelialue

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m² / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Peltolantien ja Keltamotien kulmaukseen tulee tehdä liikealaa katutasoon vähintään 80 k-m².

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa nelikerroksisen rakennuksen katolle rakentaa puurakenteisia kattoasuntoja.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakennukset:

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaliltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on muurattu tiili. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

Katualueen puolelle tulee muodostaa kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Parvekkeiden peltiä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerroksiin.

Melu:

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Peltolantien suuntaan.

Kadulle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Pihat:

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee kivetä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Rakennusluvun yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramp, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

I hömet vid Peltolavägen och Svalörtsvägen ska göras affärsutrymme minst 80 m²-vy på gatuplanet.

Utan att våningstalet och byggrätten utgör något hinder får taksbostäder i trä byggas på fyrvåningsbyggnadens tak.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Byggnader:

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggnadernas fasader skall göras av ett enhetligt byggsätt skall iaktas.

Huvudsaklig fasadmateriäl är tegel. Trä och glas får användas.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

På gatuområdets sida ska en stenfotsvåning bildas och den ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 4 m.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Buller:

Ljudisolering ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Peltolavägen.

Balkonger som öppnas mot gatan ska inglasas. Genom tekniska lösningar ska man sörga för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

Gårdarna:

Gården ska vara högklassig och varierande. Blegda delar ska bestå av sten. Asfalt får användas endast på körvägar.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktor beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asumnot: 1 ap/ 130 k-m²

Liiketilat: 1 ap/ 80 k-m²

Toimistot: 1 ap/ 60 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asumnot: 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä.

Liiketilat: 1 pp/30 k-m²

Toimistot: 1 pp/50 k-m²

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.
För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

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

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/130 m²-vy

Affärslokaler: 1 bp/ 80 m²-vy

Kontor: 1 bp/ 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder: 1 st. / bostadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

Affärslokaler: 1 cp/30 m²-vy

Kontor: 1 cp/50 m²-vy



Kortelin, kortelinosan ja alueen raja

Osa-alueen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

Kaupunginosan numero

Kaupunginosan nimi

Kortelin numero

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

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

Rakennusala

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintä pihakannen alle.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko

Istutettava alueen osa

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

TONTTIJAKO

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns

Gräns för delområde

Riktgivande gräns för område eller del av område

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas

Stadsdelsnummer

Namn på stadsdel

Kvartersnummer

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav

Byggnadsyta

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller

Byggnadsyta där parkering får placeras under gärdsdäck.

Genomfartsöppning i byggnad

Del av område som skall planteras

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Ritva Kotilainen
Aluearkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____/____20____

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20____

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20____

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

NRO 002369

Peltolantie 9

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

1.4.2019

Kaupunkisuunnittelu

Peltolantie 9 -asemakaavamuutosehdotus nro 002369 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **30.1.-28.2.2019**.

Tänä aikana jätettiin (6 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Muistuttaja	Uudisrakennuksen koko ja muoto on paikkaan sopimaton, vastustaa pihalle sijoitettua maantasopysäköintiä.	Kaavakarttaa tarkistetaan.
NRO 2 Muistuttaja	Vastustaa pihalle sijoitettua maantasopysäköintiä.	Kaavakarttaa tarkistetaan.
NRO 3 Muistuttaja	Vastustaa pihalle sijoitettua maantasopysäköintiä.	Kaavakarttaa tarkistetaan.
NRO 4 Muistuttaja	Uudisrakennus on liian korkea ja massiivinen, vastustaa pihalle sijoitettua maantasopysäköintiä.	Kaavakarttaa tarkistetaan.
NRO 5 Muistuttaja	Vastustaa pihalle sijoitettua maantasopysäköintiä.	Kaavakarttaa tarkistetaan.
NRO 6 Muistuttaja	Vastustaa maantasopysäköintiä ja on huolissaan rakennustöiden aiheuttamista haitoista. Epäilee kansipiharatkaisun viihtyisyyttä.	Kaavakarttaa tarkistetaan.

NRO 1**Muistutus:**

Lisäys aiemmin toimittamaani muistutukseen:

Nykyisessä ehdotuksessa on lisätty nykyisen Peltolantie 9:lle mahdollisuus rakentaa lisäkerros ja korttelin uusi rakennus olisi 6/5 -kerroksinen yhtenäinen iso yksikkö.

Ilmeisesti näitä seikoista johtuen pihalle on lisätty 10 autopaikkaa Peltolantie 9:n siiven eteen, jonne avautuvat parvekkeet. Pihan viihtyisyys kaikkien asukkaiden kannalta kärsii huomattavasti, kun piha pienenee edelleen ja sen kyljessä on useita autopaikkoja. Pihan pienentyessä kaistaleeksi autopaikkojen välissä pihalla kulkeminen olisi muiden haittojen lisäksi riskialtista: lapset eivät voi enää liikkua piha-alueelle itsenäisesti tai poistua sieltä – välissä on auton kulkureitti. Piha ei enää voi olla oleskelukäytössä, jos muutos toteutuu.

Lisäksi asukkaille on kerrottu, että ulkopuolinen taho haluaisi ostaa Vantaan kaupungin omistaman hallintotilan ja muuttaa sen asunnoiksi. Tätä asiaa ei ole käsitelty yhtiössä eikä siis hyväksytty. Kun otetaan huomioon, että Peltolantie 9:ssä oleva kaupungin pohjakerroksessa omistama tila saattaa olla muuttumassa asunnoiksi, lopputulos olisi, että autopaikkoja tarvittaisiin edelleen lisää. Autojen väkisin mahdolluttaminen pihalle vie sen pihan viihtyisyyden, jota Vantaan kaupunki on kuitenkin korostanut eri yhteyksissä. Vastaavaa asukkaat ohittavaa ratkaisua ei ole tehty tällä asumisalueella, joka ilmeeltään on ilmava ja väljä.

Asuntojen määrän on oltava suhteessa järkevästi järjestettävissä olevien autopaikkojen määrään – ei niin, että asuntojen määrää kasvatetaan ottamatta huomioon pysäköintimahdollisuuksia ja tarvittavat pysäköintipaikat toteutetaan tinkimällä merkittävästi pihan koosta, toimivuudesta ja viihtyisyydestä.

Asukkaat Peltolantie 9:ssä eivät ole suostuneet piha-alueensa pienentämiseen autopaikoilla, eivät lisäkerroksen rakentamiseen eivätkä nykyisin kaupungin omistaman hallintotilan muuttamiseen asunnoiksi. Viitataan aiemmin mainitsemaani rakennusliikkeen kanssa tehtyyn esisopimukseen, jonka ehdot asukkaat ovat hyväksyneet:

Peltolantie 9:n autopaikat sijoitetaan kannen alle ja uuden rakennuksen tarvitsemat autopaikat sen omistamalle alueelle. Mikäli rakennusliike ei ole osannut realistisesti arvioida tilannetta, ei kaupunki voi Peltolantie 9:n kustannuksella korjata sitä. Nyt ehdotuksen sisältö johtaa rakennusten epätasa-arvoiseen kohteluun: vanha rakennus on autopaikkoineen b-luokkaa.

Tässä otteet Vantaan kaupungin omista asiakirjoista – minä olen uskonut näihin lähtökohtiin ja kaupungin edustajien ensimmäisessä lisärakennusta koskevassa tapaamisessamme :

"Raamit rakentamiselle ja kaupunki- tai maisemakuvan muodostumiselle luodaan kaavoituksella ja olemassa olevat maisemalliset ominaisuudet ovat lähtökohtana. Vasta yksittäisten rakennushankkeiden toteutumisen myötä muodostuu lopullinen kaupunkikuva. Yhtä merkittäviä kuin rakennukset maisematai kaupunkikuvassa ovat myös rakentamattomat rakennusten väliin jäävät piha- tai katutilat sekä puistoksi tai luonnonympäristöksi jäävät tilat. "

"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 joukkoliikennedyhteyksien läheisyydessä, joissa on kevennetty pysäköintinormi, kaupunki edellyttää usein rakennuttajilta rakenteellista pysäköintiratkaisua. **Täydennysrakentamisalueilla pysäköinnin**

siirtäminen kenttäpaikoilta laitoksiin tai kansiin alle on yleensä edellytys uusien hankkeiden toteuttamiselle. Vantaa on päättänyt kehittää uusia pysäköinnin malleja uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamiskohteiden toteuttamisen helpottamiseksi
Tässä tapauksessa näitä periaatteita ei ole otettu huomioon.

Peltolantie 9 asemakaavamuutosehdotuksen muistutuksen kohteena olevassa kaavamuutoksessa on syytä ottaa huomioon uuden rakennuksen ympäristö: samassa pihapiirissä olevat rakennukset ovat nelikerroksisia, Keltamotien toisella puolella ei myöskään ole tätä korkeampia taloja ja viereisessä korttelissa Keltamotien varrella on rivitaloja. Siksi uuden rakennuksen korkeus ehdotettuna ei sovi maisemallisesti Sinirikonpuistosta Peltolantien länsisuuntaan olevalle alueelle.

Suurempi ongelma on se, että rakennus olisi yhtämittainen korkea seinä. Alueella rakennukset on sijoitettu väljästi. Esimerkkinä myös varsin tuote kaavamuutos Kultarikon uusissa taloissa, joka ei mahdollistanut vastaavaa rakentamista kuin nyt ollaan tekemässä. Kultarikon kaavamuutoksessa on lähdetty siitä, että rakennetaan pienkerrostaloja, jotka ovat erillisiä ja väljästi sijoitettuja maisemaan sopien – kuten alueella on vallitsevana käytäntönä. Ratkaisu turvaa riittävän ilmavuuden ja valon pihassa.

Mainittakoon myös varjoisuusselvityksen tulokset. Kun rakennettava kulmatalo on yhtenäinen ja etelä-länsi-suunnassa 6/5 -kerroksinen, varjoisuusselvitysten mukaan varjoisuus lisääntyy piha-alueella niin, että asumisviihtyvyys kärsii. Tikkurilan kyseistä aluetta ei pidä muuttaa Helsingin tiiviin kerrostalorakentamisen mukaiseksi – se ei ole yhteensopiva ympäristön nykyisen väljyyden kanssa ja viihtyisyyden kanssa.

Otan vielä esille sen yksityiskohdan, että autopaikkoja on kaavassa merkitty Peltolantien 9 toisen siiven eteen, jonne suuntaan ovat parvekkeet. Mistä tämä ratkaisu juontuu? Tämä ratkaisu aiheuttaisi huomattavaa haittaa Peltolantie 9 asukkaille ja vähentäisi piha-alaa merkittävästi. Pihasta jää jäljelle kapea kaistale. Kuitenkin Peltolantie 9 on nimenomaan sopinut rakennusliikkeen kanssa tehdyssä esisopimuksessa, että Peltolantie 9:n autopaikat tulevat kannen alle ja että uuden rakennuksen maanpäälliset paikat sijoitetaan ostajan ostamalle määräalalle, ei siis Peltolantie 9 omistamalle alueelle. Nähdäkseni kaavan pitäisi ottaa huomioon tämä lähtökohta. Yhtiössä ei ole tätä merkittävää muutosta käsitelty saati hyväksytty.

Ehdotuksessa on viitattu mahdollisuuteen rakentaa Peltolantie 9 rakennukseen uusi kerros. Mainittakoon, että minkäänlaista hanketta tästä ei ole eikä ole selvitetty edes miten nykyiset rakenteen mahdollistaisivat uuden lisäkerroksen rakentamisen. Tätä ei siten voida pitää perusteltuna kasvattaa uuden rakennuksen kerrosmäärää kuuteen.

Yhteenvedo:

- maisemallisesti, varjoisuusselvitysten ja autopaikkojen sijoittelun vuoksi ei ole perusteltua antaa lupa yhtenäiselle rakennukselle, joka on 6/5 -kerroksinen. Autopaikat on esisopimuksessa sovittu sijoitettavaksi rakennusliikkeen ostamalle määräalalle ja Peltolantie 9 autopaikkojen tulevan pysäköintikannen alle eikä autopaikkoja sijoiteta Peltolantie 9:n omistukseen jäävälle alueelle lainkaan

Vastine:

Muistuttaja on Peltolantie 9:n asukas ja huolissaan siitä, ettei uusi rakennusosa sovi kaupunkikuvaan, koska se on liian korkea ja varjostaa pihaa liiaksi. Nykyinen rakennus on nelikerroksinen ja uuteen rakennusosaan sallitaan kuusi- ja viisikerroksinen osa. Samoin muistuttaja haluaisi pilkkoa yhtenäisen rakennusmassan useampaan osaan.

Kaava pohjautuu As Oy Peltolantien Arkkitehtitoimisto HMY:ltä tilaamaan suunnitelmaan, jossa nykyisen maantasopysäköinnin tilalle sijoittuu kaksilamellinen asuinkerrostalo ja pysäköinti sijoittuu suurimmaksi osaksi pihakannen alle.

Taloyhtiö haluaa lisärakennusoikeuden tuomilla tuloilla rahoittaa tulevia isoja peruskorjauksia. Suunnitelmassa on tiedostettu hankkeen taloudelliset edellytykset: pihakannen rakentaminen on kallias investointi, joka vaatii kannattaakseen riittävän suuren määrän uutta rakennusoikeutta. Kaavassa tähän on annettu mahdollisuus, mutta kaava mahdollistaa myös matalamman rakentamisen, jossa kaavan mukaista rakennusoikeutta voidaan jättää käyttämättä. Haluaako As Oy Peltolantie käyttää kaiken rakennusoikeuden ja rakentaa kuusikerroksisen osan täyskorkeana, jää taloyhtiön osakkaidenratkaistavaksi, kaava ei siihen pakota. Samoin kahden lamellin toteuttaminen kahtena erillisenä rakennusmassana on kaavan perusteella mahdollista.

Peltolantien varsi on voimassa olevassa yleiskaavassa tehokasta asuinalueita (A1). Kaupunginhallituksen 18.2.2019 nähtäville asettamassa yleiskaavaluonnoksessa itäinen osa Viertolaa on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C). Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan välittömään läheisyyteen ja sen tiivistyminen on luontaista jatkumoa Tikkurilan kaupunkikehitykselle.

Peltolantien varressa rakennukset ovat kolme- ja nelikerroksisia, joskin Folkhälsanin rakennus vastapäisessä korttelissa, Peltolantien eteläpuolella on kadun varressa kuusikerroksinen. Kuulemisvaiheessa koko kaavan osoittama uudisosa oli kuusikerroksinen, mutta asukailta saadun palautteen perusteella toinen asuinlamelli madallettiin viisikerroksiseksi. Vanhan nelikerroksisen osan päälle sallittu puurakenteinen lisäkerros ei sisällynyt As Oy Peltolantien teettämään suunnitelmaan, vaan enemmänkin kaavoittajan kaupunkikuvalliseen näkemykseen. Kaavaan merkittynä se on tulevaisuuden optio, jonka taloyhtiö voi halutessaan toteuttaa, mutta kaavoitusvaiheessa taloyhtiöllä ei ollut siihen halua. Puista lisäkerrosta varten kaavassa ei ole erikseen vaadittu autopaikkoja. Myöskään toimisto- tai liiketilojen muuttaminen asunnoiksi ei lisää autopaikkatarvetta, sillä asuntojen autopaikkavaatimus on 1 ap/130 k-m², kun taas toimistojen vaatimus on yli kaksinkertainen 1 ap/ 60 k-m².

Muistuttaja on aivan oikeutetusti huolissaan pihalle sijoittuvasta maantasopysäköintialueesta. Se heikentää pihan viihtyisyyttä selkeästi. Kaavoittajan näkemys on, että pihalle sijoitetut 10 autopaikkaa (normin mukainen vaatimus on 8 ap) tulee ratkaista muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäätyyn.

Tarkistukset:

Kaavakarttaa tarkistetaan siten, että sisäpihalle osoitettu p-alue poistetaan.

NRO 2**Muistutus:**

Vastustamme ehdottomasti sitä, että autopaikkoja tulisi A- ja B-rappujen eteen. Paikat olisivat heti makuuhuoneitten ikkunan alla. Koko piha-alue olisi pilalla. Tonttimme on iso, joten parkkipaikat voivat olla mahdollisimman kaukana rakennuksesta. Jos uusi rakennus olisi 5-kerroksinen, parkkipaikkojen tarve myös pienempi 1 kpl.

Ne asukkaat, joilla ei ole nettiä ovat täysin tietämättömiä parkkipaikkojen suunnittelusta A ja B rapun eteen. Ihmettelemme informaation puutetta? Ei kai näin voi menetellä?

Vastine:

Muistuttaja on aivan oikeutetusti huolissaan pihalle sijoittuvasta maantasopysäköintialueesta. Se heikentää pihan viihtyisyyttä selkeästi. Kaavoittajan näkemys on, että pihalle sijoitetut 10 autopaikkaa (normin mukainen vaatimus on 8 ap) tulee ratkaista muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäätyyn.

Tarkistukset:

Kaavakarttaa tarkistetaan siten, että sisäpihalle osoitettu p-alue poistetaan.

NRO 3**Muistutus:**

Vastustan autopaikkojen sijoittamista A-B -rappujen eteen.

Vastine:

Muistuttaja on aivan oikeutetusti huolissaan pihalle sijoittuvasta maantasopysäköintialueesta. Se heikentää pihan viihtyisyyttä selkeästi. Kaavoittajan näkemys on, että pihalle sijoitetut 10 autopaikkaa (normin mukainen vaatimus on 8 ap) tulee ratkaista muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäätyyn.

Tarkistukset:

Kaavakarttaa tarkistetaan siten, että sisäpihalle osoitettu p-alue poistetaan.

NRO 4**Muistutus:**

Lähetin mielipiteitäni jo edelliseen kyselyyn (kirjeen päiväys 8.8.2018) ja suurelta osin samat asiat ovat minulle tärkeitä: toivon, että lisärakennus ei ole massiivinen (max korkeus 5/6) ja se olisi "katkaistu" ainakin kahteen osaan, jotta pihaan saadaan valoa ja rakennus olisi keveämmän näköinen.

Minulle uutena asiana on nyt lisääautopaikat (10 kpl) A-B-talon eteen, joita en toivo tulevan siihen, koska piha-alue yhä vain pienenee. Olisiko autopaikkoja saatavissa lisää Sinirikon puoleisesta parkkialueesta eli lisärakennusten toisesta päädyistä?

Vastine:

Muistuttaja on Peltolantie 9:n asukas ja pitää uudisrakennusta liian korkeana ja massiivisena. Samoin muistuttaja haluaisi pilkkoa yhtenäisen rakennusmassan useampaan osaan.

Kaava pohjautuu As Oy Peltolantien Arkkitehtitoimisto HMY:ltä tilaamaan suunnitelmaan, jossa nykyisen maantasopysäköinnin tilalle sijoittuu kaksilamellinen asuinkerrostalo ja pysäköinti sijoittuu suurimmaksi osaksi pihakannen alle.

Taloyhtiö haluaa lisärakennusoikeuden tuomilla tuloilla rahoittaa tulevia isoja peruskorjauksia. Suunnitelmassa on tiedostettu hankkeen taloudelliset edellytykset: pihakannen rakentaminen on kallis investointi, joka vaatii kannattaakseen riittävän suuren määrän uutta rakennusoikeutta. Kaavassa tähän on annettu mahdollisuus, mutta kaava mahdollistaa myös matalamman rakentamisen, jossa kaavan mukaista rakennusoikeutta voidaan jättää käyttämättä. Haluaako As Oy Peltolantie käyttää kaiken rakennusoikeuden ja rakentaa kuusikerroksisen osan täyskorkeana, jää taloyhtiön osakkaidenratkaistavaksi, kaava ei siihen pakota. Samoin kahden lamellin toteuttaminen kahtena erillisenä rakennusmassana on kaavan perusteella mahdollista.

Peltolantien varsi on voimassa olevassa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1). Kaupunginhallituksen 18.2.2019 nähtäville asettamassa yleiskaavaluonnoksessa itäinen osa Viertolaa on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C). Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan välittömään läheisyyteen ja sen tiivistyminen on luontaista jatkumoa Tikkurilan kaupunkikehitykselle.

Peltolantien varressa rakennukset ovat kolme- ja neljäkerroksisia, joskin Folkhälsanin rakennus vastapäisessä korttelissa, Peltolantien eteläpuolella on kadun varressa kuusikerroksinen. Kuulemisvaiheessa koko kaavan osoittama uudisosa oli kuusikerroksinen, mutta asukkailta saadun palautteen perusteella toinen asuinlamelli madallettiin viisikerroksiseksi.

Muistuttaja on aivan oikeutetusti huolissaan pihalle sijoittuvasta maantasopysäköintialueesta. Se heikentää pihan viihtyisyyttä selkeästi. Kaavoittajan näkemys on, että pihalle sijoitetut 10 autopaikkaa (normin mukainen vaatimus on 8 ap) tulee ratkaista muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäätyyn.

Tarkistukset:

Kaavakarttaa tarkistetaan siten, että sisäpihalle osoitettu p-alue poistetaan.

NRO 5**Muistutus:**

Vastustan pihalle suunniteltujen 10 kpl parkkipaikkaa A+B-rappujen eteen.

Vastine:

Muistuttaja on aivan oikeutetusti huolissaan pihalle sijoittuvasta maantasopysäköintialueesta. Se heikentää pihan viihtyisyyttä selkeästi. Kaavoittajan näkemys on, että pihalle sijoitetut 10 autopaikkaa (normin mukainen vaatimus on 8 ap) tulee ratkaista muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäätyyn.

Tarkistukset:

Kaavakarttaa tarkistetaan siten, että sisäpihalle osoitettu p-alue poistetaan.

NRO 6 Muistutus

Asia : Peltolantie 9 : n rakennuslupa- valituskommentteja.

Peltolantie 9 : n lisärakennushanke tulee vaikuttamaan ,
Sinirikontie 2: n asukkaiden asumismukavuuteen.
Valaistus muuttuisi , vaikutusta terveyteeni.
Asuntoni rahallinen arvo todennäköisesti tulee laskemaan.
Rakennustyömaa aiheuttaa todennäköisesti vaurioita asuntooni.
Rakennustöiden äänihaitta häiritsee ainakin 2 - 3 vuotta asumis-
tani, mahdollisesti lisäksi Peltolantie 9 : n korjaustyöt jatkavat
häiriötä.
Peltolantie 9 : lle piha - alueelle suunnitellut P- parkkipaikat ovat
ilmasto - ja terveysriski. Mistä ajo näille pihapaikoille ?
Ongelma on sama Sinirikontie 2: n taakse suunnitelluilla P- paikoil-
la. Mikä on Terveysviranomaisten mielipide ?
P - paikan käyttö vaikeutuu, minulle palveluita suorittavilla hen-
kilöillä. Avun tarpeestani on lääkärin lausunto.
Viheralueen käyttö virkistytymiseen häiriintyy autojen pörrä-
tessä vieressä.
Minkä kokoinen piha - alue jää, jos 1,5 - 2 metriä korkea ja arvi-
olta 40 metriä leveä penger ilmestyy pihallemme ?
Paljonko kulku / kulkijat lisääntyy parvekkeidemme alla uuden
rakennuksen myötä ?
Kuinka piha - alue jaetaan kolmen eri taloyhtiön kesken ?



Vastine:

Peltolantien varsi on voimassa olevassa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1). Kaupunginhallituksen 18.2.2019 nähtäville asettamassa yleiskaavaluonnoksessa itäinen osa Viertolaa on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C). Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan välittömään läheisyyteen ja sen tiivistyminen on luontaista jatkumoa Tikkurilan kaupunkikehitykselle.

Naapuritaloyhtiön asukas on huolissaan rakennusaikaisista haitoista ja niiden vaikutuksista asumismukavuuteen, terveyteen ja asunnon rahalliseen arvoon. Rakentamisesta valitettavasti aiheutuu aina naapurustoon pöly- ja meluhaittoja ja sitä voi olla vaikea välttää tiivistyvällä pääkaupunkiseudulla. Rakentamishankkeesta vastaava on kuitenkin korvausvelvollinen, jos rakennustyö aiheuttaa varsinaisia vaurioita naapurirakennuksen rakenteisiin.

Muistuttaja epäilee pihan viihtyisyyttä, kun sinne tulee pengerrin pihakannen alaisen pysäköintihallin seinustalle. Hän uskoo jalankulkijoiden määrän lisääntyvän parvekkeensa alapuolella ja on epätietoinen siitä, kuinka tuleva piha jaetaan kolmen taloyhtiön kesken.

Kansipiha on luonnollista maanpintaa korkeammalla, koska korkealla oleva pohjavesi estää pysäköintihallin sijoittamisen syvemmälle maan alle. Syntyvä pengerrin on noin 1,5 m korkea ja se voidaan maisemoida istutuksin. Se sijoittuu kokonaan Peltolantie 9:n alueelle ja on yli 18 metrin päässä Sinirikontie 2:n parvekkeista. Rakennuksen läntisimmässä parvekelinjassa etäisyys jää tosin reiluun 7 metriin. Kansipihalle voidaan sijoittaa istutuksia ja se voidaan rakentaa normaalin pihan tapaan viihtyisäksi, joten se ei kaavoittajan näkemyksen mukaan aiheuta kohtuutonta haittaa naapuritaloyhtiön asukkaille.

Uudet asukkaat korttelissa luonnollisesti lisäävät jonkin verran pihan käyttöä ja myöskin jalankulkuliikennettä sisäpihalla. Pihan hallinta kuuluu taloyhtiöille ja on yhtiöt voivat keskenään päättää miten he haluavat pihaa käyttää.

Muistuttaja on aivan oikeutetusti huolissaan pihalle sijoittuvasta maantasopysäköintialueesta. Se heikentää pihan viihtyisyyttä selkeästi. Kaavoittajan näkemys on, että pihalle sijoitetut 10 autopaikkaa (normin mukainen vaatimus on 8 ap) tulee ratkaista muulla tavoin. Jatkosuunnittelussa on selvitetty, että osa näistä pihapaikoista on mahdollista sijoittaa pysäköintihalliin, inva- ja huoltoliikennepaikat pihakannelle ja pari paikkaa Peltolantie 9:n pohjoispäätyyn.

Tarkistukset:

Kaavakarttaa tarkistetaan siten, että sisäpihalle osoitettu p-alue poistetaan.



11 § Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2 / TLA

KA/3624/10.02.04.01/2012
TLA/VKA/MJA/MKU

Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13 610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 72033 sekä osaa lähivirkistysalueesta, kaupunginosassa 72 Asola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 72033 sekä osaa lähivirkistysalueesta.

Alue sijaitsee Asolanväylän, Peijaksentien, Rekolanojan ja Ojalehdonkujan välisellä alueella noin 100 metrin päässä Koivukylän rautatieasemalta.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakijoina on Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus

Korttelin 72033 omistavat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, lähivirkistysalueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Lähivirkistysalueen osana oleva vesialue on yhteinen alue, jolla on useita yksityisiä omistajia.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät, Luja-yhtiöt ja Lujatalo sekä Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen heidän konsulttinaan.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, virkistysaluetta (VL), pohjavesialuetta (pv) sekä lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ulkoilureitti. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella liike- ja toimistorakentamisen korttelialue muutetaan asuinkäyttöön. Rakennusoikeutta lisätään 7900 k-m²:stä 13 610 k-m²:in ja sallittua kerroskorkeutta lisätään neljästä yhdeksään. Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tehokkuudeksi muodostuu 1,53.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.10.2018 ja päivitetty 7.11.2018. MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13500 k-m², n. 230 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksavat hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat, Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, maksavat muutostkustannukset (18 000 €).

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että lautakunta jätti asiaan yksimielisesti seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että kaavan jatkovalmistelussa hulevesien hoitaminen ja kevyenliikenteenväylän toteuttaminen suunnitellaan erityisellä huolellisuudella Rekolanpuron luonnonvaraisen taimenkannan turvaamiseksi. Puronluonnon turvaksi hulevesi pitää käsitellä ennen puroon ohjaamista, ja kevyenliikenteenväylän ja puron väliin pitää jättää kokonaan nykyinen suojaava metsäkaistale."

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat, Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, maksavat muutostkustannukset (18 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.2.-14.3.2019. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin yksitoista ja saatiin kuusi kappaletta.

Lausunnoissa alueelle esitettiin mm. asuntojen suuntaamisvaatimuksia koskevia kaavamääräyksiä.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta kaavaan on lisätty asuntojen suuntaamista koskeva kaavamääräys.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 11

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.4.2019
- Lausunnot ja vastineet 1.4.2019
- Meluselvitys 17.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Mari Jaakonaho, puh. 050 302 9411

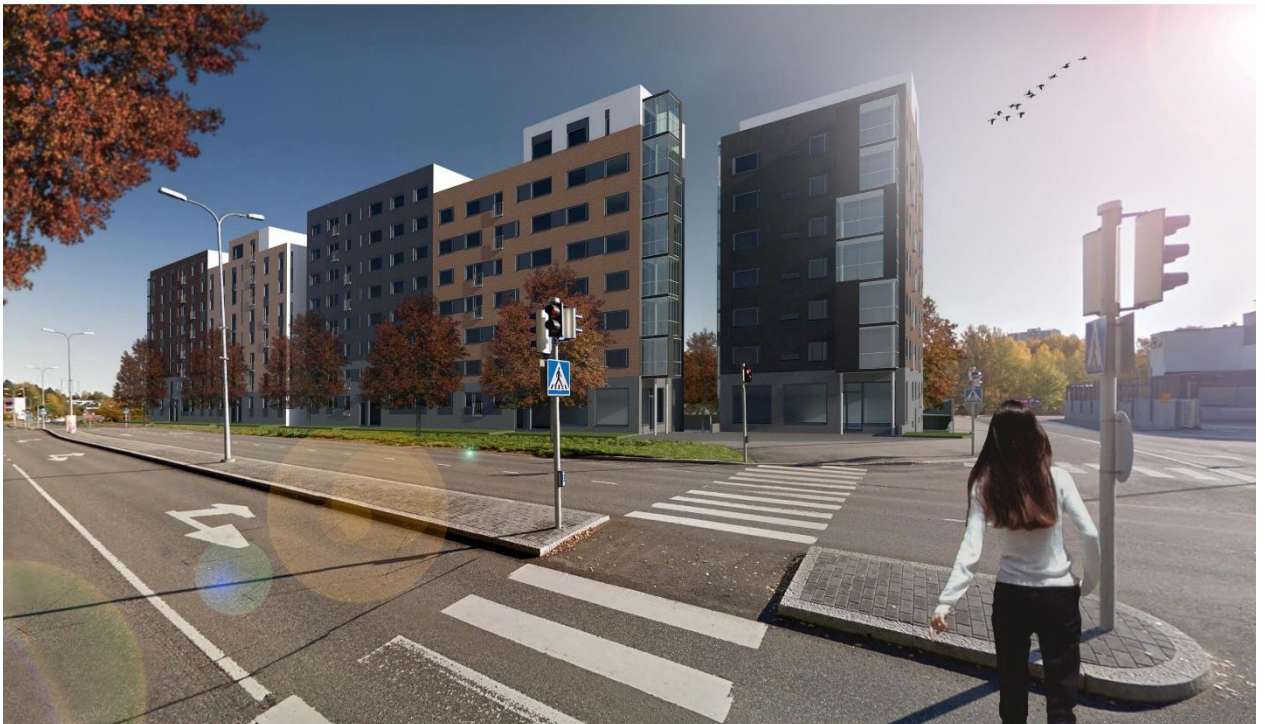
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Koivukylä

002182 OJALEHDONKUJA 2

72 ASOLA



OJALEHDONKUJA 2 / KATUNÄKYMÄ

LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

Vesa Huttunen

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002182. Kaavoitus on tullut vireille 15.10.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 72033 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 72, Asola. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 72033 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 72, Asola).

Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa.

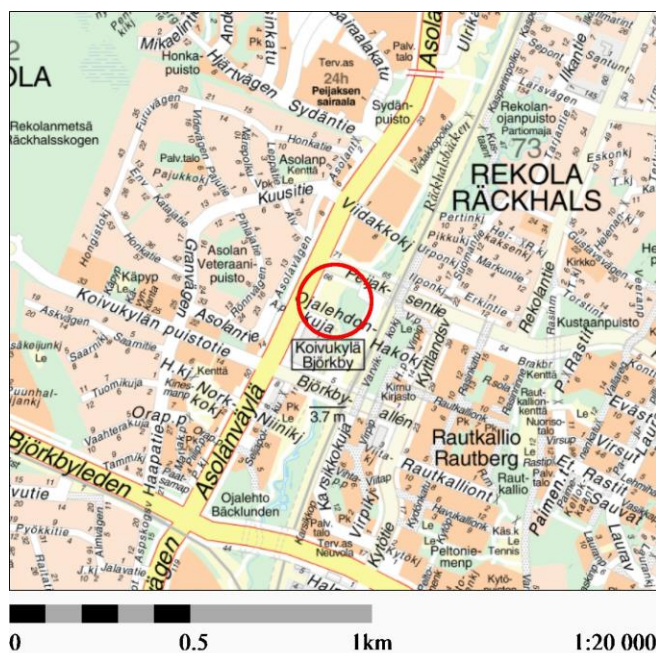
Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat:

Mari Jaakonaho, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9411

Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 750 7339

Kaava-alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Asolan kaupunginosan eteläosassa, lähellä Koivukylän keskustaa noin 100 metrin päässä Koivukylän rautatieasemalta. Aluetta rajaa lännessä Asolanväylä, pohjoisessa Peijaksentie, idässä pääosin Rekolanoja ja etelässä Ojalehdonkuja.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kortteli 72033, joka on rakentamaton sekä korttelin 72033 itäpuolella sijaitseva osa lähivirkistysaluetta (VL).

- Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.6.2012.
- Kaavoitus tuli vireille 15.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 7.11.2018.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 30.11.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 ja kaupunginhallitus 28.1.2019 hyväksyivät asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRA 27§) ja oikeuttivat kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Muutosehdotus oli nähtävillä 13.2.2019-14.3.2019. Lausuntoja saatiin 5 kappaletta.
- Lausuntojen perusteella lisättiin asuntojen suuntaamista koskeva määräys ja selostusta tarkistettiin.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4. Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1 Kaavan rakenne	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	23
4.4 Kaavan vaikutukset.....	24
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet	30
7. Asemakaavan seurantalomake	31
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	33
9. Muu suunnitelma-aineisto	37

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Meluselvitys, Promethor Oy 17.12.2018
- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 13.12.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Koivukylän keskusta, Kaavatarkastelu. 25.2.2009
- *Vantaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Valkealähteen, Koivukylän ja Lentoaseman pohjavesialueet*, Raportti 1/2015, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2015

- *Rekolanoja eilen, tänään ja huomenna*, Vantaan kaupunki, Maankäyttö ja ympäristö, Kaupunkisuunnittelu 7 / 2005 https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118819_kaupsu_rekolanoja21112005.pdf
- *Vantaan linnustoselvitykset 2017*, Kari Lindblom, Vantaan kaupunki Ympäristökeskus

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13 610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tehokkuus on 1,53.

Nykyisessä asemakaavassa kortteli 72033 on liike- ja toimistorakentamisen korttelialuetta (K), jossa on rakennusoikeutta 7900 k-m², enimmillään neljä kerrosta.



OJALEHDONKUJA 2 / ILMAKUVA LÄNNESTÄ

LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

Vesa Huttunen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivukylä on yksi Vantaan keskustoista. Muutosalue sijoittuu Koivukylän suuralueelle, Asolan kaupunginosan eteläosaan, aivan Koivukylän keskustan tuntumaan. Muutosalueen sijainti pääradan tuntumassa ja Asolanväylän varrella takaavat hyvät liikenneyhteydet.

Kaavamuutosalue on nykyisellään rakentamaton. Kortteli 72033 on vanhaa peltoaluetta ja se toimi aikaisemmin osin viereisen Citymarketin rakennusaikaisena pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana.

Muutosalueeseen kuuluva virkistysalueen osa on metsää, jota halkoo mutkitellen virtaava Rekolanoja. Rekolanojan varsi on huomattavana purokäytävänä arvokas luontokohde. Rekolanojan varrella esiintyy laajoja puronvarsilehtoja, tuoreita lehtorinteitä ja runsas linnusto. VL-alueen puolella, korttelin 72033 rajan tuntumassa kulkee kapea polku.

Kaava-alue sijoittuu osin Koivukylän pohjavesialueelle.

Muutosalueen ala on 15615 m².

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Rekolanojan laaksoon. Suunnittelualueen itäreunalla mutkittelee Rekolanoja, jonka ympärillä, kaavamuutosalueen osana ja siihen rajautuen sijaitsee kasvistollisesti arvokas lehtometsäsaareke. Alueen puustossa vallitsevana lajina on haapa. Myös kuusta, koivuja, harmaaleppää sekä tuomea esiintyy yleisesti. Lahopuuta löytyy jonkin verran.

Rekolanojan puronvarsilehdon lehtokasvit ovat hentovartisia eivätkä kestä kulutusta. Metsän puustotiheiköt tarjoavat alueen eläimistölle suoja- ja pesimäpaikkoja. Puusto ja pensasto ylläpitää myös kosteaa ja varjoista pienilmastoa, sekä ehkäisee veden liiallista lämpenemistä. Tällä on merkitystä mm. puron kalalajistolle.

Monin paikoin lähes luonnontilainen puronvarsiympäristö muodostaa merkittävän elinympäristön ja ekologisen käytävän eläimille ja kasveille. Ojalehdon-Rekolanojanpuiston alue on etenkin laulu-lintujen suosiossa ja lintukannasta on muodostunut tiheä ja monipuolinen, jota alueen monikerroksinen ja eri-ikäinen kasvisto ja puusto ylläpitävät.

Suunnittelualueen kohdalla Rekolanoja virtaa ulkoilureitin vieressä, mikä nostaa sen maisemallista merkitystä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Rekolanojan valuma-alueella pienvesistön varrella. Maanpinta on nykyisin luonnontilaisena niittynä. Pintavalunta kulkeutuu Rekolanojaan.

Suunnittelualueen itä laidalla virtaava Rekolanoja on yksi Vantaanjoen valuma-alueen merkittävimmistä puroista, vesilain tarkoittama vesistö ja taimenpuro.

Kaupunkipuroille, kuten Rekolanojalle, on tyypillistä suuri virtaamavaihtelu, koska valumavedet tulevat hyvin nopeasti puroon. Rekolanojan tulvataso kaavamuutosalueen kohdalla, Peijaksentien

Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savikolle. Vantaan kaupunki on tehnyt alueella pohjatutkimuksena paino- ja siipikairauksia sekä ottanut maanäytteitä.

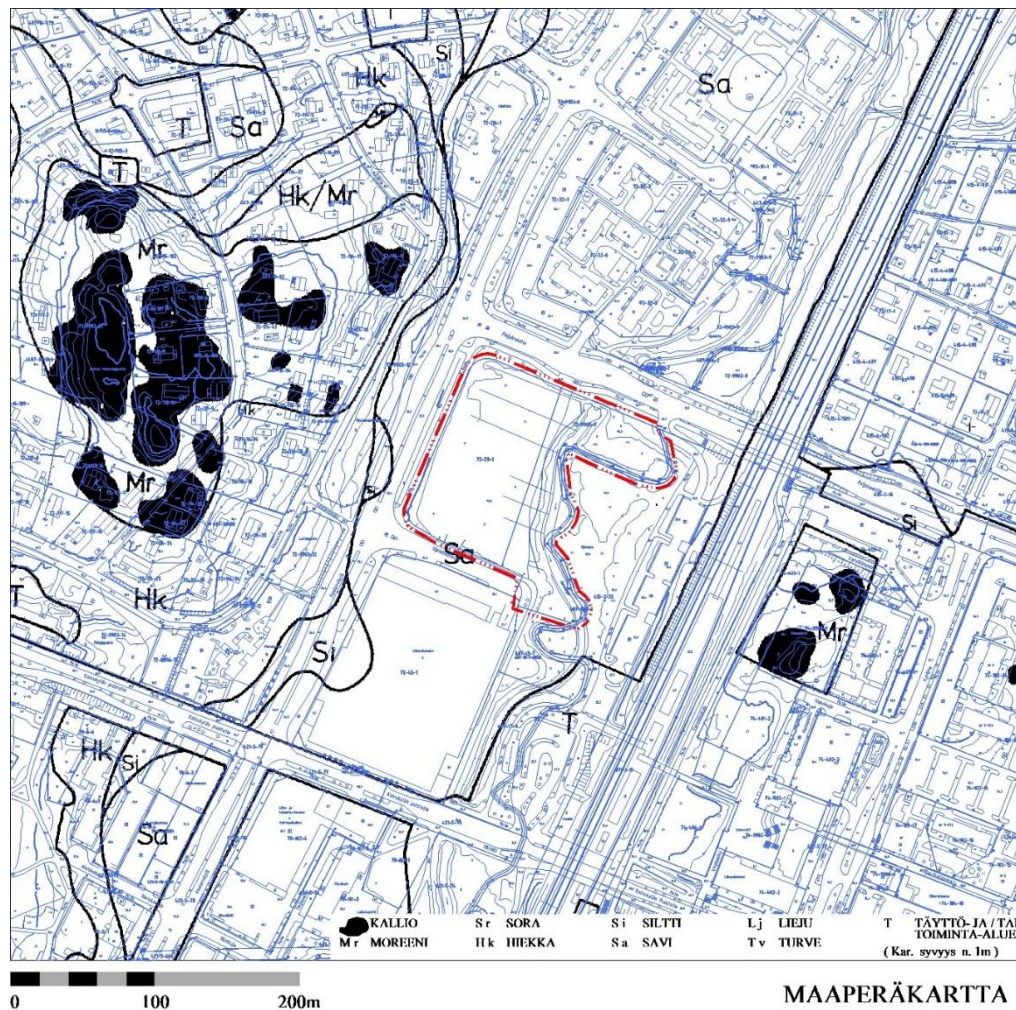
Pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,3-1,0 metriä täyttötä/humusta. Täytön alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 6-11 m. Savikerroksen alla on noin 1-3 m paksu kerros silttiä. Siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 4,2...17,1 m syvyydellä maanpinnasta. Syvimmät kairaukset on tehty alueen pohjoispuolella.

Kaava-alue sijoittuu osin Koivukylän pohjavesialueelle. Pohjaveden pinta on havaittu Rekolanojan itäpuolella hyvin lähellä nykyistä maanpintaa. Kaava-alueen lounaispuolella pohjaveden pinta on havaittu yhdessä pisteessä 3-4 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan tarkastelun perusteella kaikki rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi joko stabiloimalla tai keventämällä. Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista. Alueellinen stabiliteetti Rekolan ojan suuntaan tulee selvittää suunnittelun edetessä ennen rakentamista. Kohteeseen tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjanveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakentamista pohjaveden pinnankorkeus tulee tuntea tarkkaan. Paalutuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Pohjaveden haitallinen purkautuminen tulee estää.



Topografia

Korttelin 72033 maasto laskee katujen suunnista muutamia metrejä ja VL-alueen puolella edelleen voimakkaasti kohti Rekolanojaa. Maaston korot vaihtelevat muutosalueella n. +25,5 m ja +21,0 m välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2018 alussa 28 825 asukasta ja Asolan kaupunginosassa 4381 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut 2000-luvun aikana n. 32 %. Asolan kaupunginosan väkiluku on tuplaantunut 2000-luvulla. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 2 500 asukkaalla ja Asolan kaupunginosan n. 1200 asukkaalla. Asolan kaupungin osan ennustetaan kasvavan Koivukylän suuralueen osista voimakkaimmin seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Asolan kaupunginosassa on vuoden 2018 alussa lapsia muutamia prosentteja vähemmän ja työikäisiä ja yli 65-vuotiaita muutamia prosentteja enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Koivukylän suuralueen työpaikkaomavaraisuus on vain n. 40 %, kun se koko Vantaalla on yli 100 %. Koivukylän suuralueen työpaikoista lähes puolet ja Asolan kaupunginosan työpaikoista noin 70% on sosiaali- ja terveyspalveluissa. Peijaksen sairaala noin 500 m kaavamuutosalueesta pohjoiseen on alueen suurin työpaikka.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Koivukylän ydinkeskustan välittömään läheisyyteen, Asolanväylän varrelle. Vieressä on alueen suurimmat kaupat, Citymarket naapurina ja S-Market 200 m etäisyydellä. Koivukylän asemalle on suunnittelualueelta matkaa n. 100 metriä ja Kehäradan Leinelän asemalle noin kilometri.

Kaupunkikuva



Asola on luonteeltaan vanhaa täydentyvää rintamamiesaluetta, jossa on maaston muotojen mukaan polveileva katuverkko.

Koivukylän asuinkerrostalot puolestaan ovat hahmoltaan suorakulmaisia, tasakattoisia ja useimmiten 3-6 kerrosta korkeita. Rakennusten väritykselle tyypillistä on vaaleiden ja värikkäiden laajojen väripintojen vuorottelu. Paikotusalueet sijaitsevat kenttämaisina vyöhykkeinä asuinrakennusten ja katujen välissä.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on pääosin 1990-luvun alkupuolella rakennettu kortteli, joka koostuu 3-5 kerroksisista betonielementtirakenteisista kerrostaloista. 5-kerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat Asolanväylän varteen.

Alueen eteläpuolelle sijoittuu matalia liikerakennuksia; S-Market valmistui v.1996 ja Citymarket v. 2009. S-Market on kooltaan 3 300 k-m² ja Citymarket etumyymälöineen 13 000 k- m².

Kaavamuutosalueen länsipuolella, Asolanväylän vastakkaisella puolella, sijaitsee Rintamamiehepuisto, jonka takana avautuu Asolan rintamamiestaloalue. Alue on yleiskaavassa määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Alue hahmottuu kaupunkirakenteessa omaksi kokonaisuudekseen ja sen kaareutuva katuverkosto pohjautuu vuonna 1947 tehtyyn palstoitussuunnitelmaan. Rintamamiestaloalueen alkuperäistä, yhtenäistä rakennuskantaa on säilynyt runsaasti.



Noin 100 m kaavamuutosalueesta lounaaseen sijaitseva asuinkerrostalo Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksessä, vuodelta 2012 (Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri) on korkeutensa (VII kerrosta) ja omaperäisen julkisivunsa vuoksi alueen nykyinen maamerkkirakennus.

Koivukylän aseman tuntumaan rakennetaan omaleimainen ja laadukas keskusta, johon on suunniteltu uusia asuntoja, kauppoja ja muuta toimintaa. Uusi alue syntyy vahvistamaan Koivukylän kaupunkikuvaa ja yhteisöllisyyttä sekä parantamaan alueen palveluita.

Asolan rintamamiestaloalueella, kaavamuutosalueen länsipuolella Rintamamiehenpuiston takana, on joitakin pientaloja, jotka on merkitty R2-luokan rakennusperintökohteiksi. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Rekolanoja ympäristöineen on luontoarvoiltaan merkittävä, ja se tarjoaa mahdollisuuksia myös virkistykseen. Vantaan viheralueohjelman 2011–2020 palveluverkkosuunnitelmassa Rekolanojan varren Ojalehto-niminen puisto on merkitty kehitettäväksi keskustapuistoksi. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevaan Ojalehdon leikkipuistoon on matkaa noin 300 m ja Kinesmanipuistoon noin 400 m. Kinesmanpuistossa on polkuverkostot, puuston kehystämä rinteeseen sijoittuva nurmialue sekä pieni pelikenttä. Laajaan Asolan länsipuolella sijaitsevaan Rekolanmetsään on kaavamuutosalueelta kävelymatkaa noin 800 m.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa määritellylle Koivukylän keskustavyöhykkeellä ja kestävän liikkumisen alueella, joissa kestävää liikkumista (kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä) pidetään todellisena vaihtoehtona henkilöautolle.

Kaavamuutosalue sijoittuu Asolanväylän, Peijaksentien ja Ojalehdonkujan väliin jäävälle alueelle. Niillä on myös kevyelle liikenteelle tarkoitetut polkupyörä- ja jalankulkuväylät. Liikenne asuinkortteliin kulkee Ojalehdonkujan kautta. Asolanväylä on vilkasliikenteinen katu, jonka keskiarquivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 14 140 ajoneuvoa /arkivrk. Peijaksentien keskivuorokausiliikennemäärä sen länsipäässä oli 8 410 ajoneuvoa /arkivrk elokuussa 2016 suoritettuna liikennelaskennan mukaan.

Kaavamuutosalueelta on Koivukylän asemalle matkaa n. 100 metriä. Koivukylän asemalla pysähtyvät VR:n lähijunat, K ja N. Arkisin lähes 7000 matkustajaa käyttää Koivukylän asemaa päivittäin. Määrä on neljänneksi suurin Vantaalla Tikkurilan, Myyrmäen ja Korson asemien jälkeen. Leinelän asemalle on kaavamuutosalueelta matkaa n. 1,3 km. Leinelän asemalta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan korttelin vieressä Peijaksentien ja Asolanväylän risteyksen tuntumassa sekä Citymarketin kohdalla ja Koivukylän puistotiellä aseman vieressä. Alueella kulkee 11 bussilinjaa.

Koivukylän asemalla on henkilöautojen liityntäpysäköinnille yhteensä 146 paikkaa ja ne jakautuvat noin puoliksi radan itä- ja länsipuolelle. Polkupyörien liityntäpysäköinnille on 208 paikkaa, joista 84 sijaitsee katoksen alla. Kaikki katoksettomat paikat ovat runkolukittavia. Radan länsireunassa kulkee pohjoiseteläsuuntainen pyöräilyn laatuikävä, ns. pohjoisbaana.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueelle on rakennettu vesihuolto. Vesi tulee Peijaksentien ja Asolanväylän d300 jakelujohtojen kautta. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N₂₀₀₀-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemärointi

Jätevedet ohjataan pääradan länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä

Rakennettu Peijaksentien d600 hulevesiviemäri kulkee alueen pohjoispuolella. Ojalehdonkujan d315 hulevesiviemäri kulkee eteläpuolella. Molemmat hulevesiviemärit laskevat Rekolanojaan, joka johtaa hulevedet Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Kaukolämpöverkon johdot kulkevat Asolanväylän länsireunalla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu Asolanväylälle, Peijaksentielle, Ojalehdonkujalle sekä VL-alueelle korttelin rajan tuntumaan.

Ympäristöhäiriöt

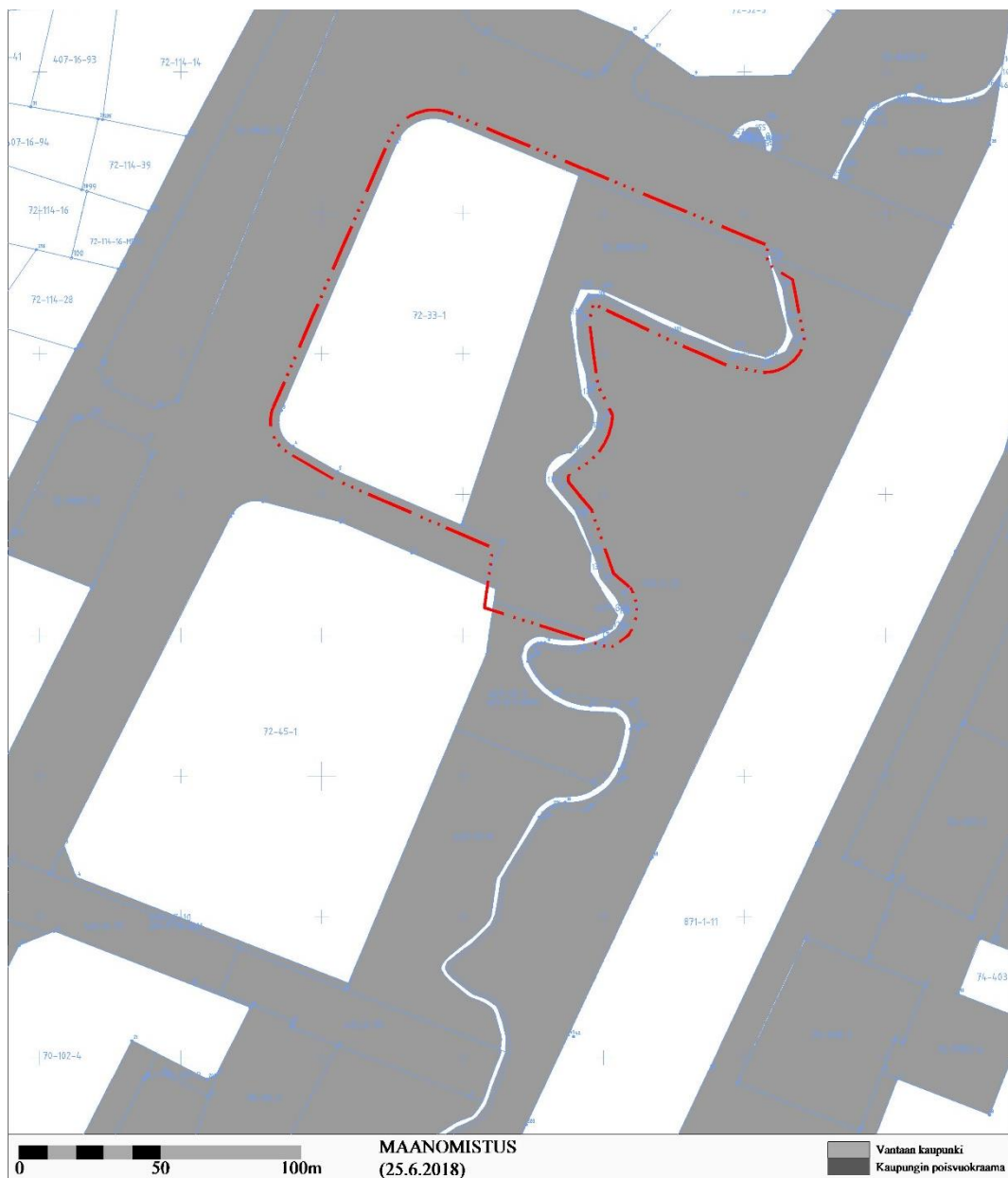
Asolanväylä ja päärata aiheuttavat alueelle liikennemelua. Meluselvityksen kartat kohdassa 9.

Päärata aiheuttaa alueelle tärinää ja runkomelua sekä Asolanväylä ilmanlaadun heikkenemistä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 72033 omistaa Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, Lähivirkistysalueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Lähivirkistysalueen osana oleva vesialue (muutosalueella vesialueen koko n. 430 m²) on yhteinen alue, jolla on useita yksityisiä omistajia.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
72-9903-9	Vantaan kaupunki	0,7
72-33-1	kaavamuutoksen hakija	0,9
92-407-876-2	muut yksityiset/yhteisöt (vesialue)	0,0
Yhteensä		1,6



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

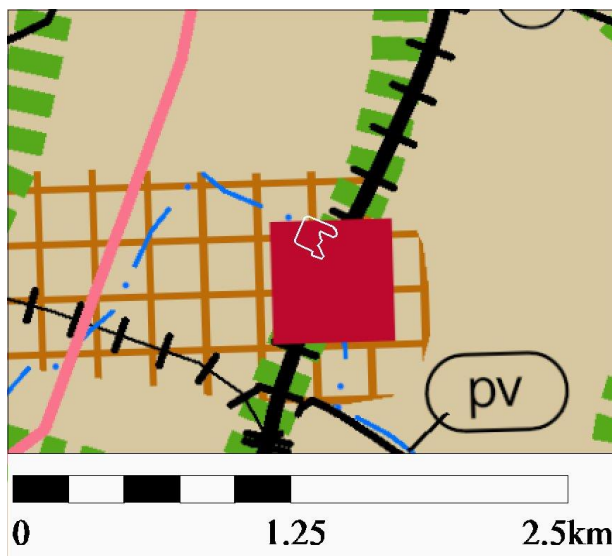
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alueelle on merkitty keskustoimintoja (punainen neliö), tiivistettävää aluetta (ruudukko) sekä pohjavesialuetta (pv). Alueella on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viherysteystarve. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen

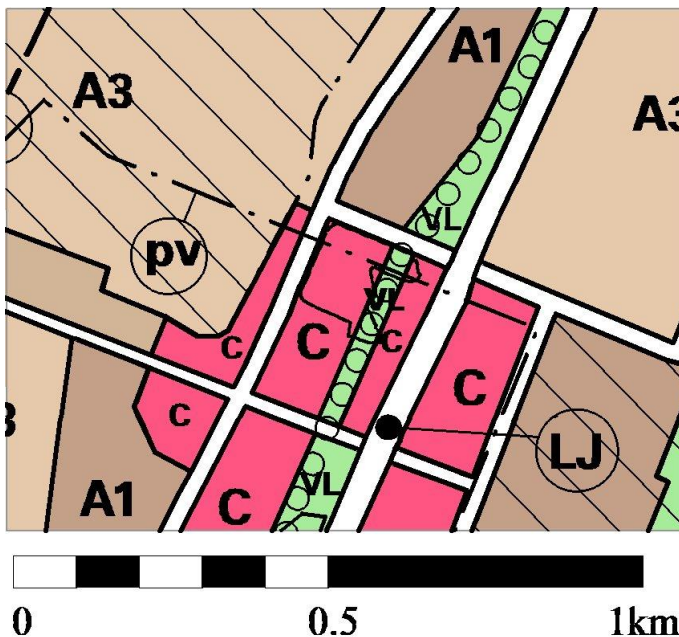
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

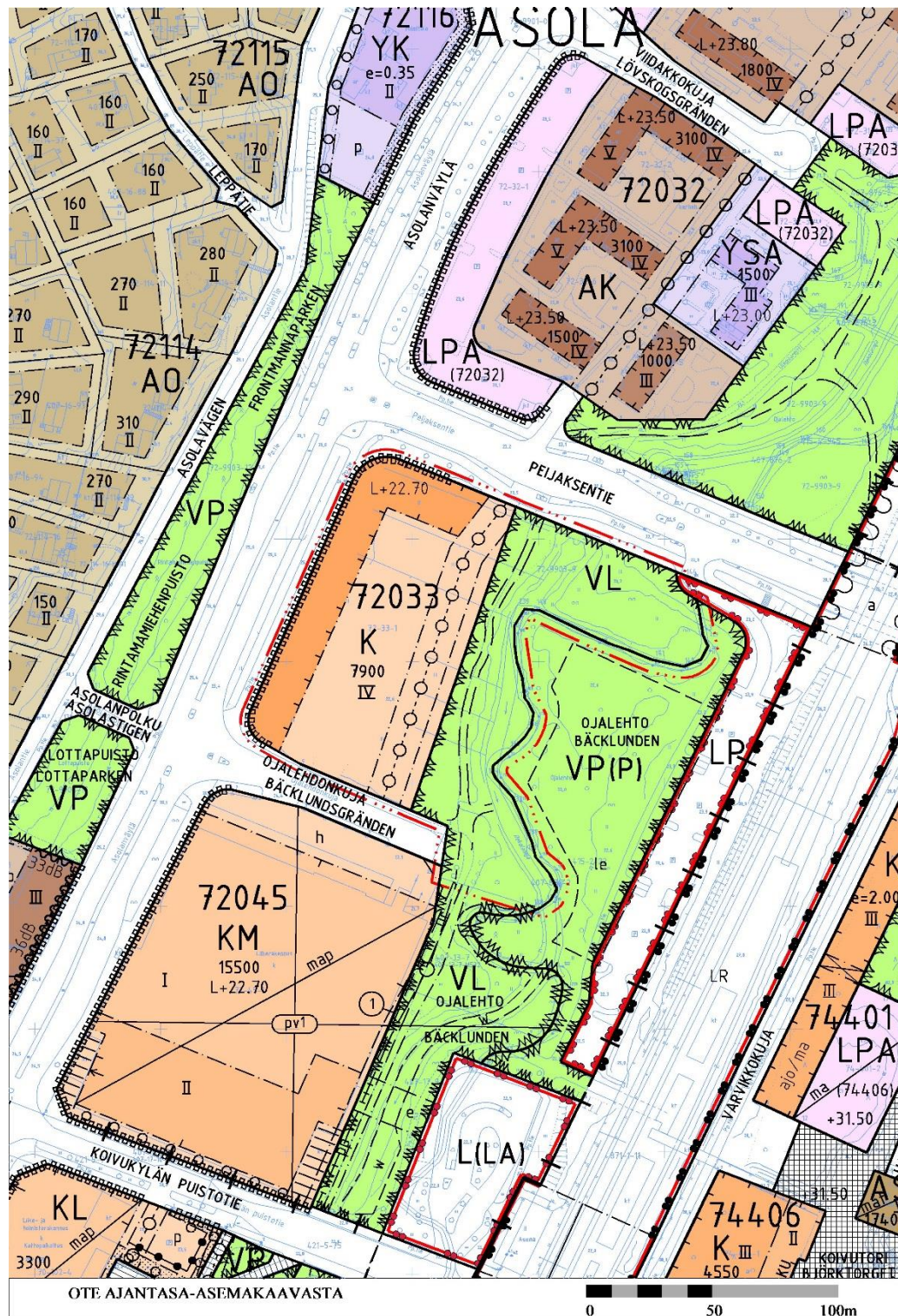
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, virkistysaluetta (VL), pohjavesialuetta (pv) sekä lähi-virkistysaluetta, jolla kulkee ulkoilureitti.

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

Asemakaava



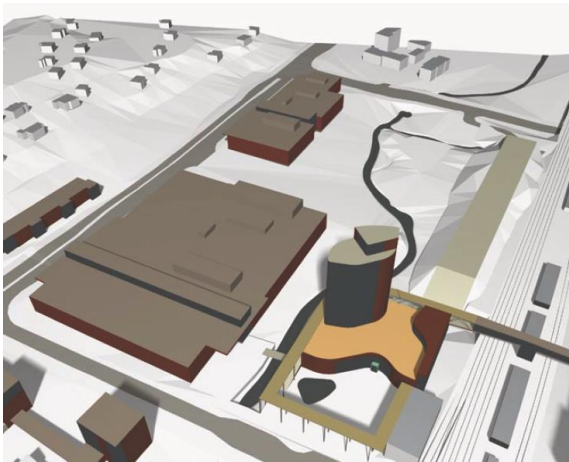
Asemakaava: Alueella on voimassa asemakaava nro 720400 (KV 17.6.1991). Asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla nelikerroksisia, rakennusoi-
keus 7900 k-m². Rasitemerkintä korttelialueen K itäreunassa osoittaa siirtyvän viemäri-
linjan tämänhetkisen sijainnin.

Muut suunnitelmat

Kaavatarkastelu 2009

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy laati Koivukylän keskusta-alueelle vuonna 2009 kaavataarkastelun, jossa tarkasteltiin Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkitilan laatua ja toimivuutta sekä näihin liittyviä haasteita ja kehittymismahdollisuuksia.

Ehdotuksessa Koivukylän keskusta-alueen kaupunkitilaa on tiivistetty täydennysrakentamisella, joka on sekä asuin- että liikerakentamista. Kaavatarkastelussa kaavamuutosalueelle on esitetty vaihtoehtoina uusi liikerakennus (vaihtoehto A) ja uusi, noin 10 000 k-m² suuruinen 4-6 kerroksinen toimitilarakennus. Toimitilarakennuksen paikoitus ehdotetaan maanalaiseen pysäköintikellariin (vaihtoehto B).



Vaihtoehto A, kaavamuutosalue taka-alalla



Vaihtoehto B, kaavamuutosalue etualalla

Kaavatarkastelussa ehdotettiin Koivukylän uudisrakentamisen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiiltä koko radan itäpuolisella osalla sekä välittömästi radan länsipuolella. Asolanväylän varrella ehdotetaan tutkittavaksi myös vaalean ja keltatiilen käyttöä uudisrakentamisen sovittamisessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi tarkastelussa ehdotettiin kevyen liikenteen yhteyksien parantamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.6.2012. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002182 ja kaavoitus tuli vireille 15.10.2018, osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 7.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan Sanomissa 21.10.2018 sekä tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla. (MRL 62§, MRA 30§).

Mielipiteet pyydettiin 30.11.2018 mennessä ja niitä saatiin 8 kpl (*kursiivilla mielipiteen huomiointi asemakaavamuutosehdotuksessa*):

1. **Vantaan kaupunginmuseo:** ei huomautettavaa.
2. **Helsingin seudun liikenne HSL** kannattaa maankäytön tiivistämistä alueella. HSL pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen pysäkkien toimintaan. Tontille suunniteltu ajoyhteys ei saa hidastaa joukkoliikennettä Asolanväylällä. *Tontille ajo toteutetaan Ojalehdonkujan kautta, ei suoraan Asolanväylältä.*
3. **Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy:** Suunnittelualueelle tarvitaan paikkavarauksella uudelle puistomuuntajalle. Asemakaavahdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa, alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. *Puistomuuntajalle esitetään varaus, maakaapeleiden sijainti huomioidaan.*
4. **Liikennevirasto** edellyttää, että suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. *Selvitykset kaavaselostuksen liitteenä, haittojen torjumiseksi on asetettu kaavamääräyksiä.*
5. **Suomen Luonnonsuojeluliitto Vantaa** kannattaa rakentamista alueelle, mutta pyytää Rekolanpuron (Rekolanojan) erityisen tarkkaan huomioon, erityisesti rakennusaikana. Jopa pieni ja lyhytaikainen häiriö vedenlaadussa saattaa vaikuttaa pitkäksi aikaa kalakantaan. Hulevedet tulee käsitellä rakennettavassa korttelissa puron suojelemiseksi. *Asian on huomioitu kaavamääräyksissä.*
6. **Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry** suhtautuu myönteisesti rakentamiseen, mutta pyytää, että rakennuksia ei viihtyisyyden ja yhtenäisyyden kannalta sijoitettaisi kadun varteen ja kerrokorkeus laskettaisiin 6-7 kerrokseen. Meluselvityksissä ja melunhallintaratkaisuihin pyydetään huomioimaan melun vaikutus Asolantien vastapäätä rinteessä oleviin rakennuksiin. Rekolanojan ympäristö tulee huomioida arvokkaana luontokohteena ja lähivirkistysalueena. Radan länsipuolen polkuraitia pyydetään tarkastelemaan kokonaisuutena ja varmistamaan, että reitti välillä Koivukylä-Korso on kokonaisuudessaan valaistu. *Kerrokorkeus on kaavassa määritetty 9 kerrosta, mutta katutasosta laskettuna viitesuunnitelmien mukaan vähemmän, 7-*

8 kerrosta. Kaava-alueen rakentuminen tuo jonkin verran suojaa rautatieliikenteen melulta Asolanväylän luoteispuolelle rinteessä sijaitsevalle asuinalueelle. Korkeat rakennusmassat voivat joissain tapauksissa aiheuttaa heijastusvaikutuksen etenkin mikäli kovien ja tasaisten pintojen (kuten lasituksen) pinta-ala on kovin suuri. Laskennallisesti tarkastellen kaava-alueen korkeat rakennusmassat eivät kuitenkaan heijastuksen kautta nosta keskiäänitason asuinalueella. Rekolanojan ympäristö huomioidaan arvokkaana. Reitistöt valaistuksineen suunnitellaan irrallaan kaavatyöstä.

7. **HSY:** Alue liitetään lähtökohtaisesti Peijaksentien vesihuoltolinjoihin. Jätevesiviemäriä pitää mahdollisesti rakentaa hieman lisää (n. 40-50m Peijaksentielle. Pääviemärin siirron yksityiskohtaista suunnittelua ollaan käynnistämässä HSY:n toimesta.
8. **Fingrid Oy:** alueella ei Fingridin voimajohtoja, ei lausuttavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 21.1.2019 asemakaavan muutosehdotusta. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 13.2.- 14.3.2019 (kaupunginhallitus 28.1.2019). Tänä aikana ei jätetty mustutuksia. Lausuntoja pyydettiin 11 kappaletta ja saatiin 5 kappaletta.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu pohjavesialueen nimeämisessä ja rajauksessa olevan epätarkkuutta kaavaselostuksessa, sekä lausuu, että pohjaveteen on rakennustyössä kiinnitettävä huomiota: pora- ja kaivinpaaluja ei tule käyttää ja pohjaveden haitallinen purkautuminen tulee estää. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan asuntojen suuntaamisesta myös hiljaiselle puolelle on lisättävä kaavamääräys sekä Citymarketin huoltoliikenteen mahdolliset meluvaikutukset huomioitava aineistossa. **Vantaan Energia** lausuu maakaapeleiden sijainnin huomioimisesta sekä kaavakartan vm -merkinnän säilyttämisestä. Muilla lausunnonantajilla, **Elisa Oyj:llä, Väylävirastolla ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä** ei ollut lausuttavaa.

Citymarketin huoltoliikenteen meluvaikutukset on otettu huomioon 17.12.2018 päivityssä meluselvityksessä, vm-merkintä on säilytetty ja maakaapeleiden sijainti huomioitu.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan: Kaavamääräyksiin on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella lisätty määräys ”Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päivääjan keskiäänitasona laskettuna”. Lisätyn määräyksen vuoksi myös asemakaavaselostusta on tarkistettu. Pohjavesialueita koskevat epätarkkuudet on korjattu kaavaselostuksessa sekä pohjaveden huomioinnista lisätty tarkennukset kaavaselostukseen. Sekä asemakaavakarttaan että selostukseen on tehty teknisiä tarkennuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-
saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-
töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-
vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden
hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-
tuen.

MAL-tavoitteet:

9.6.2016 allekirjoitetun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen vuosille 2016 – 2019 ta-
voitteena on Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen
sekä edellytyksien luominen tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle kasvattamiselle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-
minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-
kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-
kenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja
keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uu-
sien energiamuotojen käyttöön.

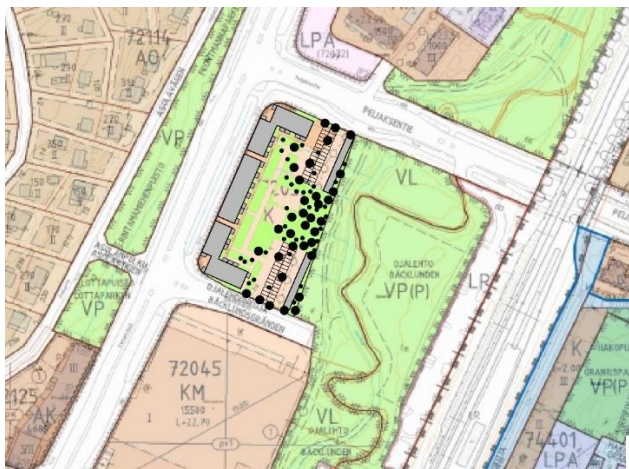
3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada kortteli 72033 asuinrakentamisen käyttöön. HSY:n tavoitteena on turvata pääviemärin olemassaolo.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehdossa A rakennukset sijoittuvat korttelin pohjoisosaan. Paikoitus on järjestetty korttelin eteläosaan ja ajo sinne tapahtuu Asolanväylän puolelta. Vaihtoehdossa kerrosalaa asumiselle on 12646 k-m² ja liiketilaa 460 k-m², yhteensä 13106 k-m².



Vaihtoehdossa B rakennukset sijoittuvat ympäröivien katujen vastaisille rajoille ja muodostavat kaupunkimaista katujulkisivua. Paikoitus on järjestetty kahdesta suunnasta: ajo pysäköintipaikoille on sekä Peijaksentieltä että Ojalehdonkujalta. Vaihtoehdossa kerrosalaa on n. 12 000 k-m². Vaihtoehdoissa B:ssä kulku puistoon olisi helpompi kuin vaihtoehdoissa C ja D. Toisaalta ratamelun vaikutus pihassa suurenee, kun melulta suojaavia autokatoksia ei ole. Tontille ajo myös pohjoisesta vaatii enemmän muutoksia katuun, kuin vaihtoehdoissa, joissa tontille ajo on vain Ojalehdonkujalta.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D todettiin parhaiten kaupungin tavoitteita tukevaksi.



Kuva: havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen, luonnos 19.12.2018

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyisellään rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) asuinkäyttöön (AK). Korttelin poikki kulkeva maanlaiselle johdolle varattu linja siirretään kaavamuutoksen yhteydessä VL-alueen puolelle.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle sijoittuu arviolta noin 340 asukasta. Kaupungin huoneistotyyppijakaumavaatimusten mukaisesti yksiöiden määrä on rakennuskohtaisesti asuntojen lukumäärillä laskien enintään 30%

Asuinkerrostalojen korttelialueen, AK pinta-ala on 8896 m². Rakennusoikeus on 13610 k-m², josta liiketilaa on rakennettava vähintään 110 k-m². AK-alueen tehokkuus on 1,53.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/130 k-m²

Liiketilat 1 ap/ 100 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnoille 2 pyöräpaikka/asunto

Liiketilaille vähintään 1 pyöräpaikka/ 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävässä tilassa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hu-
leviesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue muodostuu uudesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) sekä Rekolanojan
varren lähivirkistysalueesta (VL).

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Ratkaisu koostuu neljästä enimmillään 9 kerroksista asuinkerrostalosta, joiden Ojalehdonkujan ja
Asolanväylän kulmaukseen, kaduntasokerrokseen saa sijoittaa liiketilaa. Rakennusoikeutta on
13610 k-m². Liiketilaa on rakennettava vähintään 110 k-m². Rakennusala sijoittuu katujen varsille
muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Rakennusten piha sijoittuu korttelin sisään tieliikenneme-
lulta suojaan. Pysäköinti sijoittuu VL-alueen puoleiseen korttelin osaan. Autokatokset muodosta-
vat melusuojan ratamelulta. Tontille ja pysäköintiin ajo tapahtuu Ojalehdonkujalta.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan
kaupunkimaisesti. Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisi-
vut on jaettavat osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- tai väri vaihteluin. Rakennuksien julkisivuissa
tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja ja mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä
arkkitehtuurin keinoin.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee
toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita. Maantasoker-
rosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin
ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-
alueilla.

Istutuksista ja vihertehokkuudesta on kaavamääräykset. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys-
destä sekä piholla ja parvekkeilla sallittavasta melutasosta sekä asuntojen suuntaamisesta on
myös kaavamääräykset.

Lähtökohtaisesti rakenteiden tulee olla tulvatason +21.99 m (N2000) yläpuolella. Pohjaveteen ei
saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia. Ennen rakentamista
pohjaveden pinnankorkeus tulee tuntea tarkkaan. Paalutuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivin-
paaluja. Pohjaveden haitallinen purkautuminen tulee estää.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Korttelialueella nykyisessä asemakaavassa sijaitseva putkivarausta siirretään viheralueen puolelle.
Putkivarausta sijoittuu korttelin rajaan, mahdollisimman kauas herkästä Rekolanojasta. Eteläpäässä
putkivarausta yhdistyy jo rakennettuun putken paikkaan. Putkivarausta aluetta hyödyntäen VL-alueelle

rakennetaan kevyen liikenteen reitti. Rakennustyönaikaisista järjestelyistä ja toimenpiteistä ei saa olla haittaa Rekolanojalle. Valumavesien johtuminen Rekolanojaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana. VL-alueen eteläosaan, putkivarauksen ja korttelin 72033 väliselle alueelle osoitetaan varaus puistomuuntajalle.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Koivukylän keskusta-alueita, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 230 kappaletta arviolta noin 340 asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

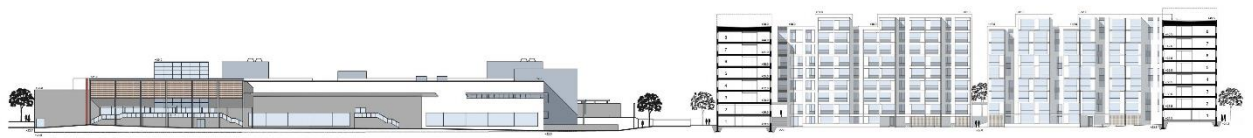


Alue sijoittuu Asolan kaupunginosan laidalle, aivan Koivukylän keskustan tuntumaan. Suunniteltu rakentaminen tiivistää Asolanväylän varren ja Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu noin 100 metrin päähän Koivukylän asemasta. Lisäksi Asolanväylää, Peijaksentietä ja Koivukylän puistotietä pitkin kulkee busseja mm. Leinelän asemalle, josta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle.

Kaupunkikuva

Alue on nyt Asolanväylälle päin suureksi osaksi rakentamatonta joutomaata. Uusi rakentaminen tuo Asolanväylän varteen, Koivukylän keskustan välittömään läheisyyteen kadunvarsirakentamista, joka eheyttää ja kaupunkimaistaa Asolanväylän ja radanvarren kaupunkikuvaa.



JULKISIVU KAAKKOON (PIHALLE)



JULKISIVU LUOTEeseen (ASOLANVÄYLÄLLE)

*Alustavat korttelijulkisivututkimat virkistysalueen puolelta (ylh) ja Asolanväylän suunnasta (alh).
Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen 19.11.2018.*

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 230 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



OJALEHDONKUJA 2 / PIHANÄKYMÄ

LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

Palvelut ja työpaikat

Liiketilat tuovat alueelle muutaman uuden työpaikan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Koivukylän palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Päiväkotij- ja koulupaikkojen tarve alueella lisääntyy jonkun verran.

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueen sijainti on hyvä, koska kunnallistekniikka on vieressä, samoin julkisen liikenteen yhteydet ja palvelut. Tämä on kaavatalouden kannalta tärkeää.

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut ja nyt käyttötarkoitus muuttuu liikerakennuksista asuinrakentamiseen, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista. Rakennusoikeus lisääntyy huomattavasti. Rakennuksiin tulee myös pieni määrä liiketilaa.

Kaava-alueen maaperä on savista, mikä vaikuttaa rakentamisen hintaan. Maamassoja joudutaan kuljettamaan alueelta pois ja tuomaan kivilouhetta ja mursketta. Tämä on massatalouden kannalta huono asia, koska saven läjittämisaueita on vähän ja ne ovat melko kaukana. Myöskään kiviainesta ei todennäköisesti ole saatavissa ihan lähialueelta.

Runkoviemärijohto siirretään tontilta puistoalueen puolelle. Tämän kustantaa alueen toteuttaja tai maanomistaja, joten siitä koituu kaupungille vain suunnittelun osuus.

Maantasopysäköinti vähentää tonttitehokkuutta verrattuna rakenteelliseen pysäköintiratkaisuun, joka olisi suotava näin lähellä juna-asemaa ja palveluita.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Muutosalueelle tulee noin 230 uutta asuntoa ja noin 340 uutta asukasta. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen kokonaisuus. Yksiöitä asunnoista on alle 30%. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Rekolanojan varsien, käyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Koivukylän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa osaltaan joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Uusi asuin-kortteli lisää vähäisästi liikennettä erityisesti Citymarketin pysäköintitiloja nykyisellään palvelevalla Ojalehdonkujalla. Liikenneyhteydet ovat jo valmiiksi sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3. mukaan. Jäteveden runkoviemäri d1000 tulee siirtää tontilta kaavan putkirasitealueelle Rekolanojan varteen. Siirtotyön tulee olla HSY:n hyväksymä ennen tontin rakennustöiden aloittamista. Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kohdassa 9.

Hulevedet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Kaava-alue sijaitsee Vantaan Koivukylän alueella rautatien ja Asolanväylän välissä. Alueelle aiheutuu melua tie- ja raideliikenteestä. Merkittävimpien melulähteiden, Asolanväylän ja rautatien, varrella ei ole meluntorjuntaa. Alueelle suunnitellaan kaavamuutoksen myötä rakennettavan useita asuinkerrostaloja, joiden alimpiin kerroksiin on tarkoitus osoittaa liiketiloja. Ulko-oleskelualueet on pyritty asettamaan melulta suojaan asuinrakennusten ja piharakennusten väliin. Lisäksi autokatojen ja asuinrakennusten väliin kiinteistön rajalle on asetettu avoimin kulkuaukoin varustetut aidat.

Asolanväylän aiheuttama liikennemelu sekä raideliikenteen melu huomioidaan asemakaavassa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksina sekä piha-alueiden suojaamisvaatimuksina. Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimus katujen puoleisilla julkisivuilla on 37 dB(A) ja pihan sekä viheralueen puoleisilla julkisivuilla on 35 dB(A). Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Pihalueen melunsuojaukseksi kaavassa pysäköinnille varatun alueen VL-alueen puoleiselle rajalle on rakennettava autokatos ratamelua vastaan. Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä meluselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun leviämisen estämiseksi. Myös mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Tärinä ja runkomelu

Junaradan läheisyyden takia alueella tehtiin runkomelu- ja tärinäselvitys (Promethor Oy, 13.12.2018.) Runkomelu- ja tärinäselvityksen mukaan kaikki maasta mitatut tärinän heilahdusnopeuden resultantin suurimmat arvot ovat selvästi suositusarvoa alhaisempia. Näin ollen voidaan arvioida, että tärinä ei aiheuta tarkasteltavan kohteen rakennuksille rakenteiden vaurioitumista. Arviointitulosten perusteella raideliikenteen aiheuttamat tunnusluvun arvot valmiissa rakennuksessa ovat pääosin alle 0,10 mm/s, mitä pidetään keskimääräisenä ihmisen havaintokynnyksenä. Myös arvioidut runkomelutasot täyttävät (alittaa) asuintilojen suositusarvot. Mittaustulosten perusteella tieliikenne ei aiheuttanut merkittävää tärinää tarkastelualueelle.

Pienhiukkaset

Asolanväylällä on ennusteen mukaan v. 2040 16 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Asolanväylää lähimpien asuinkerrostalojen rakennusalueen raja asemakaavassa on noin 14,5 metrin etäisyydellä Asolanväylän ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvohyöhykkeen minimietäisyys Asolanväylän ajoradan reunaan on 14-21 metriä. Ilmanlaatuvohyöhykkeiden mukaiset etäisyydet täyttyvät.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asuinrakentaminen sijoittuu luonnontilaiselle, mutta luontoarvoiltaan vähäiselle niitylle. Maanalainen putki siirretään VL-alueelle, jonka luontoarvojen säilyminen turvataan kaavassa. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonsuojelualueita.

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään VL-alueen puolelle. Viemäriputki sijoitetaan tarkemmassa suunnittelussa mahdollisimman lähelle tontin rajaa ja etäälle Rekolanojasta. Kaavassa turvataan haittojen minimoiminen Rekolanojan varren purokäytävälle lehdon arvokkaalle kasvi- ja eläinkunnalle.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Rekolanojaan. Lisäksi alueen rakentamisaikaiset työmaavedet on laskeutettava ennen johtamista Rekolanojaan.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö, asukkaiden liikkuminen ja lopuksi rakennusten purkaminen.

Kaavamuutosalueella vaativalle maaperälle rakennusten perustaminen lisää jonkin verran päästöjä. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikennepalveluihin ja raideliikenteeseen niitä tukien.

Kaavamuutoksesta tehtiin kaavatyon aikana yleispiirteinen KEKO- tarkastelu. Kaavamuutoksesta tarkasteltiin myös vihertehokkuus-menetelmällä.

KEKO-ekolaskuri on maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyys arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. KEKO laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin.

Keko-laskennan mukaan kaavamuutosalueen kasvihuonepäästöt alueelle muuttavaa asukasta kohden on n. 70 tonnia. Päästöt kerrosneliömetriä kohden on 1,76 tonnia 50 vuoden aikana. 50 vuoden aikana kasvihuonekaasupäästöt ovat yhteensä noin 23 700 tonnia. Verrattuna Vantaalla vuodesta 2016 lähtien tehtyihin asemakaavojen ja asemakaavamuutosten Keko-laskelmiin päästöt ovat keskimääräistä pienemmät. Koko maan vertailussa kohteen kokonaisekotehokkuus on keskitasoa pienempi, mutta kasvihuonekaasujen päästöjen osalta keskitasoa.

Keko-laskennan mukaan kokonaiskasvihuonekaasupäästöistä noin 40% muodostuu henkilöliikenteestä, noin 25% rakennusten energiankulutuksesta ja noin 30% rakennuksen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Loput 5% muodostuvat maankäytöstä sekä infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta. Viemäriputken siirtoa ei ole huomioitu laskennassa.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Vihertehokkuus-menetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella asumiseen tarkoitetussa korttelissa vihertehokkuuden taso 0,9 on saavutettavissa. Kaavan vaatima taso vihertehokkuudelle on 0,8. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.



Kuva: pihasuunnitelmaluonnos, Vireo Oy, 19.12.2018

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raideliikenteen melu- runkomelu ja tärinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	ympäristöhäiriöt
	Mikko Järvi	kaavatalous
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikka
	Petra Tammisto	viheralueet
Rakennusvalvonta:	Leena Jaskanen	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen	projektijohtaja
	Tomi Henriksson	asumisalueiden päällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen	kiinteistöjohtaja
Luja-yhtiöt:	Pekka Harstila	kiinteistökehityspäällikkö
Lujatalo Oy:	Vesa Sairomaa	projektipäällikkö
Arkkite. tsto Hirvonen - Huttunen:	Vesa Huttunen	arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä huhtikuuta 2019.

Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.01.2019
Kaavan nimi	002182 Asola	72 Ojalehdonkuja 2	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002182
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6021	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6021

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	1,6021	100,0	13610	0,85	0,0000	5710
A yhteensä	0,8896	55,5	13610	1,53	0,8896	13610
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8896	-7900
T yhteensä						
V yhteensä	0,7125	44,5	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

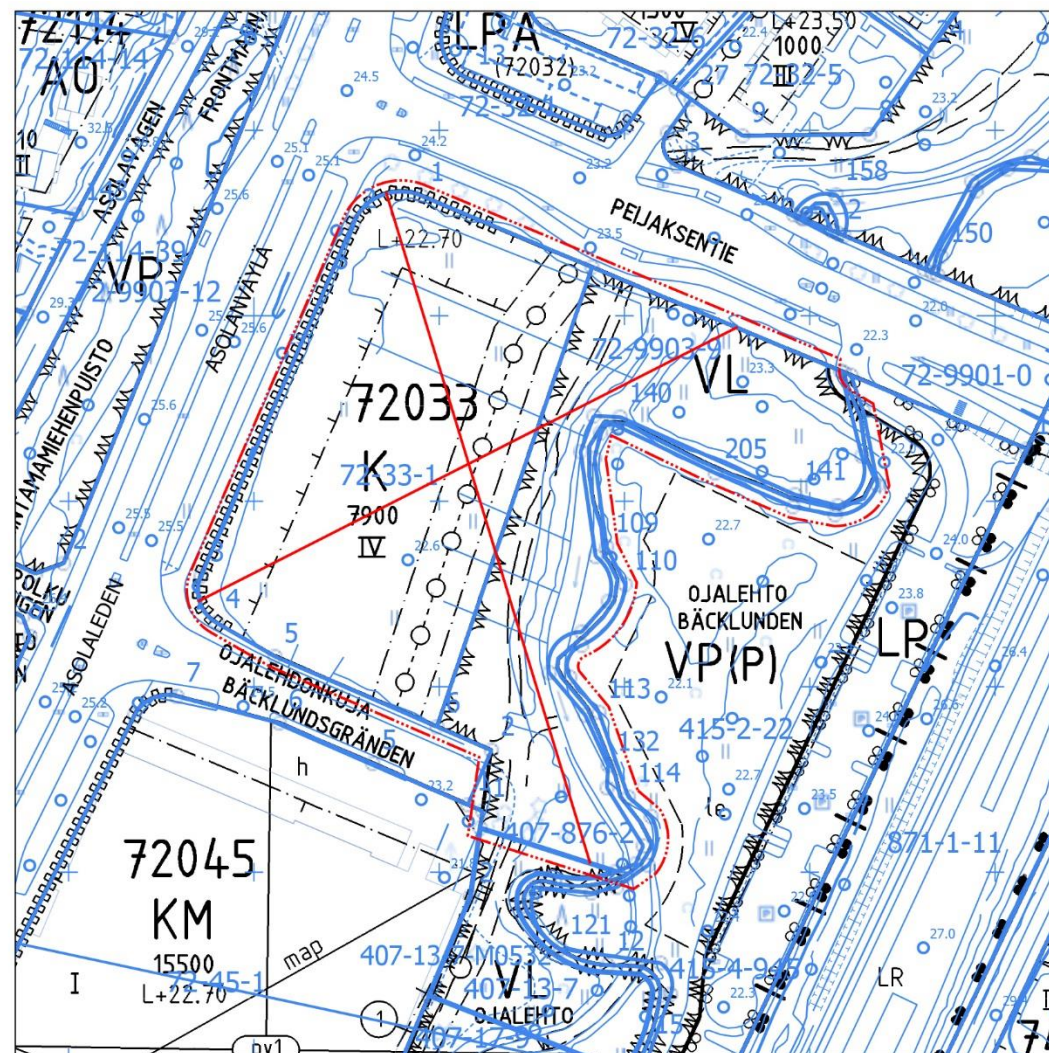
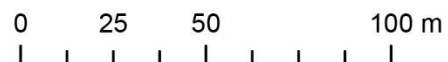
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6021	100,0	13610	0,85	0,0000	5710
A yhteensä	0,8896	55,5	13610	1,53	0,8896	13610
AK	0,8896	100,0	13610	1,53	0,8896	13610
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8896	-7900
K	0,0000		0		-0,8896	-7900
T yhteensä						
V yhteensä	0,7125	44,5	0		0,0000	0
VP	0,0000		0		-0,0405	0
VL	0,7125	100,0	0		0,0405	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero	Päiväys	Pohjakarttalehtien numerot	1/3
Planområdets nummer	Datum	Baskartbladens nummer	
002182	1.4.2019	690503	

Vantaan kaupunki
OJALEHDONKUJA 2
 Kaupunginosa 72, Asola



Vanda stad
BÄCKLUNDSGRÄNDEN 2
 Stadsdel 72, Asola

Asemakaavan muutos
 Kortteli 72033
 sekä virkistysaluetta.

1:2000

Ändring av detaljplanen
 Kvarteret 72033
 samt rekreatiomsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Asuin kerrostalojen korttelialue

Arkkitehtuuri, kaupunkikuva, laatu

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta, vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- ja väri vaihteluin.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsitellyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin Asolanväylän puoleisiin kulmiin muodostuvat aukiot on toteutettava laadukkain materiaalein. Asolanväylän ja Ojalehdonkujan risteyksen aukio on varustettava penkillä.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

Saunatilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimpään kerrokseen.

Asolanväylän ja Ojalehdonkujan kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 110 k-m².

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen luonnonvaloin saantia.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvarteretsområde för flervåningshus

Arkitektur, stadsbild, kvalitet

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Byggnadernas fasader får inte bestå av en obruten yta, utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger.

Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utformning skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Markplansvåningarnas fasader bör ge ett öppet och funktionellt intryck.

Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

De öppna platser som bildas i kvarterets hörn mot Asolaleden ska anläggas av högklassiga material. Den öppna platsen i korsningen av Asolaleden och Bäcklundsgården ska förses med en bänk.

Byggrätt

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymme, skyddsrum och tekniska utrymme som betjäner boendet.

Bastuutrymme får byggas utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen på översta våningen.

I hörnet vid Asolaleden och Bäcklundsgården ska göras minst 110 m²-vy affärsutrymme i gatuplanet.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymme som får byggas utöver byggrätten.

Den del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den byggrätt som anges i detaljplanen under förutsättning att lösningen ökar dagsljusintaget i trapphuset.



Rakennusala

Autokatokset saavat vähäisiltä osin ylittää sille varatun alueen rajan lähivirkistysalueen suuntaan. Kaikkien rakenteiden on sijoitettava korttelialueella. Mikäli autokatoksen etäisyys korttelin rajaan on joiltain osin vähemmän kuin 1,4 metriä, esitetään viheralueyksikölle hyväksyttäväksi rakennelleikkaus autokatosten perustusratkaisusta.

Piharakennuksia sekä portaita, luiskia ja vastaavia saa rakentaa rakennuslaksiksi merkitystä alasta huolimatta.

Ympäristö

Rekolanojan mallinnettu tulvataso + 21.99 m (N2000) tulee huomioida rakennussuunnittelussa.

Rakennuslupan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma.

Alueellinen stabiileetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Parvekkeet on lasitettava.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on Asolanvylän, Peijaksentien ja Ojalehdonkujan puolella oltava vähintään 37 dB ja pihan sekä lähivirkistysalueen puolella vähintään 35 dB.

Pysäköinnille varatun alueen VL-alueen puoleiselle rajalle on rakennettava autokatos ratamelua vastaan.

Meluesteinä toimivat katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu-, ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamistajajärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä ja suodatettava mahdollisimman tehokkaasti.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa esitetään istutukset, hulevesijärjestelmät, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihdykseen, on istutettava.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Piharakennuksiin ja autokatoksiin suositellaan rakennettavaksi viherkattoja.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Byggnadsyta

2/3

En liten del av den täckta bilparkeringen får överskrida gränsen till det område som reserverats för parkeringen i närreklamationsområdets riktning. Alla konstruktioner ska ligga i kvartersområdet. Om den täckta bilparkeringens avstånd till kvartersgränsen till vissa delar underskrider 1,4 meter, föreslås att grönområdesenheten godkänner att det görs en konstruktionsminskning i grundkonstruktionslösningen för de täckta bilparkeringarna.

Gårdskonstruktioner samt trappor, ramper och liknande får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta.

Miljö

Räckhalsbäckens modellerade högvattennivå + 21.99 m (N2000) ska beaktas vid planeringen av byggnadet.

I samband med bygglovsansökan ska en plan för grundvattenhanteringen framställas.

Områdesstabiliteten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Balkonger ska inglasas.

Genom tekniska lösningar ska man sörga för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Asolaleden, Bäcklundsgränden och Pejasvägen vara minst 37 dB och på de sidor som vetter mot gård och område för närreaktion minst 35 dB.

Mot VL-områdets gräns i det område som reserverats för parkering ska en täckt bilparkering byggas mot järnvägsbullen.

Skärmtak, murar och andra gårdskonstruktioner som fungerar som bullerskydd skall byggas med en i bullerutredningen anvisad, för bullerskyddet tillräcklig höjd.

I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller-, och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt och filtreras så effektivt som möjligt.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

Kvartersområden och områden för utevistelse

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas, av vilken planteringar, dagvattensystem, stråk, områden för lek och utevistelse och gårdens övriga funktioner framgår. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet. Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Dagvattnets avrinning skall fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Det rekommenderas att de täckta bilparkeringarna och gårdsbyggnaderna förses med gröntak.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor. Kalkylen över grönytefaktor bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 k-m²
 Liiketilät 1 ap/ 100 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikat

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto
 Liiketilät 1 pyöräpaikka / 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävissä tilassa.

**Lähivirkistysalue.**

Putken siirron rakennustyön aikaista järjestelyistä ja toimenpiteistä ei saa olla haittaa Rekolanajalle.

Valumavesien johtuminen Rekolanajaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana.

Alueellinen stabiliteetti Rekolanajan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**Osa-alueen raja.****Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

Kaupungin- tai kunnanosan numero.**Kaupungin- tai kunnanosan nimi.****Korttelin numero.**

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennuksen lattiatason alin sallittu korkeusasema.**Rakennusala.****Pysäköimispaikka.**

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.**Ohjeellinen ulkoilureitti.****Ohjeellinen vesialue.****Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.****TONTTIIAKO**

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

Trafik och parkering

3/3

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-vy
 Affärslokaler 1 bp/100 m²-vy

När bilplatserna planeras, bör man beakta laddningsställen för elbilar.

Cyckelpplatser

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 2 cykelplatser /bostad
 Affärslokaler 1 cykelplatser/40 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.

Område för närrecreation.

Arrangemang och åtgärder under byggnadsarbetet i anslutning till förflyttning av rörledning får inte medföra olägenheter för Räckhalsbäcken.

Avrinningsvatten ska förhindras från att rinna ut i Räckhalsbäcken när rörledningen förflyttas under byggnadsarbetet.

Områdesstabiliteten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**Gräns för delområde.****Riktgivande gräns för område eller del av område.**

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdels- eller kommundelsnummer**Namn på stads- eller kommunedel.****Kvartersnummer.**

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Lägsta tillåtna golvnivå i byggnad.**Byggnadsyta.****Parkeringsplats.**

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattnens kvalitet eller kvantitet.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**Riktgivande friluftsled.****Riktgivande vattenområde.****Byggnadsyta där transformator får placeras.****TOMTINDELNING**

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

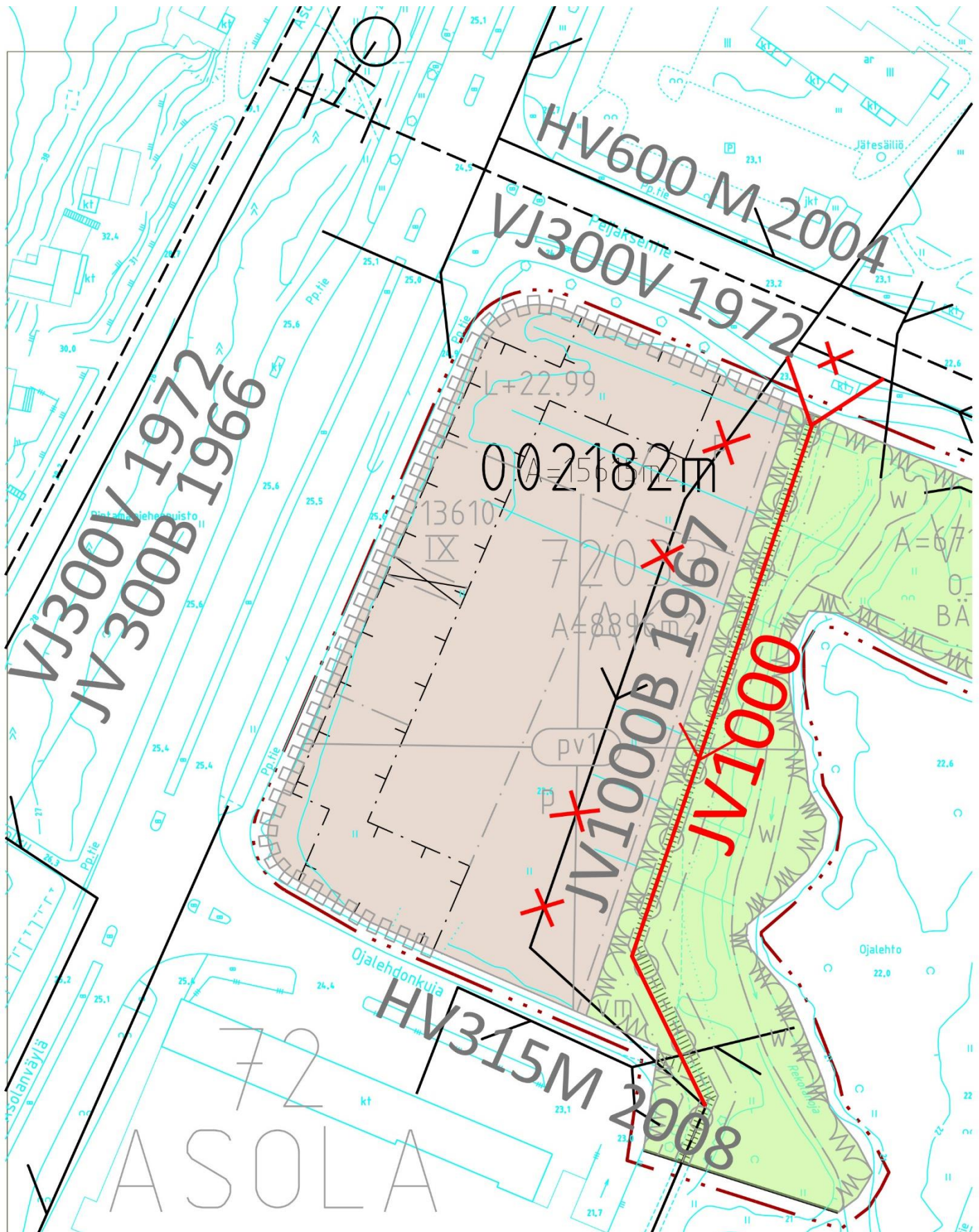
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
 ETRS-GK25,
 korkeusjärjestelmä
 N2000.

Plankoordinatsystemet
 ETRS-GK25,
 höjdsystemet
 N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20 __

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20 __



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

1/3/2019
pääväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002182 Ojalehdonkuja 2

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava



K.osa	Kortteli	Tontti
OJALEHDONKUJA 2		
ASEMAPIIRROS 1:500		
LUONNOS 19.12.2018		
ARKKITEHTUURITOIMISTO		
HIRVONEN-HUTTUNEN		
SALOMONKATU 17B 00100 HELSINKI		
050 3791137 etunimi.sukunimi@hh-ark.fi		





JULKISIVU KAAKKOON (PIHALLE)



JULKISIVU LUOTEeseen (ASOLANVÄYLÄLLE)



JULKISIVU KOILLISEEN (PEIJAKSENTIELLE)



JULKISIVU LOUNAASEEN (OJALEHDONKUJALLE)

Tuloskortti

Päivämäärä: 18.12.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Ojalehdonkuja 2 (kortteli 72033)

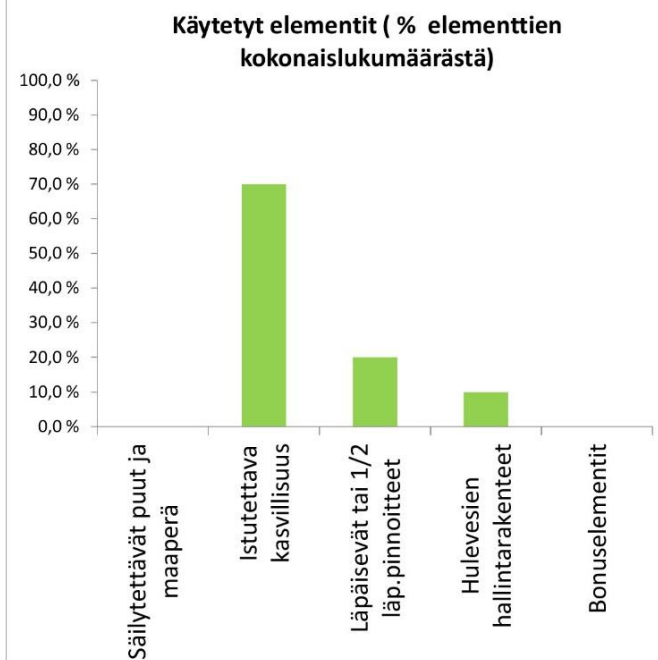
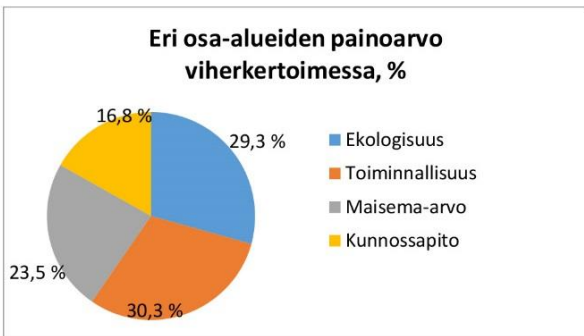
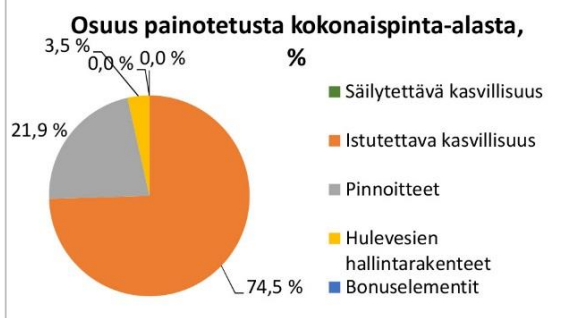
Kirsi Laatunen/Vireo Oy

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

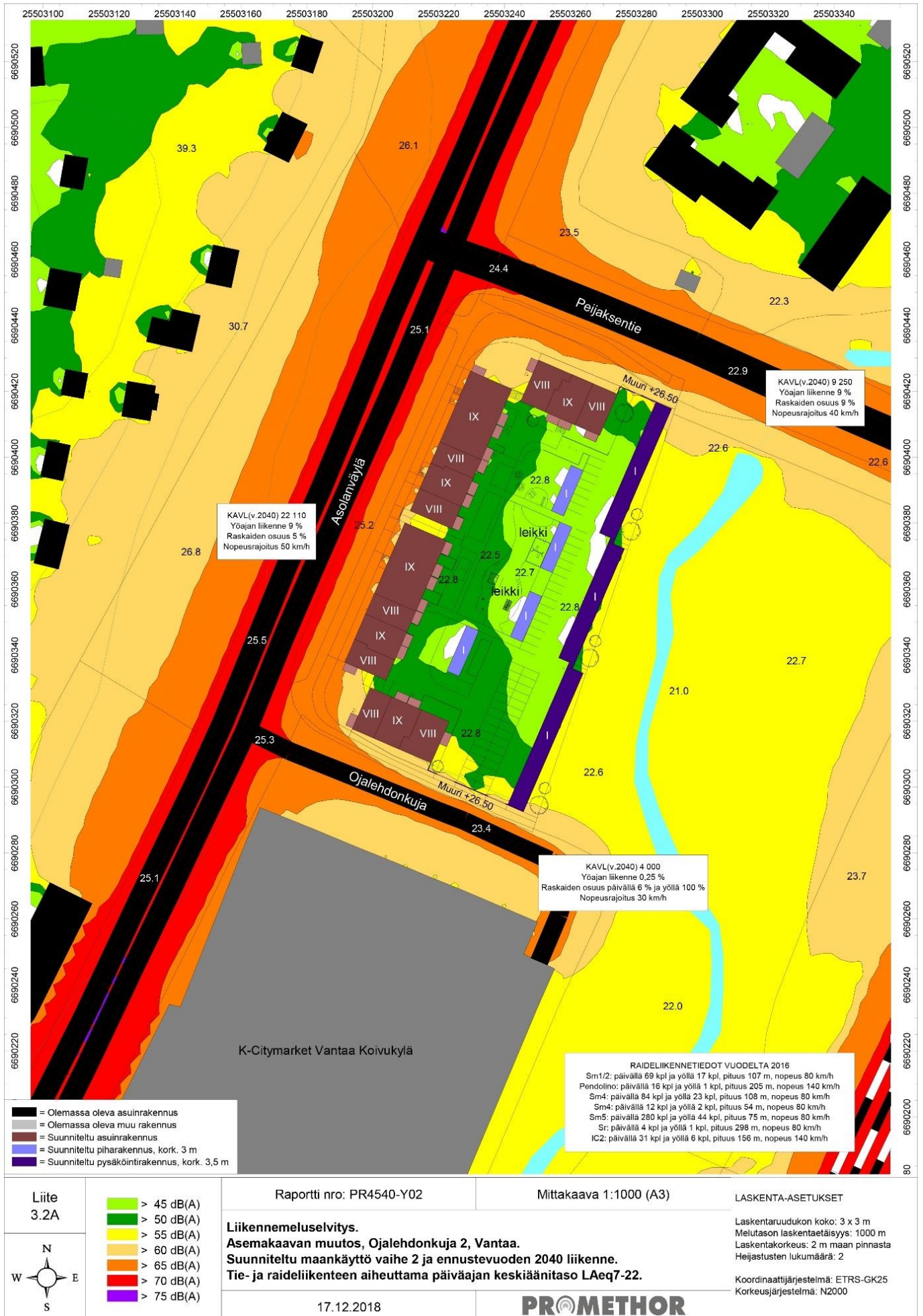
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso 2018
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	7	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	10	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







VANTAAN KAUPUNKI

Ojalehdonkuja 2
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002182

Kaupunkisuunnittelu / VKA / MJA

LAUSUNNOT JA VASTINEET
1.4.2019

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Ojalehdonkuja 2 asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002182**. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Rekola-Asola Omakotiyhdistys	-	-
NRO 2 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	-	-
NRO 3 Vantaan ympäristöyhdistys	-	-
NRO 4 Elisa Oyj	Ei lausuttavaa.	-
NRO 5 Helsingin Seurakuntayhtymä	-	-
NRO 6 Uudenmaan ELY-keskus	- Pohjavesialueen nimeämisessä ja rajauksessa epätarkkuutta kaavaselostuksessa. - Pohjaveteen kiinnitettävä huomiota: pora- ja kaivinpaaluja ei tule rakennustyössä käyttää. Pohjaveden haitallinen purkautuminen tulee estää. - Asuntojen suuntaamisvaatimus myös hiljaiselle puolelle lisättävä kaavamääräyksiin. - Citymarketin huoltoliikenteen mahdolliset meluvaikutukset huomioitava.	- Pohjavesialueita koskevat epätarkkuudet korjataan kaavaselostuksessa. - Pohjavedestä lisätty tarkennukset kaavaselostukseen. - Lisätty kaavamääräys asuntojen suuntaamisesta. - Citymarketin huoltoliikenne on huomioitu 17.12.2018 päivätyssä meluselvityksessä.
NRO 7 Vantaan seurakuntayhtymä	-	-
NRO 8 Vantaan Energia Oy	- maakaapeleiden sijainti huomioitava. - kaavakartan vm -merkintä	-

	säilytettävä.	
NRO 9 Liikennevirasto	Ei lausuttavaa.	-
NRO 10 HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Ei lausuttavaa.	-
NRO 11 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	-	-

NRO 1

Rekola-Asola Omakotiyhdistys

Lausunto:

-

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 2

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto:

-

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 3

Vantaan ympäristöyhdistys

Lausunto:

-

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4

Elisa Oyj

Lausunto:

002182 OJALEHDONKUJA 2, 72 kaupunginosa, Asola

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 5

Helsingin Seurakuntayhtymä

Lausunto:

-

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 6

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

**Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 72. Asola,
Ojalehdonkuja 2, nro 002182**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ojalehdonkuja 2 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002182).

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Koivukylän vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Kaavaselostuksessa on mainittu virheellisesti, että kaava-alue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella. Lisäksi selostuksen sivulla 6 oleva kartta on virheellinen pohjavesialueiden rajojen suhteen osalta. Kaavaselostusta tulee korjata tältä osin.

Pohjaveden pinnankorkeus on alueella lähellä Rekolanojan pinnan korkeutta. Ennen rakentamista pohjaveden pinnankorkeus tulee tuntea tarkkaan. Paalutuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja ja pohjaveden haitallinen purkautuminen tulee estää.

Asemakaava-aineistossa on esitetty luonnokset korttelin käytöstä ja rakennuksen pohjapiirrokset. Pohjapiirroksista käy ilmi, että rakennukseen on tarkoitus toteuttaa läpitalon asuntoja. Tämä mahdollistaa asuntojen avautumisen pihan puolelle siten, että valtioneuvoston meluohjearvot alittuvat. Asuntojen suuntaamisvaatimus myös hiljaiselle puolelle on syytä kirjata kaavamääräyksiin. Oleskeluparvekkeita ei tule sijoittaa julkisivulle, jolle kohdistuva melutaso on yli 65 dB. Kaava-aineistossa on syytä huomioida viereisen Citymarketin huoltoliikenteen mahdolliset meluvaikutukset.

Vastine:

Pohjavesialueita koskevat epätarkkuudet korjataan kaavaselostuksessa. Pohjaveden huomioinnista lisätään tarkennukset kaavaselostukseen. Citymarketin huoltoliikenteen meluvaikutukset on selvitetty 17.12.2018 päivätyssä meluselvityksessä. Asuntojen suuntaamisesta lisätään asemakaavamääräys.

Tarkistukset:

Pohjavesialueita koskevat epätarkkuudet korjataan kaavaselostuksessa.

Kaavaselostukseen lisätään teksti:

”Ennen rakentamista pohjaveden pinnankorkeus tulee tuntea tarkkaan. Paalutuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Pohjaveden haitallinen purkautuminen tulee estää.”

Asuntojen suuntaamisesta lisätään asemakaavamääräys:

”Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.”

NRO 7 Vantaan seurakuntayhtymä**Lausunto:**

-

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 8

Vantaan Energia Oy

Lausunto:

Kaupunginosa 72, Asola

Kohdealue Ojalehdonkuja 2

Sähköverkko

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

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Puistomuuntamolle kaavakarttaan merkattu paikkavaraus vm - merkinnällä halutaan säilyttää.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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:

Vm -paikkavaraus säilytetty, maakaapelit huomioitu.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 9

Liikennevirasto (nyk. Väylävirasto)

Lausunto:

Lausunto Ojalehdonkuja 2 asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava 002182)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Asolan kaupunginosassa Asolanväylän ja Peijaksentien risteyksen eteläpuolella noin 100 metrin päässä Koivukylän asemalta. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Pasila – Riihimäki -rataosa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostaloja sekä liike- ja palvelutilojen sijoittuminen kortteliin 72033. Rakentamista on suunnitteilla noin 14 000 k-m², josta noin 100 k-m² on maantasokerroksen liiketilaa.

Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on antanut lausunnon 13.11.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 10

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Lausunto:

Hei,

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Ojalehdonkuja 2 asemakaavan muutoksesta. HSL on antanut lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OAS vaiheen lausunnon jälkeen on päätetty siirtää Lahdenväylän linjastosuunnitelman mukaisen liikenteen käynnistymistä vuoden 2021 syksyyn. Koivukylän juna-aseman yhteyteen siirrettävä linja-autojen päätepysäkki otetaan käyttöön vuoden 2021 syysliikenteen alussa.

HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 11

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

-

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

Lujatalo Oy

LIIKENNEMELUSELVITYS

Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa

PÄIVITYS



Tilaaaja:

Lujatalo Oy
Vesa Sairomaa
Sokerilinnantie 11 B
02600 Espoo

Liikennemeluselvitys

Kohde:

Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa

Raportin numero:

PR4540-Y02

Raportin päiväys:

17.12.2018

Kirjoittaja(t):

Johanna Toivonen
Nuorempi suunnittelija,
Ympäristösuunnittelija AMK
puh. 040 455 2469
sp. johanna.toivonen@promethor.fi

Tarkastanut:

Jani Kankare
Toimitusjohtaja, FM
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	5
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	5
3	Sovellettavat melun ohjearvot, suositukset ja vaatimukset	6
3.1	Melutason ohjearvot ulkoalueilla	6
3.2	Melutason ohjearvot sisätiloissa.....	7
3.3	Julkisivujen äänitasoerovaatimukset	7
3.4	Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta sekä vaatimukset melutasosta parvekkeilla	8
4	Melutasojen laskenta	9
4.1	Laskentamenetelmät.....	9
4.2	Maastomalli ja rakennukset	9
4.3	Tie- ja raideliikennetiedot	9
5	Ympäristömelun laskentatulokset.....	11
5.1	Melutaso ulkoalueilla	11
5.2	Melutaso julkisivuilla	12
5.2.1	Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset	12
5.2.2	Parvekkeiden lasitusvaatimukset.....	14
6	Yhteenveto	15
7	Kirjallisuus.....	16

Liitteet:

Liite 1	Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1B) nykyisellä maankäytöllä ja nykyisellä liikenteellä.
Liite 2	Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2B) nykyisellä maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.
Liite 3.1	Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 3.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 3.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Ensimmäinen vaihe rakennettu.
Liite 3.2	Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 3.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 3.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Toinen vaihe rakennettu.
Liite 4.1	Julkisivuihin kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 4.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 4.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Ensimmäinen vaihe rakennettu.
Liite 4.2	Julkisivuihin kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 4.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 4.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Toinen vaihe rakennettu.

- Liite 5.1 Julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Ensimmäinen vaihe rakennettu.
- Liite 5.2 Julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Toinen vaihe rakennettu.

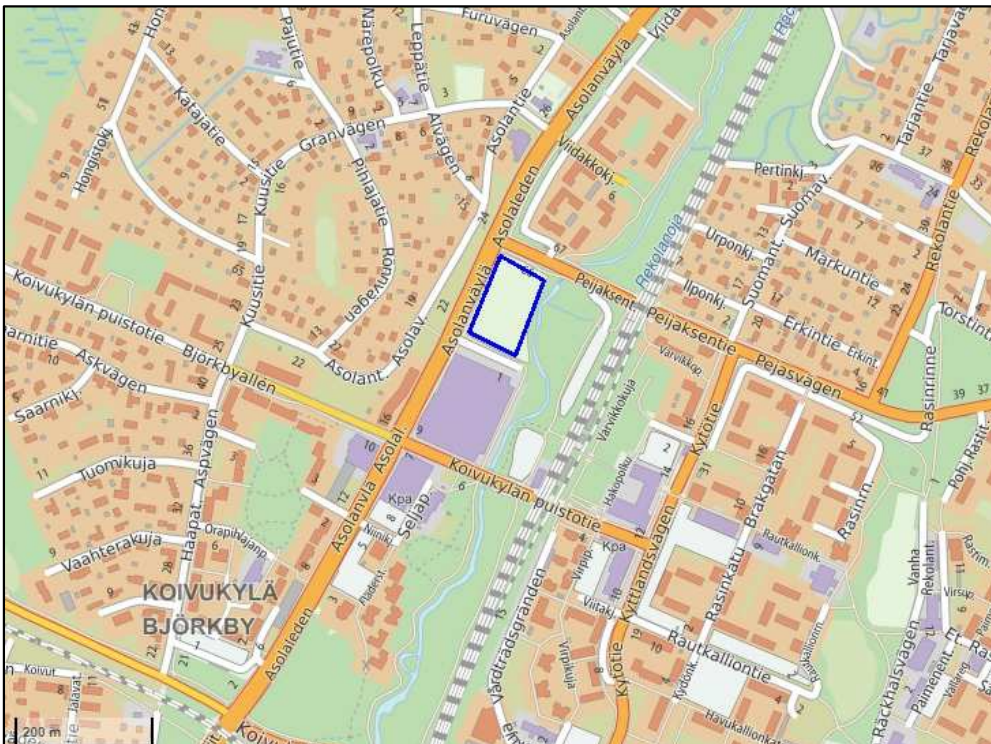
1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa asemakaavan muutostehdessä osoitteessa Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Kohteeseen on laadittu meluselvitys aiemmin (raportti PR4540-Y01, päivätty 22.5.2018), mutta laskenta-asetusten, raideliikennetietojen ja suunnitellun rakennusmassan muutosten vuoksi melulaskennat on tässä selvityksessä päivitetty. Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja ennustetulla tie- ja raideliikenteellä. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso nykyisellä maankäytöllä ja kahdessa eri rakentumisen vaiheessa sekä oleskelualueen meluntorjunnan tarve. Lisäksi on määritetty rakennusten julkisivujen ja parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimusten taso.

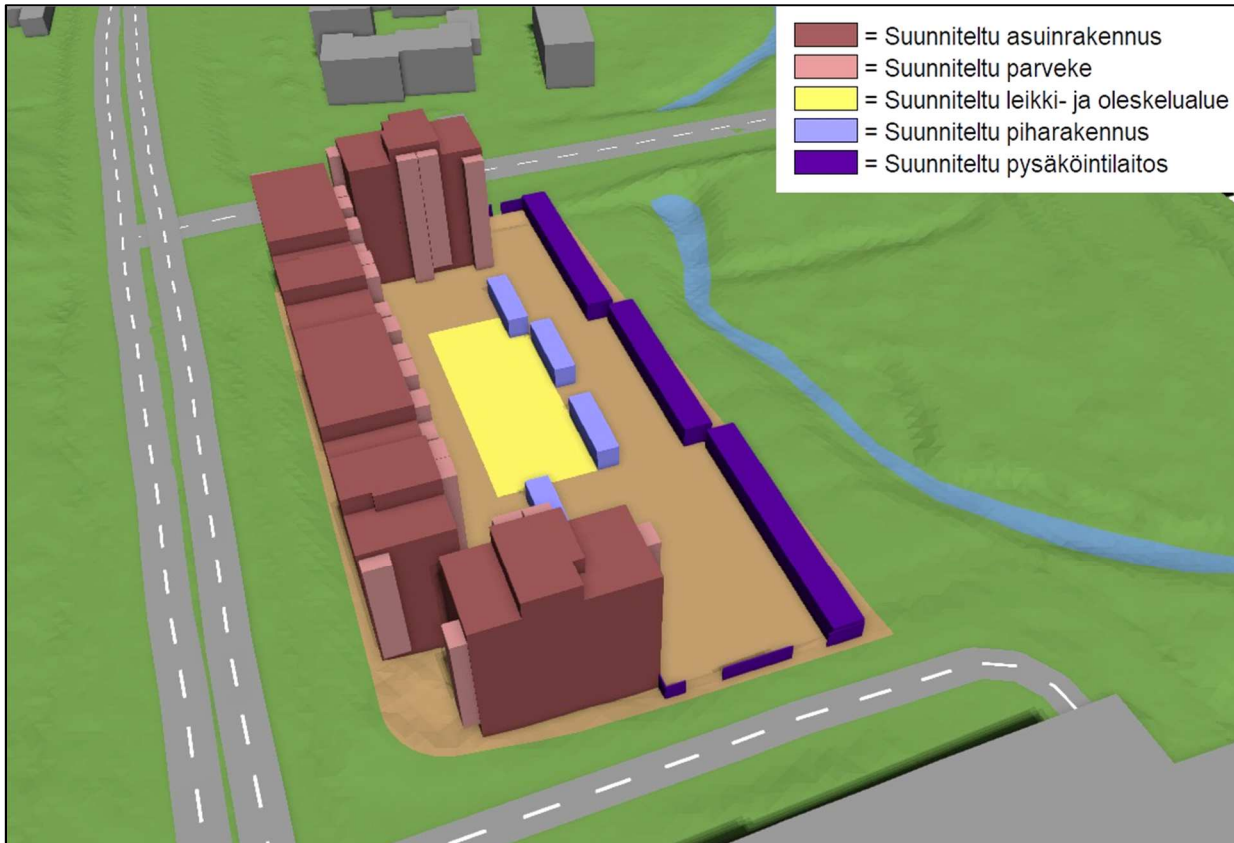
Meluselvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1, 2]. Selvityksessä tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (voimaantulo 1.1.2018) [4] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa (päivätty 30.10.2007) [5] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [6] ja ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [7].

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee Vantaan Koivukylän alueella rautatien ja Asolanväylän välissä (kuva 1). Alueelle aiheutuu melua tie- ja raideliikenteestä. Merkittävimpien melulähteiden, Asolanväylän ja rautatien, varrella ei ole meluntorjuntaa. Alueelle suunnitellaan kaavamuutoksen myötä rakennettavan useita asuin kerrostaloja, joiden alimpiin kerroksiin on tarkoitus osoittaa liiketiloja. Ulko-oleskelualue on pyritty asettamaan melulta suojaan asuinrakennusten ja piharakennusten väliin (kuva 2). Lisäksi autokatosten ja asuinrakennusten väliin kiinteistön rajalle on asetettu avoimin kulkuaukoin varustetut aidat. Asuinrakennuksista kaksi pohjoisinta rakentuvat ensin autokatosten ja piharakennusten kanssa ja toisessa vaiheessa rakentuvat loput asuinrakennuksista.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen raja on kuvassa sinisellä (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna).



Kuva 2. Suunnitellut uudisrakennukset (kuva laskentaohjelmasta).

3 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

3.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähtien kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista. Rautatieliikenteen melussa iskumaisuutta voi kuitenkin esiintyä ristikon ja vaihteen kohdalla. Tarkasteltavan kohteen kohdalla ei ole ristikoita tai vaihteita.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamishjeessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä. Myös ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 6 § on esitetty, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7–22 55 desibeliä. Yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa.

3.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

3.3 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamishjeessa esitetyt asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset erisuuruisen liikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset tie- ja raideliikennemelulle

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	Toimistotilat
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	Äänitasoero ΔL [dB]	
	65 ... 100	Erillinen selvitys	
	60 ... 64,9	35	30
	55 ... 59,9	30	25
	50 ... 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten laadinnassa

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaan erityisesti rautatieliikenteen aiheuttamalle melulle. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: *"Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax."*

Myös Asumisterveysohjeessa [8] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

"Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta." (sivu 35 – 36).

3.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta sekä vaatimukset melutasosta parvekkeilla

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aue- ta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB(A), tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä on esitetty parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimus (enimmäistaso) 55 dB(A), mikä vastaa valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa. Yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu seuraavaa asuinhuoneiden aukeamisen osalta:

- Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB(A), tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita.

Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimuksena on käytetty 55 dB(A).

4 MELUTASOJEN LASKENTA

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina tie- ja raideliikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpaine-taso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Taulukossa 4 on esitetty käytetyt laskenta-asetukset.

Taulukko 4. Laskenta-asetukset

Parametri	Käytetty arvo
Laskentaruudukon koko	3 x 3 m ²
Laskentakorkeus	Ulkoalueet 2 m maan pinnan tasosta Julkisivut kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Melutason laskentaetäisyys (maks)	1000 m
Maanpinnan akustinen kovuus	Tien pinta 0 (kova) Alue rautatien alapuolella 1 (pehmeä) Alue rakennusten alapuolella 0 (kova) Vesistöt 0 (kova) Muu ympäristö 1 (pehmeä)
Rakennusten heijastus	Absorptiokerroin 0,2 (lähes täysin kova)
Heijastusten lukumäärä	2

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin pohjana on käytetty Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon perustuvaa korkeuspin-teaineistoa (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000).

Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on asetettu malliin arkkitehdilta saatujen tietojen mukaisesti (Arkkitehtuuritoimisto Hirvonen-Huttunen, Timo Hirvonen).

4.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot on saatu Vantaan kaupungilta (Suvi Rytönen-Halonen). K-Citymarket Koivukylän parkkihalliin vievän tieosuuden, Ojalehdonkujan, tiedot on saatu kauppias Janne Rinteeltä ja ne on lisäksi varmistettu Vantaan kaupungilta (liikennevalotiedot, Suvi Rytönen-Halonen). Yöaikaan Ojalehdonkujalla kulkee ainoastaan raskasta liikennettä K-Citymarketin lastauslaiturille. Liikennetiedot on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5. Laskennassa käytetyt liikennetiedot nyky- ja ennustetilanteessa

Tie	Nykytilanne KAVL [ajon.]	Ennustetilanne v. 2040 KAVL [ajon.]	Yöajan liikenteen osuus %	Raskaan liikenteen osuus päivällä / yöllä [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Asolanväylä	16500	22110	9	5 / 5	50
Peijaksentie	8410	9250	9	9 / 9	40
Ojalehdonkuja	4000	4000	0,25	6 / 100	30

Laskennassa käytetyt raideliikennetiedot on esitetty taulukossa 6. Laskennassa on käytetty samoja raide liikenteen tietoja kuin Asolan alueen muissa kaavavaiheen meluselvityksissä (mm. Asolanväylä 48–50, Vantaa, meluselvitys, 30.1.2017, Sito Oy). Raideliikenteen tietoina on nyky- ja ennustetilanteessa käytetty Liikenneviraston Rautateiden EU-meluselvityksen tietoa, joka kuvaa nykytilannetta 2016. Radalla ei ole kohteen kohdalla vaihteita.

Taulukko 6. Laskennassa käytetyt raideliikennetiedot

Tyyppi	Selite	Päivä [kpl]	Yö [kpl]	Pituus [m]	Nopeus [km/h]
Sm1/2	Sm1 ja Sm2 paikallisliikenteen sähkömoottorijunat	69	17	107	80
Pen	Pendolino (Sm3)	16	1	205	140
Sm4	Sm4 sähkömoottorijunat	84	23	108	80
Sm4	Sm4 sähkömoottorijunat	12	2	54	80
Sm5	Sm5 sähkömoottorijunat	280	44	75	80
Sr	Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	4	1	298	80
IC2	Sr2-veturin vetämät kaksikerroksisista IC-vaunuista koostuvat junat	31	6	156	140

5 YMPÄRISTÖMELUN LASKENTATULOKSET

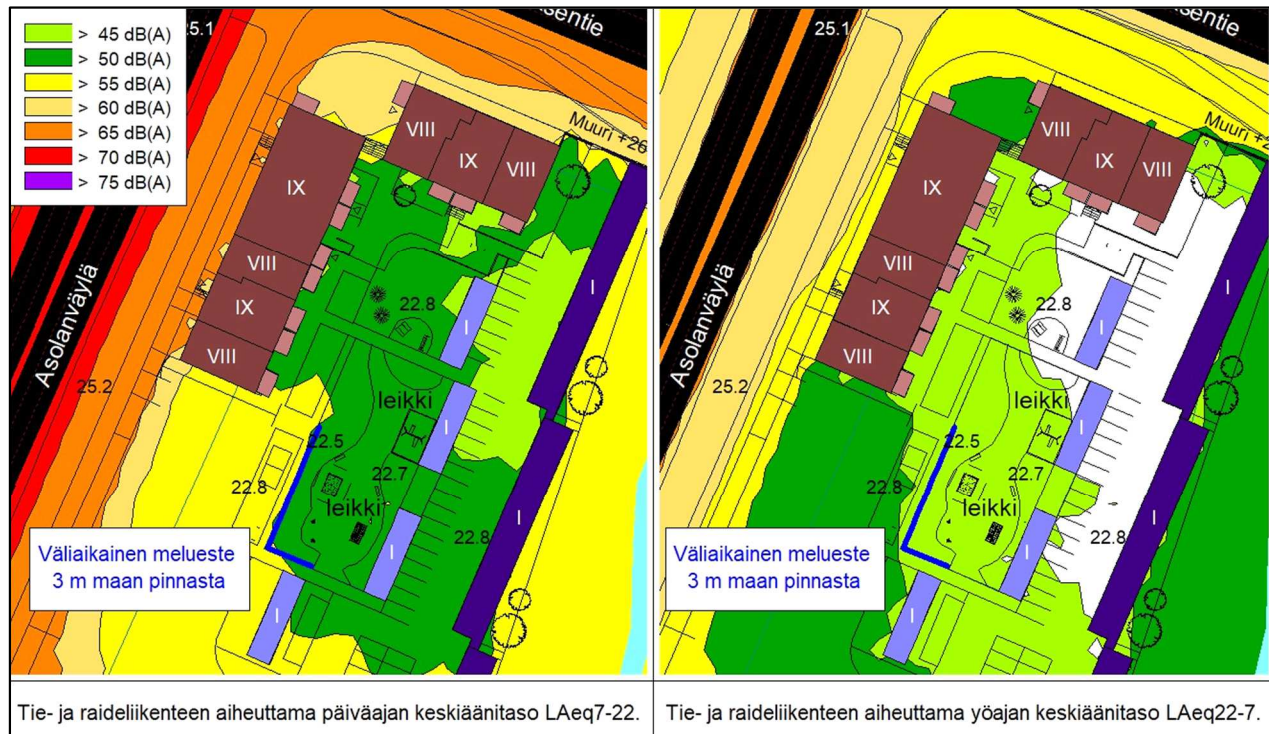
5.1 Melutaso ulkoalueilla

Suunniteltujen asuinrakennusten ulko-oleskelualueen melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa annettuja asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 50/45$ dB(A).

Melukarttaliitteissä 1A, 1B, 2A ja 2B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso nykyisellä maankäytöllä. Melutaso nousee vähäisesti (1–2 dB) koko tarkastelualueella nykyisestä ennustetilanteeseen liikenteen kasvusta johtuen. Päiväajan keskiäänitaso on ennustetilanteessa nykyisellä maankäytöllä koko kaava-alueella yli 55 dB(A).

Melukarttaliitteissä 3.1 ja 3.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä rakentumisen eri vaiheissa. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa oleskelupiha-alueella ylittävät ohjearvot etenkin Asolanväylän liikennemelun vuoksi. Ohjearvojen saavuttamiseksi ennen seuraavan vaiheen rakentumista kattokorkeuteensa, tulee oleskelupiha-alue suojata väliaikaisella meluesteellä (kuva 3). Meluesteen korkeuden tulee olla vähintään 3 m maan pinnasta ja pituutta meluidalla on noin 30 m. Melueste voidaan toteuttaa materiaaliltaan vapaasti, esimerkiksi osittain tai kokonaan läpinäkyvä, kunhan se on tiivis maanpinnan tasosta 3 metrin korkeuteen asti.

Meluesteen toteutuksen jälkeen oleskelupihalla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A). Uusien asuinalueiden yöajan ohjearvo 45 dB(A) ylittyy 1–2 dB.



Kuva 3. Ensimmäisen rakennusvaiheen väliaikainen meluntorjunta leikkialueen suojaamiseksi.

Toisen vaiheen rakennuttua kattokorkeuteensa suunniteltujen asuinrakennusten rakennusmassat suojaavat hyvin sisäpihan oleskelualueita tieliikenteen melulta (liitteet 3.2A ja 3.2B). Päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A) alittuvat koko oleskelupiha-alueella. Myös yöajan ohjearvo uusille asuinalueille 45 dB(A) alittuu valtaosalla oleskelualueesta.

5.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 4.1 ja 4.2 on esitetty julkisivuihin kohdistuva liikenteen aiheuttama keskiäänitaso ennustetilanteessa. Liitteissä 5.1 ja 5.2 on esitetty julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,max}$ ennustetilanteessa. Rakentamisen eri vaiheissa ei ole merkittävästi eroa julkisivuihin kohdistuvissa keskiääni- tai maksimiäänitasoissa.

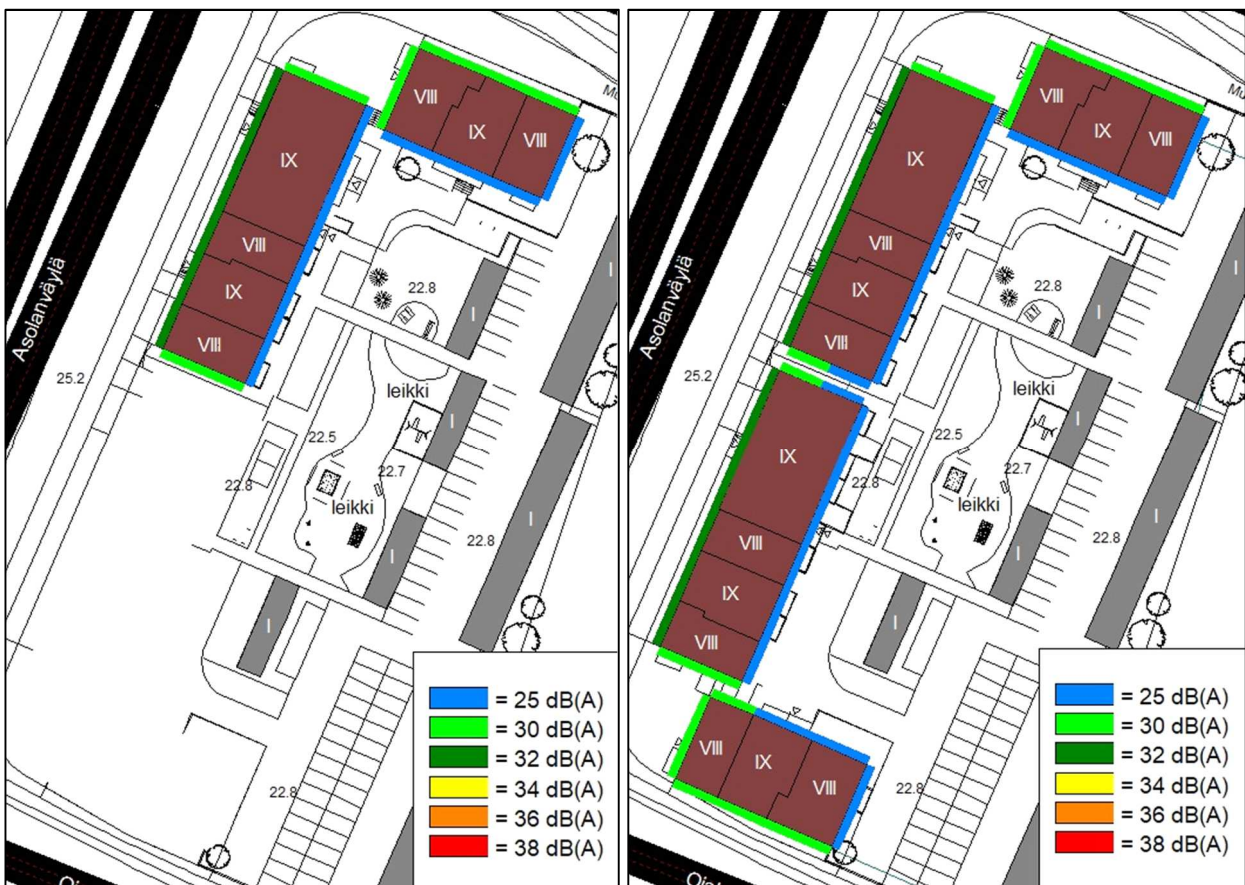
Suunniteltujen rakennusten julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan molemmissa rakentamisen vaiheissa Asolanväylän lähimmillä julkisivuilla 66 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 58 dB(A). Raideliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso on molemmissa rakentamisen vaiheissa suurimmillaan rautatien puoleisilla julkisivuilla 74 dB(A).

5.2.1 Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset toimisto- ja liikehuoneistoille sekä asuinhuoneistoille on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan. Asuinhuoneistojen osalta on keskiäänitason lisäksi huomioitu myös ELY-keskuksen ohje noudattaen 45 dB:n A-painotettua maksimiäänitasoa yöaikaiselle raideliikenteen melulle.

Toimisto- ja liikehuoneistot

Ääneneristävyysvaatimukset toimisto- ja liikehuoneistoille on esitetty kuvassa 4 ja ne ovat suurimmillaan 32 dB(A). Vaatimus on normaalia hieman korkeampaa tasoa. Rakentamisen vaiheistuksella ei ole merkittävää vaikutusta julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.



Kuva 4. Liike- ja toimistohuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset rakentamisen eri vaiheissa.

Asuinhuoneistot

Asuinhuoneistojen vaatimukset määräytyvät pääosin tie- ja raideliikenteen keskiäänitasosta Vantaan kaupungin rakentamissuunnitelman mukaisesti. Vaatimukset on esitetty kuvassa 5. Vaatimus on molemmissa rakennusvaiheissa suurimmillaan Asolanväylän vastaisilla julkisivuilla 37 dB(A). Tämän tasoinen vaatimus on korkea, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Rakentamisen vaiheistuksella ei ole vaikutusta julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.



Kuva 5. Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset rakentamisen eri vaiheissa.

Vaatimusten vaikutukset asuinrakentamiseen

Taulukossa 7 on esitetty ääneneristävyysvaatimuksien vaikutuksia rakentamiseen [9].

Taulukko 7. Ääneneristävyysvaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

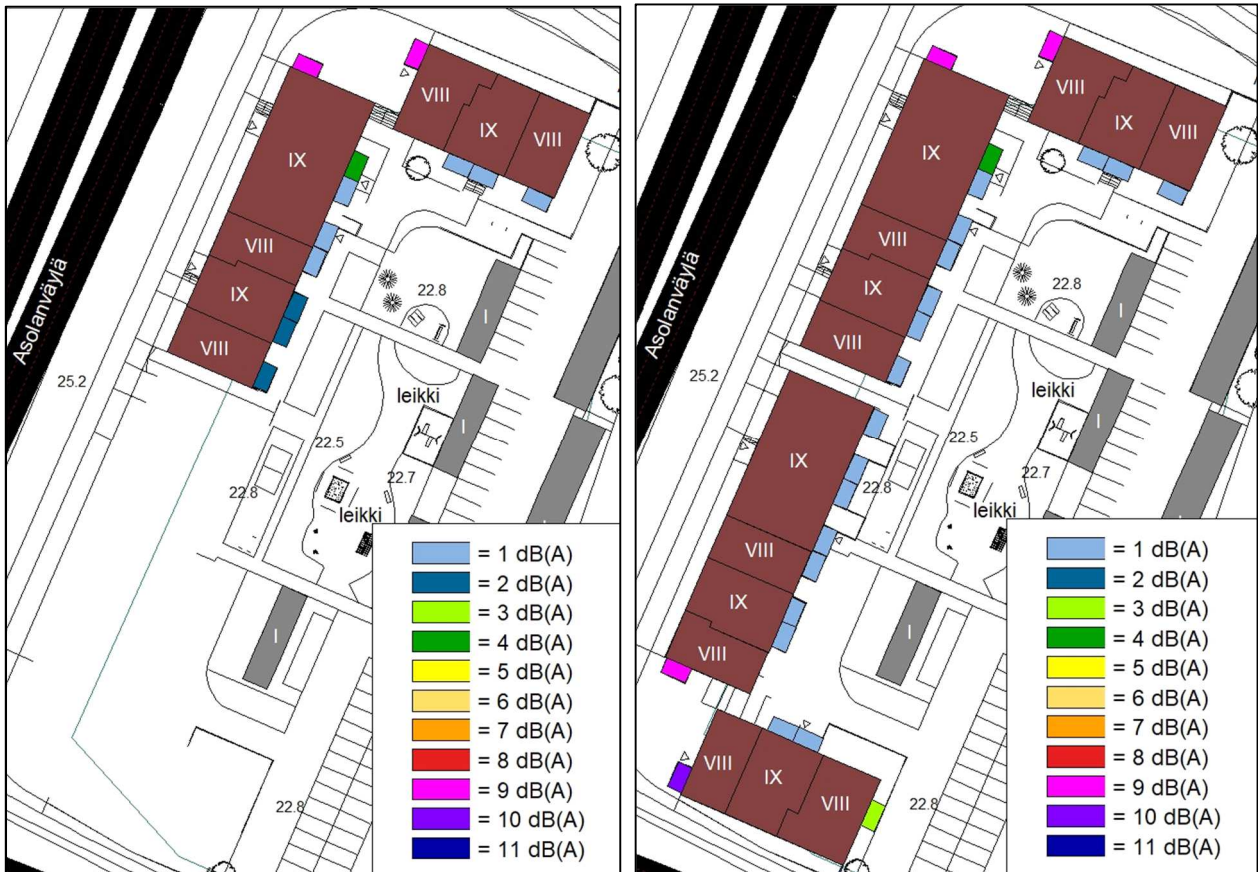
Ääneneristävyysvaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeoilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkuna- ja parvekeovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

Julkisivun kokonaisääneneristävyysvaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävydet (jotta kokonaisääneneristävyysvaatimus täyttyy) mitoitetaan erillisessä julkisivujen ääneneristävyys selvityksessä huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus voidaan määräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään x dB A-painotettuna.*

5.2.2 Parvekkeiden lasitusvaatimukset

Parvekkeille kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan vaatimuksen 55 dB(A) perusteella on määritetty ääneneristävyysvaatimukset asuinrakennusten parvekelasituksille rakentamisen eri vaiheissa (kuva 6). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).



Kuva 6. Asuinrakennusten parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset rakentamisen eri vaiheissa.

Määritetyt ääneneristävyysvaatimukset parvekkeille ovat suurimmillaan 9–10 dB(A). Rakentamisen vaiheistuksella ei ole vaikutusta parvekkeiden ääneneristävyysvaatimuksiin.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8...10 dB äänitasoero. Yli 10 dB äänitasoero vaatimuksen saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

6 YHTEENVETO

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Asolanväylän ja rautatien välissä. Melutaso ennustetilanteessa nykyisellä maankäytöllä on koko kaava-alueella yli 55 dB(A). Alueelle on suunniteltu rakennettavan asuinkerrostaloja Asolanväylän puoleiselle sivulle kiinteistöä ja autokatoksia radan puoleiselle sivulle. Oleskelualueet on sijoitettu rakennusmassojen suojaan kiinteistön keskelle. Kohde on suunniteltu rakennettavan kahdessa vaiheessa. Ensin rakentuvat kaksi pohjoisinta asuinrakennusta, piharakennukset ja autokatokset. Toisessa vaiheessa rakentuvat loput asuinrakennukset.

Meluntorjunta oleskelualueen suojaamiseksi

Melutason ohjearvojen saavuttamiseksi ensimmäisessä vaiheessa oleskelualue tulee suojata väliaikaisella meluntorjunnalla Asolanväylän puolelta. Meluesteen korkeusvaatimus on 3 m maan pinnan tasosta. Toisessa vaiheessa, kun loput asuinrakennukset ovat rakentuneet kattokorkeuteensa, suunnitellut asuinrakennukset muodostavat muurimaisen rakenteen Asolanväylän tieliikennemelua vastaan ja päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvot sekä 50 dB(A) että 45 dB(A) saavutetaan suunnitellulla ulko-oleskelualueella jo yksinomaan rakennusmassojen avulla.

Julkisivujen vaatimukset

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat suurimmillaan liike- ja toimistohuoneistoille 32 dB(A) ja asuinhuoneistoille 37 dB(A). Asuinhuoneistojen vaatimukset ovat etenkin Asolanväylän puoleisilla julkisivuilla korkeita, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti mikäli julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 55–60 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät. Näin ollen vähintään Asolanväylän suuntaan aukeavien asuntojen tulisi aueta myös hiljaisemmalle puolelle. Hiljaisemmän julkisivun saavuttaminen saattaa olla mahdollista myös esimerkiksi rakennuksen julkisivun sisäänvetojen avulla.

Julkisivujen vaatimusten määrittämisessä ei ole huomioitu K-Citymarket Koivukylän raskaan huolto- ja rahtiliikenteen aiheuttamia hetkellisiä maksimiäänitasoja sekä pienitaajuisia moottorimelua. Nämä on syytä huomioida Ojalehdonkujan vastaisilla julkisivuilla rakennussuunnitteluvaiheessa erillisessä julkisivun ääneneristävyys selvityksessä, kun tilojen dimensiot, rakenteet ja käyttötarkoitus on tiedossa.

Parvekkeiden vaatimukset

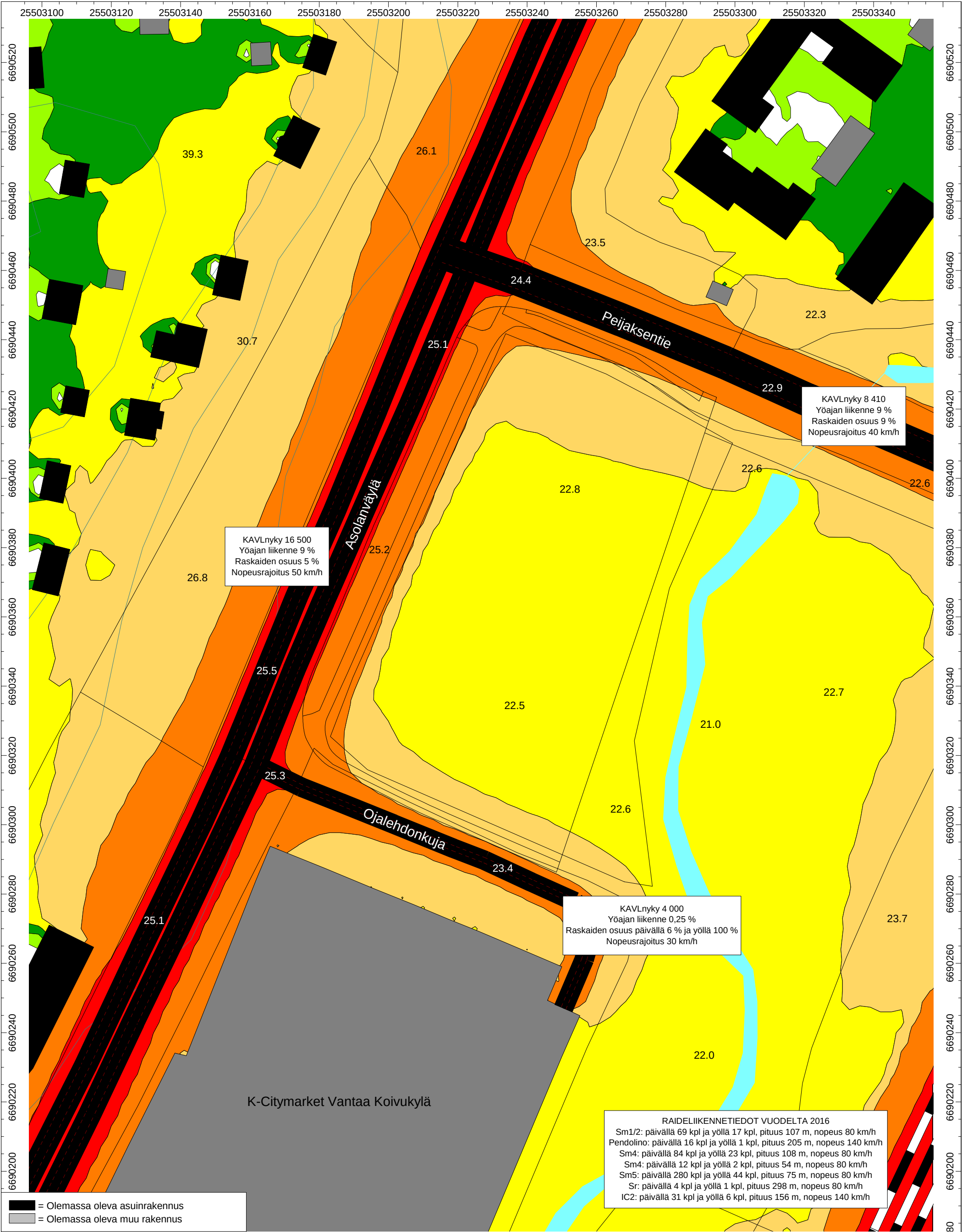
Parvekelasitusten vaatimukset ovat suurimmillaan Asolanväylän puoleisilla julkisivuilla 9–10 dB(A). Vaatimus on korkea ja sen saavuttaminen saattaa vaatia normaalia paksumpaa lasitusta, tiivistyslistoja tai akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. ELY-keskuksen oppaan mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei suositella rakennettavan parvekkeita vaan viherhuoneita.

Kaavan vaikutukset ympäristöön

Kaava-alueen rakentumisella ei ole merkittävää vaikutusta Asolanväylän luoteispuolelle rinteessä sijaitsevan asuinalueen melutasoihin. Korkeat rakennusmassat voivat kuitenkin joissain tapauksissa aiheuttaa heijastusvaikutuksen etenkin mikäli kovien ja tasaisten pintojen (kuten lasituksen) pinta-ala on kovin suuri. Laskennallisesti tarkastellen kaava-alueen korkeat rakennusmassat eivät kuitenkaan heijastuksen kautta nosta keskiäänitasoa asuinalueella. On kuitenkin huomioitava, että vaikka eroa keskiäänitasoissa ei juuri ole niin rakennusten heijastus- ja/tai suojausvaikutus saattaa ilmetä äänimaailman muuttumisena alueella (esimerkiksi raideliikenteen ohiajon aiheuttama melu saatetaan kokea vaimeampana).

7 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s.
3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.
4. Ympäristöministeriö. Asetus rakennuksen ääniympäristöstä. Voimaantulo 1.1.2018.
5. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.
6. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen.
7. Airola Hannu, Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.
8. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.
9. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.

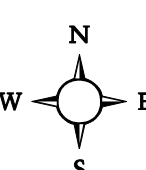


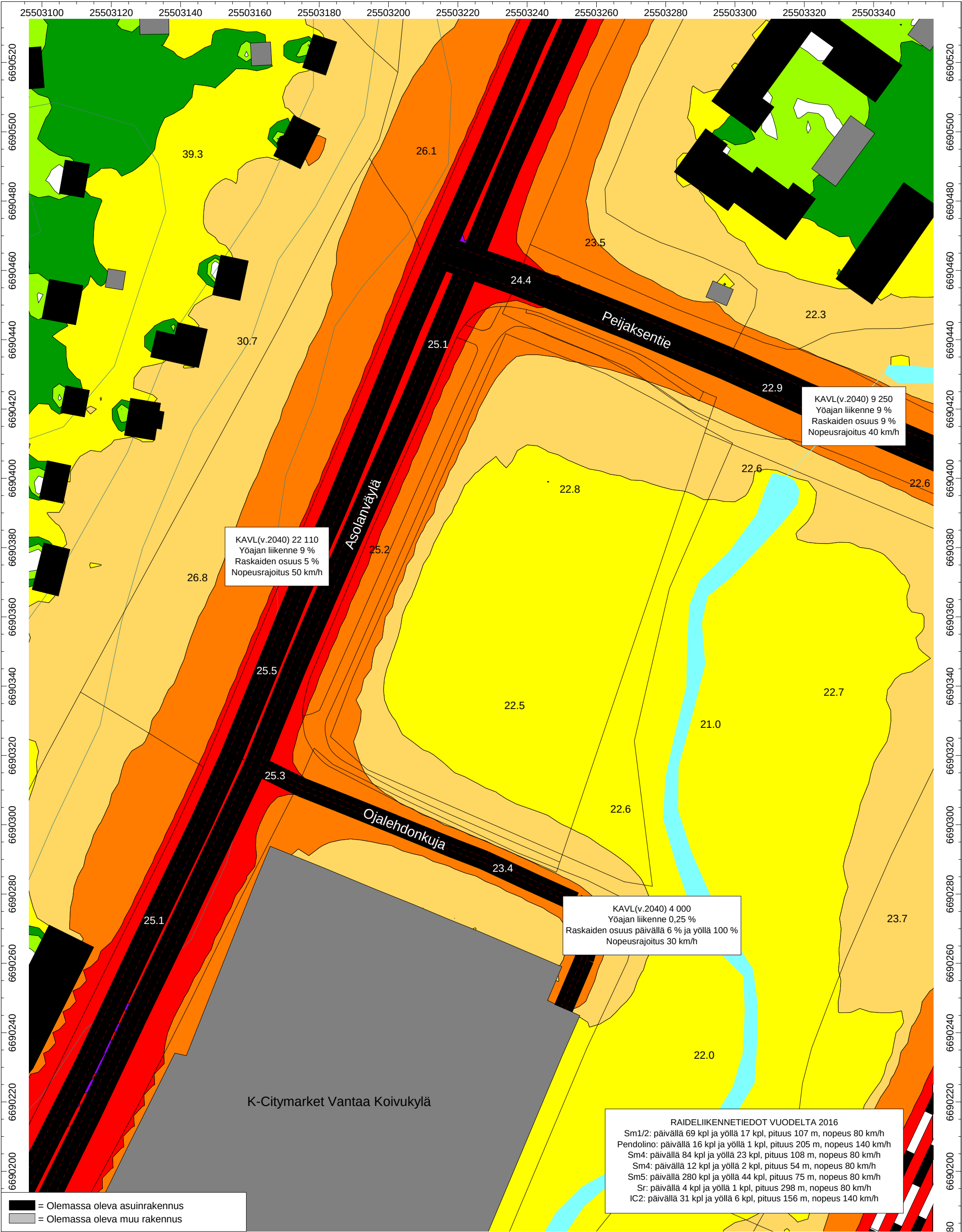
■ = Olemassa oleva asuinrakennus
■ = Olemassa oleva muu rakennus

Liite 1A	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Nykyinen maankäyttö ja nykyinen liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.		Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2
		17.12.2018	PROMETHOR	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000



■ = Olemassa oleva asuinrakennus
■ = Olemassa oleva muu rakennus

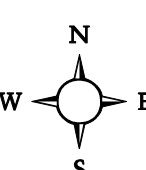
Liite 1B 	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02 Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Nykyinen maankäyttö ja nykyinen liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	
		17.12.2018	PROMETHOR

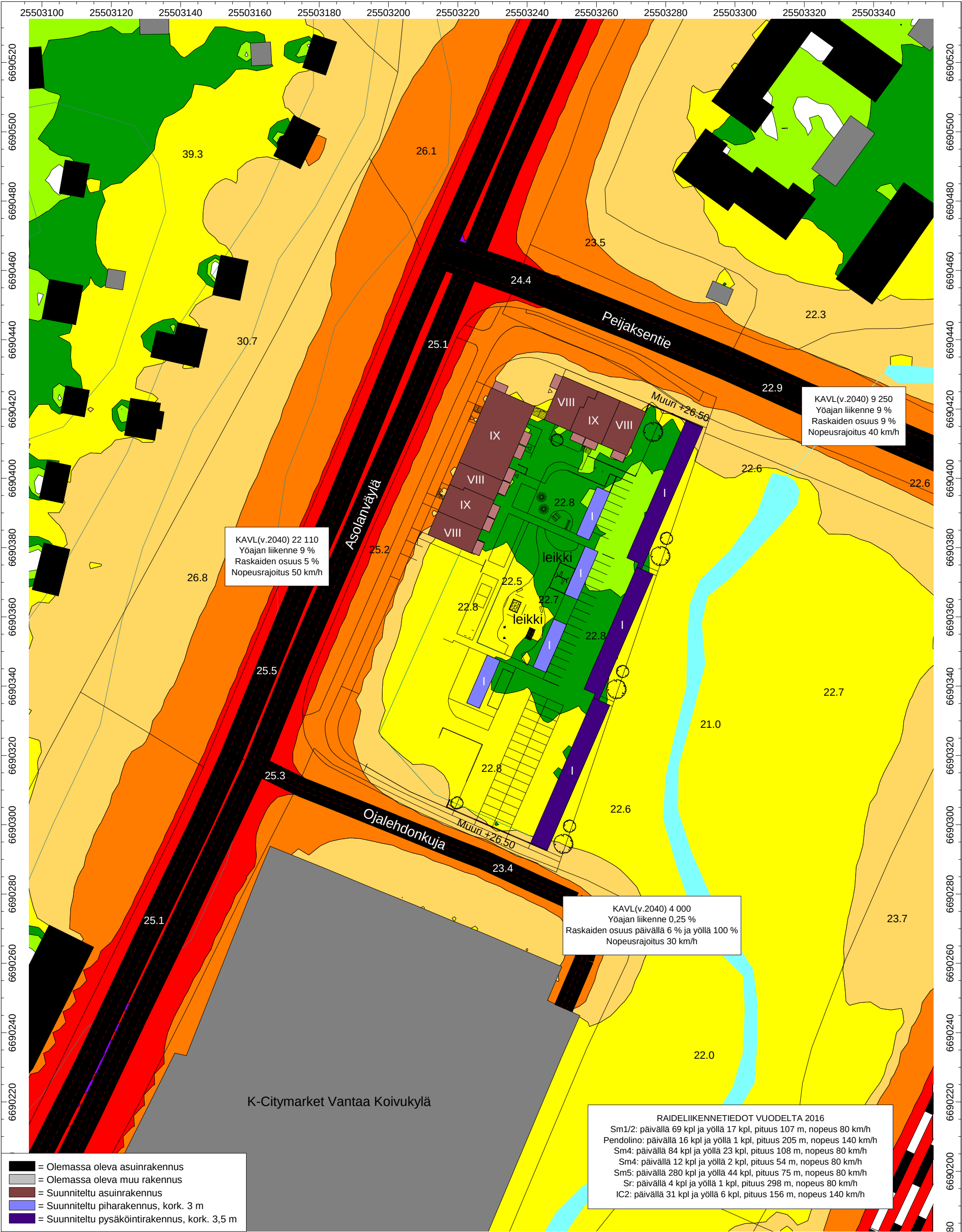


Liite 2A	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
N W E S		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.		Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2
		17.12.2018	PROMETHOR	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000



■ = Olemassa oleva asuinrakennus
■ = Olemassa oleva muu rakennus

Liite 2B 	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET	
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.			Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2
		17.12.2018	PROMETHOR		Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000

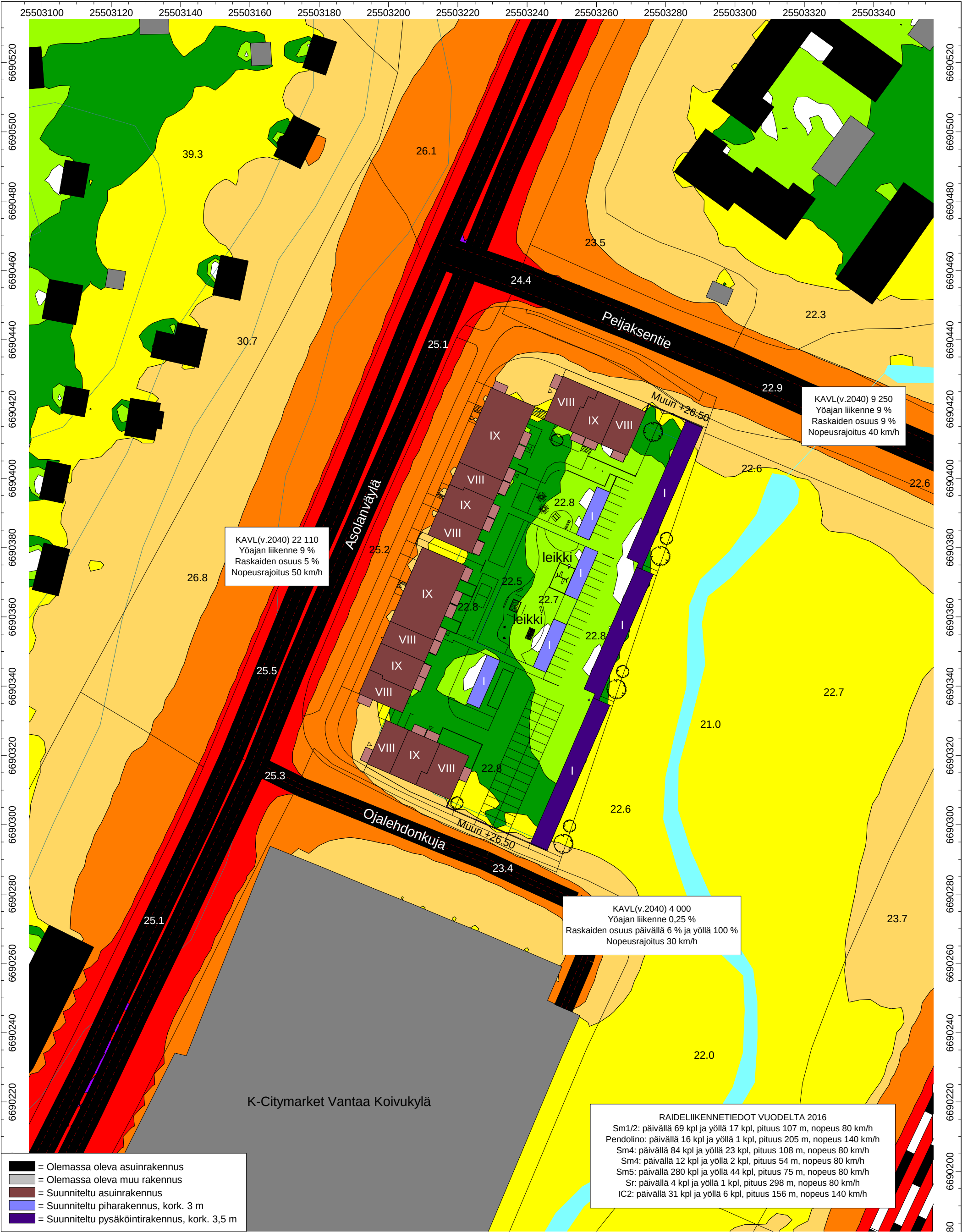


Liite 3.1A	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A) N W E S	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET	
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.			Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2
		17.12.2018	PROMETHOR		Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000



- = Olemassa oleva asuinrakennus
- = Olemassa oleva muu rakennus
- = Suunniteltu asuinrakennus
- = Suunniteltu piharakennus, kork. 3 m
- = Suunniteltu pysäköintirakennus, kork. 3,5 m

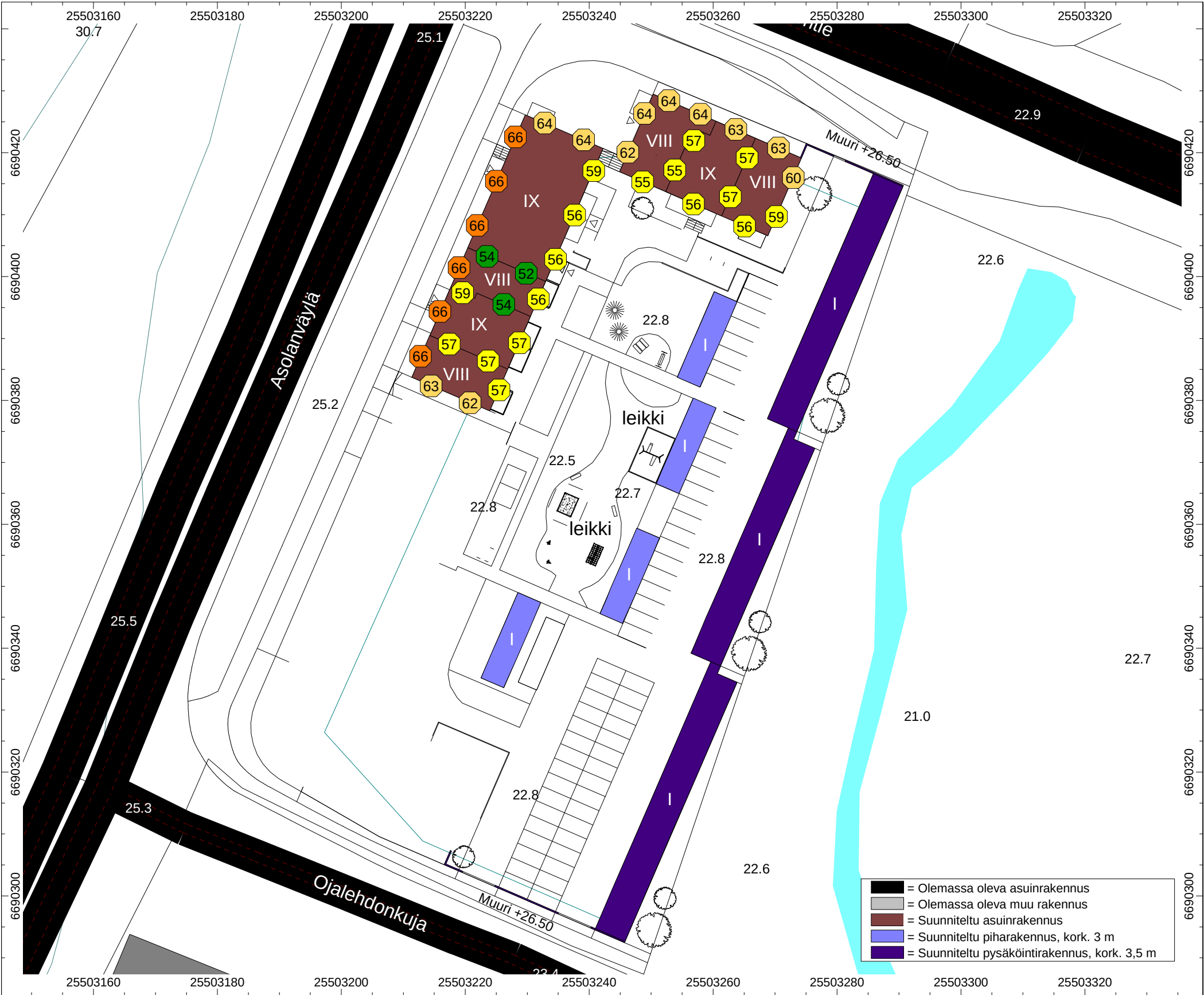
Liite 3.1B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.		Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2
N W E S		17.12.2018	PR METHOR	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000



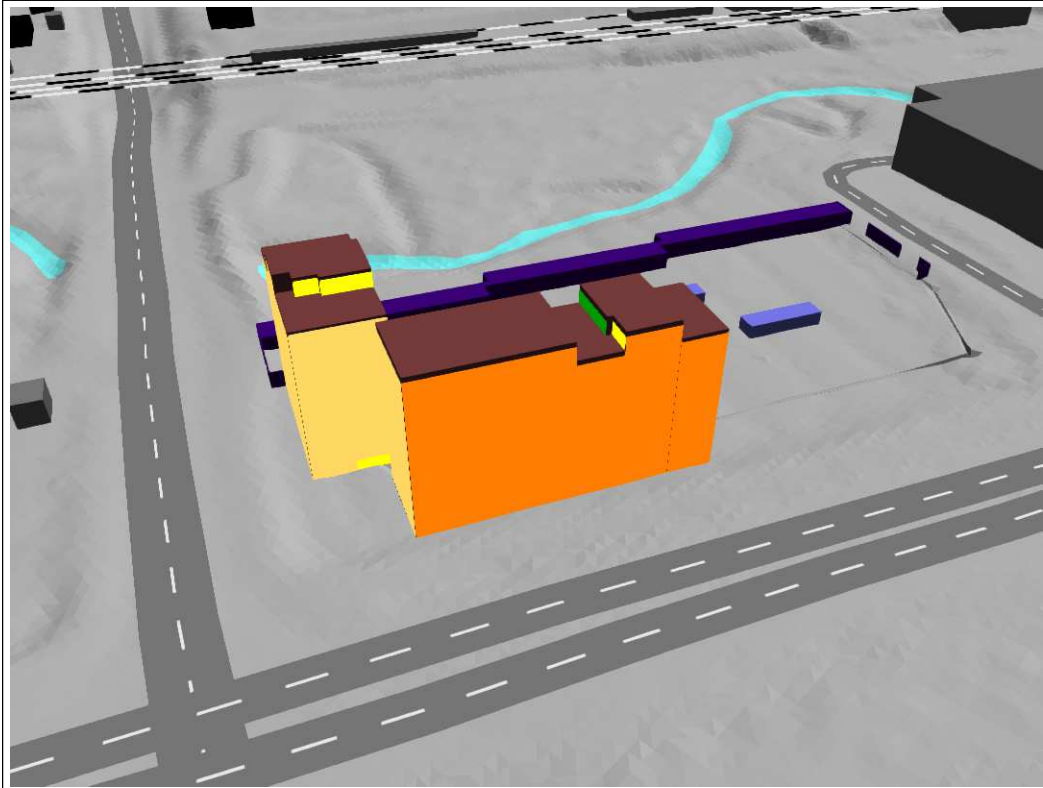
Liite 3.2A	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.		Laskentaruudun koko: 3 x 3 m
		17.12.2018	PRMETHOR	Melutason laskentaetäisyys: 1000 m



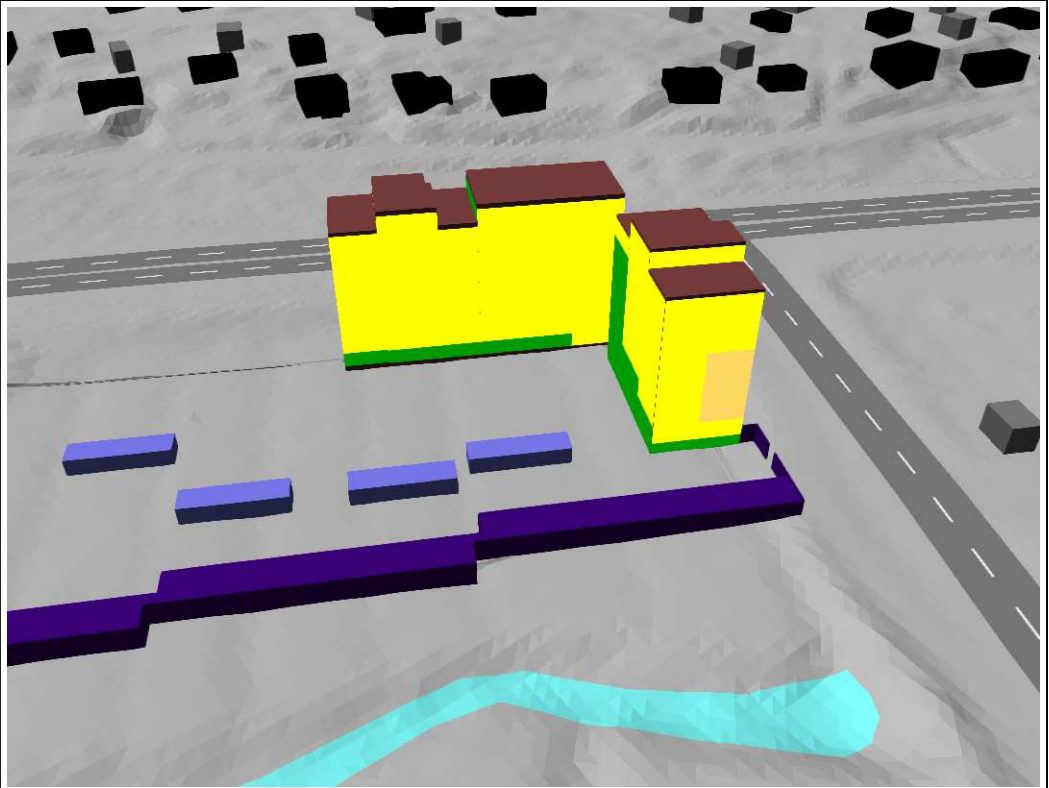
Liite 3.2B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:1000 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
N W E S		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.		Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
		17.12.2018	PROMETHOR	



Julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.

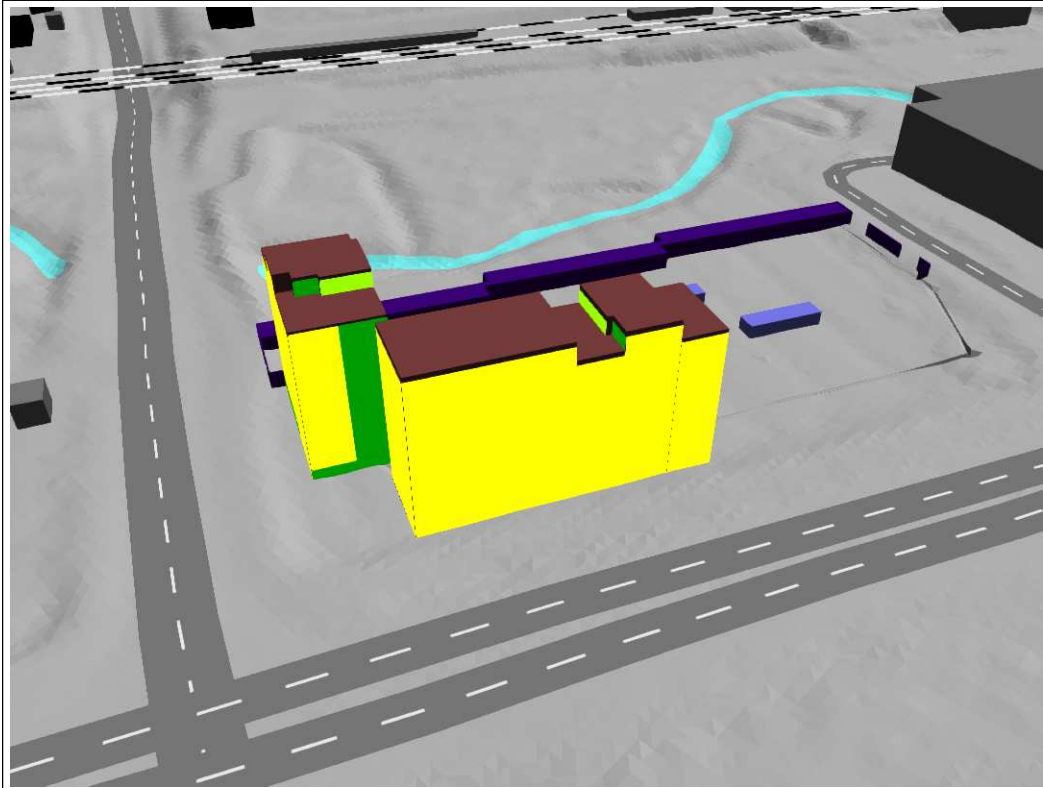


Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

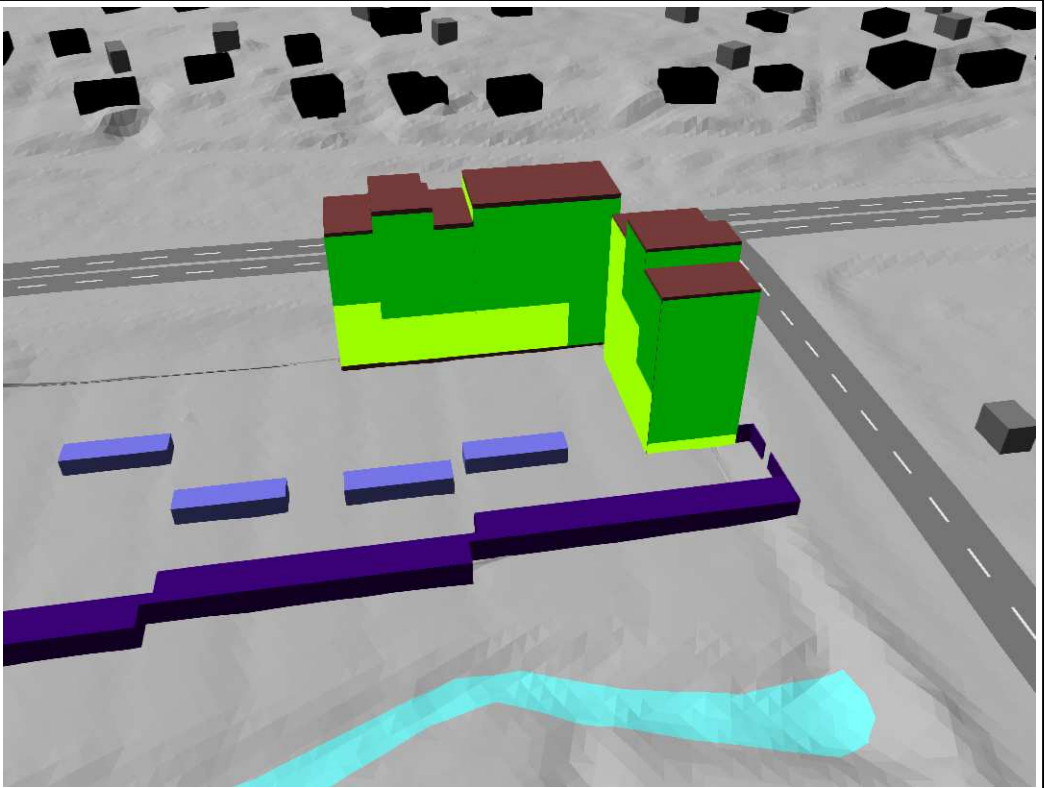
Liite 4.1A	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:700 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.		
		17.12.2018		



Julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso.

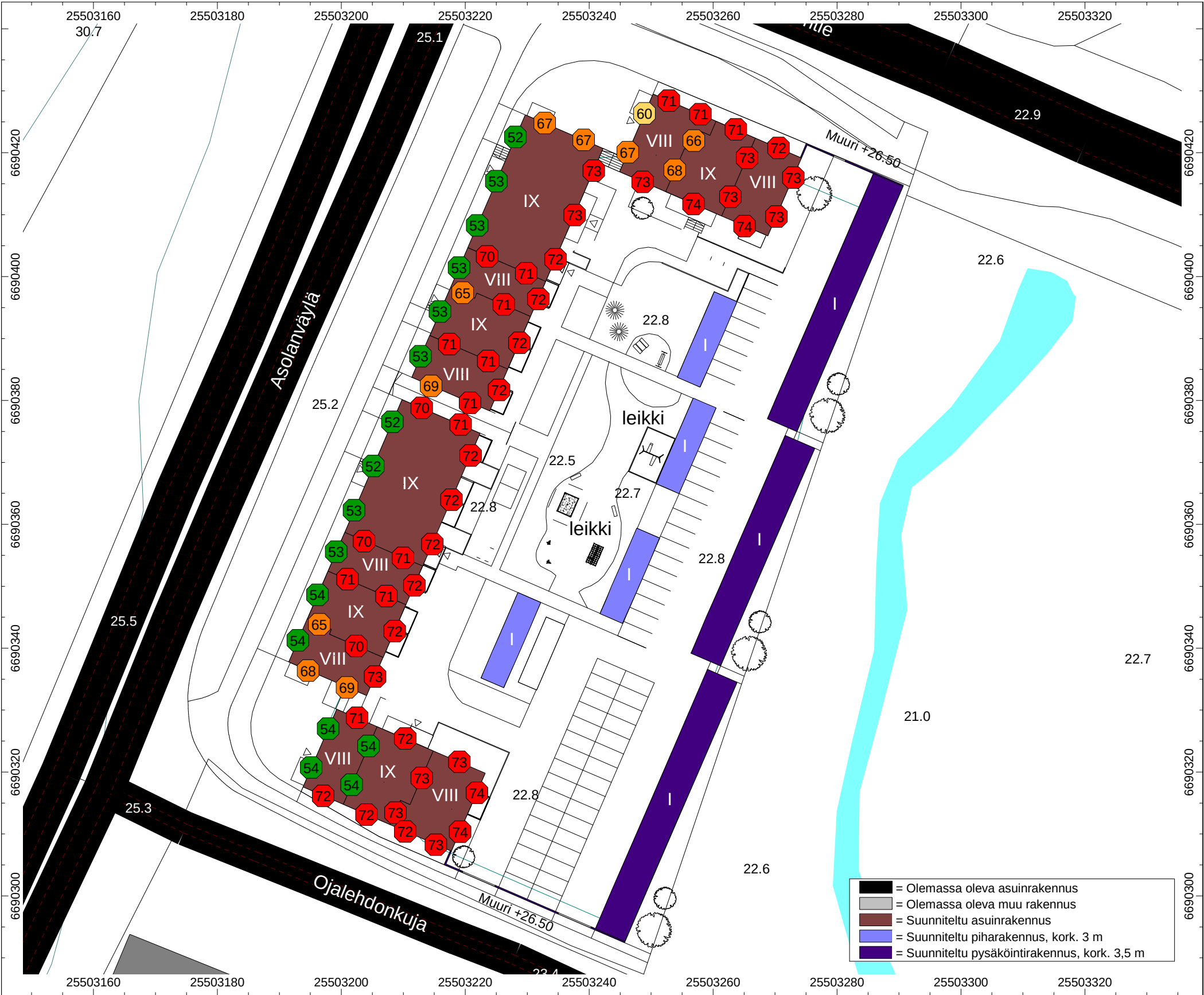


Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.

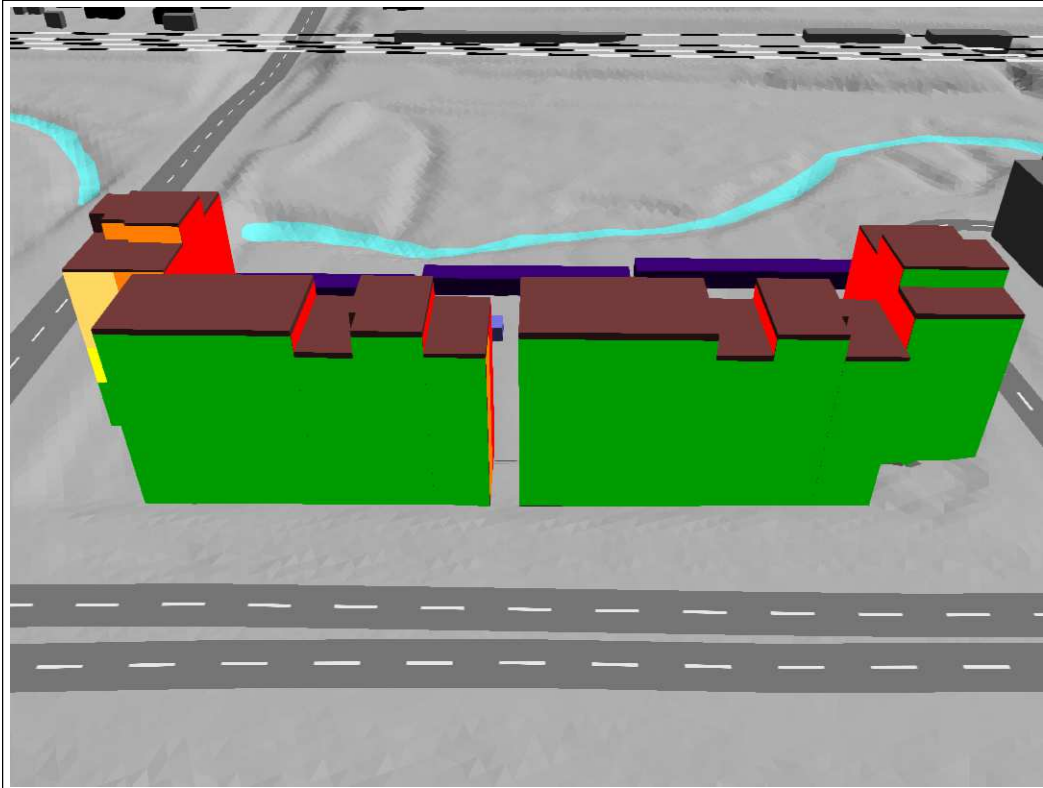


Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

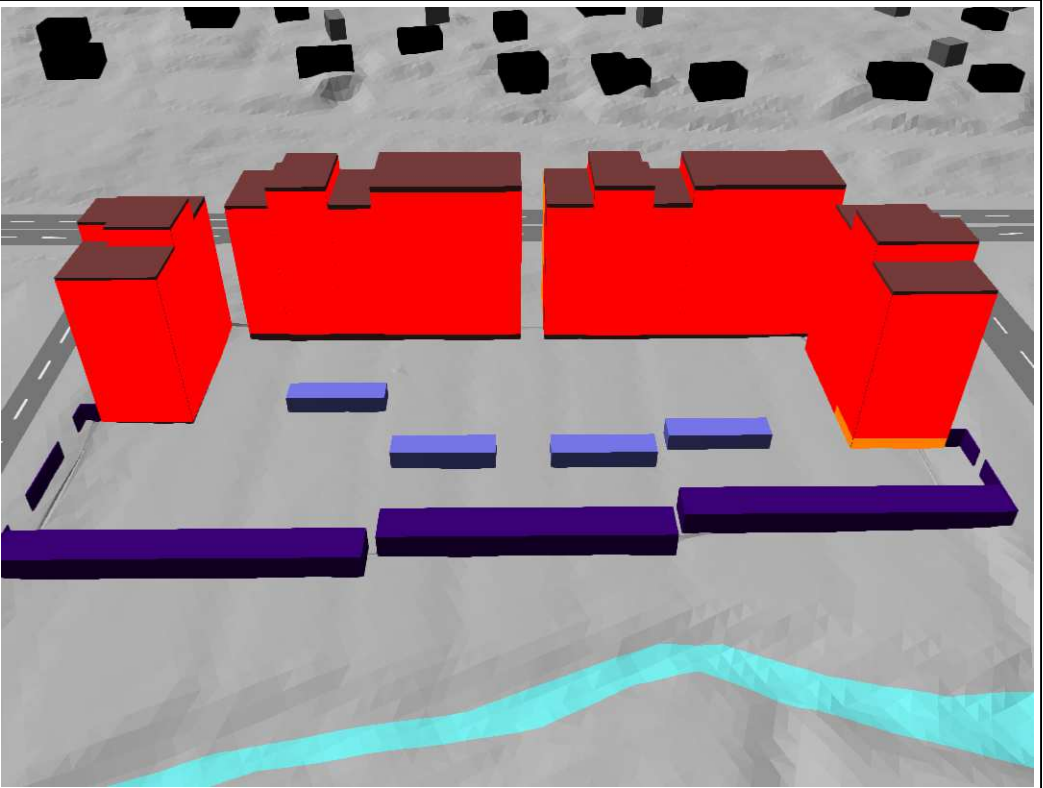
Liite 4.1B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:700 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.		
		17.12.2018		



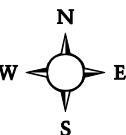
Julkisivuun kohdistuva suurin maksimiäänitaso.



Julkisivuun kohdistuva maksimiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.



Julkisivuun kohdistuva maksimiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

Liite 5.2	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Raportti nro: PR4540-Y02	Mittakaava 1:700 (A3)	LASKENTA-ASETUKSET
		Liikennemeluselvitys. Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne. Raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva hetkellinen maksimiäänitaso LAFmaks.		
		17.12.2018		



12 §

Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan myynnistä / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 / Louhelan Huolto Oy /AK

VD/8268/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP/AV

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.1.2019 § 16 ja § 17 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvät maankäyttösopimukset Louhelan Huolto Oy:n ja As Oy Kaarenhaltian kanssa. Kumpaankin sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi muutos koskien asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa.

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan rakennusoikeutta 280 k-m². Louhelan Huolto Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 991 830 euroa. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle Louhelassa. Asemakaavamuutos nro 152400 mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa, talousrakennus, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa ja huoltorakennus, joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle 92 414 2-31 (sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan (kti) rakennusoikeutta 280 k-m². Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen rakennusoikeutta 919 k-m² ja alueelta puretaan vanha 640 k-m² suuruinen huoltorakennus. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Louhelan Huolto Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Louhelan Huolto Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **991 830 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Louhelan Huolto Oy luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Louhelan Huolto Oy toteuttaa vähintään 50 % vapaarahoitteisina omistusasuntoina.



Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

B. Esisopimus määräalan myynnistä

Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Louhelan Huolto Oy:lle noin 152 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Myymäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-414-2-35. Määräala kuuluu asemakaavassa asumista palvelevaan yhteiskäyttöisen korttelialueeseen (AH), jolle saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja. Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 44 k-m². Kauppahinta on 8 800 euroa.

Kaupan kohde on esitetty liitteessä B1.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 7.1.2019 § 17

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.1.2019 § 17 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvät maankäyttösopimuksen Louhelan Huolto Oy:n kanssa. Sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi seuraava muutos koskien asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Koko asemakaavamuutosalueelle, joka kattaa sekä Louhelan Huolto Oy:n että Asunto Oy Kaarenhaltijan omistamat maa-alueet, toteutettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 12 330 k-m²) vähintään 50% (6 165 k-m²) Louhelan Huolto Oy:n ja Asunto Oy Kaarenhaltijan on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Louhelan Huolto Oy:n ja Asunto Oy Kaarenhaltijan vastuu toteutuksesta on yhteisvastuuta. Kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltija sopivat edellä mainitun asian erillisellä maankäyttösopimuksella.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Muilta osin kaupunginhallituksen aiemmin hyväksymään sopimukseen ei esitetä muutoksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuuotos nro. 152400 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Päivitetty maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikna rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan myynnistä. Louhelan Huolto Oy
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: myytävä määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos Louhela 2 nro 152400, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Samalla asemakaavaa on ajantasaistettu. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle 92-414-2-31 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan (kti) rakennusoikeutta 280 k-m². Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen (AH) rakennusoikeutta 919 k-m² ja alueelta puretaan vanha 640 k-m² suuruinen huoltorakennus. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Louhelan Huolto Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan mynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Louhelan Huolto Oy** (Y-tunnus 0197014-8)
Haltiantie 6, 01600 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **991 830 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **991 830 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Koko asemakaavamuutosalueelle, joka kattaa sekä Yhtiön että Asunto Oy Kaarenhaltijan omistamat maa-alueet, toteutettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 12 330 k-m²) vähintään 50% (6 165 k-m²) Yhtiön ja Asunto Oy Kaarenhaltijan on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Yhtiön ja Asunto Oy Kaarenhaltijan vastuu toteutuksesta on yhteisvastuuta. Kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltija sopivat edellä mainitun asian erillisellä maankäyttösopimuksella.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa **200 €/k-m²**.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **1 000 €/h-m²** sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 on tullut voimaan.

Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun edellä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 152400.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 152400 tehdyn valituksen.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa B.I. määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan B.II. sisältöisen kauppakirjan ja noudattamaan kohdassa B.III. mainittuja ehtoja.

B.I. KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että Asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

B.II. KAUPPAKIRJA

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")			
Ostaja	Louhelan Huolto Oy (Y-tunnus 0197014-8) Haltiantie 6, (jäljempänä "Yhtiö")	01600	Vantaa	
Kaupan kohde	Noin 152 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-414-2-35 (jäljempänä "Määräala"). Määräala kuuluu asemakaavassa asumista palvelevaan yhteiskäyttöisen korttelialueeseen (AH), jolle saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja. Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 44 k-m². Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).			

Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **8 800 euroa**. Kauppahinta maksetaan Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, Määräalarekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Määräalalle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa Määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.

Määräalalla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

6. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan 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, Ostaja 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.

8. Muita ehtoja

Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Määräalaan rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B.III. MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimassaolo

Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavamuutosta nro. 152400

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt Asemakaava ja asemakaavamuutoksesta nro. 152400 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Louhelan Huolto Oy:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

VANTAAN KAUPUNKI

LOUHELAN HUOLTO OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

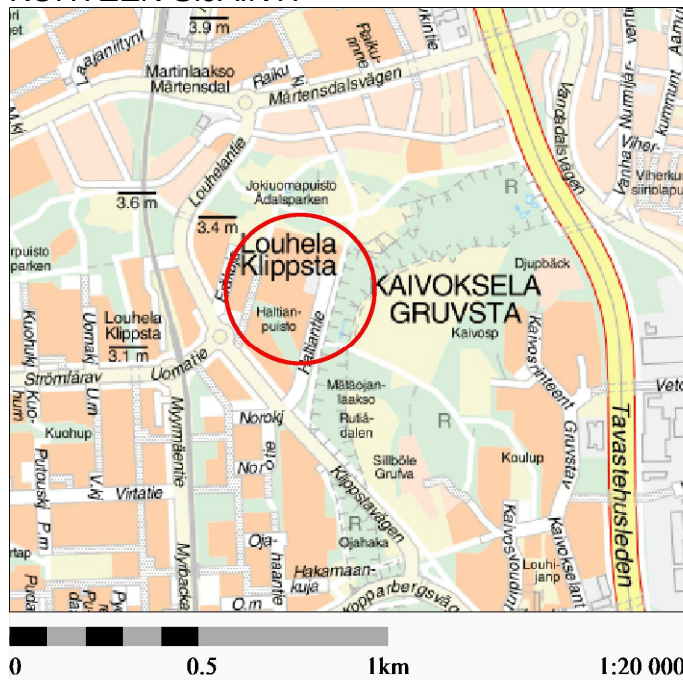
- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: myytävä määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [allekirjoittajan nimi] valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja [allekirjoittajan nimi] valtakirjalla Louhelan Huolto Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta 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 xkuuta 2018

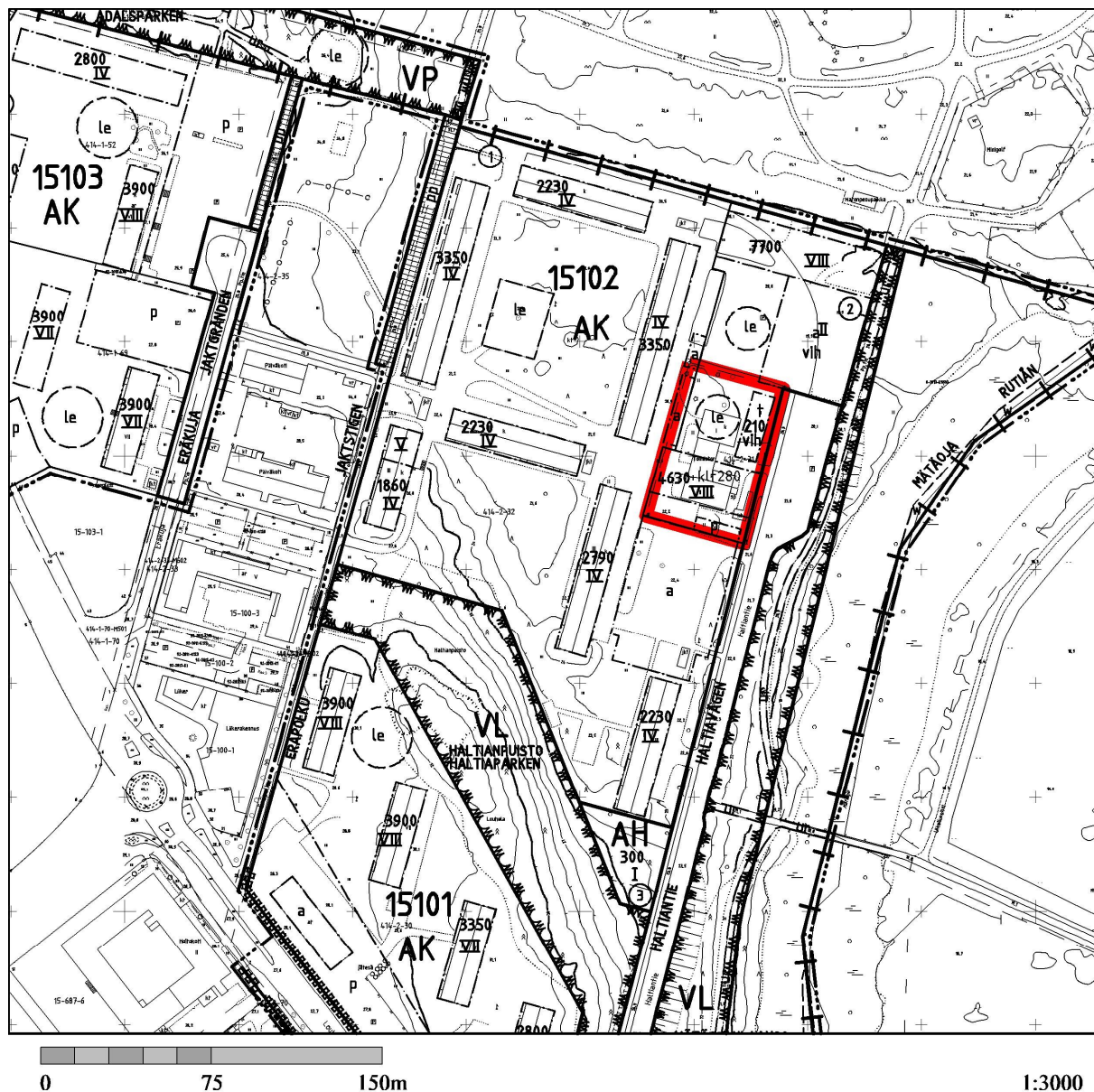
KOHTEEN SIJAINTI



**SOPIMUSALUE /
Louhelan Huolto Oy
(punaisella rajattu alue)**

Asemakaava nro 152400, Louhela 2

Tila: 92-415-2-31



KOHTEEN SIJAINTI



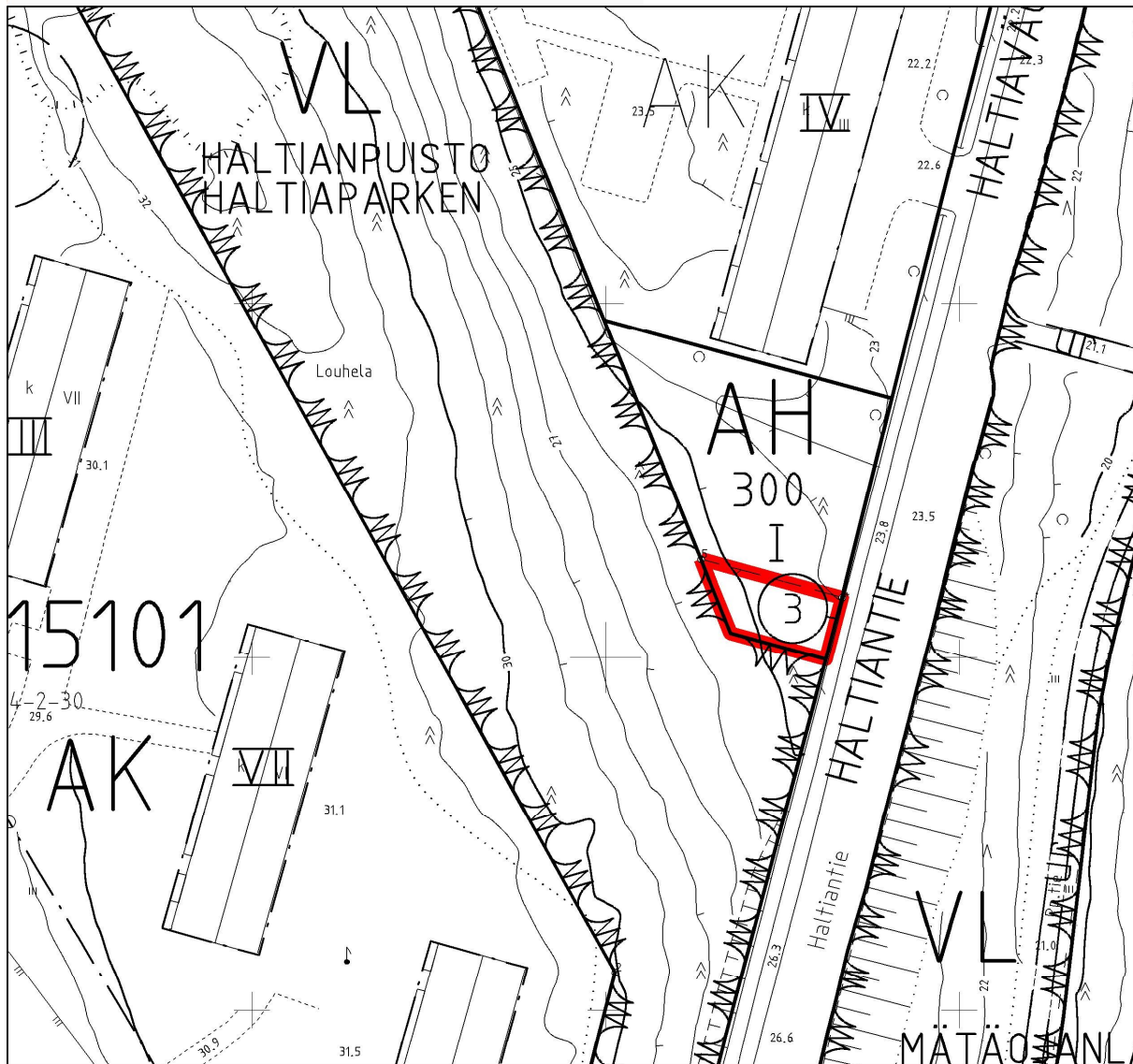
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ /
Louhelan Huolto Oy**

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

**n. 156 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-414-2-35**

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



13 § **Maankäyttösopimuksen muutos / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 / Asunto Oy Kaarenhaltia/AK**

VD/8459/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP/AV

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.1.2019 § 16 ja § 17 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvät maankäyttösopimukset Louhelan Huolto Oy:n ja As Oy Kaarenhaltian kanssa. Kumpaankin sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi muutos koskien asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa.

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Asunto Oy Kaarenhaltia maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 742 720 euroa.

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet asemakaavamutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle Louhelassa. Asemakaavamuuotos nro 152400 mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa, talousrakennus, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa ja huoltorakennus, joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle 92 414-2-32 (sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kaarenhaltian osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Kiinteistöllä 92-414-2-32 sijaitsee nykyisin vesijohto d225 ja jätevesiviemäri linja d315, jotka molemmat on rakennettu vuonna 1986. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa.

Asunto Oy Kaarenhaltia vastaa HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta ja toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa siirtosuunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuihin tulee laatia noudattaen HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta. Putkien ja vesihuoltolaitteiden sijoittaminen kaupungin viheralueelle edellyttää sijoituslupan ja kaivuluvan hakemista ennen rakennustöihin ryhtymistä. Siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa. HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla toiminnassa koko rakennustyön ajan. Mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan.



Putkien siirtotyöt tulee saattaa hyväksytysti valmiiksi ennen kiinteistön 92-414-2-32 rakentamisen aloittamista. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkilinjat siirtyvät korvauksetta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

Asunto Oy Kaarenhaltia maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 742 720 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Kaarenhaltia luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Asunto Oy Kaarenhaltia toteuttaa vähintään 50 % vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltian kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltian kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimuksen



- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltian kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimuksen,
b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 7.1.2019 § 16

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltian kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimuksen,
b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.1.2019 § 16 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyvän maankäyttösopimuksen Asunto Oy Kaarenhaltijan kanssa. Sopimukseen esitetään nyt tehtäväksi seuraava muutos koskien asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Koko asemakaavamuuotosalueelle, joka kattaa sekä Louhelan Huolto Oy:n että Asunto Oy Kaarenhaltijan omistamat maa-alueet, toteutettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 12 330 k-m²) vähintään 50% (6 165 k-m²) Louhelan Huolto Oy:n ja Asunto Oy Kaarenhaltijan on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Louhelan Huolto Oy:n ja Asunto Oy Kaarenhaltijan vastuu toteutuksesta on yhteisvastuuta. Kaupunki ja Louhelan Huolto Oy sopivat edellä mainitun asian erillisellä maankäyttösopimuksella.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Muilta osin kaupunginhallituksen aiemmin hyväksymään sopimukseen ei esitetä muutoksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 13



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltijan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Päivitetty maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Kaarenhaltia
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos Louhela 2 nro 152400, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Vantaan kaupunki, Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Samalla asemakaavaa on ajantasaistettu. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle 92-414-2-32 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kaarenhaltian osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Asunto Oy Kaarenhaltia** (Y-tunnus 0217286-9)
c/o Louhelan Huolto Oy Haltiantie 6, 01600 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Kiinteistöllä 92-414-2-32 sijaitsee nykyisin vesijohto d225 ja jätevesiviemäri linja d315, jotka molemmat on rakennettu vuonna 1986. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa.

Yhtiö vastaa HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta ja toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa siirtosuunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuihin tulee laatia noudattaen HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta. Putkien ja vesihuoltolaitteiden sijoittaminen kaupungin viheralueelle edellyttää sijoitusluvan ja kaivuluvan hakemista ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa. HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla toiminnassa koko rakennustyön ajan. Mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan.

Putkien siirtotyöt tulee saattaa hyväksytysti valmiiksi ennen kiinteistön 92-414-2-32 rakentamisen aloittamista. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkilinjat siirtyvät korvauksetta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 742 720 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **1 742 720 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Koko asemakaavamuutosalueelle, joka kattaa sekä Yhtiön että Louhelan Huolto Oy:n omistamat maa-alueet, toteutettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 12 330 k-m²) vähintään 50% (6 165 k-m²) Yhtiön ja Louhelan Huolto Oy:n on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Yhtiön ja Louhelan Huolto Oy:n vastuu toteutuksesta on yhteisvastuuta. Kaupunki ja Louhelan Huolto Oy sopivat edellä mainitun asian erillisellä maankäyttösopimuksella.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamutoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa **200 €/k-m²**.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **1 000 €/h-m²** sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 on tullut voimaan.

Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun edellä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 152400.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 152400 tehdyn valituksen.

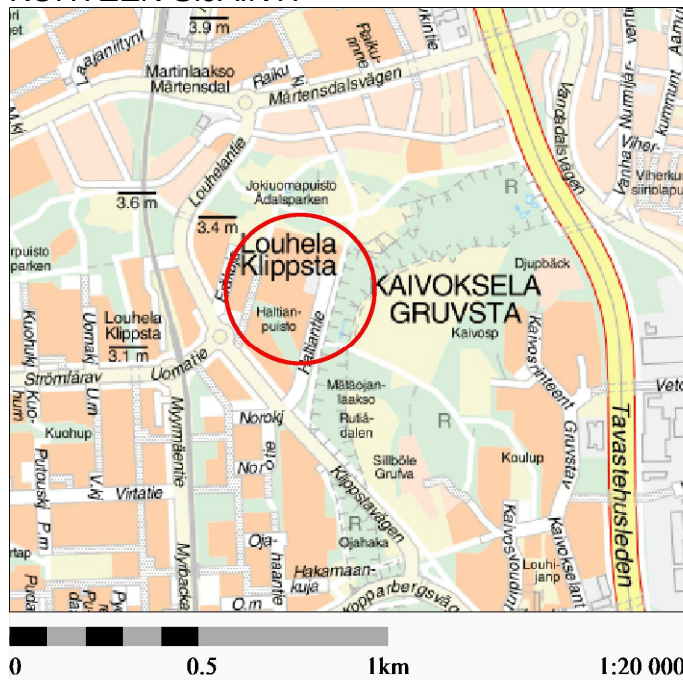
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäyttösopimusta vaihdosta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asunto Oy Kaarenhaltialle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

LIITTEET - Liite nro A1: sopimusalue

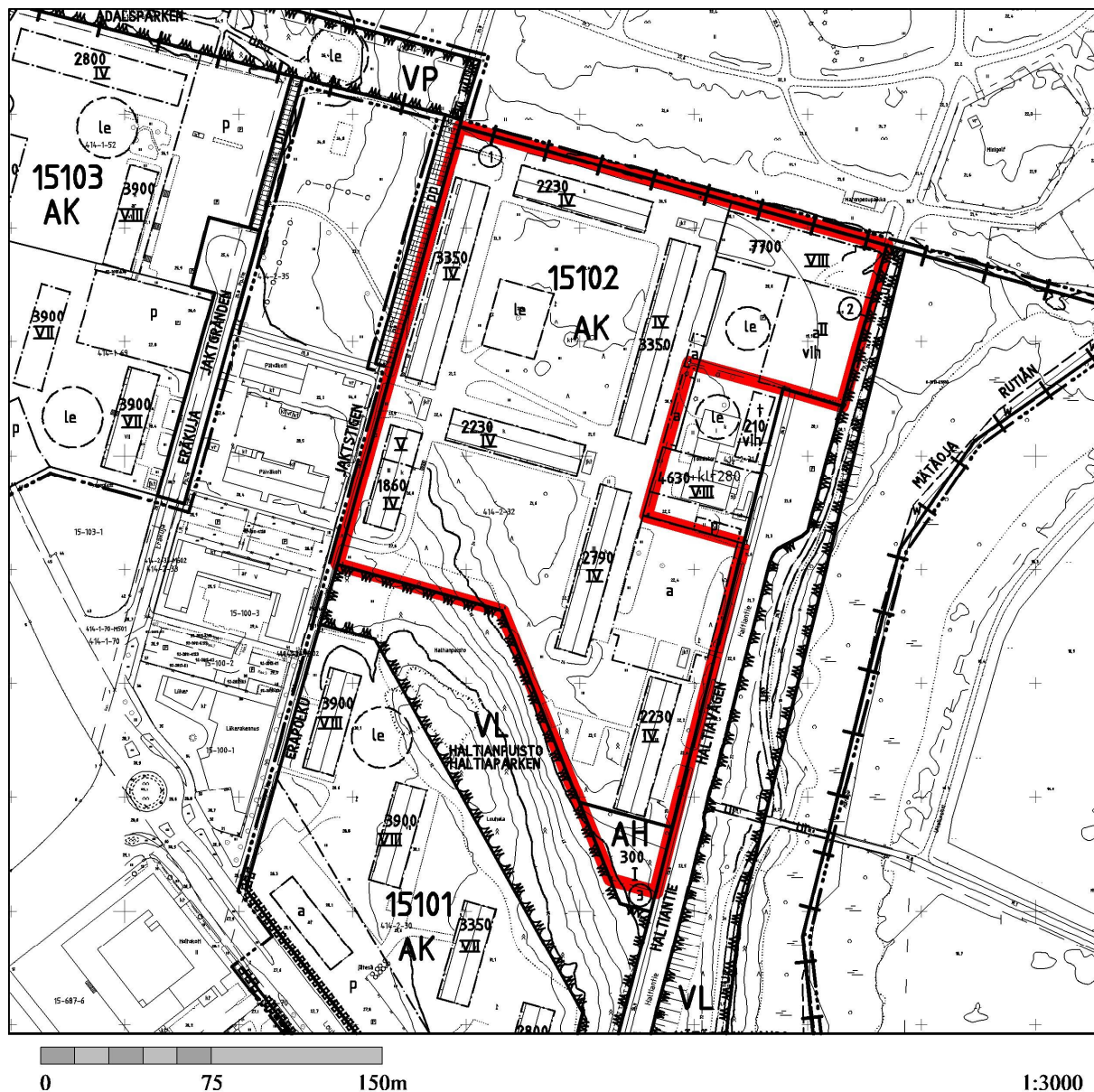
KOHTEEN SIJAINTI



**SOPIMUSALUE /
As Oy Kaarenhaltia
(punaisella rajattu alue)**

Asemakaava nro 152400, Louhela 2

Tila: 92-415-2-32





14 §

Hakunilan tontin 94205/4 ostoajankohdan pidentäminen/ YIT Suomi Oy / AK

VD/3070/10.00.02.00/2014

AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle Hakunilan tontin 94205/4 ostoajankohdan pidentämistä vuodella.

Vuonna 2014 kaupunki järjesti yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kaskelanrinteessä sijaitsevien vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitettujen asuinkerrostalotonttien luovutuksesta tarjouskilpailun. YIT Rakennus Oy voitti sekä kaupungin että Senaatin järjestämät tarjouskilpailut.

Hakunila keskustan laajennus 1 -asemakaava-alueen (Kaskelanrinteen) rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Alueen rakentaminen on käynnistynyt loppusyksystä 2016. Alueelle on valmistunut 23 000 k-m² asuntoja, joka on lähes 60 % alueen rakennusoikeudesta. Asuinkerrostalotontteja alueella on yhteensä 13.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m². Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin myös, että tonteista 94205/3, 4 ja 5 kiinteistökaupat tehdään yksittäin, vähintään yksi tontti vuodessa tontin 94205/9 oston jälkeen. Kokonaisajaksi tonttien ostamiseen on siten asetettu kolme vuotta. Kaupunki on luovuttanut tontit YIT:lle lukuun ottamatta tonttia 94205/4. YIT osti ensimmäisen tontin 15.8.2016 kaupungilta ja viimeisin kauppa on tehty 22.2.2018. Tämän perusteella tontin 94205/4 kiinteistökauppa olisi pitänyt tehdä viimeistään 22.2.2019.

YIT Suomi Oy on hakenut 21.2.2019 tontin 94205/4 ostamiselle jatkoaikaa 22.2.2020 asti, koska YIT:llä on tällä hetkellä Asunto Oy Vantaan Karpalosta myymättä 30 asuntoa 59 asunnosta, jonka johdosta YIT ei voi aloittaa uutta kohdetta viereisellä tontilla 94205/4 (Mansikka). YIT:n mukaan asuntomyynti on osoittautunut ennakoitua vaikeammaksi asuntomarkkinoihin viime aikoina yleisesti kohdistuneen hieman heikomman kysyntätilanteen vuoksi. YIT luottaa Kaskelanrinteen asuntomarkkinan kysyntätilanteeseen, kun alueen tunnettavuus paranee.

Jos tontin 94205/4 kiinteistökauppa olisi tehty nyt, tontin yksikköhinta olisi 335 €/k-m² (hinta on korjattu tammikuun 2019 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon). YIT:n kanssa on sovittu, että jos kaupunki antaa jatkoaikaa tontinostamiselle, tontin yksikköhinta on vähintään 335 €/k-m². Jos myyntitilanteessa saadaan alkuperäisellä laskukaavalla korkeampi yksikköhinta kuin 335, niin sitä käytetään.

Em. syistä kaupungin kannalta on perusteltua myöntää tontin 94205/4 ostamiselle vuoden jatkoaika.

Koska kaupunginhallitus on päättänyt myyntiajasta, tontin 94205/4 ostamisen jatkoaika-asia kuuluu kaupunginhallituksen päätettäväksi.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein YIT Suomi Oy:lle tontin 94205/4 ostamiselle jatkoaikaa 22.2.2020 asti ja tontin yksikköhinta on vähintään 335 €/k-m2.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein YIT Suomi Oy:lle tontin 94205/4 ostamiselle jatkoaikaa 22.2.2020 asti ja tontin yksikköhinta on vähintään 335 €/k-m2.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle, kunnes kaupunkisuunnittelulautakunnan vaatimat selvitykset on saatu.

Liite:

- kartta tontista 94205/4

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**Tontin ostojankohdan pidentäminen /
YIT Suomi Oy**

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94205

Tontti: 4

Pinta-ala 1651 m²

Rakennusoikeus 2700 k-m²



0 25 50m

1:1000



15 § **Leinelän kerrostalotonttien 70110/8, 9 ja 70111/10 tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / AK**

VD/5052/10.00.02.00/2018

AK/MH/JL

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.6.2018 § 22 järjestää Leinelän alueelta kolmen kerrostalotontin tontinluovutuskilpailun. Kiinteistöt ja asumisen -tulosityksikön järjestämän kilpailun kilpailuaika oli 29.11.2018 – 28.2.2019.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää tonteille 70110/8, 9 ja 70111/10 toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia omistusasuntoja. Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kohtuuhintainen asumisen tonttikilpailun tarkoituksena oli pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina. Asuntojen hinnoittelussa piti pyrkiä tasoon, jossa kohteen velaton myyntihinta on alle vastaavien uusien asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan lähialueella.

Kilpailuun saatiin viisi ehdotusta seuraavilta toimijoilta: SRV, Bonava, Rakennusliike Lapti, Lujatalo ja Peab. Asuntojen keskimääräiset velattomat myyntihinnat (€/h-m²) olivat 3900 - 4800 euroa. Kaksi tarjousta sisälsi tontinluovutukseen ja myyntihintoihin liittyviä ehtoja, joten niitä ei olisi voinut kilpailuehtojen mukaisesti hyväksyä.

Tarjous nro	Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta (€/h-m ²)		
	70110/8	70110/9	70111/10
1	-	-	4800 *
2	-	3900 *	-
3	-	4348	-
4	4636	-	-
5	4690	4750	-
* tarjous sisältää ehtoja			

Leinelän alueella on tällä hetkellä myynnissä uudiskohteita, joissa keskimääräinen velaton myyntihinta on 4715 €/h-m². Näissä kohteissa pysäköintijärjestely on järjestetty maanalle, joka vaikuttaa epäsuorasti asuntojen hintaan korottavasti. Nyt kilpailussa olleiden tonttien pysäköinti on järjestetty maantasopysäköintinä, mikä pitäisi näkyä selkeämmin asuntojen edullisempina hintoina. Kilpailuun saadut ehdotukset eivät toteuttaneet kaupungin tahtotilaa kohtuuhintaisesta asumisesta.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että kaupunki hylkää annetut tarjoukset ja antaa Kiinteistöt ja asuminen -tulosityksikölle luvan käynnistää neuvottelumenettelyn niiden toimijoiden kanssa, joiden hinta on kehityskelpoinen.

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 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää, että

- a) hylätään Leinelän kolmen kerrostalotonttikilpailuun annetut viisi tarjousta.
- b) oikeutetaan Kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kolmen kerrostalotontin 70110/8, 9 ja 70111/10 osalta tarjouksen tehneiden toimijoiden kanssa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70110/8
- kartta tontista 70110/9
- kartta tontista 70111/10

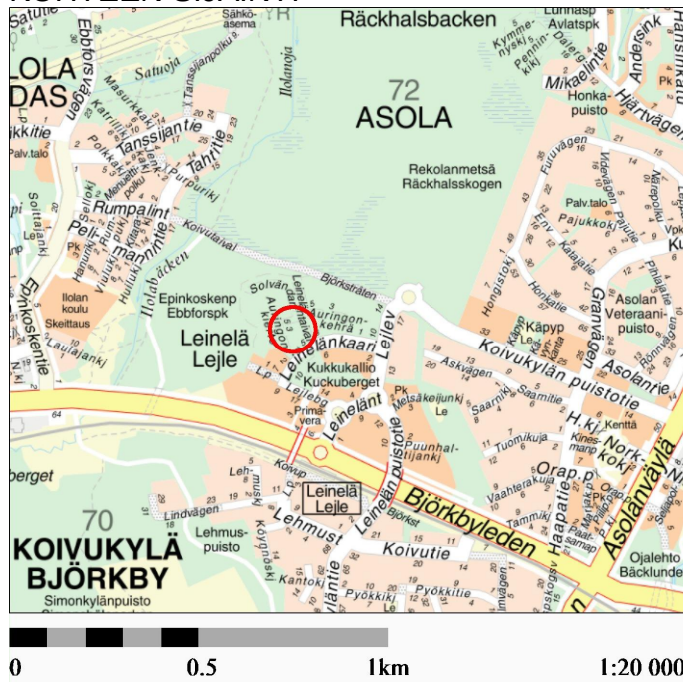
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

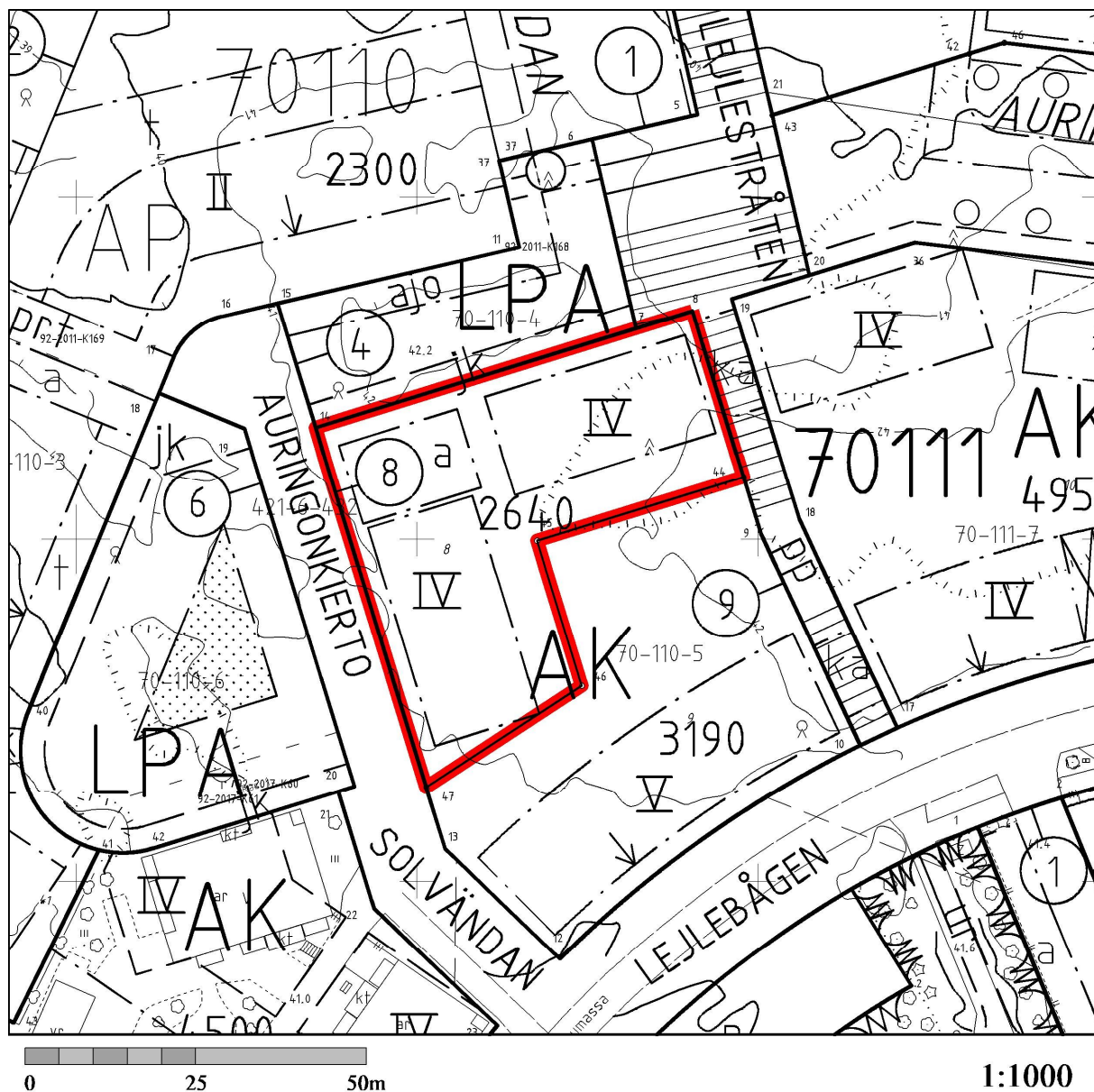


KILPAILUALUE

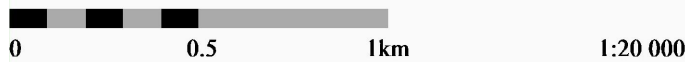
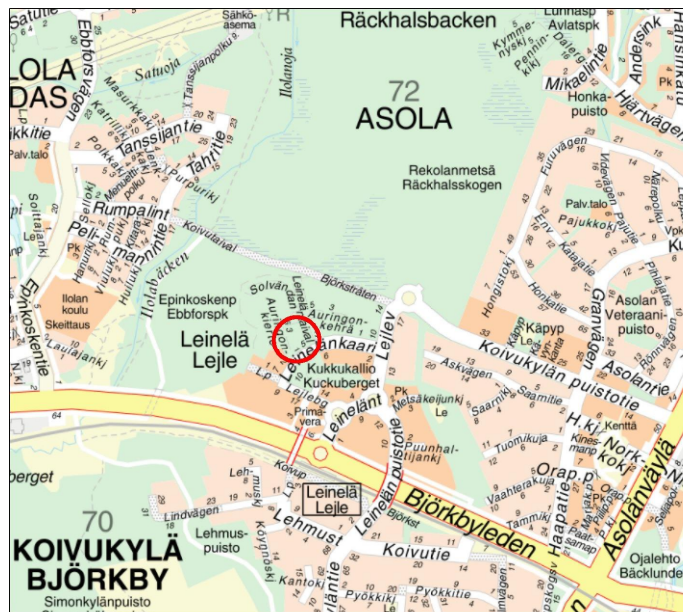
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70110

Tuleva tontti: 8
Pinta-ala 2144 m²
Rakennusoikeus 2640 k-m²



KOHTeen SIJAINTI



KILPAILUALUE

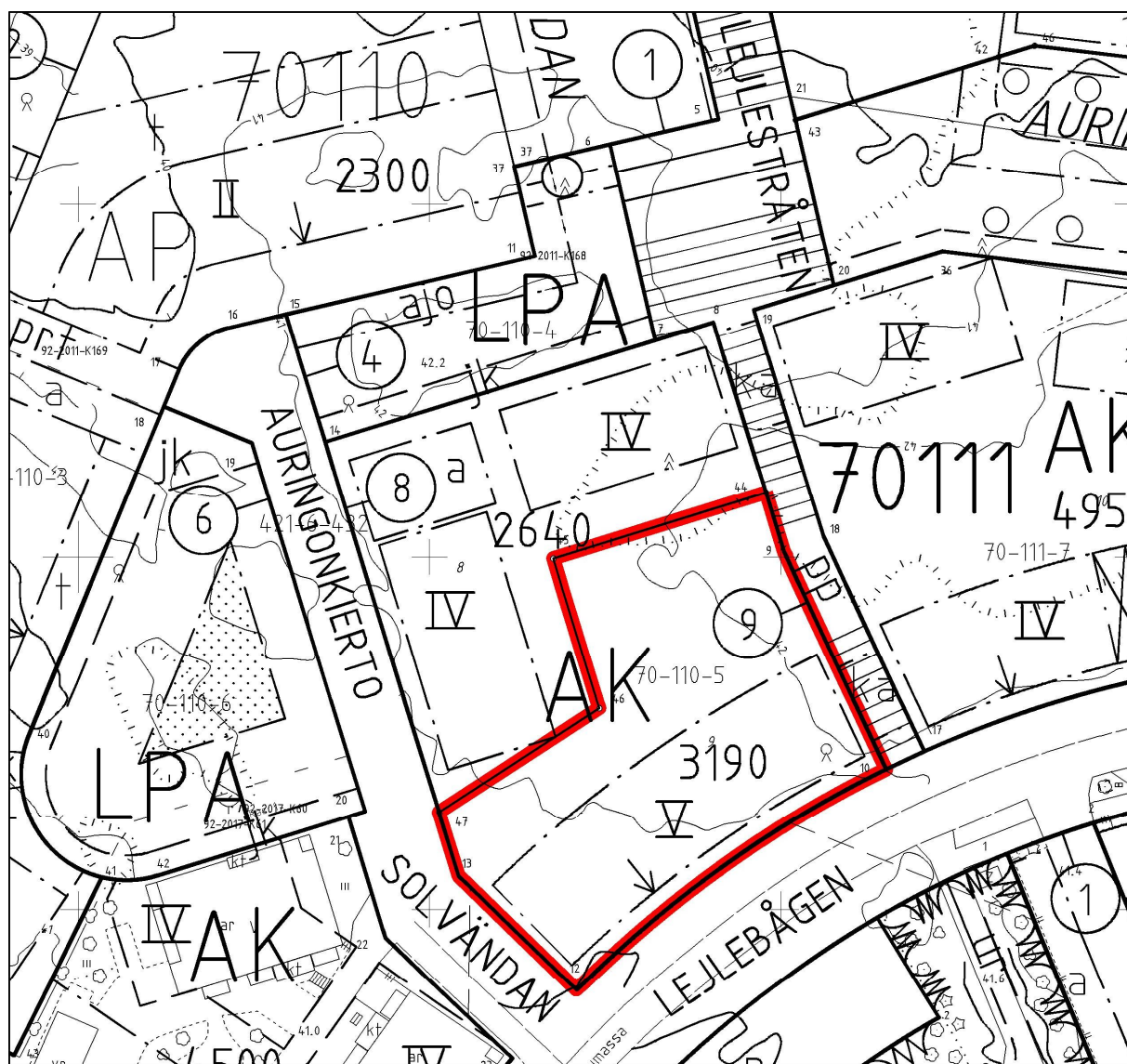
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70110

Tuleva tontti: 9

Pinta-ala 2292 m²

Rakennusoikeus 3190 k-m²



1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



KILPAILUALUE

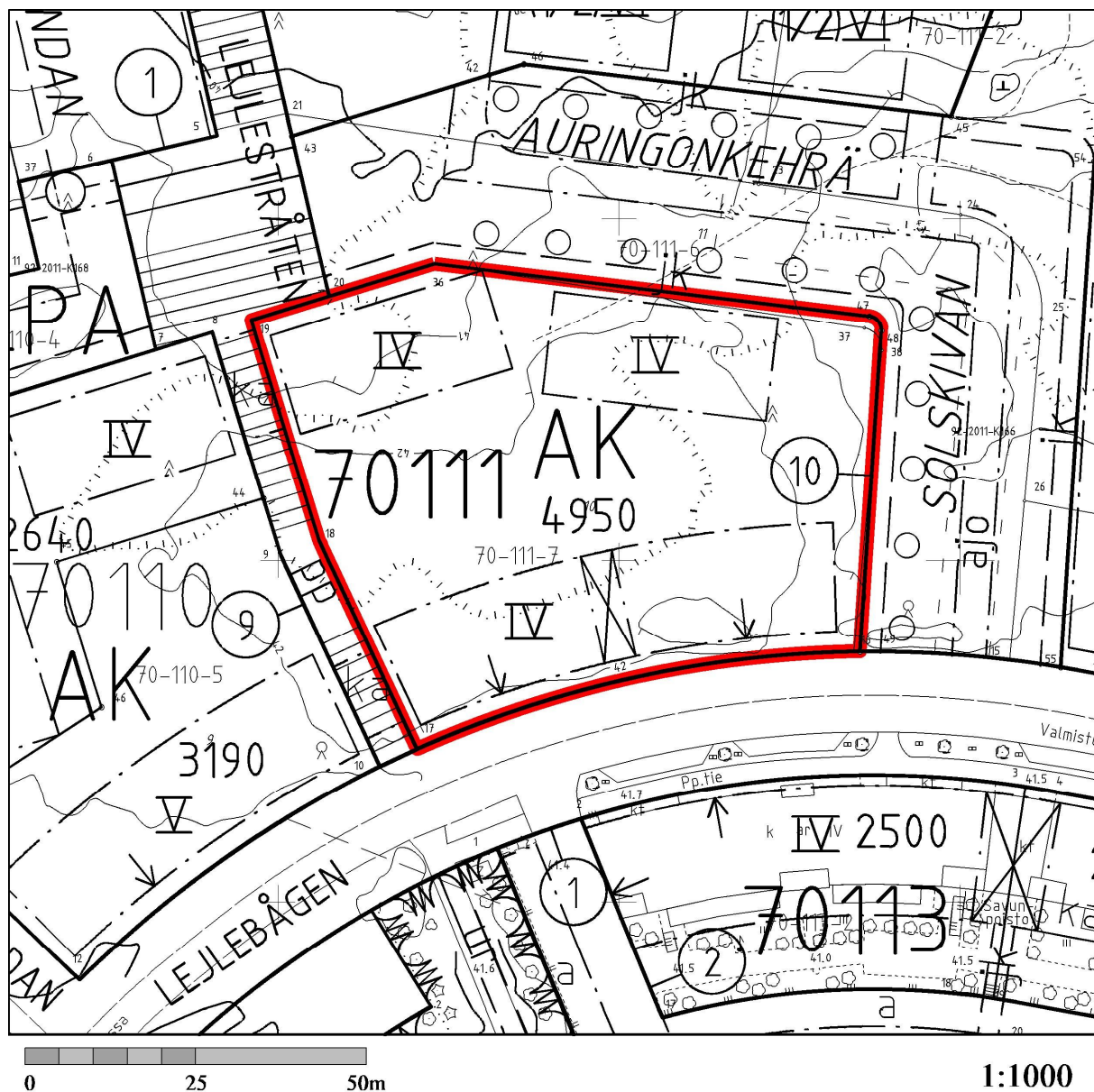
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tuleva tontti: 10

Pinta-ala 4770 m²

Rakennusoikeus 4950 k-m²





16 §

Tontin 23131/8 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta Asunto Oy Vantaan Aventuriinille / YIT Suomi Oy / AK

VD/4990/10.00.02.00/2015

AK/MK

Esitetään Kivistöstä tontin 23131/8 myymistä Asunto Oy Vantaan Aventuriini- nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 260 004 eurolla. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle kesällä 2019. Kohteen toteuttajana on YIT Suomi Oy.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjana. Keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja **se kuulutettiin voimaan 19.11.2014**. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. YIT:llä on rakenteilla tontit 23131/2 ja 6. Tontille 23131/2 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Savukvartsi, jolle YIT toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta. Tontille 23131/6 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Lumikvartsi, jolle YIT toteuttaa 40 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23131/ 1 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karneoli (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) ja Asunto Oy Vantaan Ametisti (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 95 asuntoa. Tontille 23131/3 on valmistunut vapaarahoitteinen omistusasuntokohde, Asunto Oy Vantaan Vuorikide tammikuussa 2018. Tontille 23131/4 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Akaatti, jolle YIT on toteuttanut 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 23131/5 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Safiiri, jolle YIT on toteuttanut 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 23131/5 on rakennettu myös koko korttelia palveleva pysäköintitalo. Tontille 23131/7 on rakenteilla vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde Asunto Oy Vantaan Aurinkokvartsi.

Seuraavaksi YIT on suunnitellut käynnistävänsä tontin 23131/8 rakentamisen. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Aventuriini.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (415 €/k-m²) 10 %:lla, kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta+10%) korotetaan 10 %:lla. Asemakaava on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Tontin yksikköhinna tulee tällöin 502 €/k-m², joka on voimassa 31.12.2019 asti.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/8 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 500 k-m², mutta sille on rakennuslupapäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 2 k-m², joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 4 502k-m².



Asunto Oy Vantaan Aventuriinille myytävän tontin kauppahinnaksi tulee näin ollen 4 502 k-m² x 502 €/k-m² = 2 260 004 €.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23131/8 lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²), mikäli tontille 23131/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 23131/8 on myönnetty.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23131/8 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m²+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 10. 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.

Tontti 23131/8 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvien osien 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

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 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asunto Oy Vantaan Aventuriinille Kivistön korttelin 23131 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 260 004 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvien osien 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- b) periä toteuttajalta tontin 23131/8 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
- c) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

**Käsittely:**

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

-kartta 23131/8 myynti

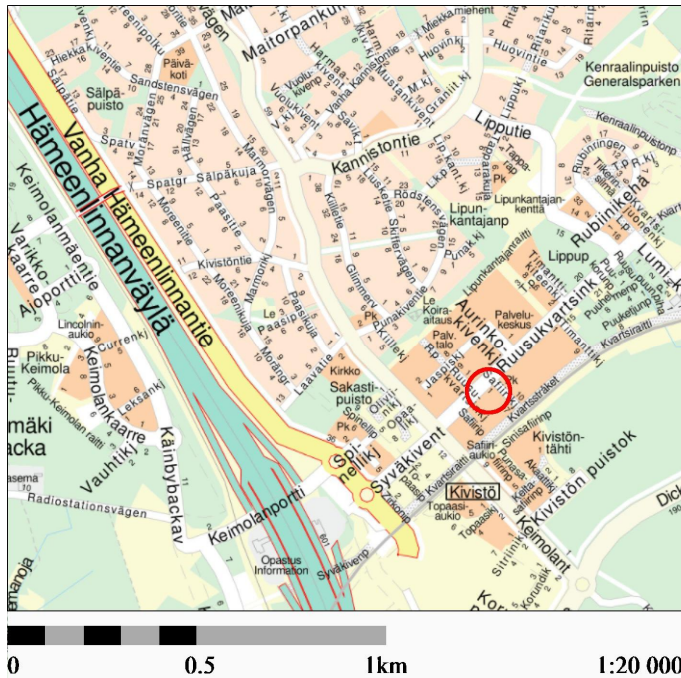
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

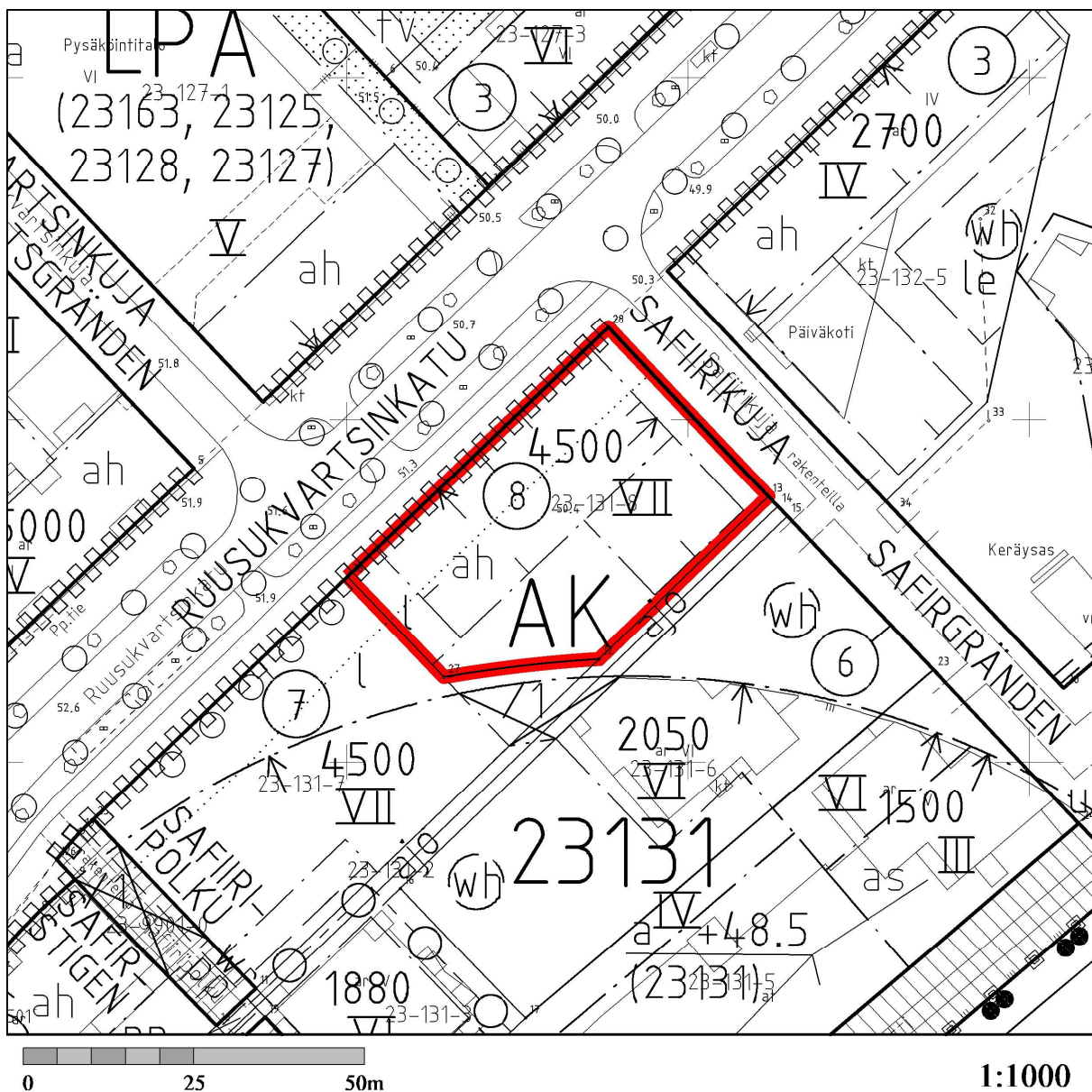


TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Aventuriinille /
YIT Suomi Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23131

Tontti 8
Pinta-ala 1671 m²
Rakennusoikeus 4500 k-m²





17 §

Myyrmäen keskustan kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 varausaikojen jatkaminen / Hartela Etelä-Suomi Oy, Lumo Kodit Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr ja Asoasunnot Uusimaa Oy / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Tonttivarauksen haltijat pyytävät tonttivarauksilleen jatkoaikaa välille 31.12.2019 - 31.12.2022 suunnittelun rakentamisjärjestyksen mukaisesti.

Kaupunki järjesti Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 26.11.2014 – 31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymä Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikköhinnaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon kaavoitettavista asuinkerrostalotonteista 530 €/k-m² ja vapaarahoitteisista vuokra-asuntotonteista 500 e/k-m². Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatetaan tontin myyntihetken ARA -tonttihintaa. Vuonna 2017 ARA -tonttihinta on 450 €/k-m². Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Kilpailuohjelmassa kaupunki pidätti oikeuden osoittaa 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon, joka toteutetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Asoasunnot Uusimaa Oy:lle varattaville tonteille.

Kaupunki antaa tonttivaraukset päätösesityksen mukaan seuraavasti. Arvioidut kauppahinnat ovat ilman indeksikorjausta.

Rakennusosakeyhtiö Hartelalle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon neljä AK -tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä 18.250 k-m² ja liikerakennusoikeus 1.450 k-m². Kauppahinnaksi muodostuu noin 9,7 M€.

VVO-yhtymä Oyj:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kaksi AK-tonttia, joiden asuntorakennusoikeus on 8.150 k-m² ja liikerakennusoikeus 950 k-m². Kauppahinnaksi muodostuu noin 4,1 M€.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle valtion tukemaan asuntotuotantoon yhden AK -tontin, jonka asuntorakennusoikeus on 5.000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 2,2 M€.

Asoasunnot Uusimaa Oy:lle yhden AK -tontin, jonka asuinrakennusoikeus on 2.000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA -tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostuu noin 0,9 M€. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 22.8.2016 § 19 Asoasunnot Uusimaalle tonttivarauksen em. tonttiin siten, että varaus on voimassa 12 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta lukien. Nyt annettava tonttivaraus korvaa aiemmin annetun tonttivarauksen.

Lisäksi kaupunki tulee luovuttamaan kortteleiden 15403 ja 15406 sisällä olevat AH -tontit (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) kortteleiden rakentajille vastikkeetta. AH -tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.



Tonttivaraukselle asetetaan tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvien osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinoitua, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.
- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoita alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.
- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee hyväksyttävä kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.
- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

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 13.3.2017 § 25

Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:

Päätetään

- a) varata Rakennusosakeyhtiö Hartelalle korttelista 15406 kolme ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia sekä korttelin 15422 tontti 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m² yksikköhinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
- b) varata VVO-yhtymä Oy:lle korttelista 15403 kaksi ohjeellisen tonttijaon mukaista tonttia vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon 500 €/k-m²:n yksikköhinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka.
- c) varata Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
- d) varata Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelista 15403 yksi ohjeellisen tonttijaon mukainen tontti valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla.
- e) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- f) että tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan esittelyosassa esitettyjä tontinvarausehtoja.
- g) että tonttivaraus on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta lukien.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tonttivarauksen haltijat ovat lähettäneet kaupungille kirjeen, jossa he pyytävät tonttivarauksilleen jatkoaikaa välille 31.12.2019 - 31.12.2022 suunnittelun rakentamisjärjestyksen mukaisesti. Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos (001925) tuli voimaan 18.10.2017, jolloin nykyiset tonttivaraukset ovat voimassa 18.4.2019 asti.

Hartela Etelä-Suomi Oy pyytää tonttivarauksilleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille neljälle AK-tonteille ja yhdelle AH-tontille seuraavasti:

- kortteli 15406 tontti 3 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.
- kortteli 15406 tontti 4 (AH-tontti) jatkoaikaa 31.12.2021 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.
- kortteli 15406 tontti 5 jatkoaikaa 31.12.2021 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on syksy/2021.
- kortteli 15406 tontti 6 jatkoaikaa 31.12.2022 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on syksy/2022.
- kortteli 15422 tontti 1 jatkoaikaa 31.12.2020 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2020.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa säätiölle varatulle AK-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 2 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Asoasunnot Uusimaa Oy pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa yhtiölle varatulle AK-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 3 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr, Asoasunnot Uusimaa Oy ja Lumo Kodit Oy pyytävät jatkoaikaa yhtiöille varatulle AH-tontille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 5 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Lumo Kodit Oy pyytää tonttivarauksilleen jatkoaikaa yhtiölle varatuille AK-tonteille seuraavasti:

- kortteli 15403 tontti 6 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.
- kortteli 15403 tontti 7 jatkoaikaa 31.12.2019 asti. Rakentamisen arvioitu aloitus on 09/2019.

Lumo Kodit Oy (entinen VVO Kodit Oy) on Kojamo Oyj:n (entinen VVO-yhtymä Oyj) tytäryhtiö, jonka tehtävänä on asuntojen vuokraus.

Perusteluina yhtiöt ja säätiö toteavat, että osapuolet ovat vieneet Myyrmäen keskustakorttelihanketta eteenpäin asemakaavan voimaantulosta 18.10.2017 lähtien sekä suunnittelun että tarvittavien kiinteistöihin liittyvien sopimusten osalta. Tavoitteena on ollut edistää hankkeen toteuttamista ja saada rakentaminen käyntiin. Keskustakorttelihankkeessa on useampi toimija, jolloin yksittäisten hankkeiden yhteensovittaminen ja aikatauluttaminen tuo haasteita. Osapuolet perustelevat tonttivarauksen voimassaolon pidennystä sillä, että kohde on laaja (asuntorakennusoikeutta yhteensä 33400 k-m²), ja erityispiirteensä on autohallin toteuttaminen asuintonttien sekä Vantaan kaupungin katu- ja torialueiden alle.



Perustelut ovat riittävät, koska pohjoisempi kortteli, jossa on kolme rakennuttajaa ja jossa toteutetaan erimuotoista vuokra- ja asumisoikeusasumista, lähtee kokonaisuudessaan rakenteille tänä syksynä. Kaksi muuta korttelia, jotka Hartela Etelä-Suomi Oy rakentaa ja joissa rakennetaan vapaarahoitteista omistusasumista, on tarkoituksenmukaista rakentaa tontti kerrallaan asuntojen kysynnän mukaan.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa Hartela Etelä-Suomi Oy:n korttelista 15406 tontin 3 varausaikaa 31.12.2019 asti, tontin 4 varausaikaa 31.12.2021 asti, tontin 5 varausaikaa 31.12.2021 asti ja tontin 6 varausaikaa 31.12.2022 asti sekä korttelin 15422 tontin 1 varausaikaa 31.12.2020 asti.
- b) jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n korttelista 15403 tontin 2 varausaikaa 31.12.2019 asti.
- c) jatkaa Asoasunnot Uusimaa Oy:n korttelista 15403 tontin 3 varausaikaa 31.12.2019 asti.
- d) jatkaa Lumo Kodit Oy:n korttelista 15403 tontin 6 ja tontin 7 varausaikaa 31.12.2019 asti.
- e) jatkaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n, Asoasunnot Uusimaa Oy:n ja Lumo Kodit Oy:n korttelista 15403 tontin 5 varausaikaa 31.12.2019 asti.
- f) todeta, että muilta osin noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 tekemää päätöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Rakentajien hakemus tonttivarauksen jatkamisesta / henkilötiedot peitetty
- Kartta tonttivarauksista 13.3.2017

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

8.3.2019

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
PI 1860
01030 Vantaan kaupunki

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo	
Saapunut:	20.3.2019
Dn:o	VD/8515/10.00.02.00/2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 §25**TONTTIVARAUSTEN JATKAMINEN KORTTELEISSA 15403, 15406 JA 15422 /MYYRMÄKI**

Vantaan kaupunki on antanut allekirjoittaneille osapuolille yhden tai useamman tonttivarauksen Myyrmäen keskustan kaavamuutoksen alueelta (asemakaavan muutos 001925). Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017§25 tekemä päätös on voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutokset 001925 voimaantulosta. Asemakaava tuli voimaan 18.10.2017. Näin ollen tonttivaraukset ovat voimassa 18.4.2019 asti.

Osapuolet hakevat tonttivarauksen voimassaolon pidennystä seuraavasti:

Hartela Etelä-Suomi Oy

Kortteli 15406:

tontti 3

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2019
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2019

tontti 4

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2019
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2021

tontti 5

Rakentamisen arvioitu aloitus: syksy/2021
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2021

tontti 6

Rakentamisen arvioitu aloitus: syksy/2022
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2022

Kortteli 15422, tontti 1

8.3.2019

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2020
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2020

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

Kortteli 15403, tontti 2

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2019
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2019

Kohteella on lainvoimainen rakennuslupa, mutta sen rakentaminen on si-
doksissa korttelin autohallin ja sen myötä pihan rakentamiseen, joiden ra-
kentaminen vaatii muiden osapuolien investointipäätöksen.

Asoasunnot Uusimaa Oy

Kortteli 15403, tontti 3

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2019
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2019

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Asoasunnot Uusimaa Oy
Lumo Kodit Oy

Kortteli 15403, AH-tontti 5

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2019
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2019

Lumo Kodit Oy

Kortteli 15403, tontti 6

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2019
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2019

Kortteli 15403, tontti 7

Rakentamisen arvioitu aloitus: 09/2019
Tonttivarauksen tarvittava jatkoaika: 31.12.2019

8.3.2019

Perustelut

Myyrmäen keskustakorttelihanketta on viety eteenpäin asemakaavan voimaantulosta lähtien osapuolten toimesta sekä suunnittelun että tarvittavien kiinteistöihin liittyvien sopimusten osalta, tavoitteena edistää hankkeen toteuttamista ja saada rakentaminen käyntiin. Keskustakorttelihankkeessa on useampi toimija, jolloin yksittäisten hankkeiden yhteensovittaminen ja aikatauluttaminen tuo haasteita. Osapuolet perustelevat tonttivarauksen voimassaolon pidennystä sillä, että kohde on laaja (asuntorakennusoikeutta yhteensä 33.400 k-m²), ja erityispiirteenä on asuintonttien sekä Vantaan kaupungin katu- ja torialueiden alle sijoittuvan autohallin toteuttaminen.

Allekirjoitukset

Helsingissä 8.3.2019

Hartela Etelä-Suomi Oy



Matti Aho

Lumo Kodit Oy



Leena Nuora, valtakirjalla

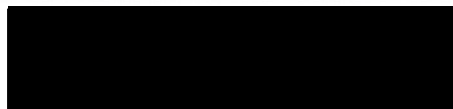
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr



Arja Pollari, valtakirjalla



Asoasunnot Uusimaa Oy



Jari Sarto

Lumo Kodit Oy

Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300

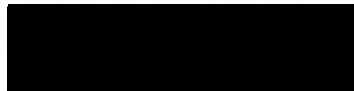
VALTAKIRJA

Valtuutamme Leena Nuoran allekirjoittamaan puolestamme Vantaan kaupungin Myyrmäen keskustan korttelien 15403, 15406 ja 15422 tonttivarauksen voimassaolon pidennyshakemuksen.

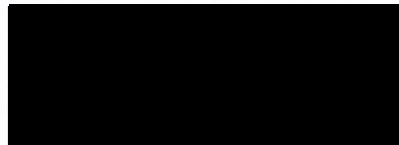
Lumo Kodit Oy:llä on varaukset korttelin 15403 tontteihin 6 ja 7 sekä tontin 5 määräosaan.

Helsingissä 8.3.2019

Lumo Kodit Oy



Kristiina Niemi



Tommi Parikka

VALTAKIRJA

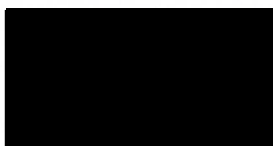
Valtuutan Arja Pollarin (150572-) allekirjoittamaan Helsingin seudun opiskeli- ja-asuntosäätiön puolesta

- tontinvuokrasopimukset, niiden muutokset sekä muut sopimuksiin liittyvät asiakirjat
- tonttiasioihin, kiinteistöihin ja kaavoitukseen liittyvät lausunnot, hakemukset, sopimukset ym. asiakirjat
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle toimitettavat hakemus- ja lisäselvitysasiakirjat
- muut tarvittavat rakennuttamisen hallintoon liittyvät asiakirjat

Tämä valtuutus on voimassa 31.12.2019 saakka.

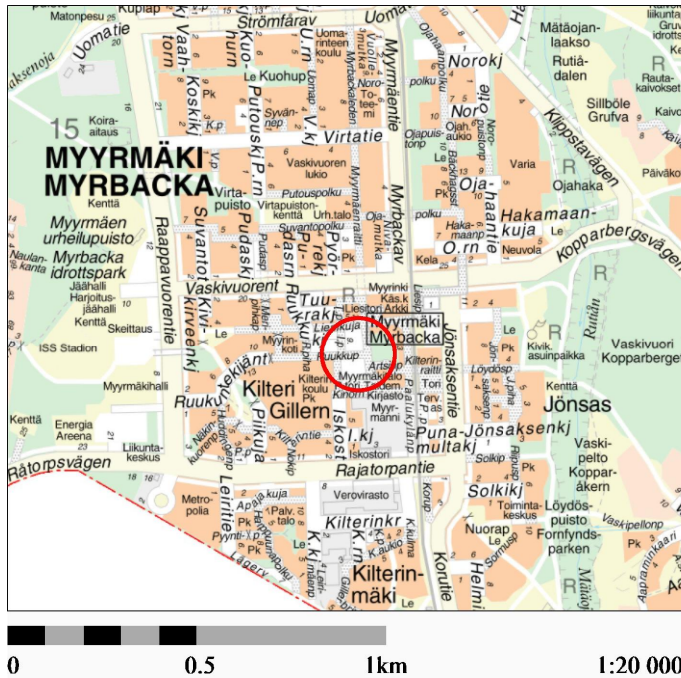
Helsingissä, 24. päivänä syyskuuta 2018

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr



Matti Tarhio
toimitusjohtaja

KOHTTEEN SIJAINTI



TONTTIVARAUKSET

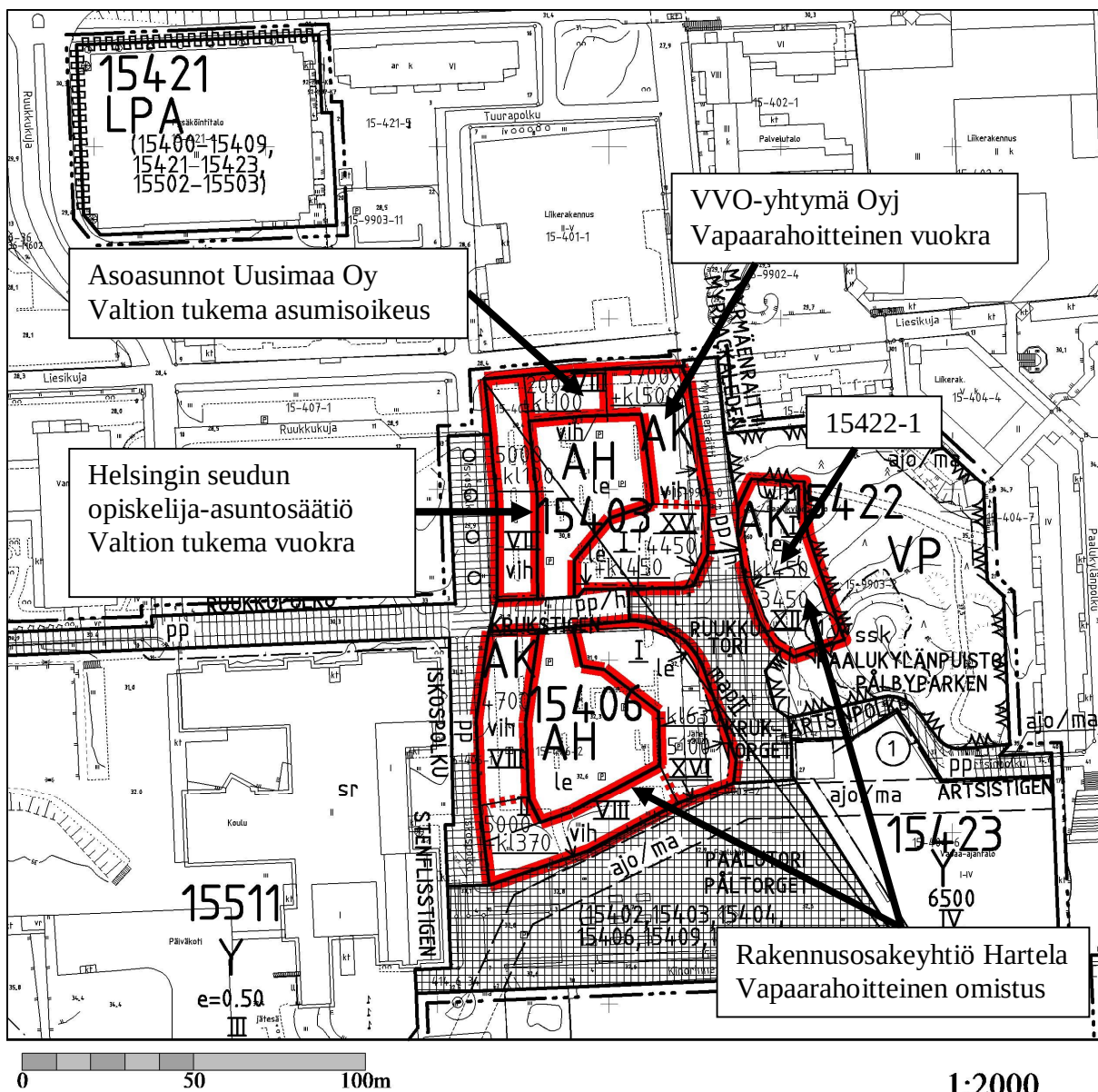
**Myyrmäen keskustan kortteleihin
15403, 15406 ja 15422 /**

**Rakennusosakeyhtiö Hartela,
VVO-yhtymä Oyj,**

**Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö
ja Asoasunnot Uusimaa Oy**

YPA/ HV

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)





18 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP

HP/TLA/KN

Esitetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta pitää ylimääräisen kokouksen tiistaina 23.4.2019 klo 17.00 alkaen. Kokous pidetään Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 18

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään järjestää ylimääräinen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous 23.4.2019 klo 17.00 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

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

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

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

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

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

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

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

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.



Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

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

Käyntiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

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

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

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.



Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus



Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle



Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenenä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

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

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja 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

Valituksen voi tehdä myös

- 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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

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

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.