

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 23.04.2019

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 § Koillis-Vantaan uimahallin sijainti, kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto / HP	10
- Koillis-Vantaan uimahallin sijainnin kohdeanalyysi	14
- Vantaan vesiliikunnan olosuhdeselvitys 2017	135
7 § Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / TLA	158
- Asemakaavamuutosselostus 1.4.2019 / Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila, Kielotie 13 / TLA (II)	164
8 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun A-alueen rakennuttajan valitseminen neuvottelumenettelyllä / AK	209
- Kilpailualueen kartta	211
9 § Maa-alueen vuokraaminen Voutilasta HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin / AK	213
- Kohdekartta vuokrattavasta alueesta	215
10 § Maa-alueiden ostaminen kiinteistöstä 92-425-1-35 Voutilan kylästä / AK	216
- Kartat ostettavista maa-alueista kiinteistöstä 92-425-1-35	218
11 § Maa-alueen vuokraaminen yleisestä alueesta 92-15-9904-2 Myyrmäessä / Koy Raappavuorentie 6 / AK	220
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	222
- Vuokrasopimusluonnos	223
12 § Erillispientalon rakennuspaikan 433-412-3-237 myyminen / Lopen rantatontit / AK	228
- Liitekartta 433-412-3-237	230
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	231
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	233
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	234
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	235
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	240
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	241



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 23.4.2019 klo 17.00–19.13

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja		Puurtinen Taru	x
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso		Lyyra Markus	x
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x (klo 17.00- 19.08, § 1-7)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (klo 17.01- 19.13, § 3-12)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Pääрни Reijo	
Räsänen Minna	x (klo 17.01- 19.13, § 3-12)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (klo 17.05- 19.13, § 3-12)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (klo 17.03- 19.13, § 3-12)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija		Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri		Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salo Veeti		Parkkonen Santeri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		klo 17.00-19.13	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		klo 17.00-19.13	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		klo 17.00-19.13	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		klo 17.00-19.13	
Groth Anna, viestintäpäällikkö		klo 17.00-19.13	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		klo 17.00-19.13	
Janne Juntunen, projektijohtaja		klo 17.00-18.25	
Ritva Kotilainen, aluearkkitehti		klo 17.00-18.25	



Reijo Sandberg, Ramboll CM Oy	klo 17.00-17.23	
Lari Tuominen, Ramboll CM Oy	klo 17.00-17.23	
Jari Kierna, Insinööritoimisto Polartek Oy	klo 17.00-18.25	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 25.4.2019 klo 11.00 mennessä

Mikko Merelä

Chau Nguyen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 26.4.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Maija Vanhanen (varalla Mikko Merelä ja Vesa Pajula) ja Tarja Eklund (varalla Antti Lind ja Chau Nguyen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 25.4.2019 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Mikko Merelä ja Chau Nguyen
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 25.4.2019 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 6 / Koillis-Vantaan uimahallin sijainti, kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto / projektijohtaja Janne Juntunen; Lari Tuominen ja Reijo Sandberg, Ramboll CM Oy

Asia 7 / Asemakaavan muutos 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13 / aluearkkitehti Ritva Kotilainen; projektijohtaja Janne Juntunen; Jari Kierna, Insinööritoimisto Polartek Oy

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

15.4.2019

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myyrmäki/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	Myyrmäki/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	Myyrmäen 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
002388	Jokiniemi/62043 tontit 9, 10, 11	12.4.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144606_kaupsu_002388_oas_12042019_.pdf



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

1.4.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 33/2019 Kaupunkisuunnittelun tulosalueen organisaatiomuutos

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 3/2019 Palveluhankinta: Vantaa yleiskaava 2020 – havainnollistaminen

§ 4/2019 Hankintapäätös: Vantaan yleiskaava 2020 - luontovaikutusten arviointi

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 12/2019 Maa-alueiden sekä kiinteistön ostaminen Riipilän kylästä / Kiinteistö Oy Mäkiaurinko

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 6/2019 Tilan 92-404-2-341 Valli ostaminen Vallinojalla

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 7/2019 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen vastaanotettavan kierrätyskiven vaaitusta varten Viinikkalassa / Rudus Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 17/2019 Maankäyttölupa tilapäiseen työmaapysäköintiin Kivistössä / T2H Rakennus Oy

§ 18/2019 Maa-alueen vuokraaminen hautakivien ja muiden kivituohteiden myyntiä, varastointia ja esillepanoa varten Hakkilassa / Loimaan Kivi Oy

§ 19/2019 Maankäyttölupa rakennustarvikkeiden lyhytaikaiseen varastointiin Kivistössä

§ 20/2019 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Kivistössä / T2H Rakennus Oy

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 4/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / Määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy M2 -kodit

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:



Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 38/2019 Laserkeilauksen ja monikamerailmakuvauksen yhteishankinta 2019

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 5/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikaisen vuokrasopimuksen jatko / Kiinteistö Oy M2-Kodit

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



VD/2159/10.03.02.01/2019

HP/JJ

Korson koulun yhteydessä olevasta heikkokuntoisesta uimahallista luovutaan Korson koulun purkamisen yhteydessä. Uimahallien palveluverkkoa kehitetään uuden uimahallin toteuttamisella Koillis-Vantaalle. Uimahallin sijainnista on tehty selvitys, jossa tuodaan esille eri sijaintivaihtoehtojen ominaisuuksia lukuisten kriteereiden suhteen. Valittua uimahallin sijaintia käytetään jatkosuunnittelun pohjana.

Kaupunginhallitus on päättänyt hyväksyä 10.10.2017 § 19 "Korson koulua korvaavat tilat" nimisen tarveselvityksen. Tarveselvityksen mukaan Korson koulusta luovutaan ja vanha Korson uimahalli puretaan. Tarveselvityksen käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti, että Korson koulun korvaavasta uimahallista laaditaan erillinen hankesuunnitelma Vantaan uimahallien tarveselvityksen pohjalta.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä 24.9.2018 § 5 Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman vuosille 2018-2027, jonka liikuntapalveluja koskevassa osassa mainitaan, että Korson koulun yhteydessä olevasta heikkokuntoisesta uimahallista luovutaan Korson koulun purkamisen yhteydessä. Uimahallien palveluverkkoa kehitetään Tikkurilan ja Myyrmäen uimahallien palveluja kehittämällä ja uusien uimahallien toteuttamisella Koillis-Vantaalle ja Kivistöön.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä 12.11.2018 §13 Vantaan talousarvion 2019 ja taloussuunnitelman 2019-2022, jonka investointiosan uudisrakentamisen suunnittelukaudella 2020-2022 aloitettavana ja rakenteilla olevana rakennushankkeena mainitaan Koillis-Vantaan uimahalli. Uudisrakentamisen investointiohjelmassa vuosille 2019-2028 Koillis-Vantaan uimahallille on osoitettu määrärahaa vuosille 2020-2025 yhteensä 17,500 M€.

Tehtyjä selvityksiä

Koillis-Vantaan uimahalli on investointihankkeena merkittävä ja useampaa toimialaa koskeva sekä kaupunkitasoista linjausta vaativa. Uimahallin sijainnin valinta tuodaan nyt päätettäväksi erillisenä hankesuunnitteluun liittyvänä asiana, ennen varsinaisen hankesuunnitelman käynnistämistä. Valittua uimahallin sijaintia käytetään jatkosuunnittelun pohjana.

Liikuntapalvelut on laatinut "Vantaan vesiliikunnan olosuhdeselvitys 2017" nimisen selvityksen, jossa on arvioitu uimahallipalvelujen riittävyttä, nykyisen uimahalliverkoston kattavuutta ja käyttäjäprofiilia sekä tulevia tarpeita.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan vetämä työryhmä teetti erillisen selvityksen uuden Koillis-Vantaan uimahallin mahdollisista sijoituspaikoista. Työryhmässä oli edustajina asiantuntijoita kaupungin kaupunkisuunnittelun, kiinteistöt ja asumisen, tilakeskuksen ja liikuntapalveluiden tulosalueilta sekä konsulttina Ramboll CM Oy. Alustavia sijoituspaikkoja on arvioitu lukuisien eri kriteerien perusteella, näkökulmina ovat olleet mm. tarvittavan maapinta-alan suuruus, maanomistusolot, mahdollinen maan hallinta- ja vuokraustilanne, kaavoitustilanne, väestömäärä, sijainti suhteessa muuhun palvelurakenteeseen, liikennejärjestelyt, pysäköinti, saavutettavuus eri liikkumismuodoilla ja toteutuskustannukset.



Kaupungin asiantuntijoiden pohjatyon perusteella tutkittiin seitsemää alustavaa ohjeellista vaihtoehtoa, pohjoisesta alkaen lueteltuna: Urpiaisentie 34, Urpiaisentie 5-7, Minkkitie 8, Elmon alue, Hagsberginhaka, Asolanväylä 1/Ojalehdon alue ja Hosantien/Kytöpuiston alue.

Parhaiden kohteiden joukkoa rajattiin selvitystyön edetessä. Parhaiden kohteiden joukosta pudotettiin seuraavat kohteet:

- Urpiaisentie 34 pudotettiin mm. sen vuoksi, että alueella on voimassa oleva vuokrasopimus vuoteen 2036 saakka, jolloin sen valinta vaatisi vuokrasopimuksen huomattavan ennen aikaista päättämistä, mistä aiheutuisi ylimääräisiä taloudellisia kustannuksia. Lisäksi sijainti ei ole hyvä suhteessa olemassa oleviin joukkoliikenneyhteyksiin.
- Asolanväylä 1/Ojalehdon alue ja Hosantien/Kytöpuiston alueet pudotettiin mm. sen vuoksi, että niiden vaikutuspiirit leikkaisivat voimakkaasti päällekkäin olemassa olevan Tikkurilan uimahallin vaikutuspiirin kanssa, jolloin ne kilpailisivat samoista käyttäjistä.

Selvityksen yhteydessä järjestettiin yleinen verkkokysely sekä esittely- ja keskustelutilaisuus, joiden kautta kuntalaisilla oli mahdollisuus antaa palautetta sijoitusvaihtoehdoista sekä uimahalliin tulevista muista palveluista. Verkkokyselyyn saatiin 2.820 vastausta. Kyselyn keskeiset tulokset ovat selvityksen liitteenä. Kyselyssä pyydettiin mm. asettamaan työryhmän parhaiksi katsomat neljä sijaintivaihtoehtoa vastaajan näkemyksen mukaiseen järjestykseen. Yhteenvetona verkkokyselyssä vaihtoehdot saivat kannatusta seuraavasti:

Sijainti	1. sijoja	2. sijoja	3. sijoja	4. sijoja
Urpiaisentie 5-7	33,6 %	21,8 %	12,7 %	31,9 %
Minkkitie 8	23,1 %	35,2 %	31,1 %	10,7 %
Elmon alue	23,1 %	22,1 %	30,3 %	24,5 %
Hagsberginhaka	20,2 %	20,9 %	26,0 %	32,9 %

Työryhmän kokonaisnäkemysten mukaan tutkituista vaihtoehdoista parhaiten Koillis-Vantaan uuden uimahallin sijainniksi soveltuisivat Urpiaisentie 5-7, Minkkitie 8, Elmon alue ja Hagsberginhaka. Työryhmä ei selvityksessään esitä sijoitusvaihtoehtoja paremmuusjärjestykseen, koska arvovalinta eri arviointikriteerien painotusten suhteen johtaa eri paremmuusjärjestykseen.

Seuraavassa on esitetty lyhyesti kunkin neljän parhaaksi arvioidun vaihtoehdon ominaisuuksia:
Urpiaisentie 5-7: Kaupunki omistaa maa-alueen, mutta maa-alue on vuokrattu vuoden 2025 loppuun saakka Korson Pienteollisuustalo Oy:lle. Uimahallihankkeen aikataulussa pysyminen vaatisi vuokrasopimuksen ennen aikaisesta päättämisestä ja asian sopimista vuokralaisen kanssa. Kohteessa on tällä hetkellä liikekiinteistöjä, polttoaineasema ja vapaapalokunnan tilat, joista ainakin osalle toiminnoista olisi löydettävä korvaavat tilat. Kohde vaatii asemakaavan muutoksen. Tontin muoto pitkänä ja kapeana asettaa haasteita uimahallin eri toimintojen sijoittamiselle. Kohde ei mahdollista muuta urheilurakentamista myöhemmin. Saavutettavuudeltaan kohde on kohtalainen kevyenliikenteen, hyvä joukkoliikenteen ja melko heikko henkilöautoilun kannalta. Kohteen toimivuus vaatii kevyen liikenteen yhteyksien parantamistoimenpiteitä. Uimahallin toteutuskustannukset tässä sijainnissa eivät eroa merkittävästi muiden sijaintivaihtoehtojen kustannuksista.

Minkkitie 8: Kaupunki omistaa pohjoisen osan maa-alueesta, alueen eteläosassa muita maanomistajia ovat mm. VR-Yhtymä ja Väylävirasto. Uimahalli voidaan rakentaa pelkästään kaupungin omistamalle maalle, mutta toimivamman ratkaisun saisi mikäli toteutusalueena olisi myös ainakin osa VR-Yhtymän



maa-alueesta. Kohteesta on juuri purettu vanha rakennus, joten tontti on rakennuksista vapaa. Kohde vaatii asemakaavan muutoksen. Tontin muoto on tavanomainen, mikä osaltaan tukee uimahallin toimintojen sijoittamista. Kohde ei mahdollista muuta urheilurakentamista myöhemmin. Saavutettavuudeltaan kohde on hyvä kevyenliikenteen, hyvä joukkoliikenteen ja melko heikko henkilöautoilun kannalta. Kohteen toimivuus vaatii vähäisiä kevyen liikenteen yhteyksien parantamistoimenpiteitä. Uimahallin toteutuskustannukset tässä sijainnissa eivät eroa merkittävästi muiden sijaintivaihtoehtojen kustannuksista.

Elmon alue: Kaupunki omistaa Elmon alueella Elmontien jatkeen länsipuoliset asemakaavoitetut maa-alueet. Kohteen asemakaava on vuodelta 2011 ja se mahdollistaa uimahallin rakentamisen. Kohde on rakentamatonta metsämaata. Tontin muoto tavanomainen, mikä osaltaan tukee uimahallin toimintojen sijoittamista. Pysäköinti sijoittuisi suurjännitelinjan alle. Elmon alue kokonaisuutena mahdollistaa myös muuta urheilu- ja hyvinvointitoimintaa palvelevaa jatkorakentamista myöhemmin. Saavutettavuudeltaan kohde on melko heikko kevyenliikenteen, melko heikko joukkoliikenteen ja hyvä henkilöautoilun kannalta. Kohteen toimivuus vaatii kevyen liikenteen yhteyksien parantamistoimenpiteitä. Uimahallin toteutuskustannukset tässä sijainnissa eivät eroa merkittävästi muiden sijaintivaihtoehtojen kustannuksista.

Hagsberginhaka: Kaupunki omistaa maa-alueen. Kohde on rakentamatonta metsämaata ja niittyä. Kohde vaatii asemakaavan muutoksen. Tontin muoto tavanomainen, mikä tukee uimahallin toimintojen sijoittamista. Pysäköinti sijoittuisi suurjännitelinjan alle. Kohde ei mahdollista muuta urheilurakentamista myöhemmin. Saavutettavuudeltaan kohde on kohtalainen kevyenliikenteen, hyvä joukkoliikenteen ja hyvä henkilöautoilun kannalta. Kohteen toimivuus vaatii kevyen liikenteen yhteyksien parantamistoimenpiteitä. Rekolanpuron ekologisen yhteyden turvaaminen on varmistettava. Uimahallin toteutuskustannukset tässä sijainnissa eivät eroa merkittävästi muiden sijaintivaihtoehtojen kustannuksista.

Ehdotus sijainniksi

Käsittelyn pohjaksi esittelijän ehdotuksena on, että Koillis-Vantaan uimahallin sijaintipaikaksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan Elmon alue. Elmon alueen valintaa puoltaa erityisesti voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa uimahallin toteuttamisen sekä urheilu- ja hyvinvointitoimintaa palvelevan jatkorakentamisen. Alueella ei myöskään ole uimahallin rakentamista hidastavia sitoumuksia.

Uimahallihankkeen seuraavia vaiheita

Selvennyksenä todetaan, että Koillis-Vantaan uimahallihankkeen seuraavia vaiheita ovat mm. hankesuunnittelun loppuunsaattaminen, lopullisen investointipäätöksen tekeminen, toteutussuunnittelu, rakentamisen kilpailuttaminen, rakentaminen ja käyttöönotto. Näissä vaiheissa tarvittavat päätökset tuodaan erikseen luottamuselinten käsittelyyn.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun, 1 §:n kohdan 30 nojalla kaupunginhallitus päättää useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien ja kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelmien hyväksymisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) merkitään tiedoksi Koillis-Vantaan uimahallin sijainnin kohdeanalyysi ja Vantaan vesiliikunnan olosuhdeselvitys 2017.



- b) kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa lausuntonaan, että Koillis-Vantaan uimahallin sijaintipaikaksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi tulee valita Elmon alue.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Mikko Merelä esitti, että päätösesitykseen lisätään kohta c) kaupunkisuunnittelulautakunta ehdottaa huomioon otettavaksi, että Elmon uimahallin hankesuunnitelman yhteyteen tehdään maauimalavaraus. Hankesuunnitelman yhteydessä huomioidaan kevyenliikenteen yhteys Asolanväylältä ja Kulomäestä uimahallille ja lähiyhteys bussipysäkeille. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Niilo Kärki esitti, että päätösesityksen b-kohtaa muutettaisiin siten, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittäisi Koillis-Vantaan uimahallin sijaintipaikaksi ja jatkosuunnittelun kohteeksi Hagsberginhakaa. Jäsen Antti Lind kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että uimahallin sijaintipaikasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Kärjen esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Puurtinen, Forsberg, Lyyra, Kurki, Lehmuskallio, Merelä, Spets, Nguyen, Pajula, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 2 ei-ääntä (Kärki, Lind). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Puheenjohtaja tiedusteli, vastustetaanko jäsen Merelän esitystä c-kohdan lisäämisestä päätösesitykseen. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten muutettuna, että esitetään kaupunginhallitukselle, että

- a) merkitään tiedoksi Koillis-Vantaan uimahallin sijainnin kohdeanalyysi ja Vantaan vesiliikunnan olosuhdeselvitys 2017,
- b) kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa lausuntonaan, että Koillis-Vantaan uimahallin sijaintipaikaksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi tulee valita Elmon alue,
- c) kaupunkisuunnittelulautakunta ehdottaa huomioon otettavaksi, että Elmon uimahallin hankesuunnitelman yhteyteen tehdään maauimalavaraus. Hankesuunnitelman yhteydessä huomioidaan kevyenliikenteen yhteys Asolanväylältä ja Kulomäestä uimahallille ja lähiyhteys bussipysäkeille.

Liitteet:

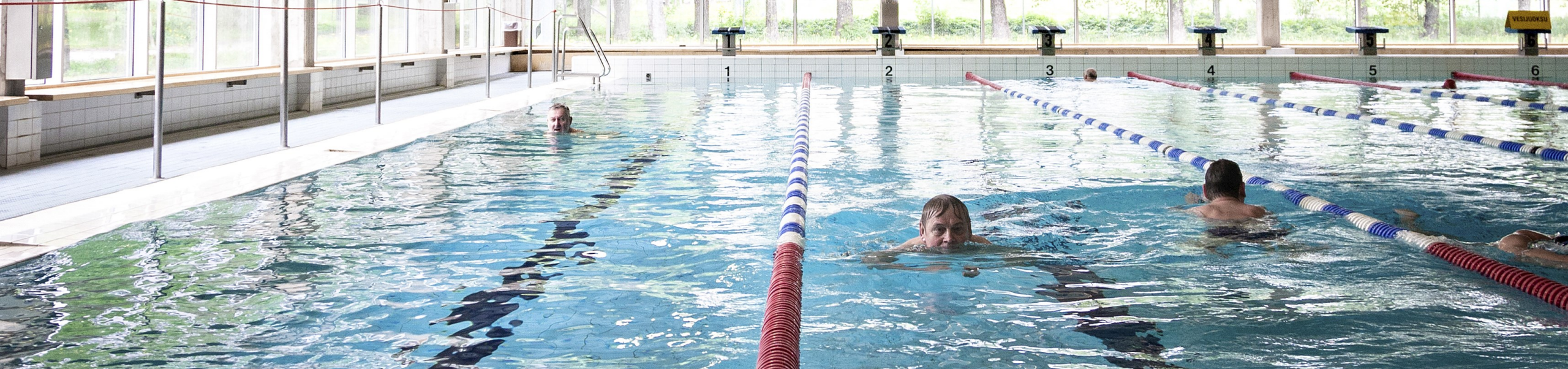
- Koillis-Vantaan uimahallin sijainnin kohdeanalyysi
- Vantaan vesiliikunnan olosuhdeselvitys 2017

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Projekti johtaja Janne Juntunen, puh. 040-6824287, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISIJAINTI KOHDEANALYYSI

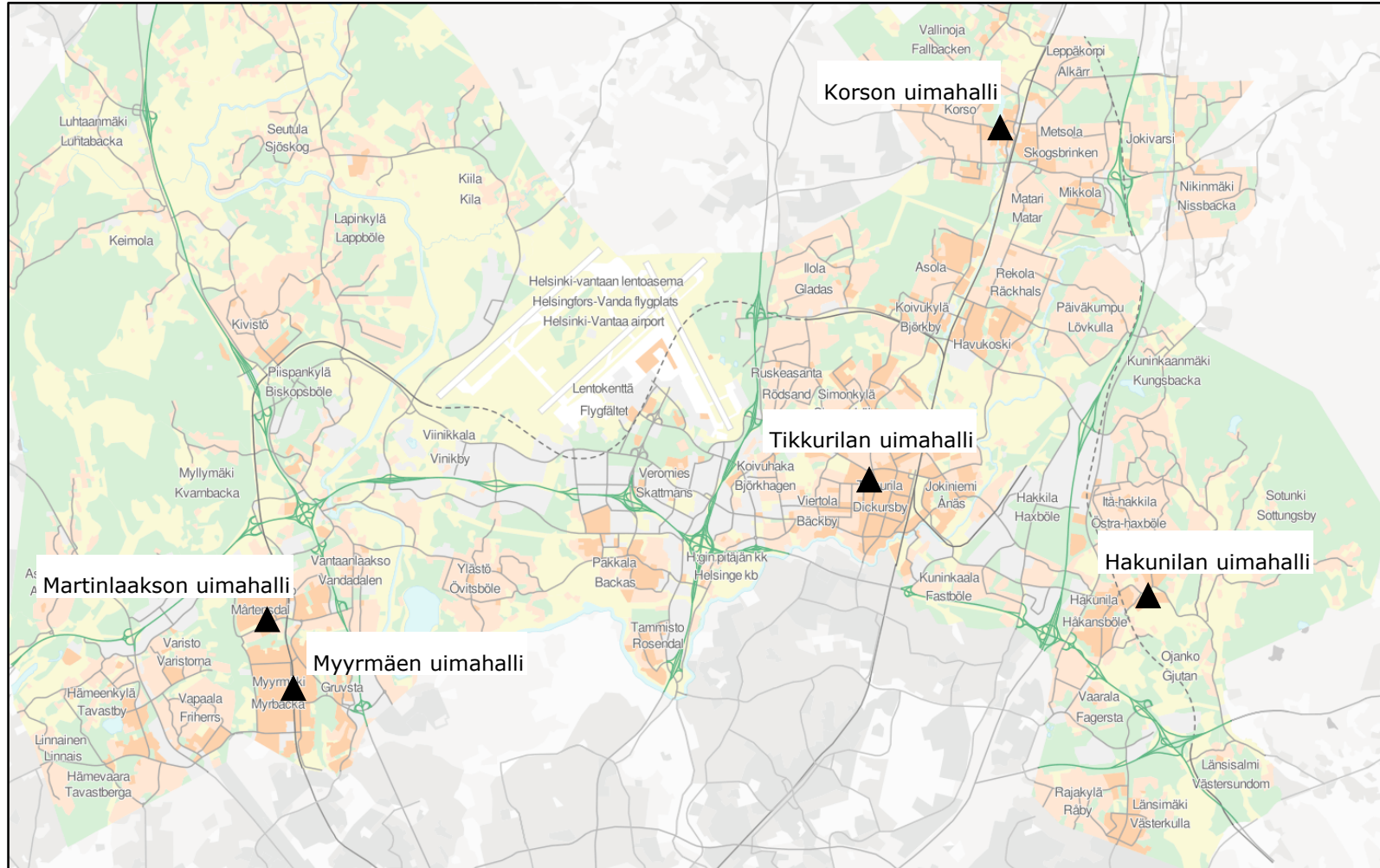
SISÄLLYSLUETTELO

- Työryhmän kokoonpano s. 3
- Taustoitus nykytilasta Vantaalla s. 4-5
- Tutkittavat sijainnit uudelle Koillis-Vantaan uimahallille s. 6
- Selvitystyössä huomioituja kysymyksiä s. 7
- Väestö, liikenne ja palvelut sijaintipaikkojen näkökulmasta s. 8-19
- Paikkatietoanalyysit uimahallisijainneista 1-7 s. 20-89
- Kustannusvertailu eri vaihtoehtojen välillä s. 90
- Kokonaissaavutettavuuden vertailu: väestö, työpaikat s. 91-92
- Kohteiden vertailu s. 93
- Työryhmän esitys s. 94
- Listaus liitteistä s. 95

TYÖRYHMÄN KOKOONPANO

- Janne Jantunen, Vantaan kaupunki
 - Veli-Matti Kallisolahti, Vantaan kaupunki
 - Antti Kari, Vantaan kaupunki
 - Vesa Karisalo, Vantaan kaupunki
 - Eija Kivinen, Vantaan kaupunki
 - Jonna Kurittu, Vantaan kaupunki
-
- Tommi Eskelinen, Ramboll Finland Oy
 - Veijo Kekkonen, Ramboll CM Oy
 - Reijo Sandberg, Ramboll Finland Oy
 - Lari Tuominen, Ramboll CM Oy

VANTAAN NYKYISET UIMAHALLIT

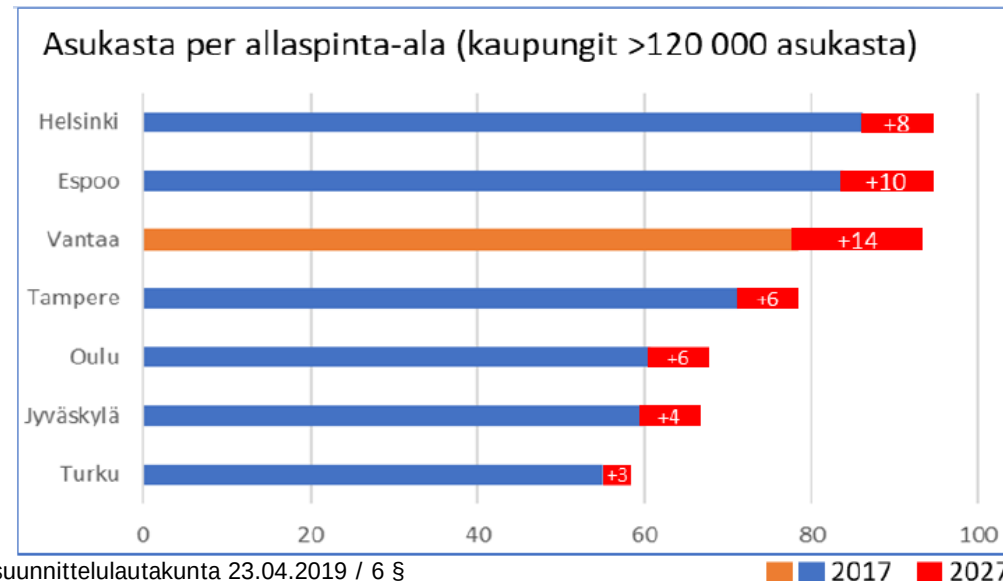


Lähde: Vantaan kaupunki

- Myyrmäki: 8 rataa, 25m allas
- Tikkurila: 6 rataa, 50m allas
- Hakunila: 8 rataa, 25m allas
- Korso: 4 rataa, 25m allas
- Martinlaakso: 5 rataa, 25m allas

TAUSTAA VANTAAN UIMAHALLEISTA

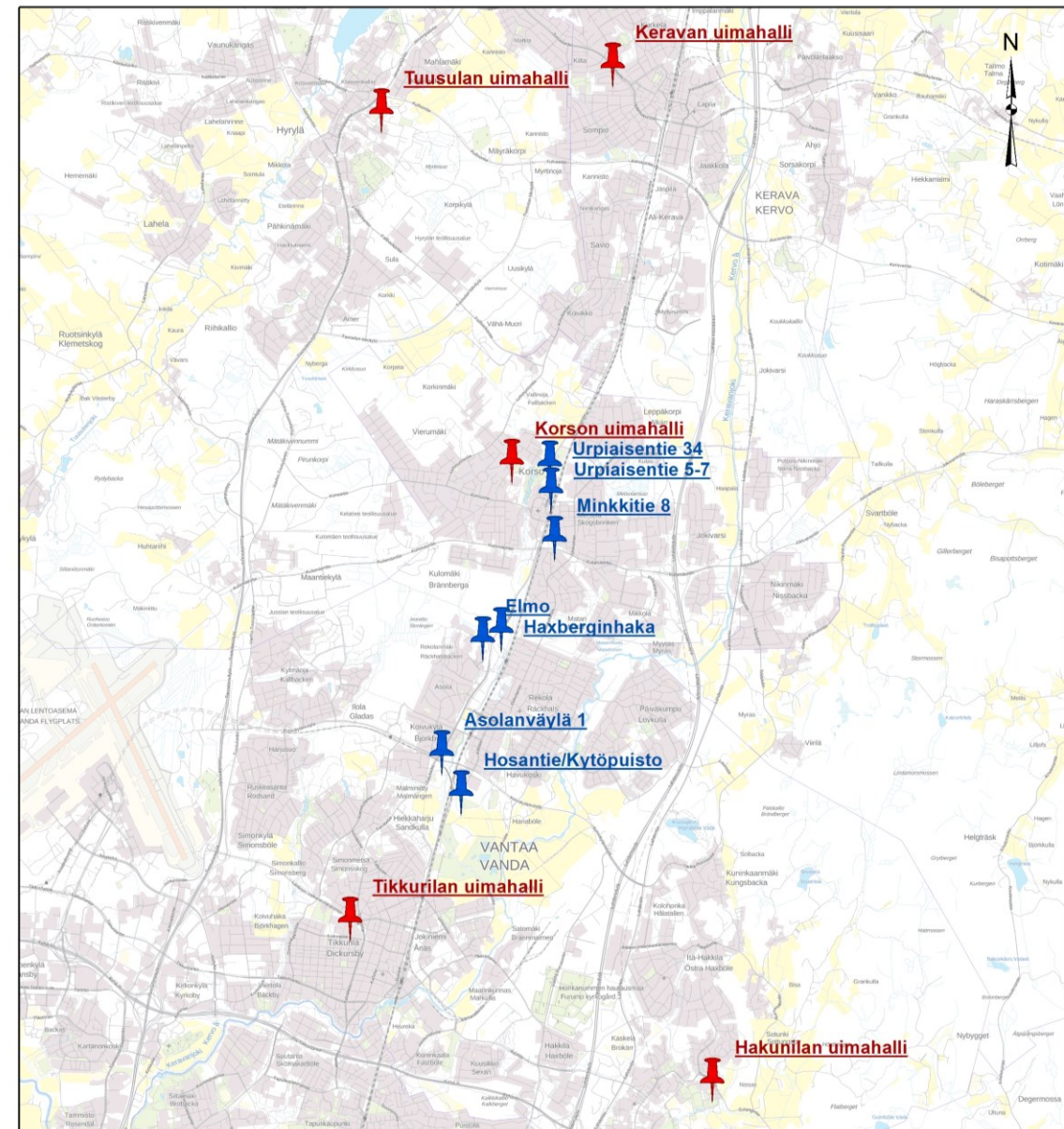
- Vantaa on Suomen ruuhkaisimpia uimahallikuntia, kävijäkertoimella 6.2 (Suomen keskiarvo 5), ja allaspinta-alaa kohden Suomen kolmanneksi eniten asukkaita, 78/m² (Suomen keskiarvo 52/m²).
- Vantaan hallien profiili painottuu aikuisiin (43%) sekä yli 64-vuotiaisiin ja erityisryhmiin(40%).
- Yli 64-vuotiaiden osuus kasvaa vuoteen 2027 noin 10 % nykyisestä.
- Uimahallienkävijöistä keskimäärin 24% on kuntosalikävijöitä.
- Väestönkasvusuuralueittain sekä nykyisten hallien käytettävyys, käyttöaste ja saavutettavuus tukevat kahta uutta hallia. Saavutettavuuden ja väestön kannalta parhaita sijoituspaikkoja ovat Korso / Koivukylä sekä Kivistö / Aviapolis.
- Vantaanuimahallit ovat suurien kuntien joukossa keskimäärin Suomen toiseksi parhaiten saavutettavissa. Etäisyys uimahalliin keskimäärin 3.4 km ja kävijää kohti CO₂ päästö keskimäärin: linja-autolla 0.2g, henkilöautolla 1.3g.



Lähde: Vantaan vesiliikunnan olosuhdeselvitys 2017

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYKSEN TARKASTELUN KOHTEET:

1. Urpiaisentie 34
2. Urpiaisentie 5-7
3. Minkkitie 8
4. Elmo/Elmontie
5. Haxberginhaka (Asolanväylä 33)
6. Asolanväylä 1
7. Hosantie/Kytöpuisto



Selite



Olemassa oleva uimahalli



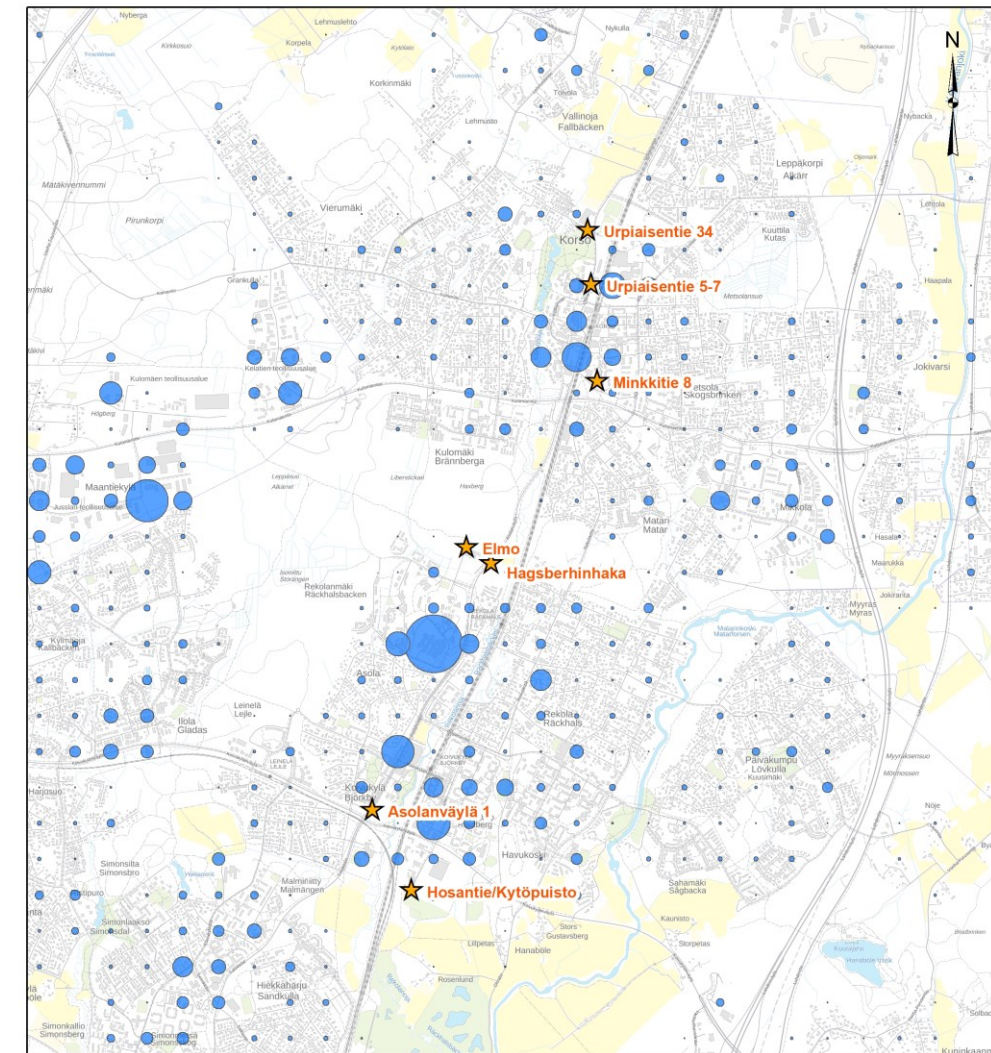
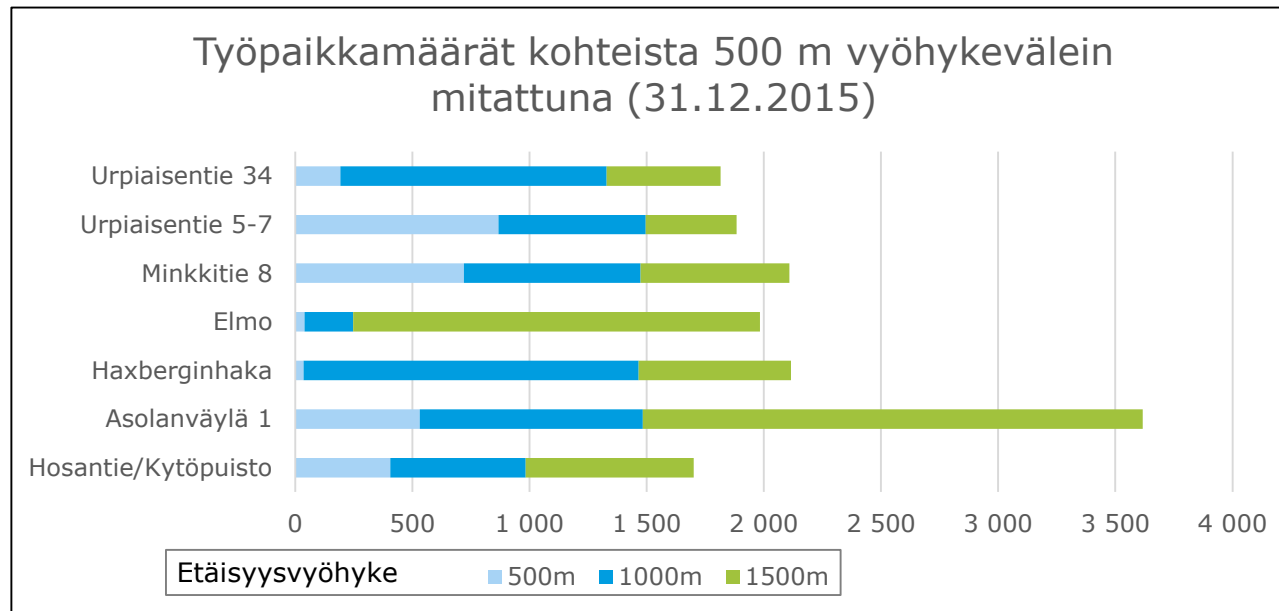
Suunniteltu sijainti uimahallille

SELVITYKSESSÄ HUOMIOITUJA ASIOITA

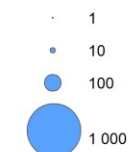


TYÖPAIKAT TARKASTELUALUEELLA

- Oheisella kartalla on kuvattu työpaikkojen sijoittumista tarkastelualueella vuoden 2015 lopussa (250x250 m ruudut)
- Kaaviossa on kuvattu työpaikkamäärä 500m, 1000m ja 1500m etäisyydellä kohteista tie- ja katuverkkoa pitkin mitattuna
 - Eniten työpaikkoja sijoittuu 1500m säteellä Asolanväylä 1 (3 600 työpaikkaa) kohteessa
 - Vähiten työpaikkoja sijoittuu 1500m säteellä Hosantie/Kytöpuisto ympäristöön (1 700 työpaikkaa)



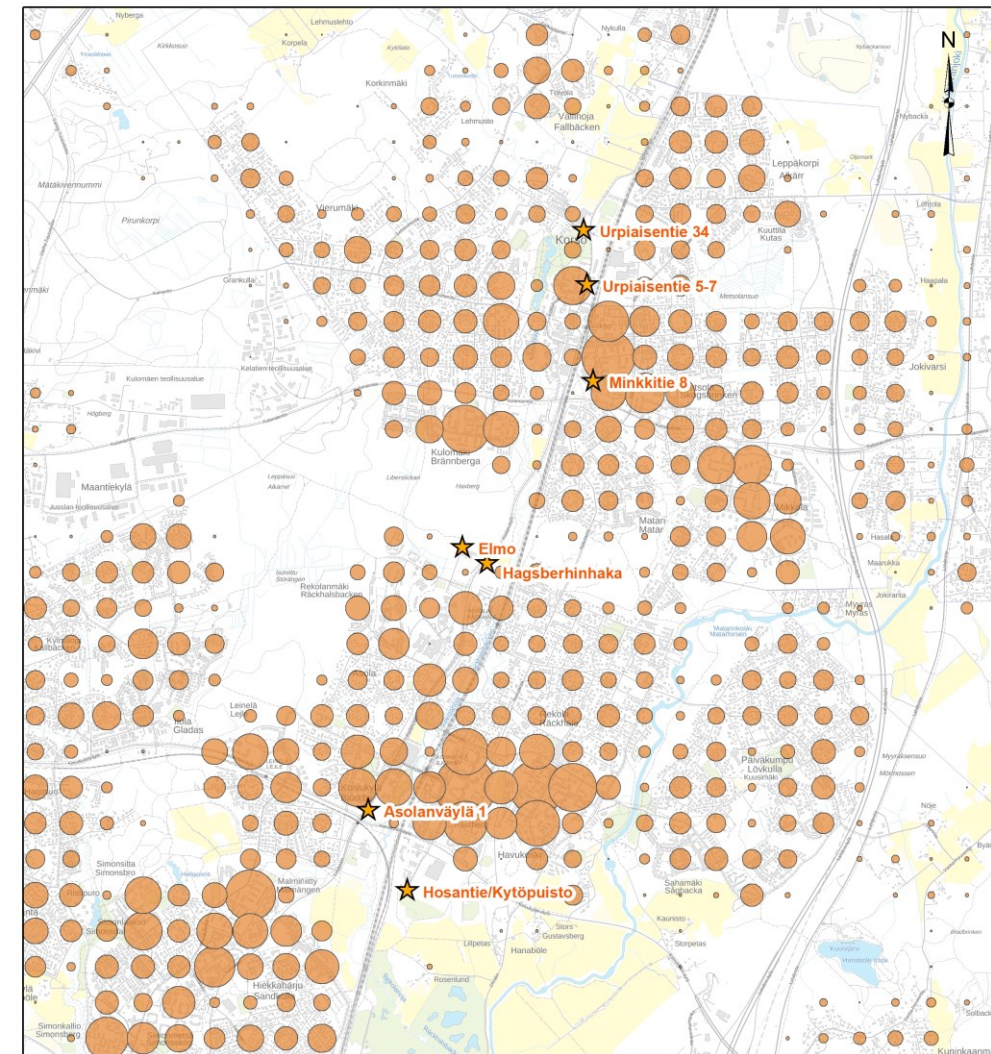
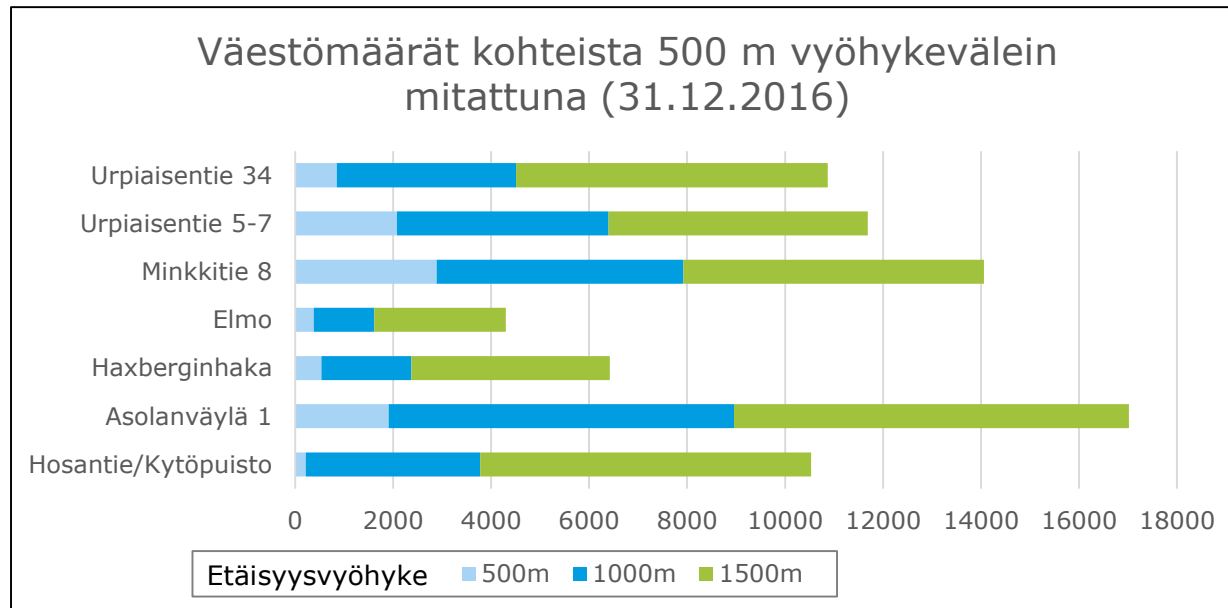
Työpaikat 31.12.2015
250x250 m ruuduissa
Lähde: Tilastokeskus



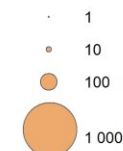
★ Potentiaalinen uimahallsijainti

VÄESTÖ TARKASTELUALUEELLA

- Oheisella kartalla on kuvattu väestön sijoittumista tarkastelualueella vuoden 2016 lopussa (250x250 m ruudut)
- Kaaviossa on kuvattu väestömäärä 500m, 1000m ja 1500m etäisyydellä kohteista tie- ja katuverkkoa pitkin mitattuna
 - Suurin väestömäärä 1500m säteellä on Asolanväylä 1 (17 000 asukasta) ja Minkkitie 8 (14 000 asukasta)
 - Pienin väestömäärä 1500m säteellä on Elmosta mitattuna (4 300 asukasta)



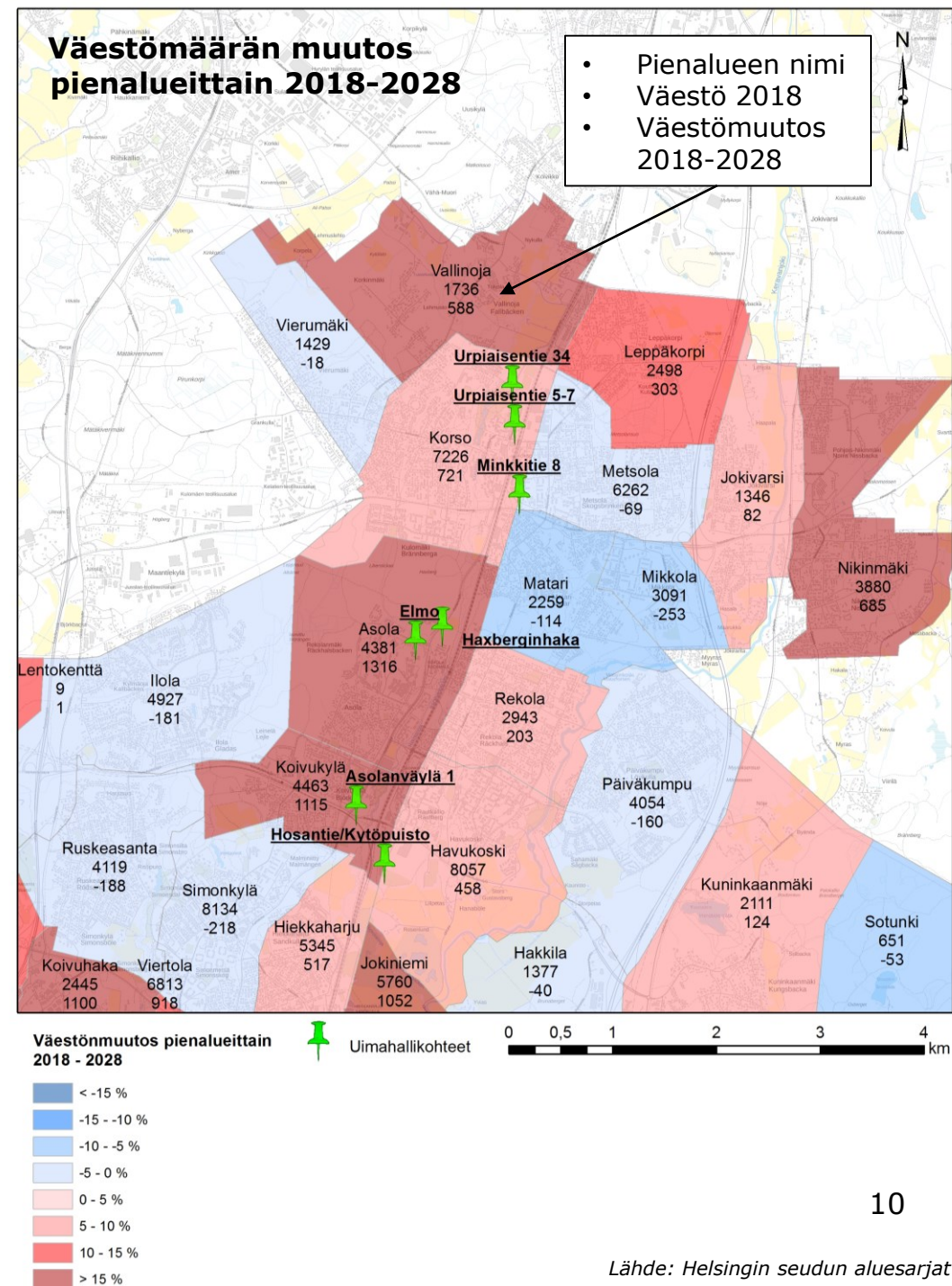
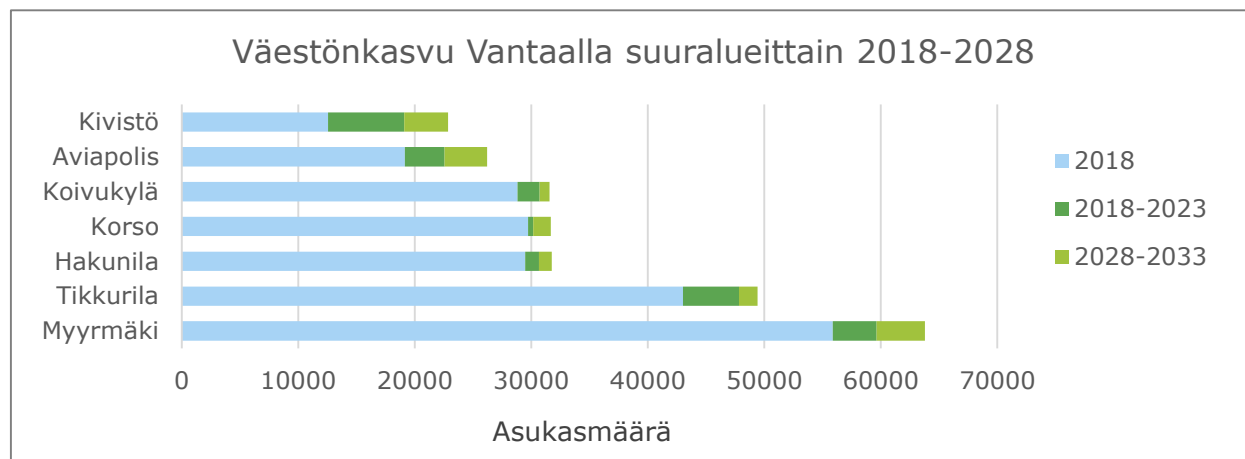
Väestö 31.12.2016
250x250 m ruuduissa
Lähde: Tilastokeskus



★ Potentiaalinen uimahallsijainti

VÄESTÖNMUUTOS VANTAAN SUUR- JA PIENALUEILLA

- Koko Vantaan väestönmuutos 2018-2028:
 - Absoluuttinen kasvu: + 39 076 asukasta (223 027 → 262 103)
 - Suhteellinen kasvu: 17,5 %
- Väestönkasvu suuralueittain 2018-2028:
 - Korson suuralueella väestö kasvaa nykyisestä 29 727 asukkaasta 31 663 asukkaaseen (+ 1 936 as. / +7 %)
 - Koivukylän suuralueella väestö kasvaa nykyisestä 28 825 asukkaasta 31 576 asukkaaseen (+2 751 as. / +10 %)

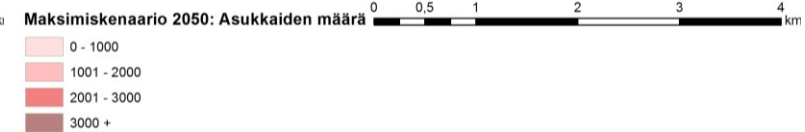
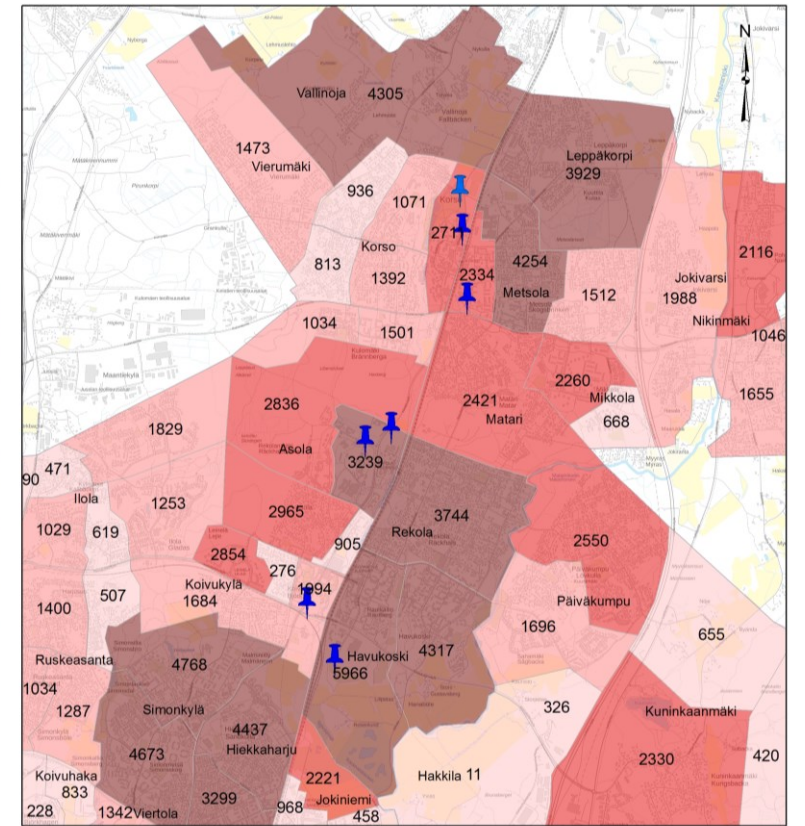
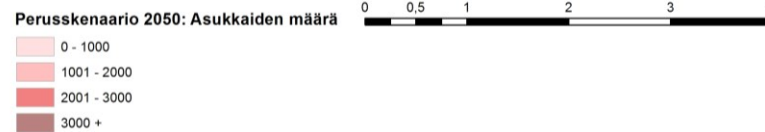
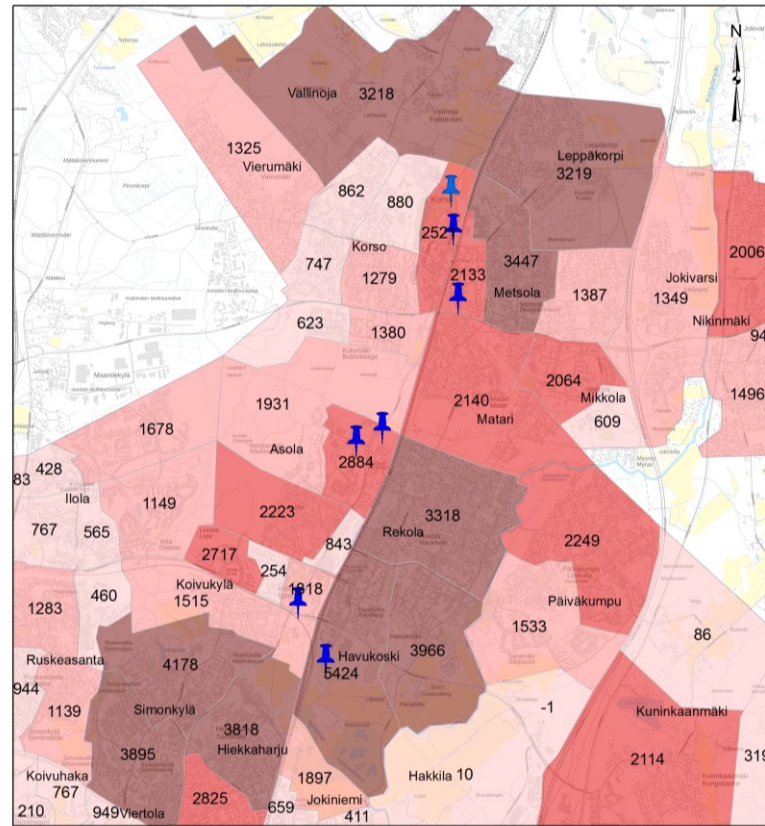
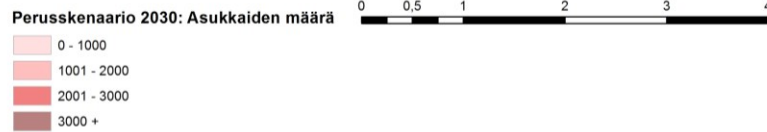
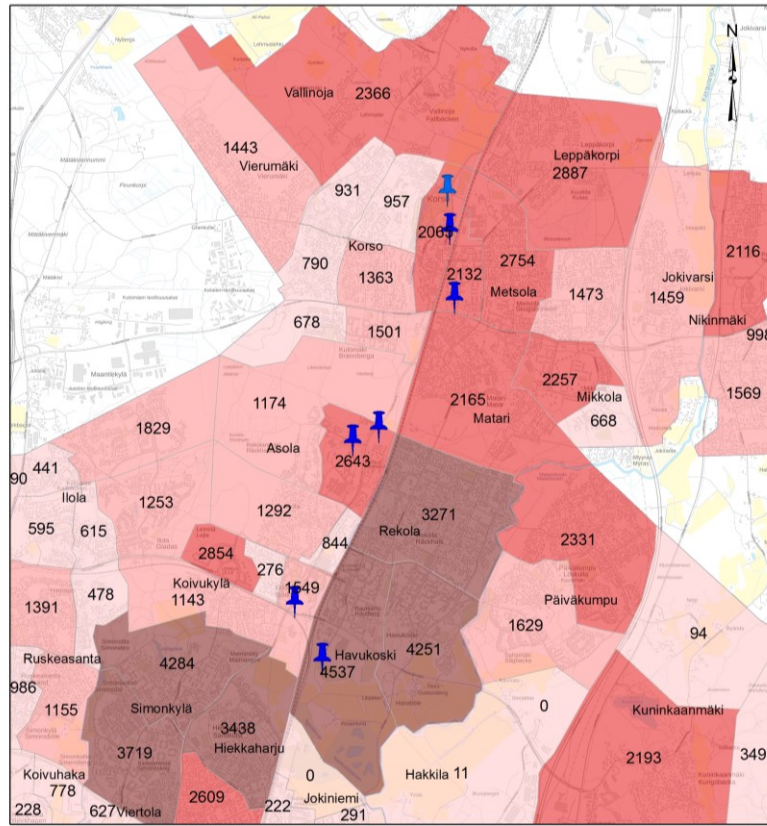


VÄESTÖENNUSTE VUOSILLE 2030 JA 2050 (PERUS/MAKSIMI)

Perusskenaario 2030

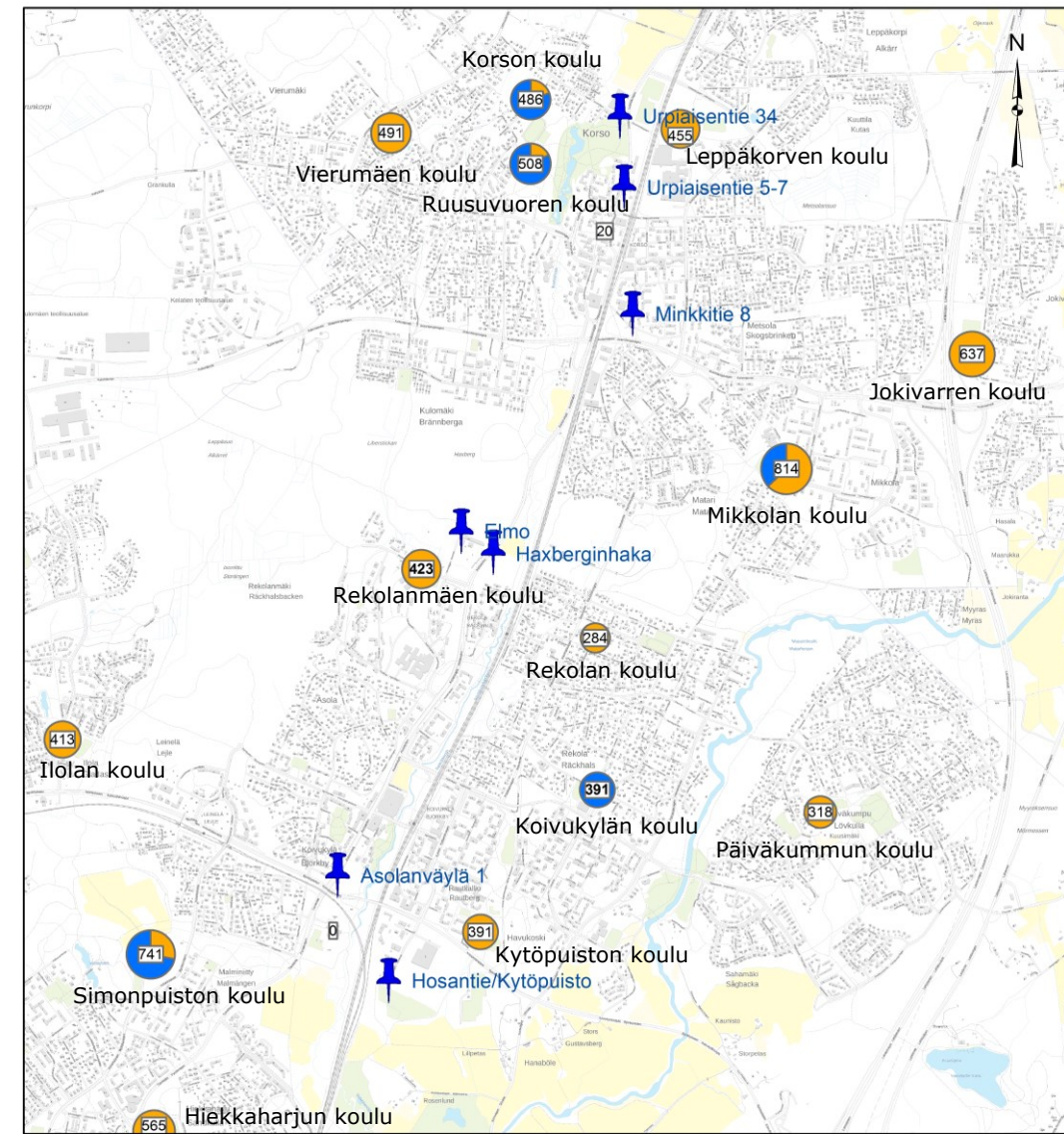
Perusskenaario 2050

Maksimiskenaario 2050



PERUSKOULUT

- Oheisessa kartassa on kuvattu peruskoulujen sijoittuminen suhteessa potentiaalsiin uimahallsijainteihin. Kouluista on kuvattu oppilasmäärä kohteen yhteydessä.
- Eniten uimahallsijainneista synergiaa koulujen kanssa on Urpiaisentien 34 ja 5-7 kohteilla, joiden välittömässä läheisyydessä sijaitsee neljä lähes 500 oppilaan peruskoulua.
- Korson koulu ollaan lakkauttamassa vuonna 2021 ja Leppäkorven koulu laajenee yhtenäiskouluksi tämän seurauksena.
- Elmon ja Haxberginhaan vieressä sijaitsee yli 400 oppilaan Rekolanmäen koulu.
- Asolanväylä 1 ja Hosantie/Kytöpuiston vieressä on lähes 400 oppilaan Kytöpuiston koulu.



**Peruskoulut
Oppilasmäärä**



Potentiaalinen uimahallsijainti

0 0,5 1 2 km



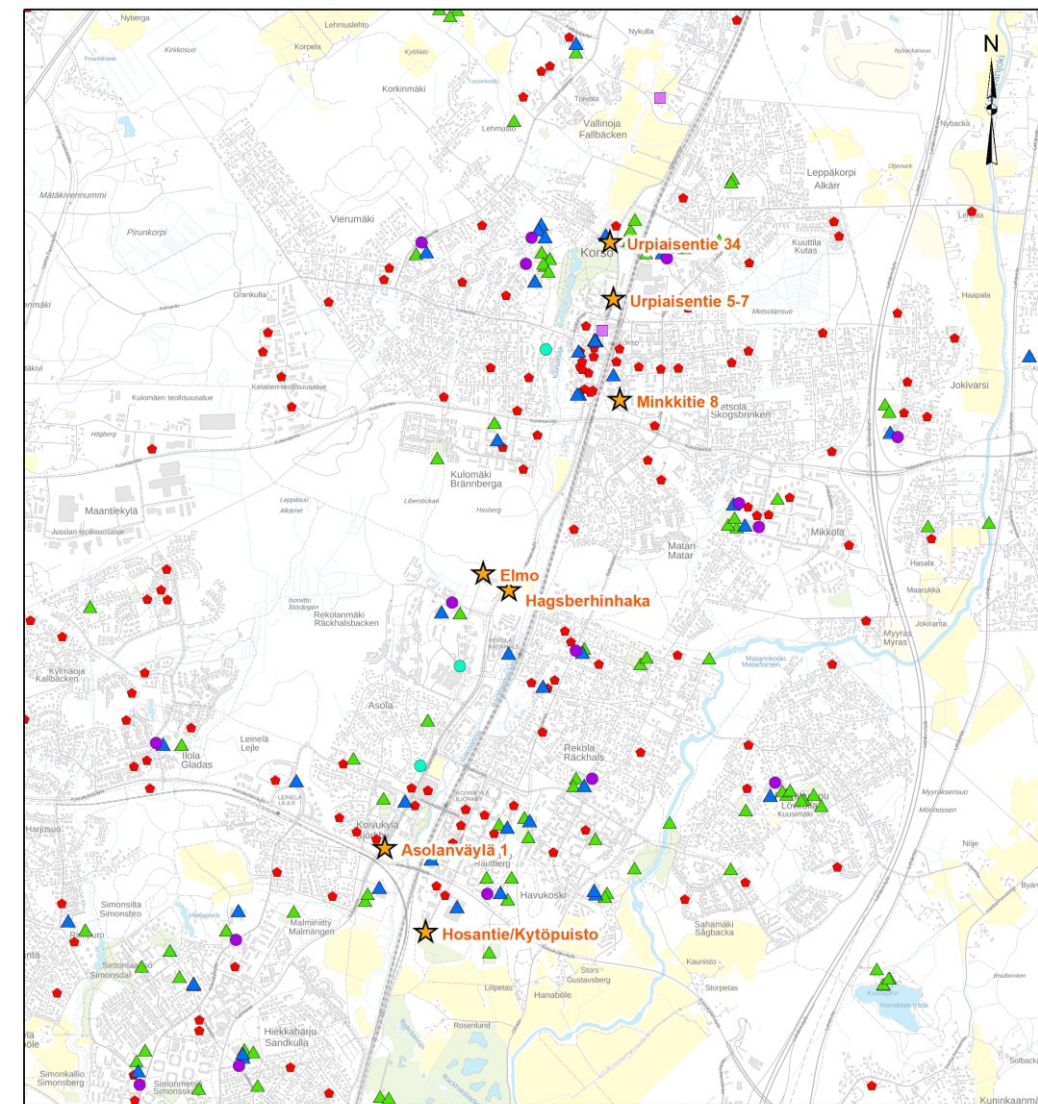
1 100

Alakoulu

Yläkoulu

KOHTEIDEN SIJAINTI SUHTEESSA PALVELURAKENTEeseen

- Kartalla on kuvattu uimahallsijainteja suhteessa palvelurakenteeseen tarkastelualueella.
- Tiivein Korson palvelurakenne jää Minkkitien ja Urpiaisentie 5-7 -kohteiden väliin. Korsossa on sekoittuneesti erilaisia julkisia ja yksityisiä palveluita (esim. kauppoja).
- Asolanväylä 1 sijoittuu Koivukylän palveluiden välittömään läheisyyteen.
- Elmon ja Haxberginhan ympärille sijoittuu erityisesti ulkoilumahdollisuuksia.



Synergiat palveluiden kanssa

- ★ Potentiaalinen uimahallsijainti
- Lukiot
- Peruskoulut
- Vanhuspalvelut
- ▲ Sisäliikuntapaikat
- ▲ Ulkoliikuntapaikat
- Kaupat

0 0,5 1 2 km

ETÄISYYDET RAUTATIEASEMALLE JA ASEMIEN KÄYTTÄJÄMÄÄRÄT

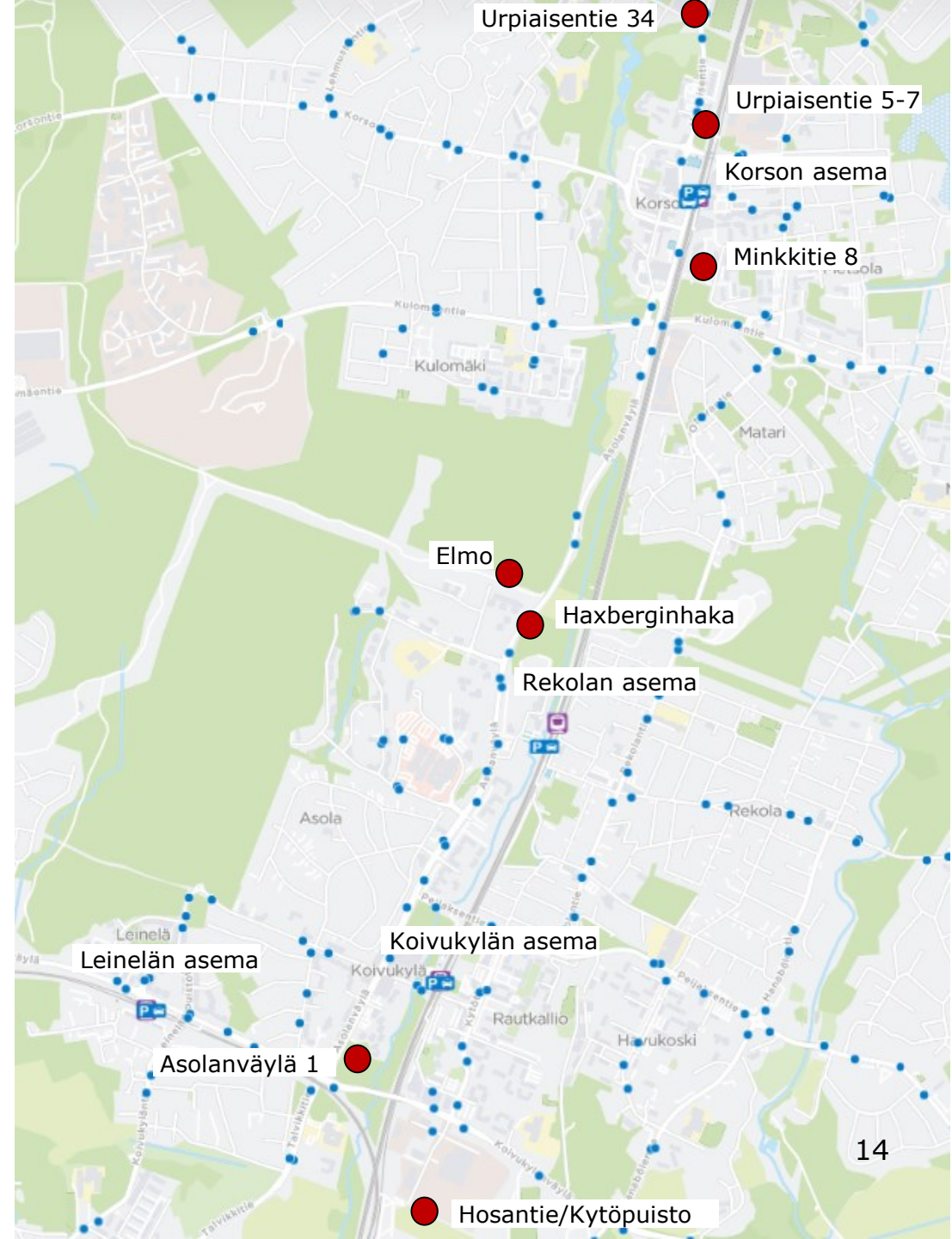
Kohde	Rautatieasema
Urpiaisentie 34	750 m (Korso)
Urpiaisentie 5-7	350 m (Korso)
Minkkitie 8	350 m (Korso)
Elmo	750 m (Rekola) 1 800 m (Koivukylä) 3 000 m (Leinelä)
Haxberginhaka	350 m (Rekola) 1 700 m (Koivukylä) 2 700 m (Leinelä)
Asolanväylä 1	600 m (Koivukylä) 850 m (Leinelä)
Hosantie/Kytöpuisto	1 100 m (Koivukylä) 1 700 m (Leinelä)

Asemien matkustajamäärät arkivuorokaudessa (2017):

- Korso: 7 941
- Rekola: 2 323
- Koivukylä: 6 766
- Leinelä: 3 674

RAMBOLL

Lähde: Vantaa kaupunki: Vantaan liikenne 2017



ASUKKAIDEN IKÄJAKAUMA

- Uimahallien käyttäjissä on suhteellisesti paljon eläkeläisiä, erityisryhmiä sekä kouluikäisiä lapsia.
- Urpiaisientien ja Minkkitien kohteiden ympärillä asuu Vantaan keskiarvoon suhteutettuna paljon 7–17-vuotiaita sekä 50–64-vuotiaita.
- Hosantiellä, Asolanväylällä, Elmoissa ja Haxberginhaassa korostuu erityisesti 18–29-vuotiaiden, sekä yli 75-vuotiaiden osuus väestöstä.

Asukkaiden ikäjakauma 2 kilometrin etäisyydellä uimahallikohteista (linnuntietä)

Tunnusluvut on indeksoitu suhteessa Vantaan keskiarvoon (indeksiluku 100)

	0-6 v.	7-12 v.	13-17 v.	18-29 v.	30-49 v.	50-64 v.	65-74 v.	75. v+
Urpiaisentie 34	100	105	105	91	100	109	99	88
Urpiaisentie 5-7	98	103	105	91	99	109	101	91
Minkkitie 8	98	103	105	91	98	107	103	103
Elmo	95	89	94	111	95	100	108	110
Haxberginhaka	94	90	94	106	95	101	111	114
Asolanväylä 1	97	87	94	118	94	100	99	109
Hosantie/Kytöpuisto	91	81	90	129	92	99	98	112
Vantaa	100	100	100	100	100	100	100	100

Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta 2017

ASUKKAIDEN KOULUTUSTASO

- Hosantien ympäristössä on enemmän suhteessa Vantaan keskiarvoon ammatillisen koulutuksen suorittaneita.
- Eniten alemman, että ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneita on Urpiaisentien ja Minkkitien kohteiden ympärillä. Ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneita on kuitenkin vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Asukkaiden koulutustaso 2 kilometrin etäisyydellä uimahallikohteista (lennuntietä)

Tunnusluvut on indeksoitu suhteessa Vantaan keskiarvoon (indeksiluku 100)

	Ylioppilas	Ammatillinen koulutus	Alempi korkeakoulu	Ylempi korkeakoulu
Urpiaisentie 34	99	91	107	93
Urpiaisentie 5-7	97	91	106	91
Minkkitie 8	97	92	105	91
Elmo	92	92	101	80
Haxberginhaka	91	90	101	77
Asolanväylä 1	94	97	102	83
Hosantie/Kytöpuisto	95	107	99	85
Vantaa	100	100	100	100

Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta 2017

TALOUSTYYPIT

- Suhteessa Vantaan keskiarvoon sekä muihin tarkastelukohteisiin, talouksien keskikoko ja asumisväljyys ovat suurempia Urpiaisientien kohteissa ja Minkkitiellä. Kohteiden ympärillä korostuu myös lapsiperheiden suuri osuus sekä omistusasuminen.
- Yksinasuvien nuorten talouksia on Vantaan keskiarvoa enemmän Hosantiellä, Asolanväylällä, Elmossa ja Haxberginhaassa. Kyseisten kohteiden ympärillä korostuvat myös vuokra-asuminen sekä aikuis- ja eläkeläistalouksien suuri osuus.

Taloustyypit 2 kilometrin etäisyydellä uimahallikohteista (linnuntietä)

Tunnusluvut on indeksoitu suhteessa Vantaan keskiarvoon (indeksiluku 100)

	Talouksien keskikoko	Asumisväljyys	Omistus-asunnoissa asuvat taloudet	Vuokra-asunnoissa asuvat taloudet	Lapsitaloudet (0-17 v. lapsia)	Pienten lasten taloudet (alle 3 v. lapsia)	Alle kouluikäisten lasten taloudet (alle 7 v. lapsia)	Kouluikäisten lasten taloudet (7-12 v. lapsia)	Teini-ikäisten taloudet (13-17 v.)	Yksinasuvien nuorten taloudet (-34 v)	Lapsettomat nuorten parien taloudet (-34 v.)	Aikuisten taloudet (18-64 v.)	Eläkeläisten taloudet (65- v.)
Urpiaisentie 34	103	102	108	90	106	101	104	108	110	88	81	98	97
Urpiaisentie 5-7	102	102	109	89	104	98	101	107	109	89	79	98	99
Minkkitie 8	102	102	106	92	104	98	101	106	110	88	77	97	103
Elmo	95	99	84	121	89	91	93	84	89	110	91	103	105
Haxberginhaka	95	99	87	117	88	88	91	85	89	109	80	102	109
Asolanväylä 1	95	97	79	127	89	90	93	83	89	120	100	106	99
Hosantie/Kytöpuisto	93	97	80	126	84	87	87	76	83	132	114	109	97
Vantaa	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta 2017

TALOUKSIEN TULOTASO

- Urpiaisientien ja Minkkitien kohteiden ympärillä talouksien käytettävissä oleva tulo on lähellä Vantaan keskiarvoa. Muissa kohteissa käytettävissä oleva tulo on selkeästi (13-15 %) keskiarvoa alempi.
- Kaikissa kohteissa on alimpaan tuloluokkaan kuuluvia talouksia selkeästi Vantaan keskiarvoa enemmän (28-40 %). Tämä osuus korostuu erityisesti Haxberginhaan, Elmon, Hosantien sekä Asolanväylän kohteiden ympärillä.

Talouksien tulotaso 2 kilometrin etäisyydellä uimahallikohteista (linnuntietä)

Tunnusluvut on indeksoitu suhteessa Vantaan keskiarvoon (indeksiluku 100)

	Talouksien käytettävissä oleva tulo	Alimpaan tuloluokkaan kuuluvat taloudet	Keskimmäiseen tuloluokkaan kuuluvat taloudet	Ylimpään tuloluokkaan kuuluvat taloudet
Urpiaisentie 34	100	109	100	93
Urpiaisentie 5-7	99	111	101	90
Minkkitie 8	98	108	102	89
Elmo	86	139	101	67
Haxberginhaka	86	140	101	66
Asolanväylä 1	87	128	104	68
Hosantie/Kytöpuisto	85	136	102	67
Vantaa	100	100	100	100

Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta 2017

TYÖTTÖMYYS

- Urpiaisentien 34 ja 5-7, sekä Minkkitien kohteiden ympärillä työllisten osuus väestöstä samalla tasolla kuin Vantaalla keskimäärin.
- Haxberginhaan, Elmon, Asolanväylän sekä Hosantien kohteiden ympärillä työttömien osuus noin 20-30 % suurempi kuin Vantaalla keskimäärin.

Työllisyys ja työttömyys 2 kilometrin etäisyydellä uimahallikohteista (lennuntietä)

Tunnusluvut on indeksoitu suhteessa Vantaan keskiarvoon (indeksiluku 100)

	Työlliset	Työttömät
Urpiaisentie 34	100	101
Urpiaisentie 5-7	100	103
Minkkitie 8	100	103
Elmo	96	130
Haxberginhaka	96	131
Asolanväylä 1	97	124
Hosantie/Kytöpuisto	97	121
Vantaa	100	100

Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta 2017

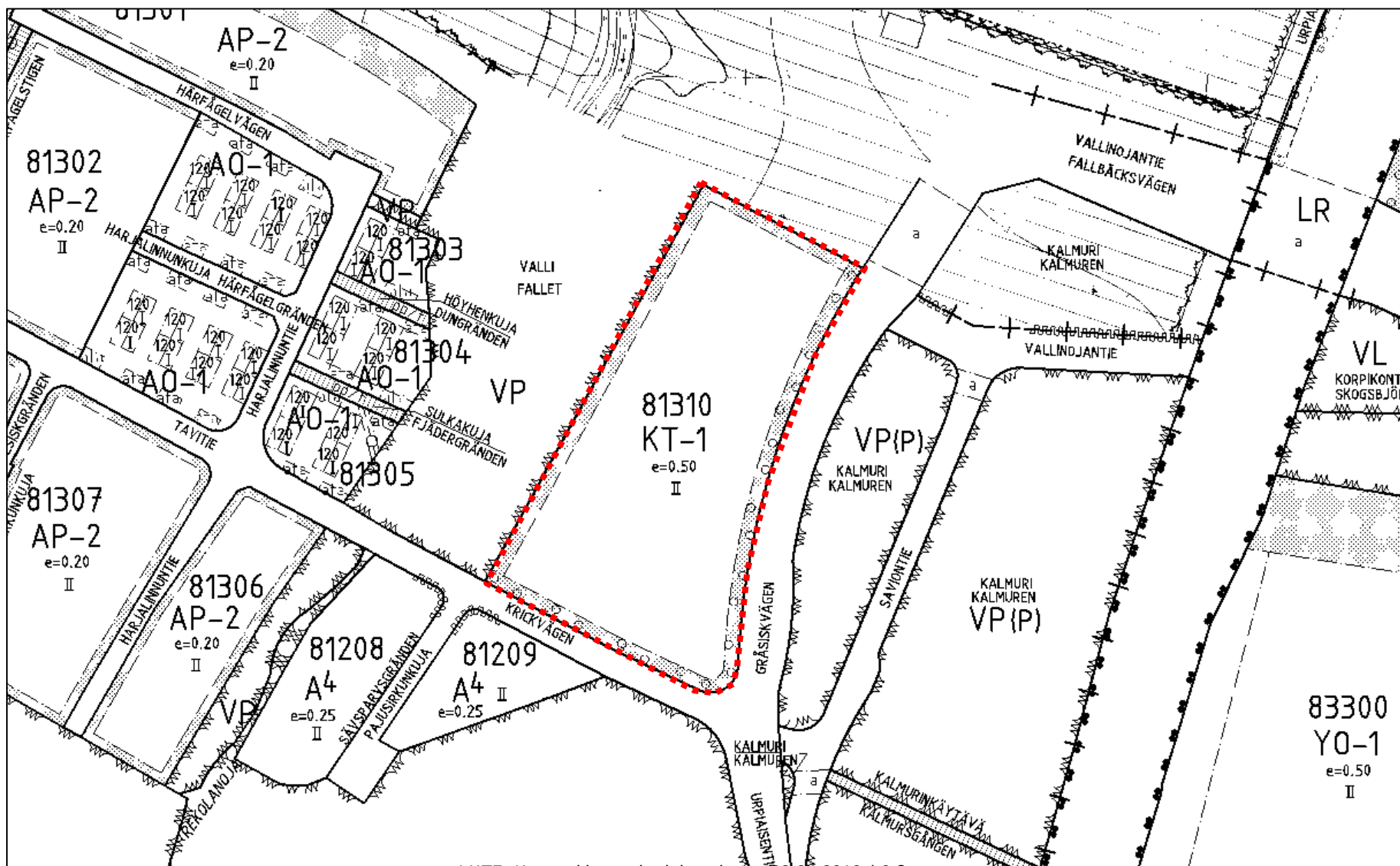
URPIAISENTIE 34



URPIAISENTIE 34

KAAVOITUS

➡ Vaatii uuden kaavan uimahallia varten.



Omistus: Vantaan kaupunki

Rajaukseen kohdistuvat kaavat:
810700

Pinta-ala yhteensä: 17 725 m²

Rakennusoikeus: e=0,5

Yleiskaavan merkintä: A (asuntoalue)

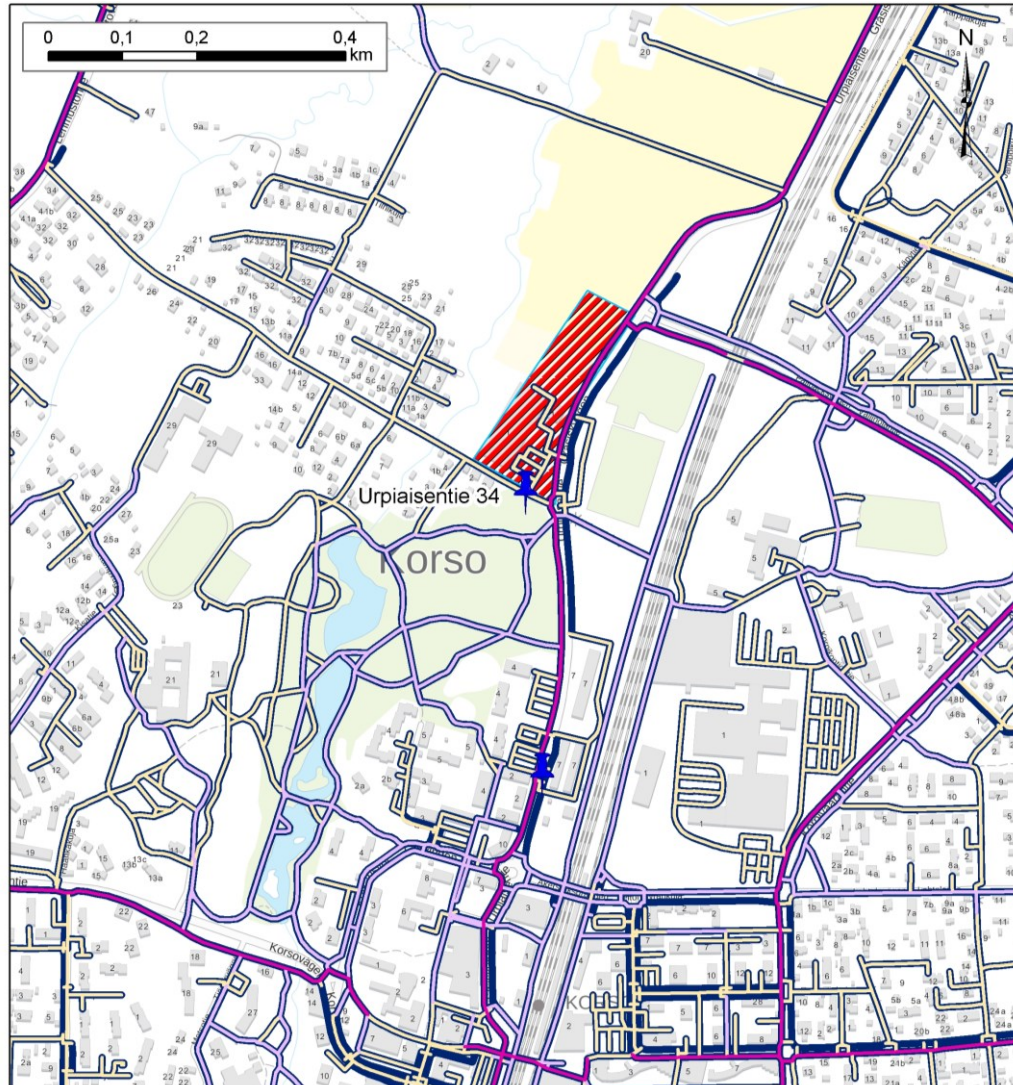
Asemakaavan merkintä: KT-1 (liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue)

Nykyinen käyttö: liikekiinteistö

Huomiot: Maa-alue vuokrattu vuoteen 2036 asti (Durofix Oy) ja alueella rakennuksia.

URPIAISENTIE 34

LIIKENNEJÄRJESTELYT: JALANKULKU JA PYÖRÄILY



- Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät ja kohde on hyvin saavutettavissa kävellen, että polkupyörällä eri ilmansuunnista.
- Jalkakäytävä kulkee potentiaalisen uimahallitontin reunaa ja reitti Korson asemalta on yhtenäinen.
- Kohde on pyöräilyn pääreitillä ja reitti kulkee yhtenäisenä Korson asemalta mahdolliselle tontille.

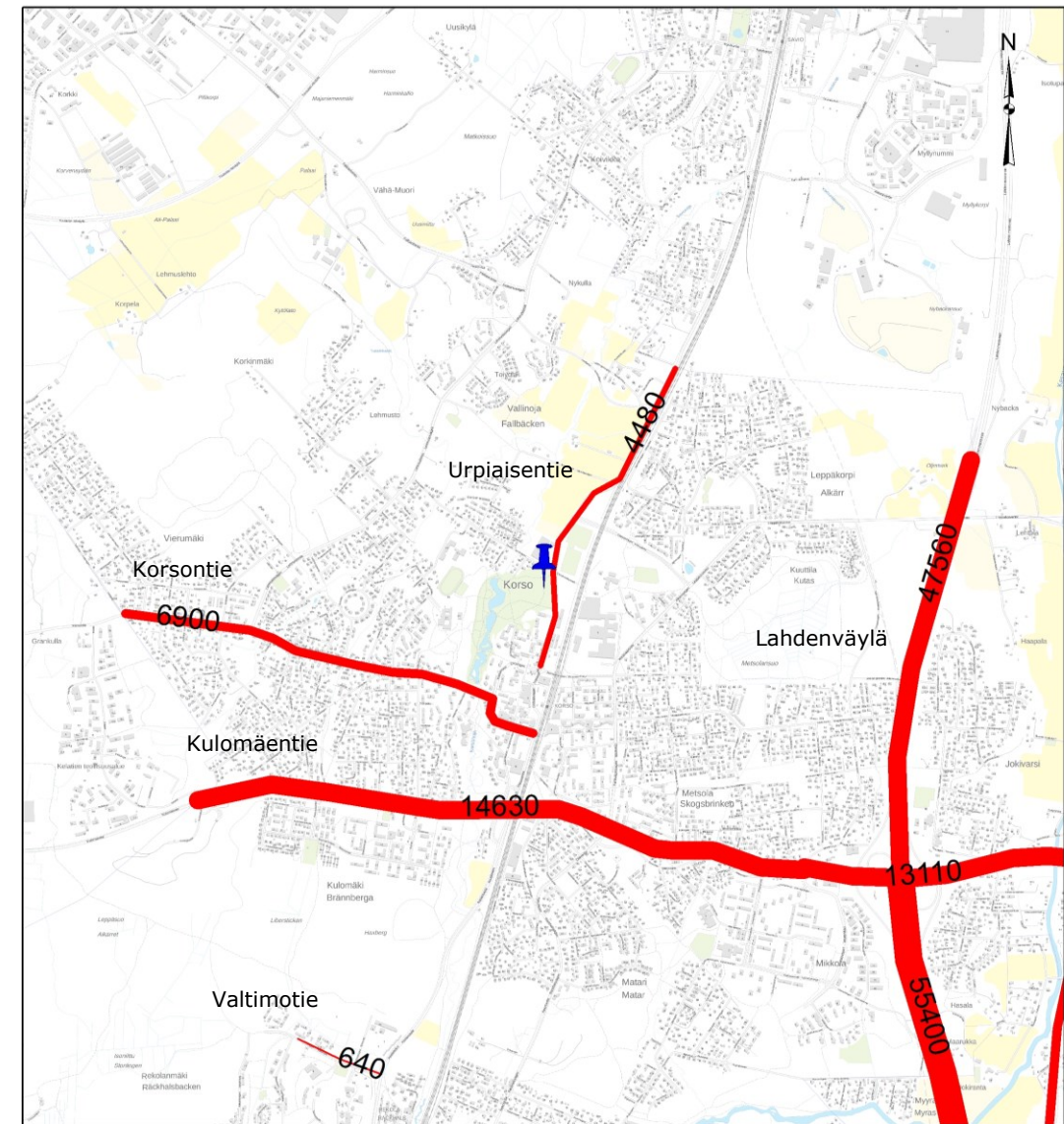
- Jalkakäytävä
- Pyöräily: pääreitti
- Pyöräily: paikallisreitti
- Pyöräily: muu reitti

Lähde: Vantaan kaupunki

URPIAISENTIE 34

LIIKENNEMÄÄRÄT

- Kohde sijaitsee Urpiaisientien varressa, jossa kulkee **n. 4500** ajoneuvoa vuorokaudessa
- Muita merkittäviä väyliä:
 - Korsontie (n. 1 km päässä): 6 900 ajoneuvoa/vrk
 - Kulomäentie (n. 2 km päässä): n. 15 000 ajoneuvoa/vrk
- Nykyinen katuverkko on kapasiteetiltaan riittävä uimahallin liikenteelle (ks. Liite 1)



Liikennemäärät (ajoneuvoa/vrk)



Urpiaisentie 34

0 0,25 0,5 1 1,5 2 km

URPIAISENTIE 34

PYSÄKÖINTI

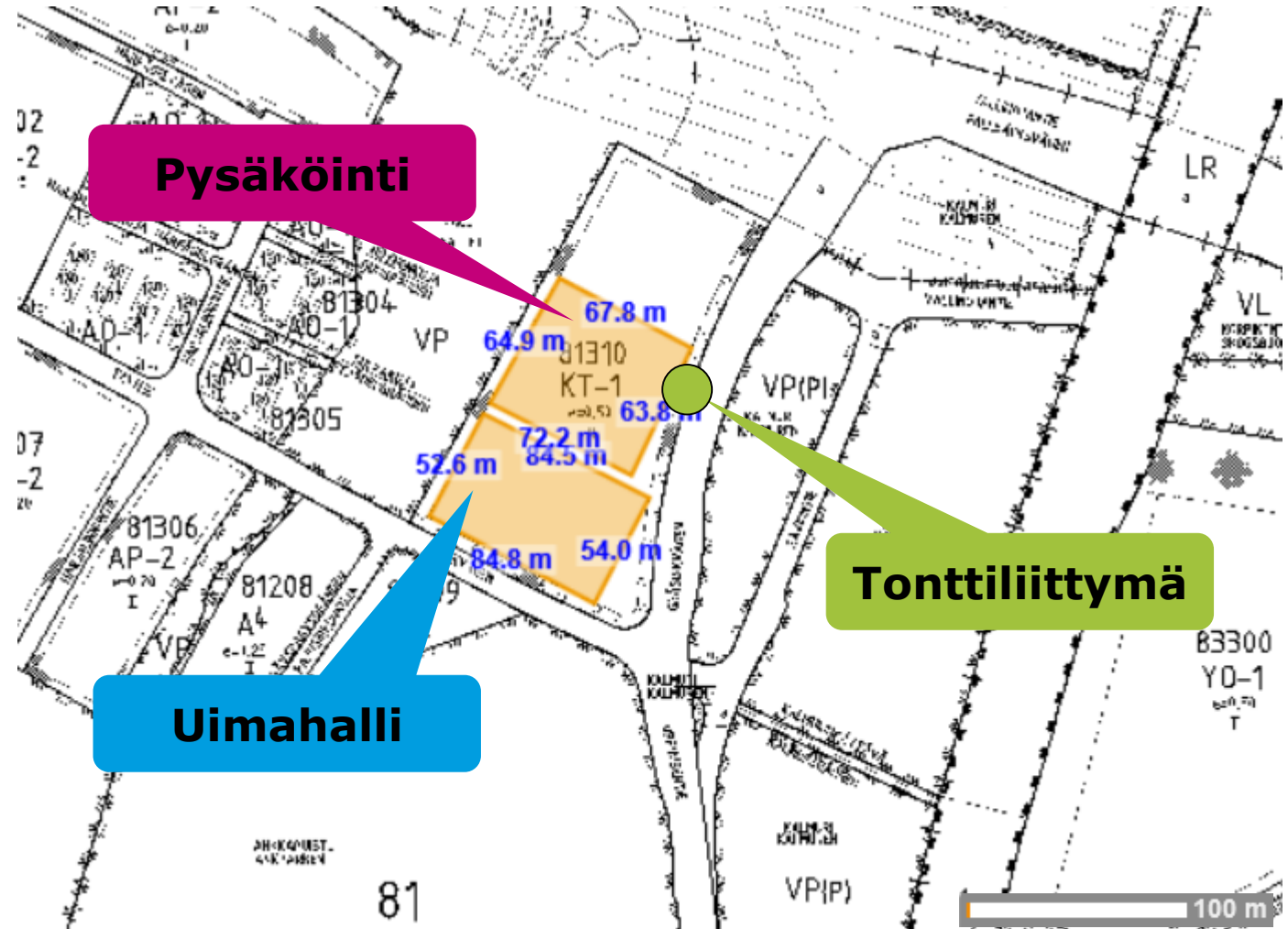
Pysäköintialueen tilavaraus:
200 autopaikkaa

Tonttiliittymä: Urpiaisentie,
tontin eteläosassa

→ Eri toiminnoille on hyvin
tilaa tontilla.

Esimerkki uimahallin, pysäköintialueen
ja tonttiliittymän sijoittumisesta.

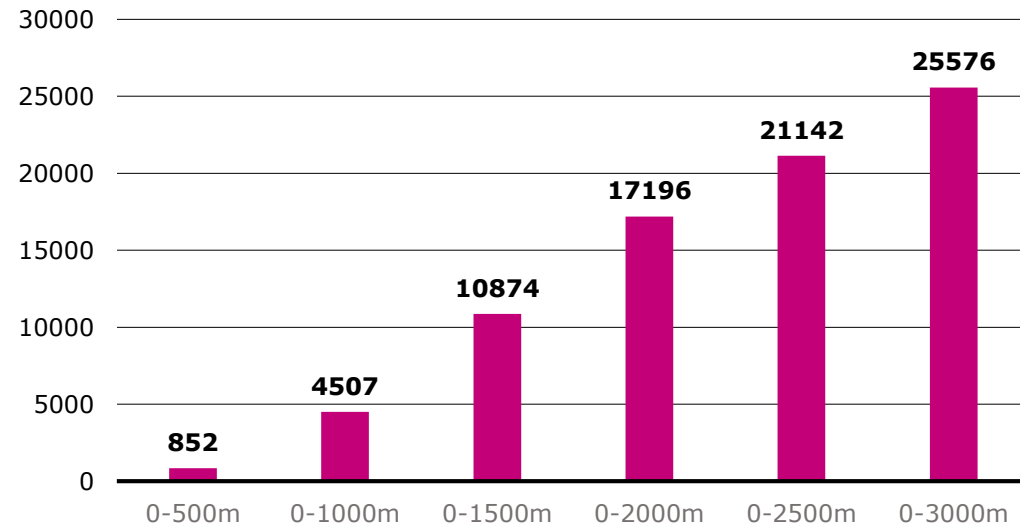
RAMBOLL



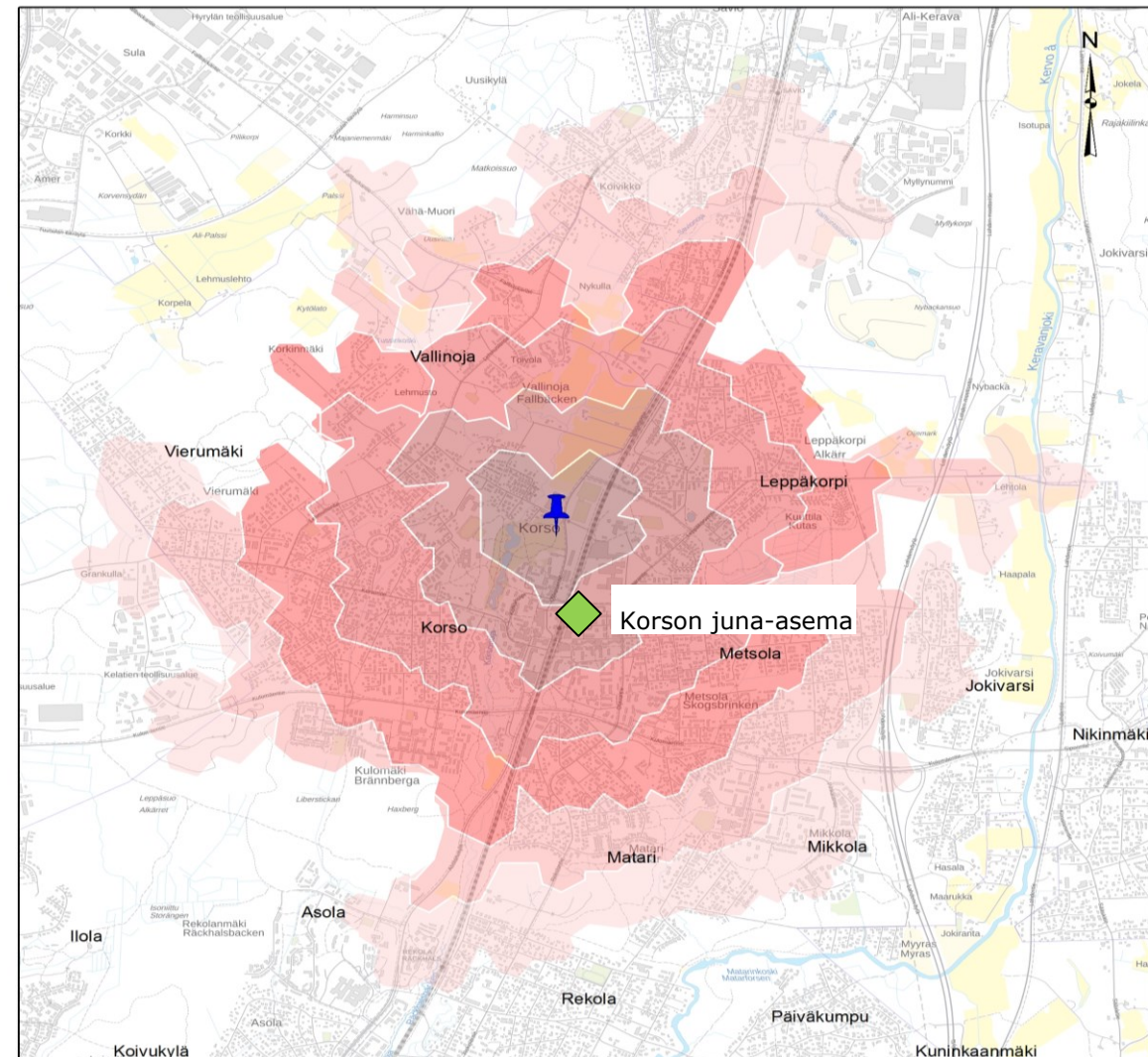
URPIAISENTIE 34

SAAVUTETTAVUUS: KÄVELY JA PYÖRÄILY

**URPIAISENTIE 34:
ASUKKAIDEN MÄÄRÄ ETÄISYYSVYÖHYKKEITTÄIN**



Lähde: SeutuCD'17



Etäisyys uimahalliin

- 0 - 500 m
- 500 - 1000 m
- 1000 - 1500 m
- 1500 - 2000 m
- 2000 - 2500 m
- 2500 - 3000 m



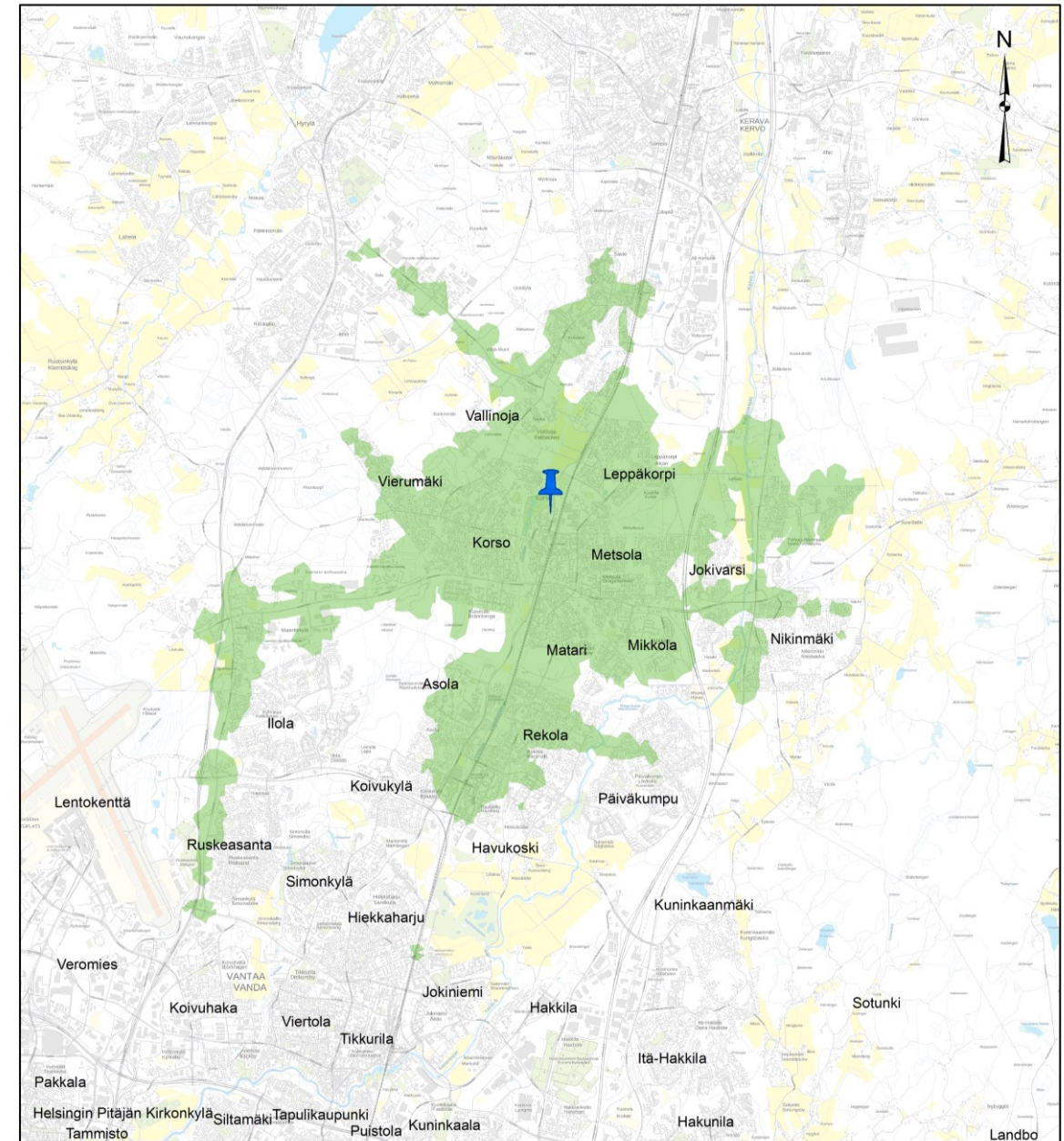
Urpiaisentie 34

0 0,25 0,5 1 1,5 2 km

URPIAISENTIE 34

SAAVUTETTAVUUS: JOUKKOLIIKENNE

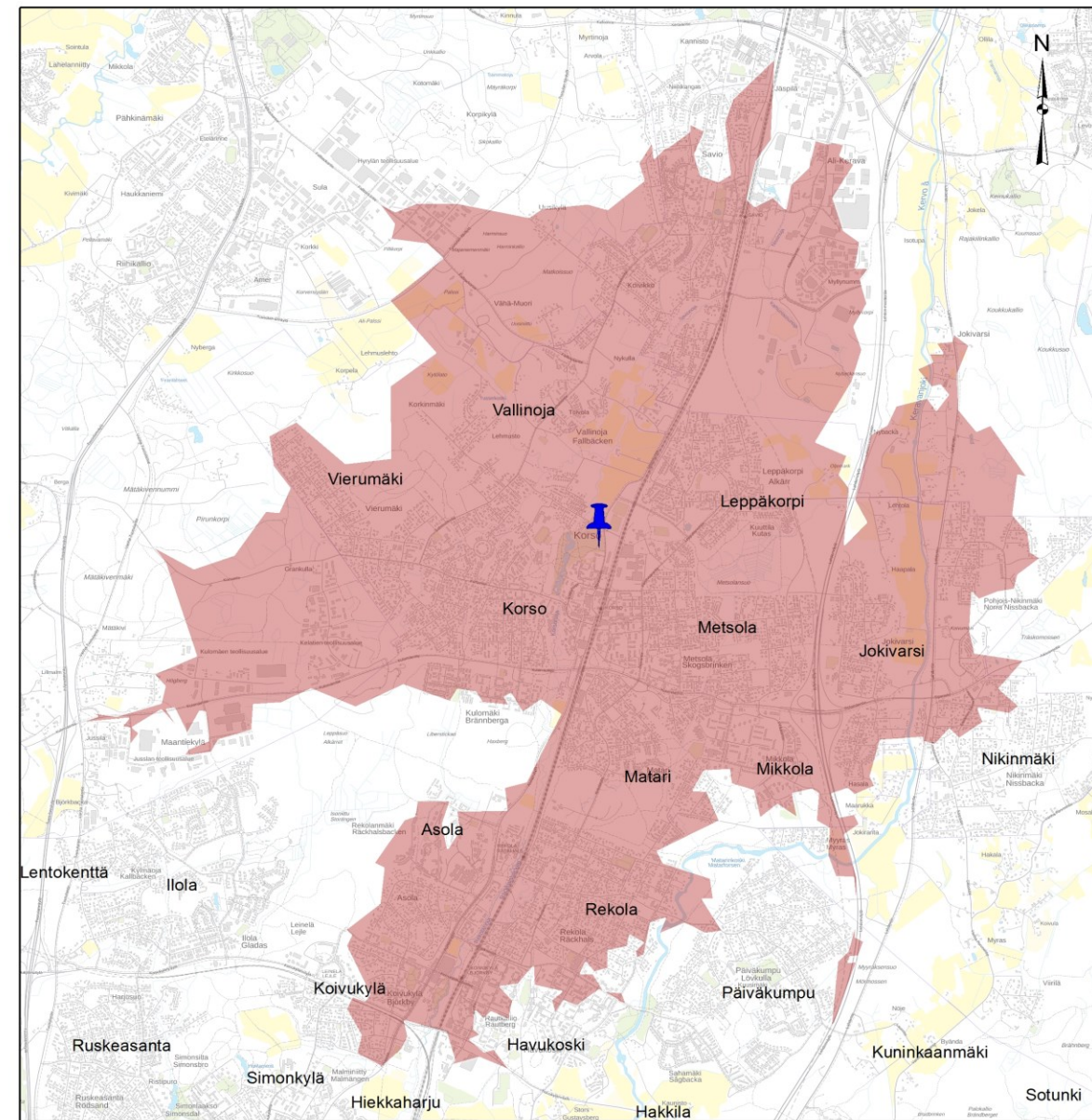
- Kuvassa on esitetty joukkoliikenteen maksimisaavutettavuus arkipäivänä klo 16–17 (kevään 2018 linjasto)
- Saavutettavuus joukkoliikenteellä on hyvä erityisesti Tuusulanväylän, Koivukylän ja Nikinmäen sekä Sulan (Tuusula) suunnasta. Muihin sijaintivaihtoehtoihin verrattuna saavutettavuus on hieman keskivertoa huonompi. Saavutettavuutta heikentää verrattain pitkä kävelymatka juna-asemalle.
- **Asukkaiden** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 38 645
- **Työpaikkojen** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 9 343



URPIAISENTIE 34

SAAVUTETTAVUUS: HENKILÖAUTO

- Kohteen makrosaavutettavuus autolla on kohtalainen, sillä kohde sijaitsee melko kaukana valtateistä. Kohteeseen voidaan saapua etelän ja lännen suunnasta Korson aseman alitse kulkevaa tai pohjoisesta Savion aseman suunnasta kokoojakatua. Etelän suunnasta voidaan saapua myös Kulomäentieltä.
- **Asukkaiden** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 44 018
- **Työpaikkojen** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 9 669



Urpiasentie 34:n
saavutettavuus autolla



Urpiasentie 34

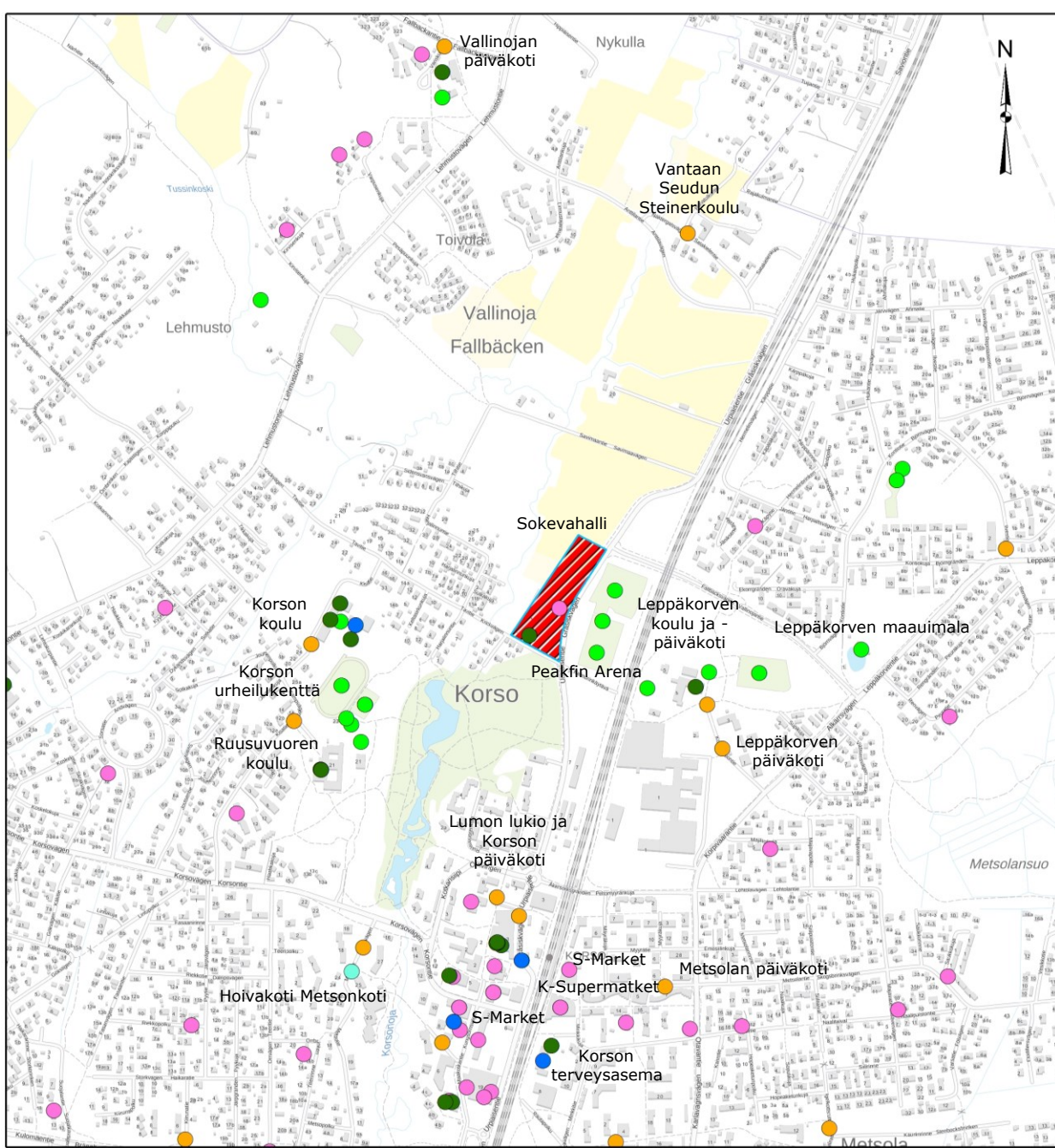
0 - 5 min

0 0,5 1 2 3 4 km

URPIAISENTIE 34

PALVELUT

- Kohteen ympäristössä sijaitsee nykyisin monia sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja.
- Erityisesti kohteen eteläpuolella on runsaasti vähittäiskaupan palveluja.



Selite

-  Potentiaalinen uimahallisijainti: Urpiasentie 34
-  Sisäliikuntapaikat
-  Ulkoliikuntapaikat
-  Varhaiskasvatus, peruskoulut, lukiot, ammattikoulut
-  Palvelutalot
-  Muut julkiset palvelut (kirjastot, sosiaali- ja terveyspalvelut)
-  Vähittäiskaupat

Lähteet:

Seutu CD'17 (julkiset ja yksityiset palvelut)

LIPAS Vantaa (liikuntapaikat)

Vantaan kaupungin internetsivut (peruskoulut, lukiot ja palvelutalot)

URPIAISENTIE 34

MAHDOLLISUUDET / HAASTEET

MAHDOLLISUUDET

- Keskittymä muita liikuntapalveluita lähellä.
- Korvaa poistuvan Korson uimahallin.

HAASTEET

- Kohde on vuokrattuna Durofix Oy:lle vuoteen 2036 asti ilman vuokrasopimuksessa mainittua mahdollisuutta irtisanoa sopimus ennenaikaisesti.
- Vuokrasopimuksen purkaminen ja tontin ottaminen uimahalli-käyttöön poistaisi kohteen nykyiset tarjoamat palvelut: kuntosali, CrossFit, Thainyrkkeily, Vantaan kaupungin vanhus- ja vammaispalveluiden työllistymistä tukeva palveluyksikkö.
- Etäisyys kävellen Korson juna-asemalle pitkä.

URPIAISENTIE 5-7

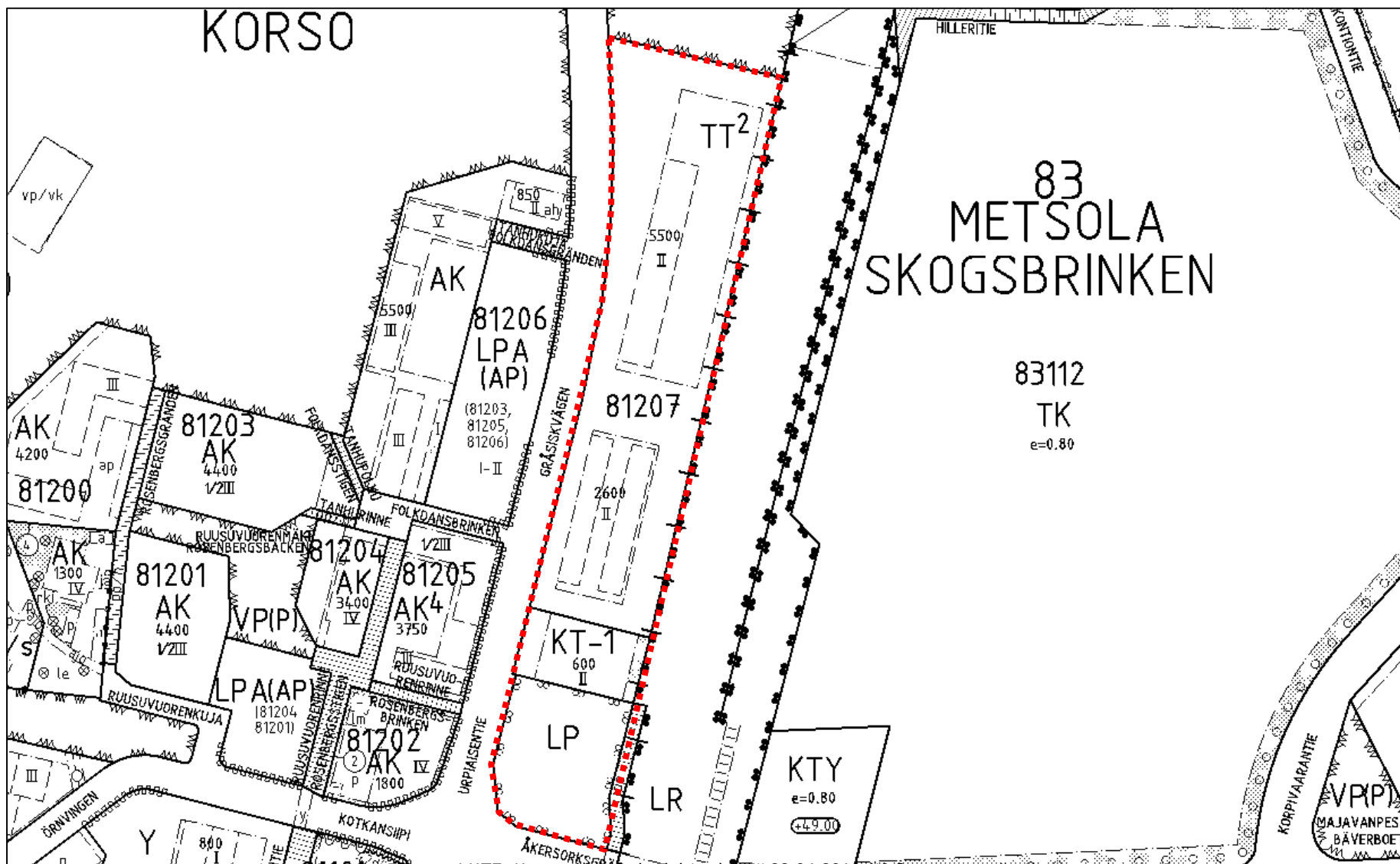


URPIAISENTIE 5-7

KAAVOITUS



Vaatii uuden kaavan
uimahallia varten.



Omistus: Vantaan kaupunki

Rajaukseen kohdistuvat kaavat:
810300, 000591, 000944

Pinta-ala yhteensä: 20 000 m²

Rakennusoikeus: 8700 m²

Yleiskaavan merkintä: C
(keskustoimintojen alue)

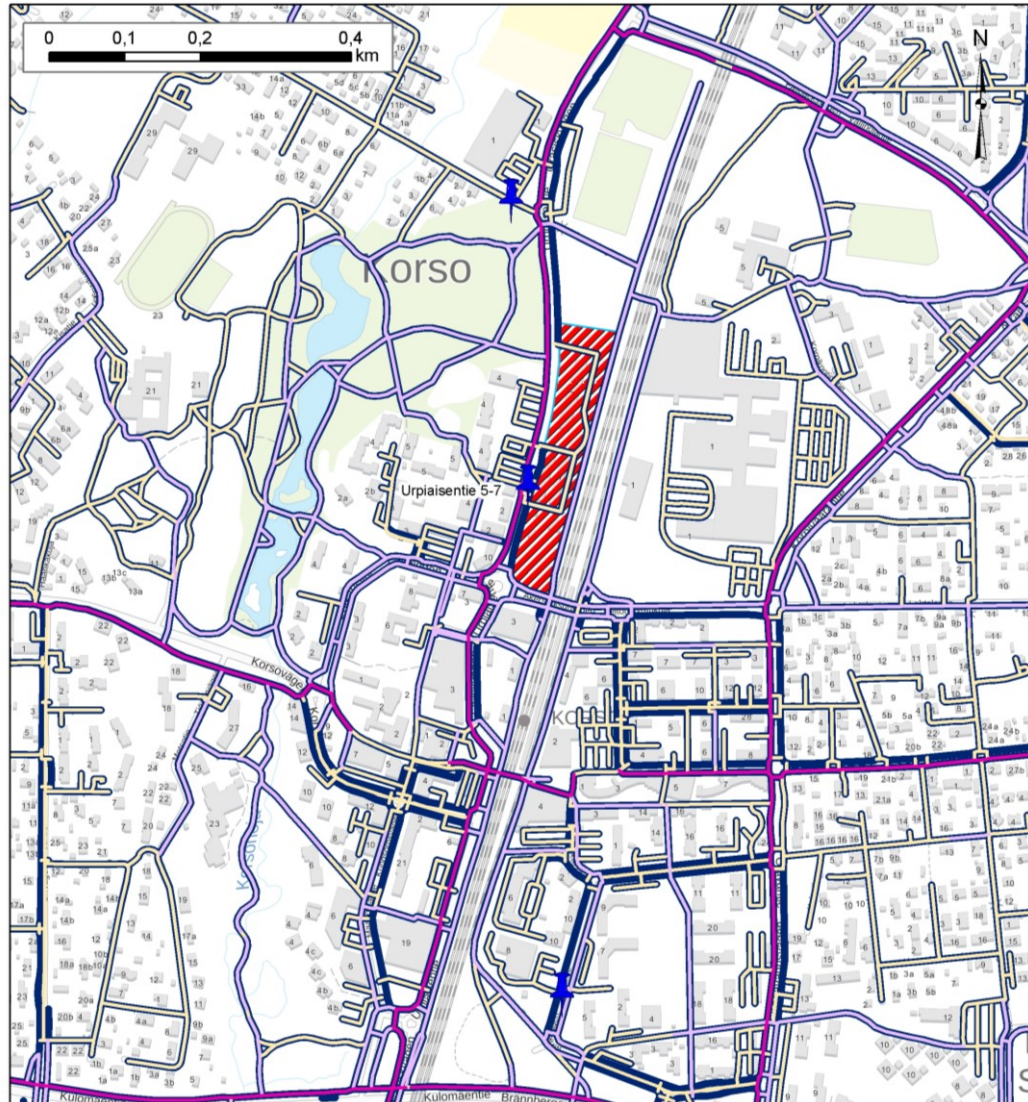
Asemakaavan merkintä: TT2
(konttori-, teollisuus- ja
varastorakennusten korttelialue), KT-1
(liike- ja toimistorakennusten sekä
teollisuus- ja varastorakennusten
korttelialue), LP (yleinen
pysäköintialue)

Nykyinen käyttö: liikekiinteistöjä,
polttoaineasema,
vapaaehtoispalokunta

Huomiot: Maa-alue vuokrattu vuoden
2025 loppuun (Korson
Pienteollisuustalo Oy) ja alueella 31
rakennuksia.

URPIAISENTIE 5-7

LIIKENNEJÄRJESTELYT: JALANKULKU JA PYÖRÄILY



Lähde: Vantaan kaupunki

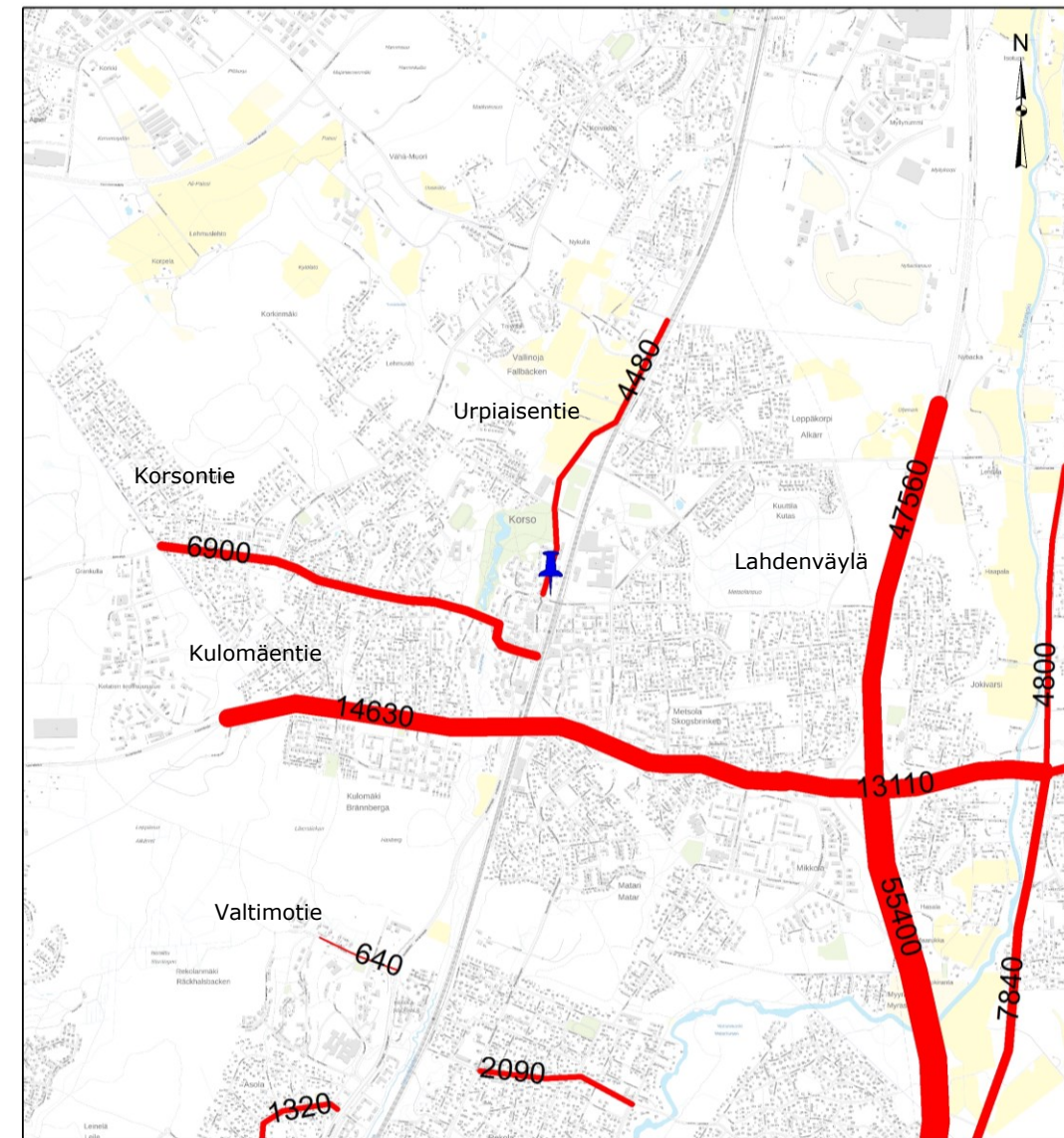
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat osittain puutteelliset.
- Jalkakäytävä Urpiaisentien itäpuolella katkeaa ennen uimahallintontin mahdollista tonttiliittymää pohjoisesta saavuttaessa.
- Pyöräilyn pääreitti kulkee potentiaalisen sijaintipaikan ohi Urpiaisentien länsipuolella. Urpiaisentien itäpuolella sijaitseva pyörätie kuitenkin katkeaa sekä pohjoisesta että etelästä saavuttaessa ennen mahdollista tonttiliittymää. Etelässä pyöräväylä päättyy mahdollisen tonttiliittymän eteläpuolella sijaitsevaan kiertoliittymään. Puutteelliset reitit voivat aiheuttaa ylimääräisiä puolenvaihtoja pyöräilijöille.

- Jalkakäytävä
- Pyöräily: pääreitti
- Pyöräily: paikallisreitti
- Pyöräily: muu reitti

URPIAISENTIE 5-7

LIIKENNEMÄÄRÄT

- Kohde sijaitsee Urpiaisientien varressa, jossa kulkee **n. 4500** ajoneuvoa vuorokaudessa
- Muita merkittäviä väyliä:
 - Korsontie (n. 500 m päässä): 6 900 ajoneuvoa/vrk
 - Kulomäentie (n. 1,5 km päässä): n. 15 000 ajoneuvoa/vrk
- Nykyinen katuverkko on kapasiteetiltaan riittävä uimahallin liikenteelle (ks. Liite 1)



Liikennemäärät (ajoneuvoa/vrk)



Urpiaisentie 5-7



URPIAISENTIE 5-7

PYSÄKÖINTI

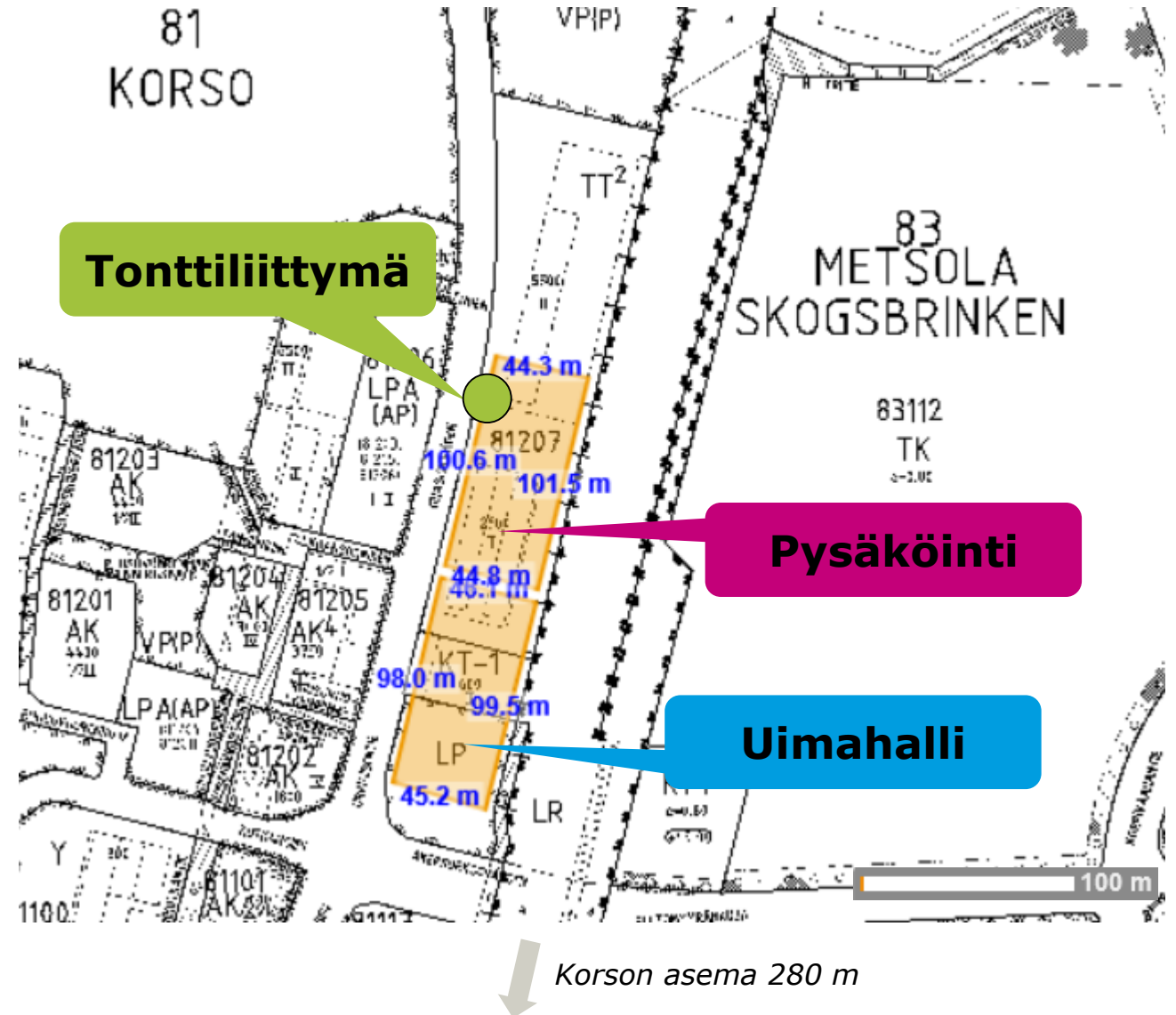
Pysäköintialueen tilavaraus:
200 autopaikkaa

Tonttiliittymä: Urpiaisentie, tontin
eteläosa

→ Tontin muoto asettaa haasteita
eri toimintojen sijoittumiselle,
mutta tontilla on riittävästi tilaa
myös pysäköinnille.

Esimerkki uimahallin, pysäköintialueen
ja tonttiliittymän sijoittumisesta.

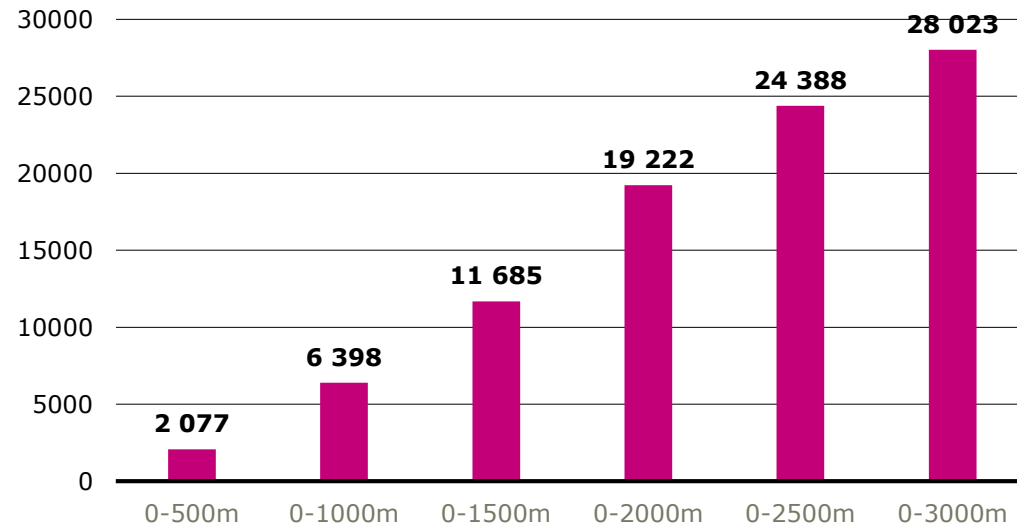
RAMBOLL



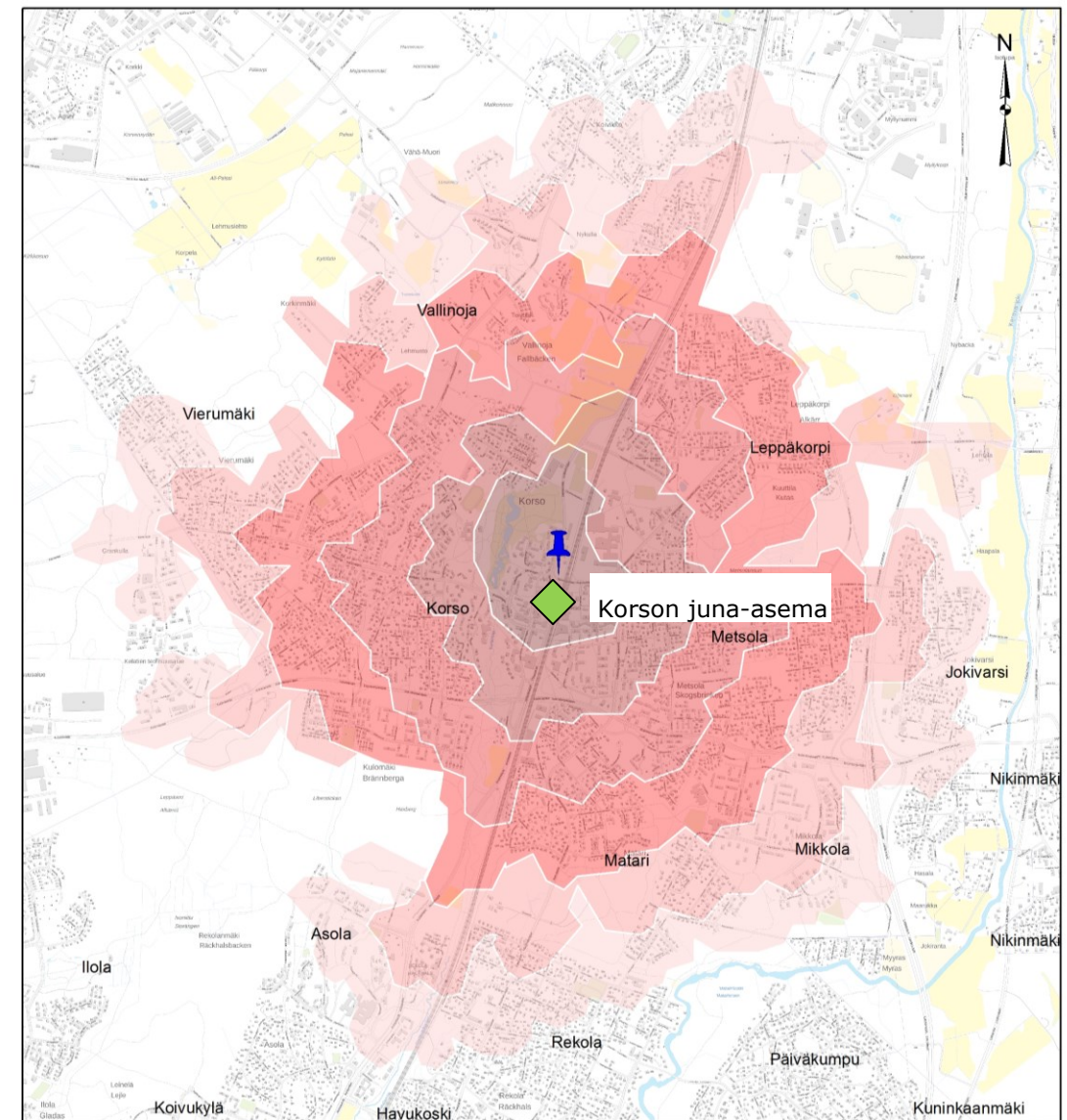
URPIAISENTIE 5-7

SAAVUTETTAVUUS: KÄVELY JA PYÖRÄILY

URPIAISENTIE 5-7:
ASUKKAIDEN MÄÄRÄ ETÄISYYSVYÖHYKKEITTÄIN



Lähde: SeutuCD'17



Etäisyys uimahalliin



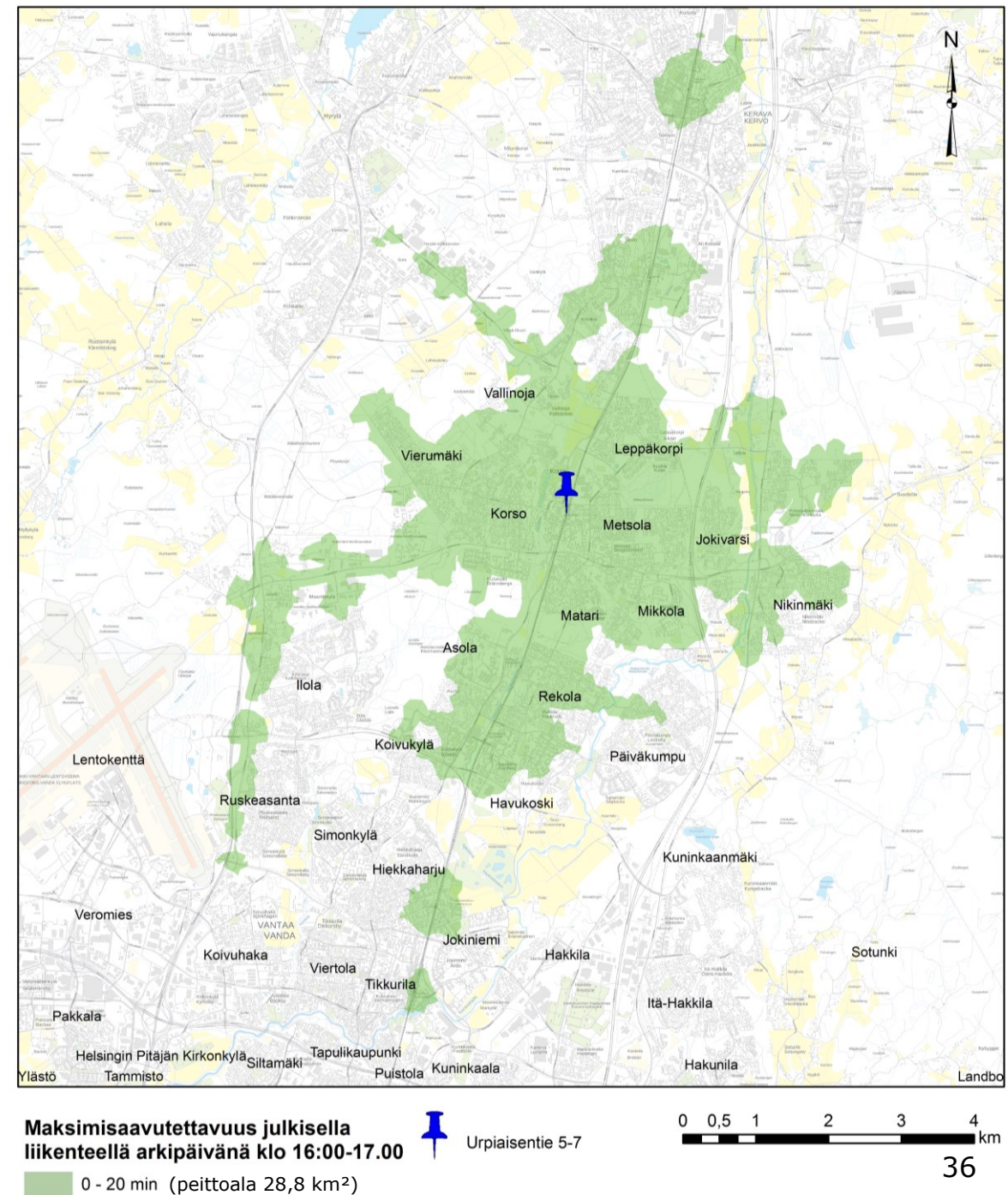
Urpiaisentie 5-7



URPIAISENTIE 5-7

SAAVUTETTAVUUS: JOUKKOLIIKENNE

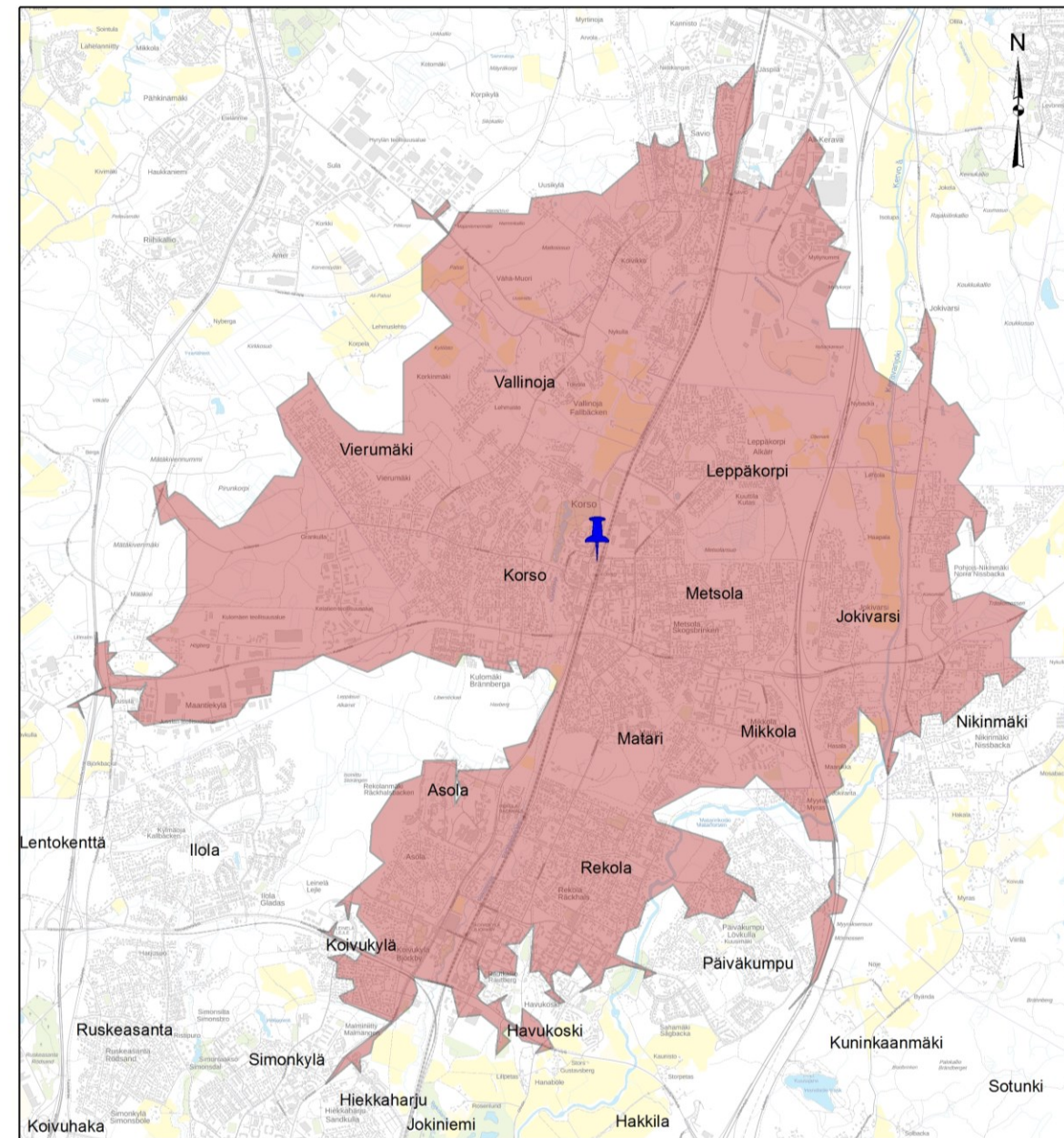
- Kuvassa on esitetty joukkoliikenteen maksimisaavutettavuus arkipäivänä klo 16–17 (kevään 2018 linjasto)
- Saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen ja muihin sijaintivaihtoehtoihin verrattuna parhaimpia. Yhteydet ovat hyvät erityisesti Tuusulanväylän, Koivukylän ja Nikinmäen sekä Sulan (Tuusula) suunnasta. Lisäksi kohde on hyvin saavutettavissa Keravan, Korson ja Hiekkaharjun asemien ympäristöstä.
- **Asukkaiden** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 54 268
- **Työpaikkojen** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 14 879



URPIAISENTIE 5-7

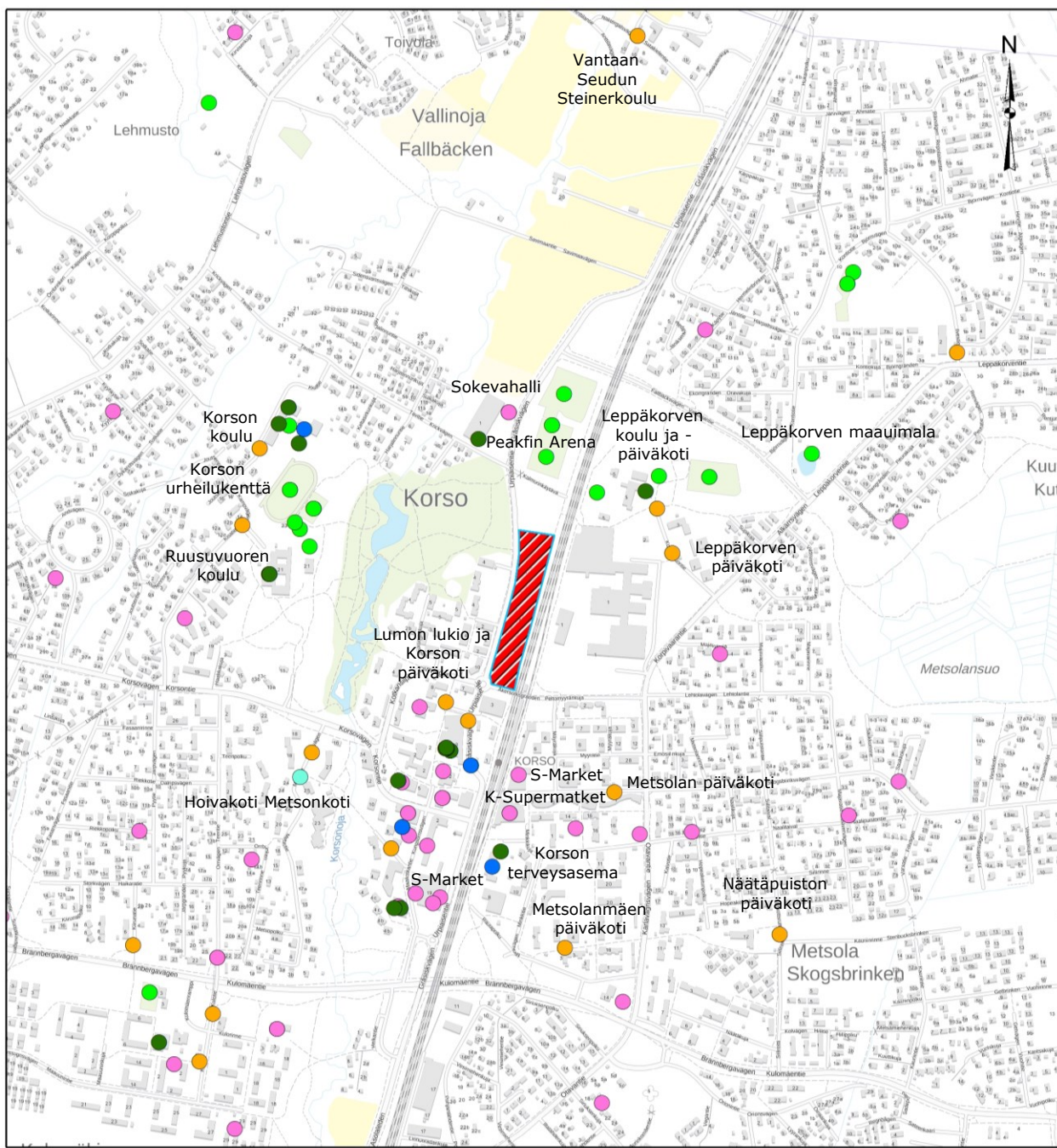
SAAVUTETTAVUUS: HENKILÖAUTO

- Makroasaavutettavuus autolla on kohtalainen, sillä kohde sijaitsee melko kaukana valtateistä. Kohteeseen voidaan saapua etelän ja lännen suunnasta Korson aseman alitse kulkevaa tai pohjoisesta Savion aseman suunnasta kokoojakatua. Etelän suunnasta voidaan saapua myös Kulomäentieltä. Lännestä saavuttaessa reitti voi kulkea Korson tietä pitkin.
- **Asukkaiden** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 45 933
- **Työpaikkojen** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 9 883



URPIAISENTIE 5-7 PALVELUT

- Kohteen pohjoispuolella sijaitsee nykyisin monia sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja.
- Erityisesti kohteen eteläpuolella on runsaasti vähittäiskaupan palveluja.



Selite

- Potentiaalinen uimahallsijainti: Urpiaisentie 5-7
- Sisäliikuntapaikat
- Ulkoliikuntapaikat
- Varhaiskasvatus, peruskoulut, lukiot, ammattikoulut
- Palvelutalot
- Muut julkiset palvelut (kirjastot, sosiaali- ja terveystalot)
- Vähittäiskaupat

Lähteet:

Seutu CD'17 (julkiset ja yksityiset palvelut)

LIPAS Vantaa (liikuntapaikat)

Vantaan kaupungin internetsivut (peruskoulut, lukiot ja palvelutalot)

URPIAISENTIE 5-7

MAHDOLLISUUDET / HAASTEET

MAHDOLLISUUDET

- Hyvä saavutettavuus joukkoliikenteen keinoin.
- Korvaa poistuvan Korson uimahallin.
- Kohottaa alueen imagoa positiiviseen suuntaan.
- Useampia kouluja lähietäisyydellä.
- Korson keskuspuisto lähellä.

HAASTEET

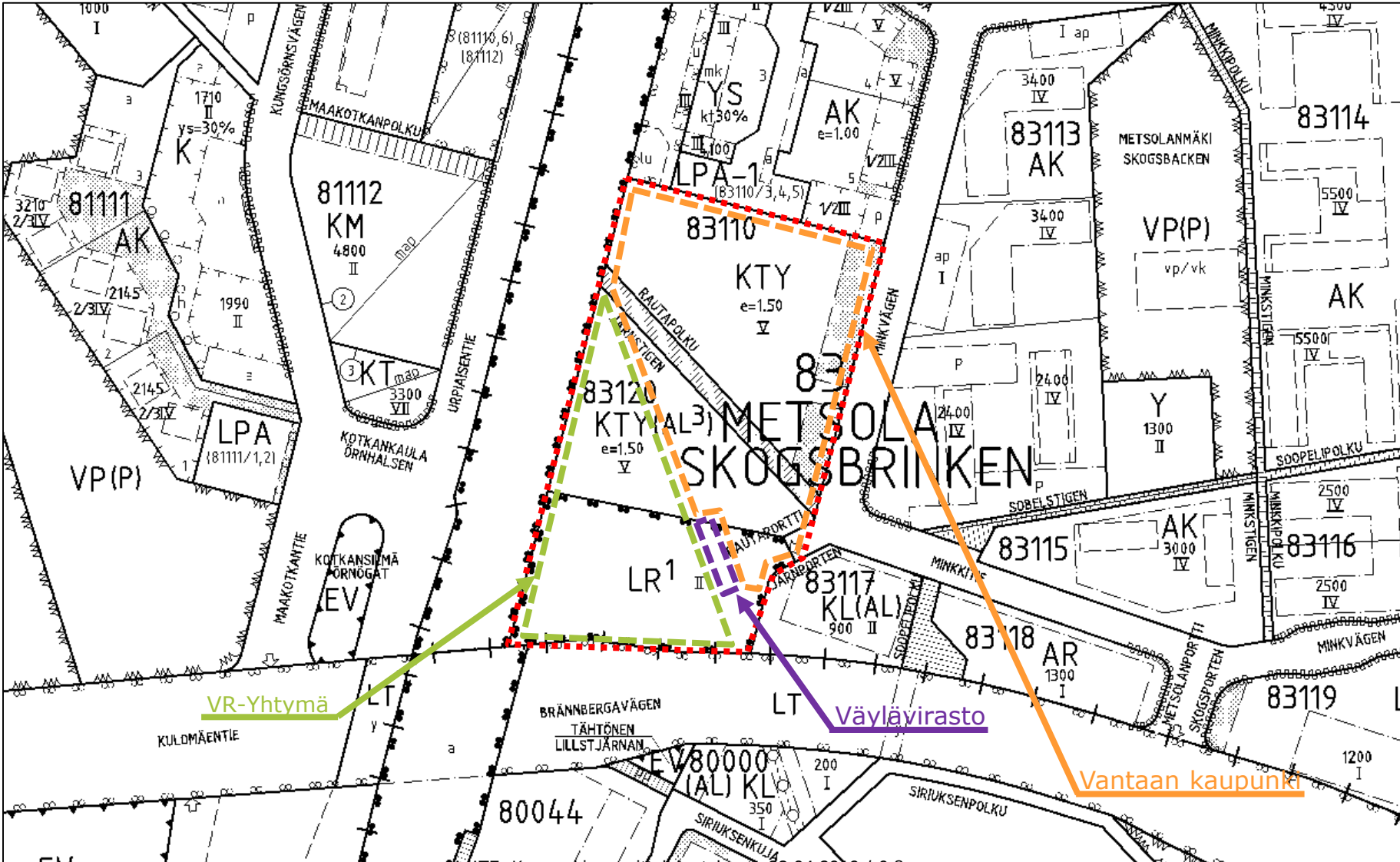
- Tontin muoto ei ole paras rakennettavuuden kannalta.
- Ei mahdollista muuta rakentamista myöhemmin.
- Junarata lähellä tonttia.
- Kohde on vuokrattuna vuoteen 2025 asti. Asiaa vaatii erikseen sopimisen vuokralaisen kanssa, mikä saattaa viedä aikaa ja aiheuttaa kustannuksia.

MINKKITIE 8



MINKKITIE 8

KAAVOITUS



Omistus: Vantaan kaupunki, VR-Yhtymä
Oy, Väylävirasto

Rajaukseen kohdistuvat kaavat: 000382,
810300

Pinta-ala yhteensä: 21 000 m²

Rakennusoikeus: $e=1,50$

Yleiskaavan merkintä: C
(keskustoimintojen alue)

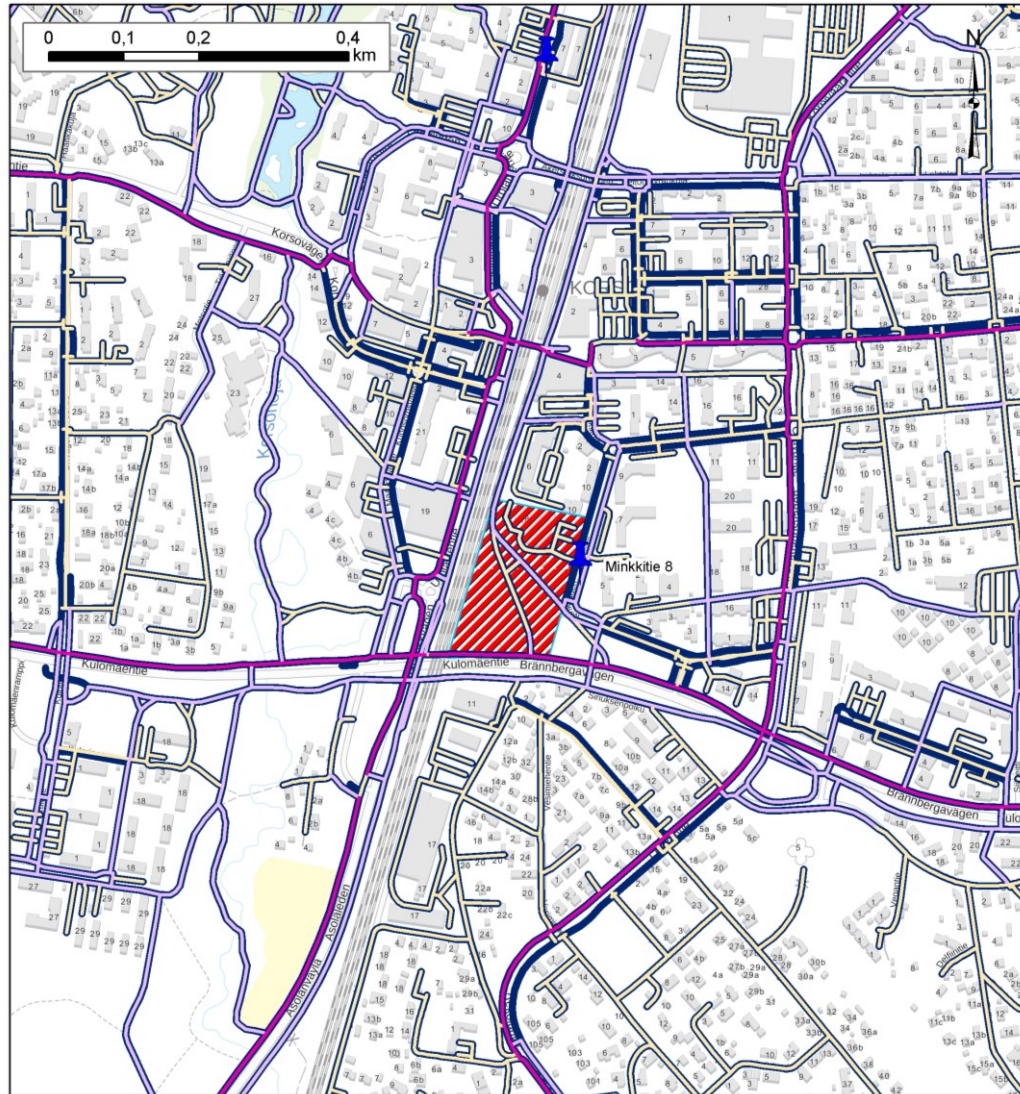
Asemakaavan merkintä: KTY
(toimistorakennusten ja/tai ympäristöä
häiritsemättömien teollisuus- ja
varastorakennusten korttelialue), LR1
(rautatiealue, jolle sijoitetaan
autopaikkoja)

Nykyinen käyttötarkoitus: rakennusmaa
(pohjoisosa), puistoalue (eteläosa)

Huomiot: Osa maa-alueesta ollut vuokrattuna (sopimus päättynyt 2018), rajauksen kaakkoiskulmassa yksityisen kuolinpesän omistama pieni 218 m2 alue (ei merkitty kuvaan), vuokra-alueella rakennus ja aluetta halkoo kaksi 41 kevyenliikenteen reittiä luode-kaakko suunnassa.

MINKKITIE 8

LIIKENNEJÄRJESTELYT: JALANKULKU JA PYÖRÄILY



Lähde: Vantaan kaupunki

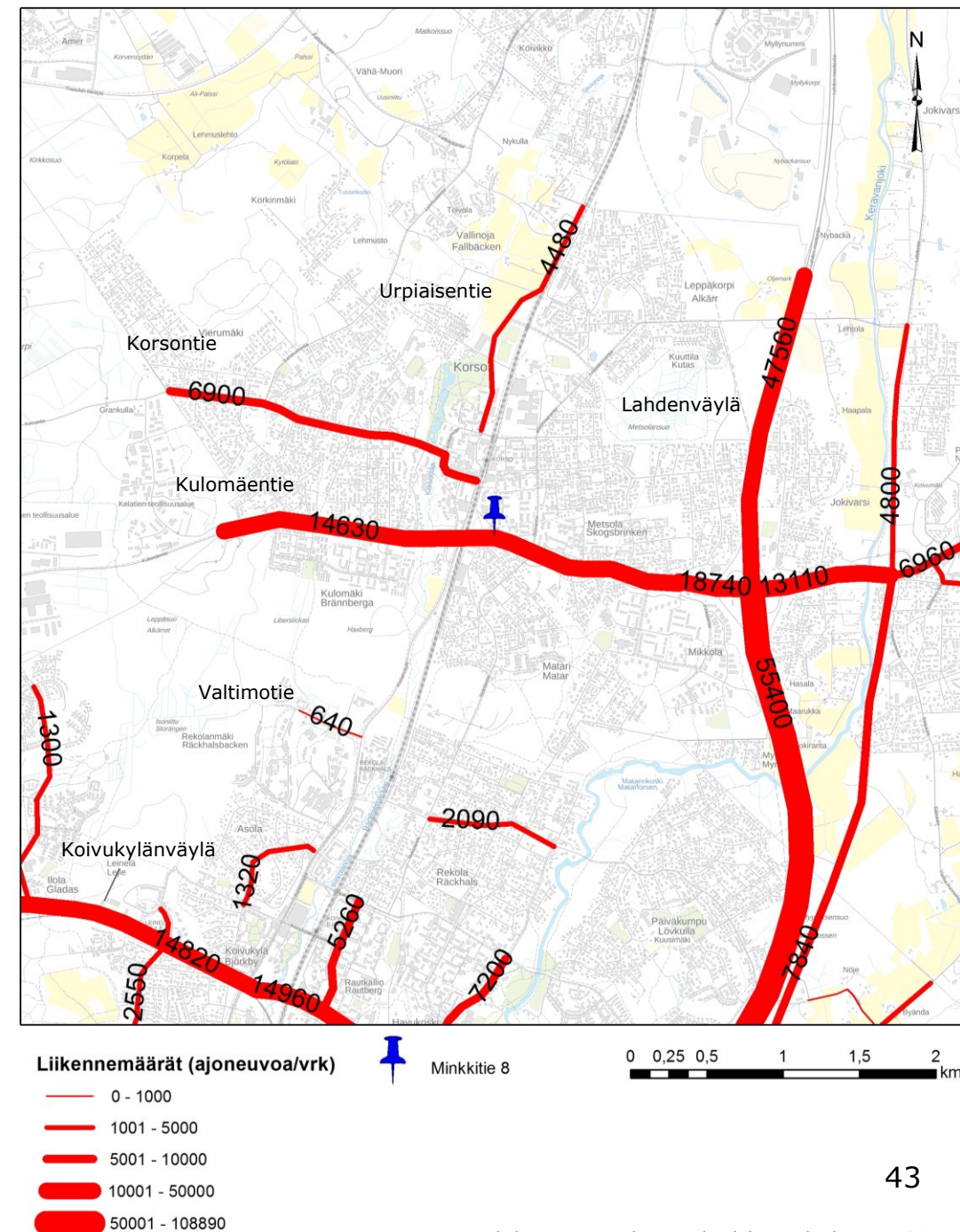
- Jalankulun yhteydet ovat hyvät ja reitti Korson asemalta on yhtenäinen.
- Pyöräilyn yhteydet ovat osittain puutteelliset.
 - Pyöräilyn pääreitti kulkee potentiaalisen uimahallitontin ohi etelässä. Alueen läheisyydessä kulkee lisäksi muita pyöräilyn pääreittejä, jotka eivät kuitenkaan ulotu mahdolliselle uimahallitontille.
 - Pyöräilyn paikallisreitti kulkee Korson asemalta kohteeseen.
 - Minkkitien länsipuolella on ainoastaan jalkakäytävä, mikä voi aiheuttaa ylimääräisiä puolenvaihtoja pyöräilijöille.

- Jalkakäytävä
- Pyöräily: pääreitti
- Pyöräily: paikallisreitti
- Pyöräily: muu reitti

MINKKITIE 8

LIIKENNEMÄÄRÄT

- Kohde sijaitsee Kulomäentien välittömässä läheisyydessä, jossa kulkee **n. 15 000** ajoneuvoa vuorokaudessa
- Muita merkittäviä väyliä:
 - Korsontie (n. 500 m päässä): 6 900 ajoneuvoa/vrk
 - Lahdenväylä (n. 2 km päässä): n. 55 000 ajoneuvoa/vrk
- Nykyinen katuverkko on kapasiteetiltaan riittävä uimahallin liikenteelle (ks. Liite 1)



MINKKITIE 8

PYSÄKÖINTI

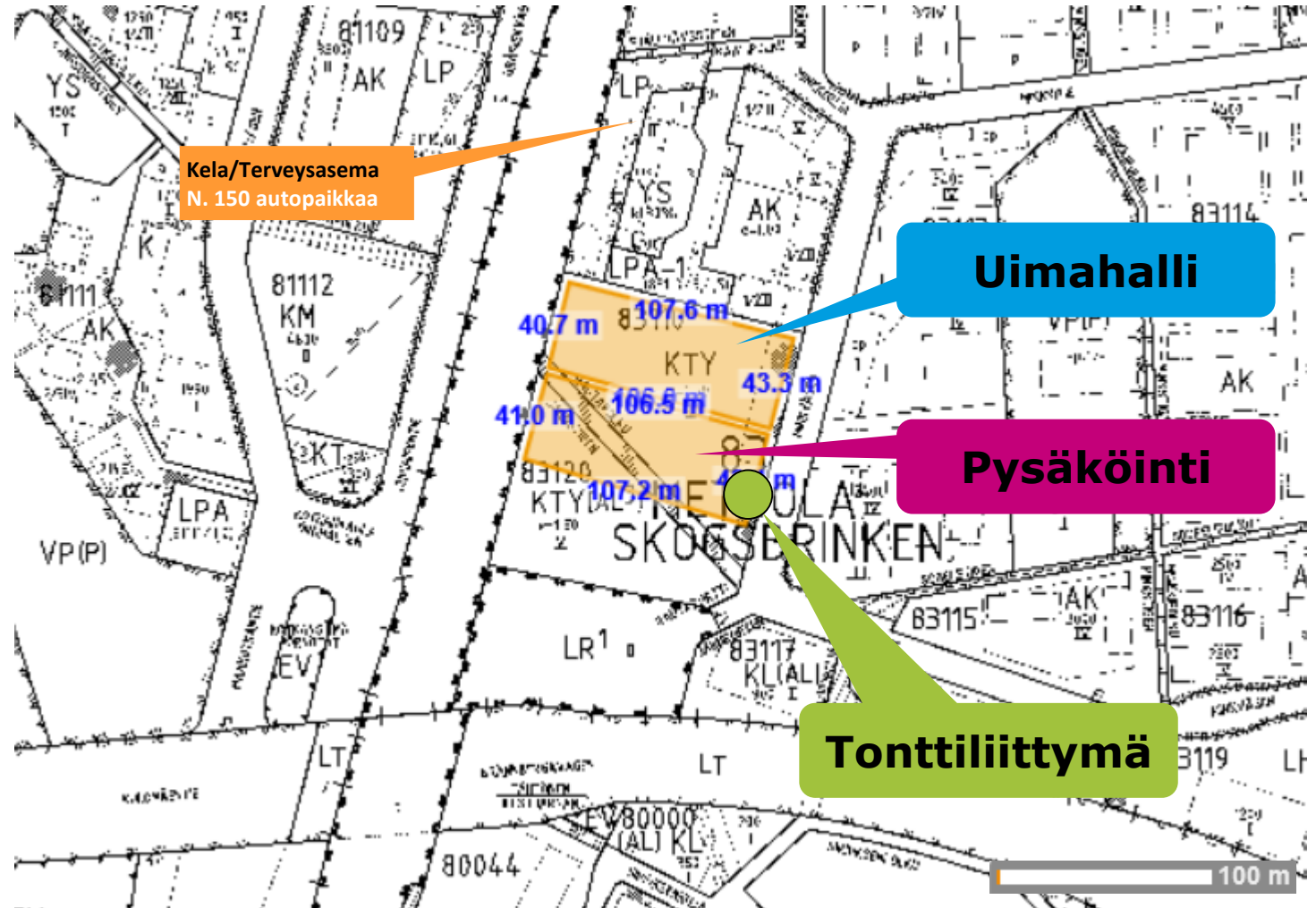
Pysäköintialueen tilavaraus:
200 autopaikkaa

Tonttiliittymä: Minkkitie, tontin
keski- tai eteläosa

- Eri toiminnoille on hyvin tilaa tontilla.
- Kelan/Terveysaseman paikoitusta ei voida katsoa hyödynnettävän, n. 150 paikkaa

Esimerkki uimahallin, pysäköintialueen
ja tonttiliittymän sijoittumisesta.

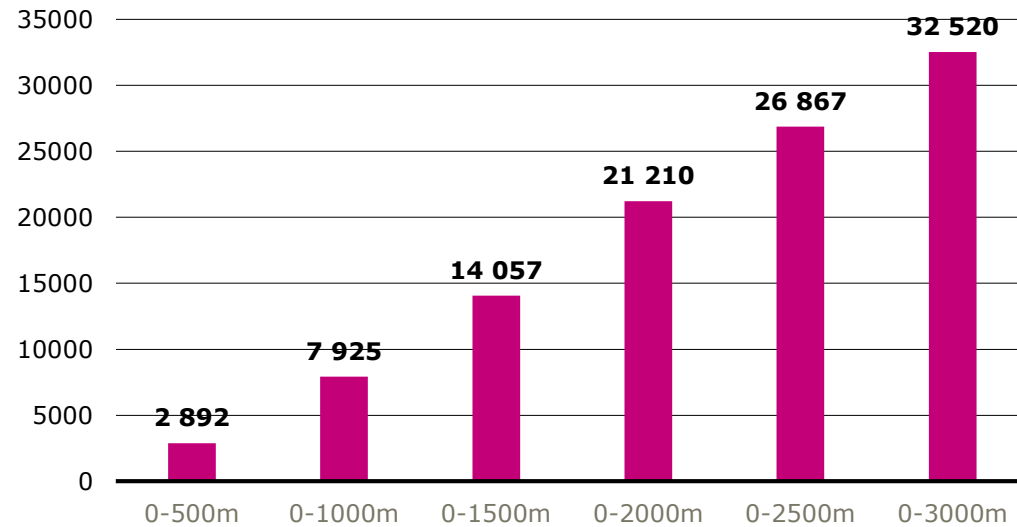
↑ Korson asema 50 m



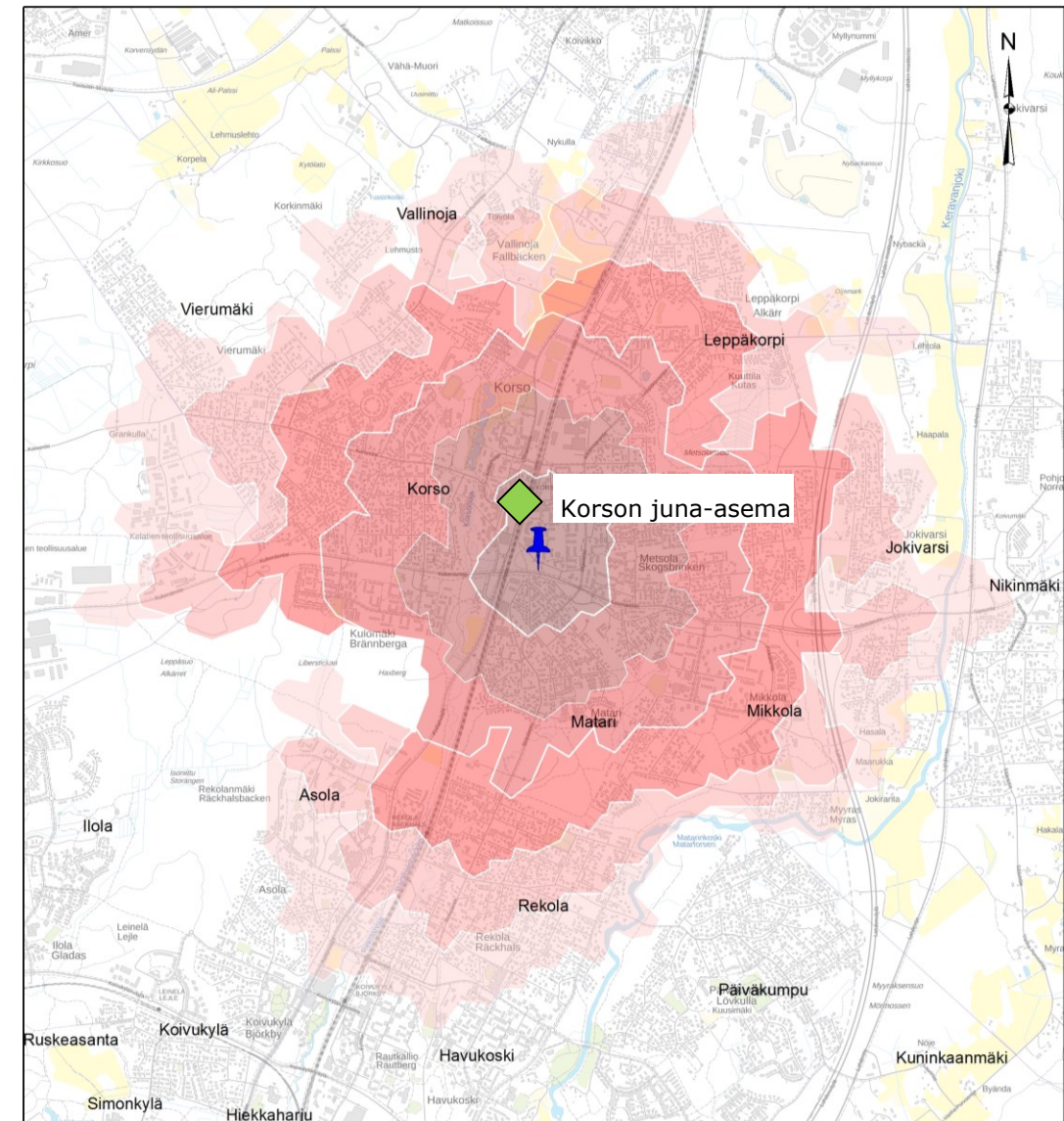
MINKKITIE 8

SAAVUTETTAVUUS: KÄVELY JA PYÖRÄILY

**MINKKITIE 8:
ASUKAIDEN MÄÄRÄ ETÄISYYSVYÖHYKKEITTÄIN**



Lähde: SeutuCD'17



Etäisyys uimahalliin



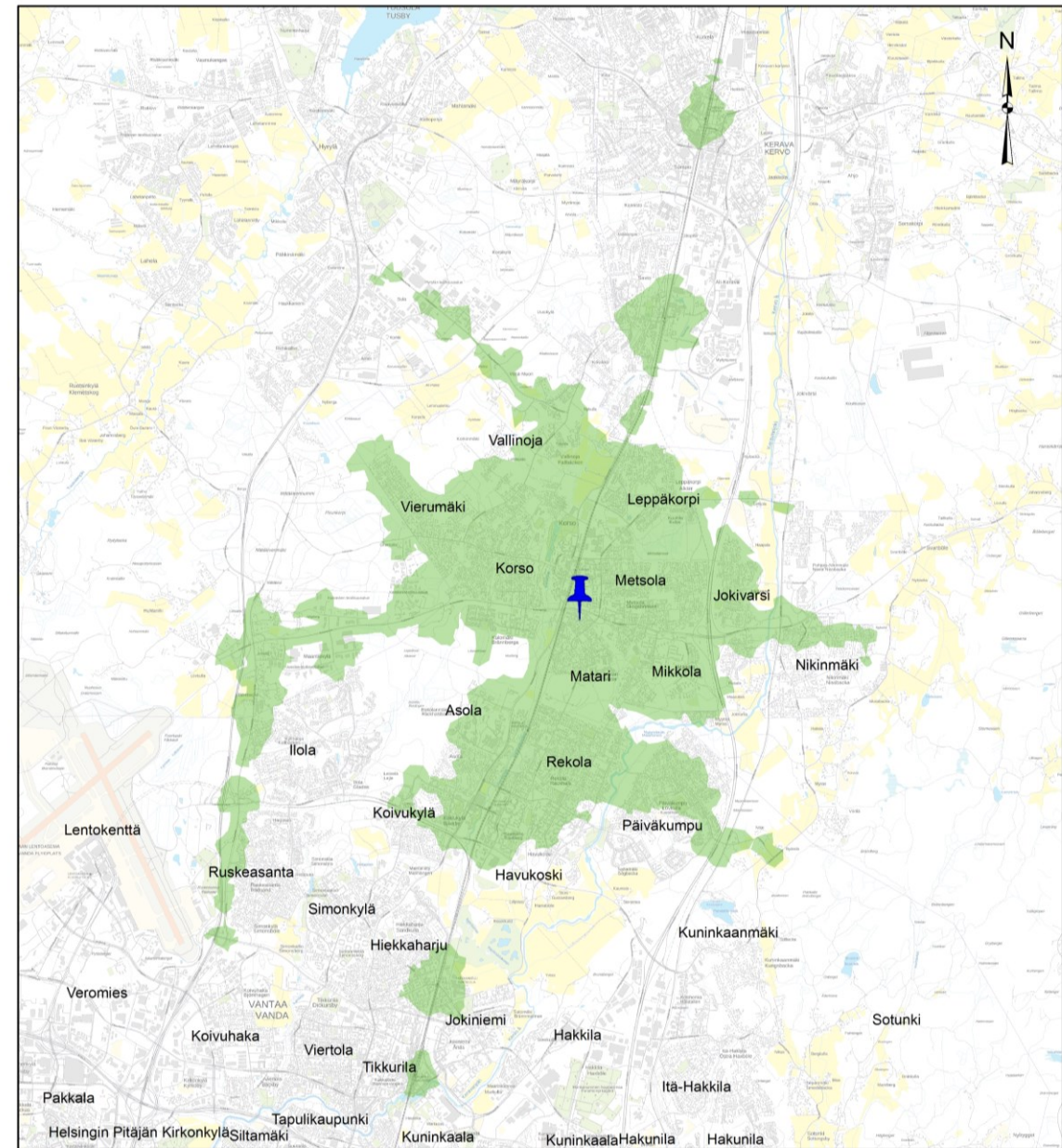
Minkkitie 8



MINKKITIE 8

SAAVUTETTAVUUS: JOUKKOLIIKENNE

- Kuvassa on esitetty joukkoliikenteen maksimisaavutettavuus arkipäivänä klo 16–17 (kevään 2018 linjasto)
- Saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen. Yhteydet ovat hyvät erityisesti Tuusulanväylän, Koivukylän, Vierumäen ja Päiväkummun suunnasta. Lisäksi kohde on hyvin saavutettavissa Sulan (Tuusula) suunnasta sekä Korson ja Hiekkaharjun asemien ympäristöstä.
- **Asukkaiden** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 51 320
- **Työpaikkojen** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 13 801



Maksimisaavutettavuus julkisella liikenteellä arkipäivänä klo 16:00-17.00



Minkkitie 8

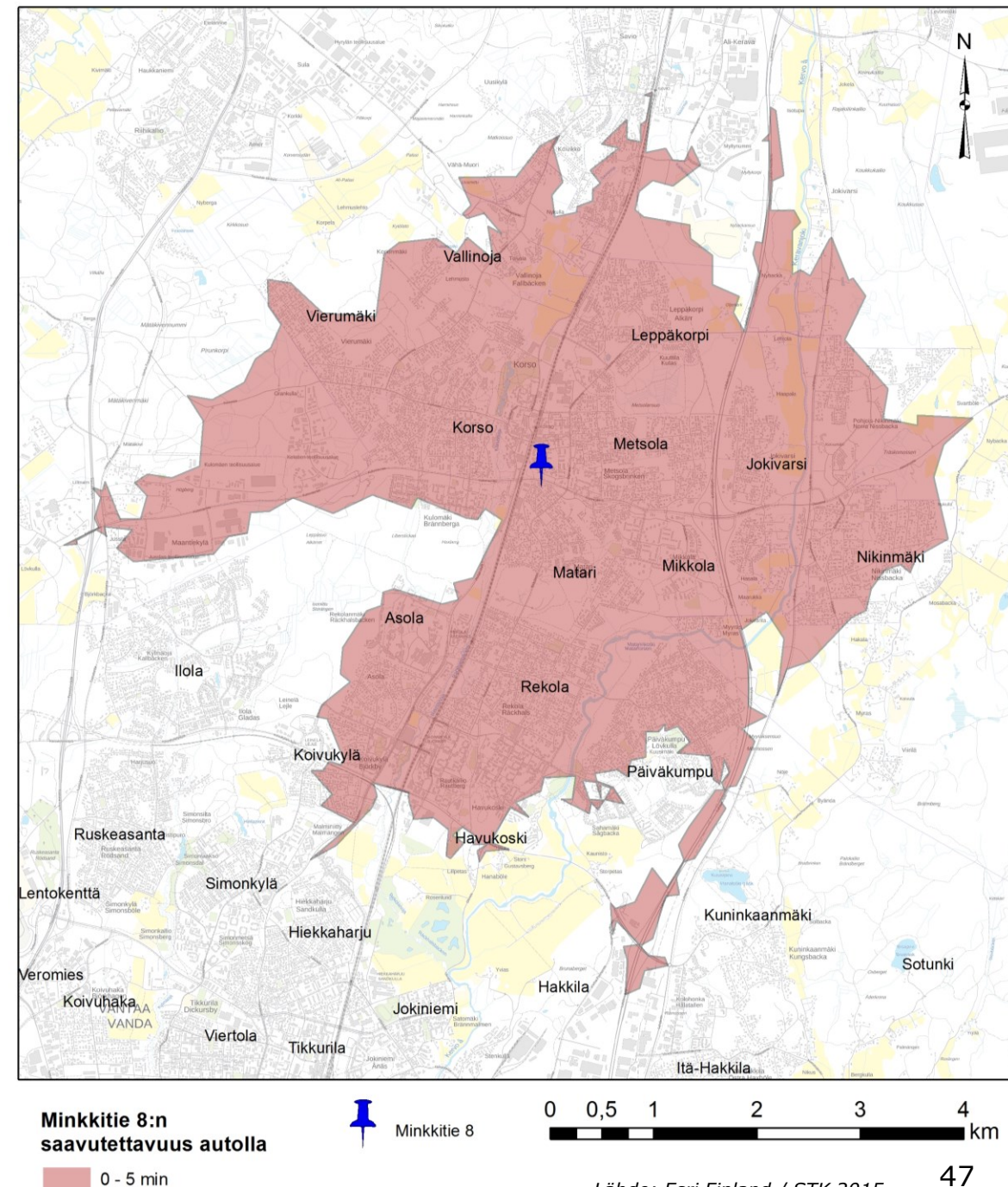
0 - 20 min (pelttoala 25,6 km²)

0 0,5 1 2 3 4 km

MINKKITIE 8

SAAVUTETTAVUUS: HENKILÖAUTO

- Makroasaavutettavuus autolla on melko hyvä, sillä Kulomäentieltä pääsee liittymään Minkkitielle sujuvasti (Metsolanportin tai Orionintien liittymä). Kohteesta on kuitenkin jonkin verran matkaa valtateille ja pohjoiseen suuntautuva liikenne kulkee osittain Korson keskustan läpi.
- **Asukkaiden** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 48 320
- **Työpaikkojen** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 8 732



MINKKITIE 8

PALVELUT

- Kohteen pohjoispuolella sijaitsee nykyisin runsaasti vähittäiskaupan palveluja.
- Kohteen läheisyydessä on joitain sisäliikuntapaikkoja, sekä julkisia palveluita.
- Lisäksi kohteen läheisyydessä on Korson terveysasema.

Selite

-  Potentiaalinen uimahallsijainti: Minkkitie 8
-  Sisäliikuntapaikat
-  Ulkoliikuntapaikat
-  Varhaiskasvatus, peruskoulut, lukiot, ammattikoulut
-  Palvelutalot
-  Muut julkiset palvelut (kirjastot, sosiaali- ja terveystalot)
-  Vähittäiskaupat

Lähteet:

Seutu CD'17 (julkiset ja yksityiset palvelut)

LIPAS Vantaa (liikuntapaikat)

Vantaan kaupungin internetsivut (peruskoulut, lukiot ja palvelutalot)

MINKKITIE 8

MAHDOLLISUUDET / HAASTEET

MAHDOLLISUUDET

- Hyvä saavutettavuus joukkoliikenteen keinoin.
- Korvaa poistuvan Korson uimahallin.
- Kohottaa alueen imagoa positiiviseen suuntaan.
- Useampia kouluja lähietäisyydellä.
- Korson keskuspuisto lähellä.

HAASTEET

- Alue jakautuu maanomistuksessa useammalle julkisen tahon toimijalle.
- Kohde on myös vaihtoehtoisesti erinomainen sijainti muulle rakentamiselle, jos tähän ei tulisi uimahallia.

ELMO



ELMO KAAVOITUS



Ei vaadi uutta kaavaa
uimahallia varten.

Omistus: Vantaan kaupunki

Rajaukseen kohdistuvat kaavat:
720900

Pinta-ala yhteensä: 59 000 m²

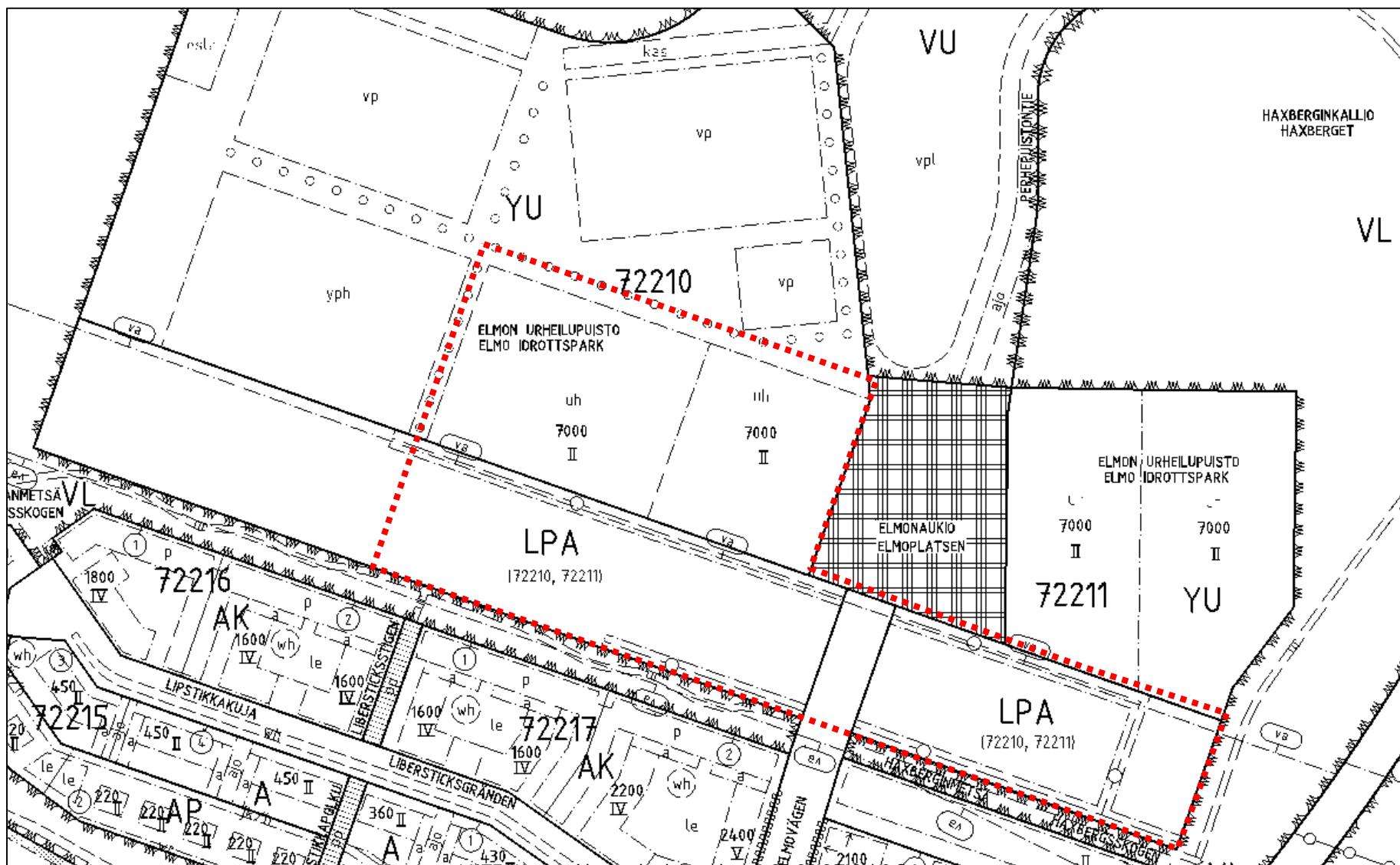
Rakennusoikeus: 14 000 m²

Yleiskaavan merkintä: P (palveluiden
ja hallinnon alue)

Asemakaavan merkintä: YU
(urheilutoimintaa palvelevien
rakennusten korttelialue)

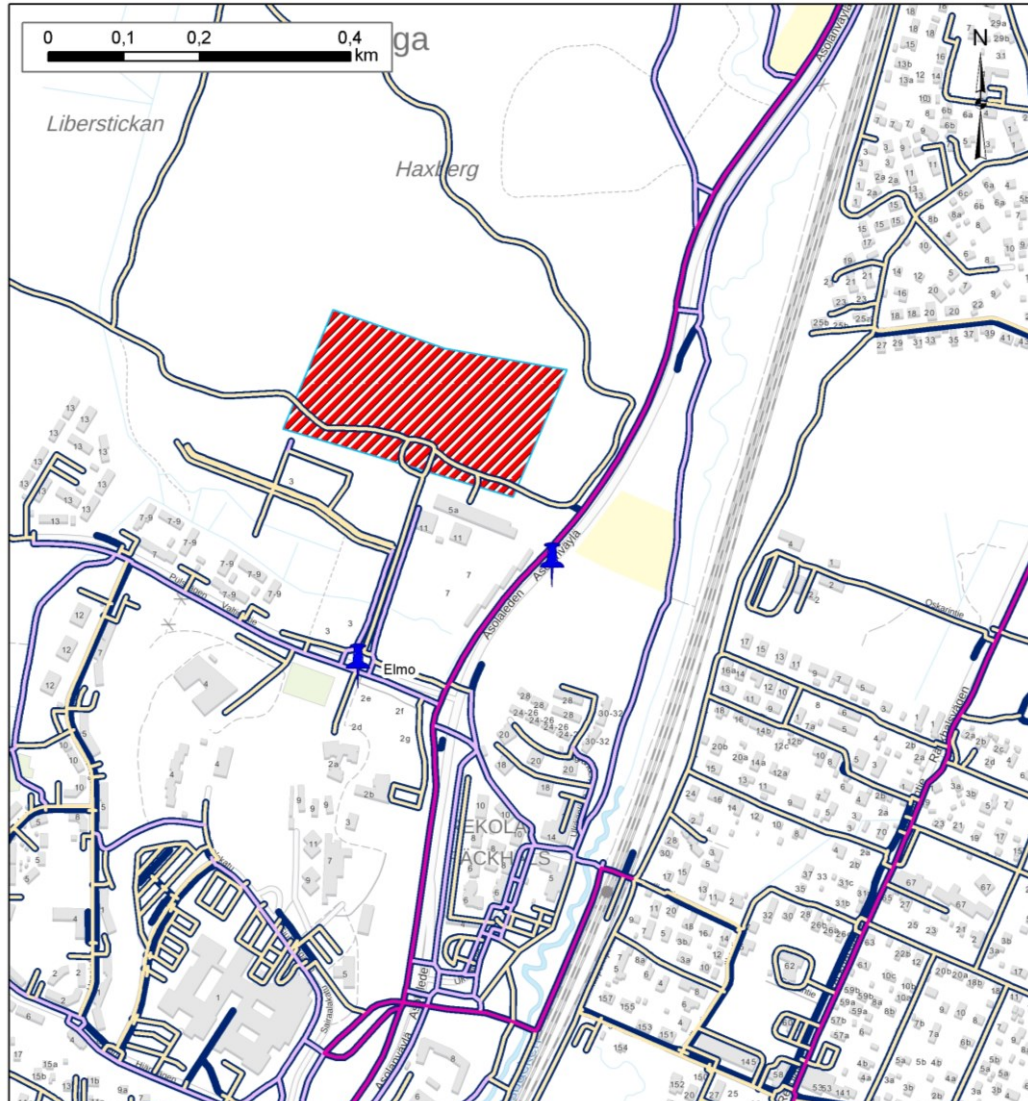
Nykyinen käyttö: metsäalue

Huomiot: Alueella suurjännitelinja,
valmis asemakaava uimahallille.



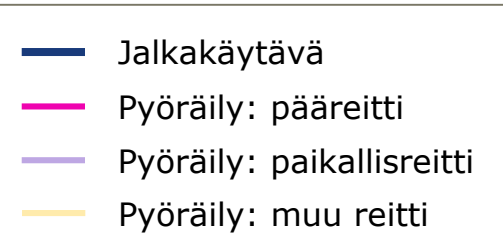
ELMO

LIIKENNEJÄRJESTELYT: JALANKULKU JA PYÖRÄILY



Lähde: Vantaan kaupunki

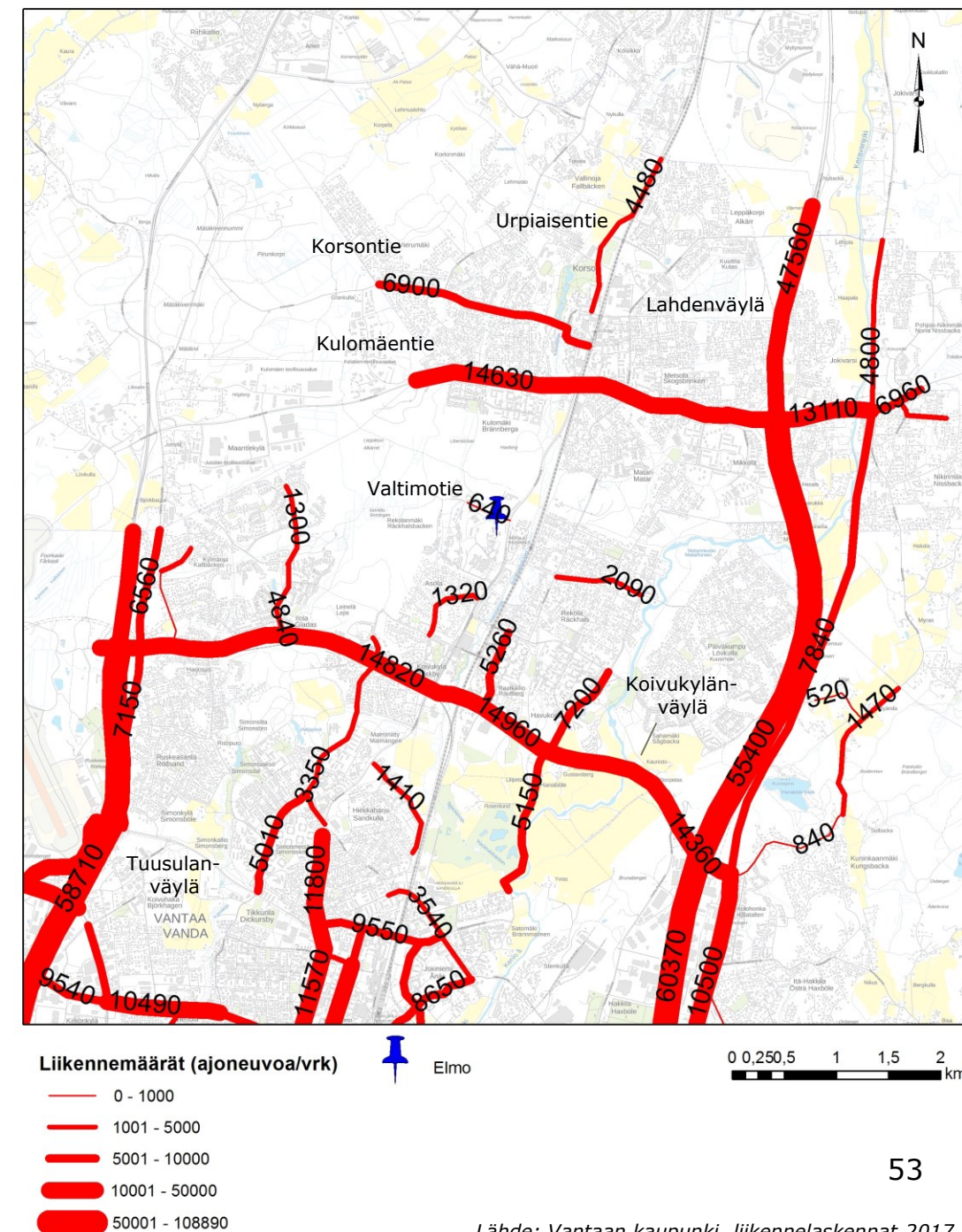
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat melko hyvät.
- Jalankulun yhteydet Rekolan asemalle ovat kohtalaiset.
- Pyöräilyn pääreitti kulkee potentiaalisen uimahallitontin ohi Asolanväylän länsipuolella, mutta reitti ei ulotu tontille saakka. Kohteen läheisyydessä kulkee kuitenkin pyöräilyn paikallisreitti, sekä muita pyöräilyreittejä.



ELMO

LIIKENNEMÄÄRÄT

- Kohde sijaitsee Valtimotien (**640 ajoneuvoa/vrk**) ja Asolanväylän välittömässä läheisyydessä. Asolanväylältä ei ole liikennelaskentatietoa.
- Muita merkittäviä väyliä:
 - Kulomäentie (n. 1 km päässä): n. 15 000 ajoneuvoa/vrk
 - Koivukylänväylä (n. 2 km päässä): n. 15 000 ajoneuvoa/vrk
- Nykyinen katuverkko on kapasiteetiltaan riittävä uimahallin liikenteelle (ks. Liite 1)



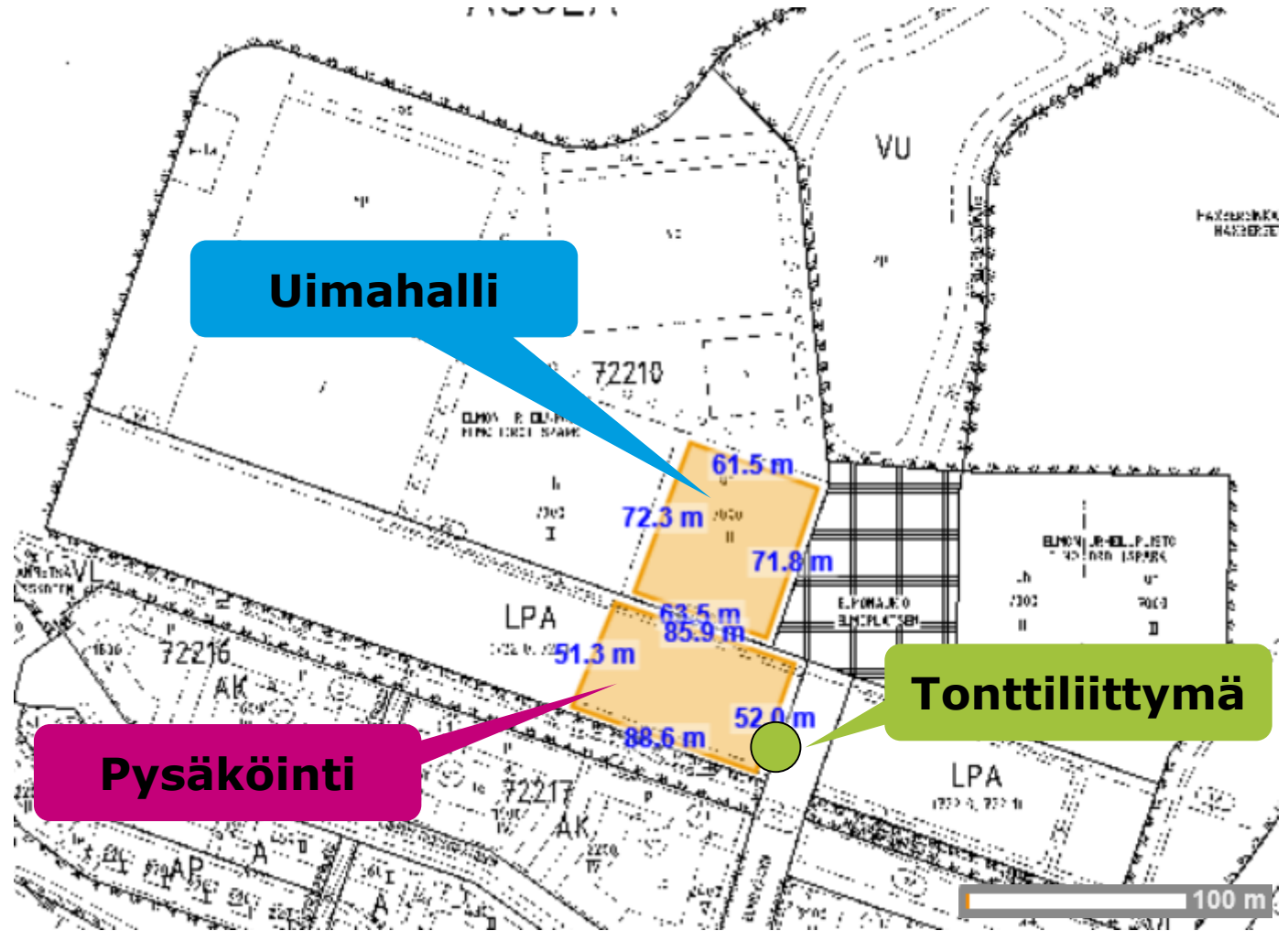
ELMO PYSÄKÖINTI

Pysäköintialueen tilavaraus:
200 autopaikkaa, sijainti voimalinjan
alapuolella Elmontien pään länsi- tai
itäpuolella

Tonttiliittymä: Elmontie, nykyisen
asemakaavan mukaisesti

→ Eri toiminnoille on hyvin tilaa
tontilla.

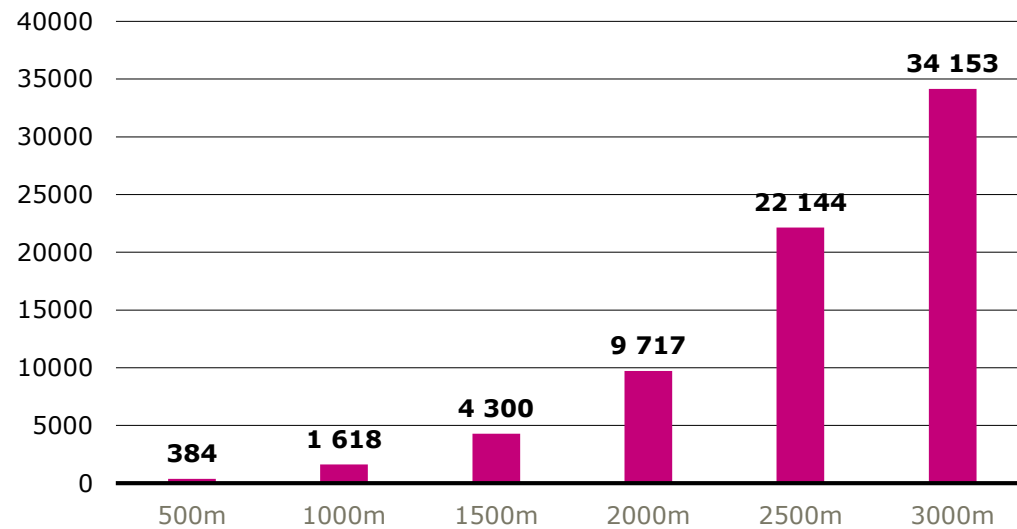
Esimerkki uimahallin, pysäköintialueen
ja tonttiliittymän sijoittumisesta.



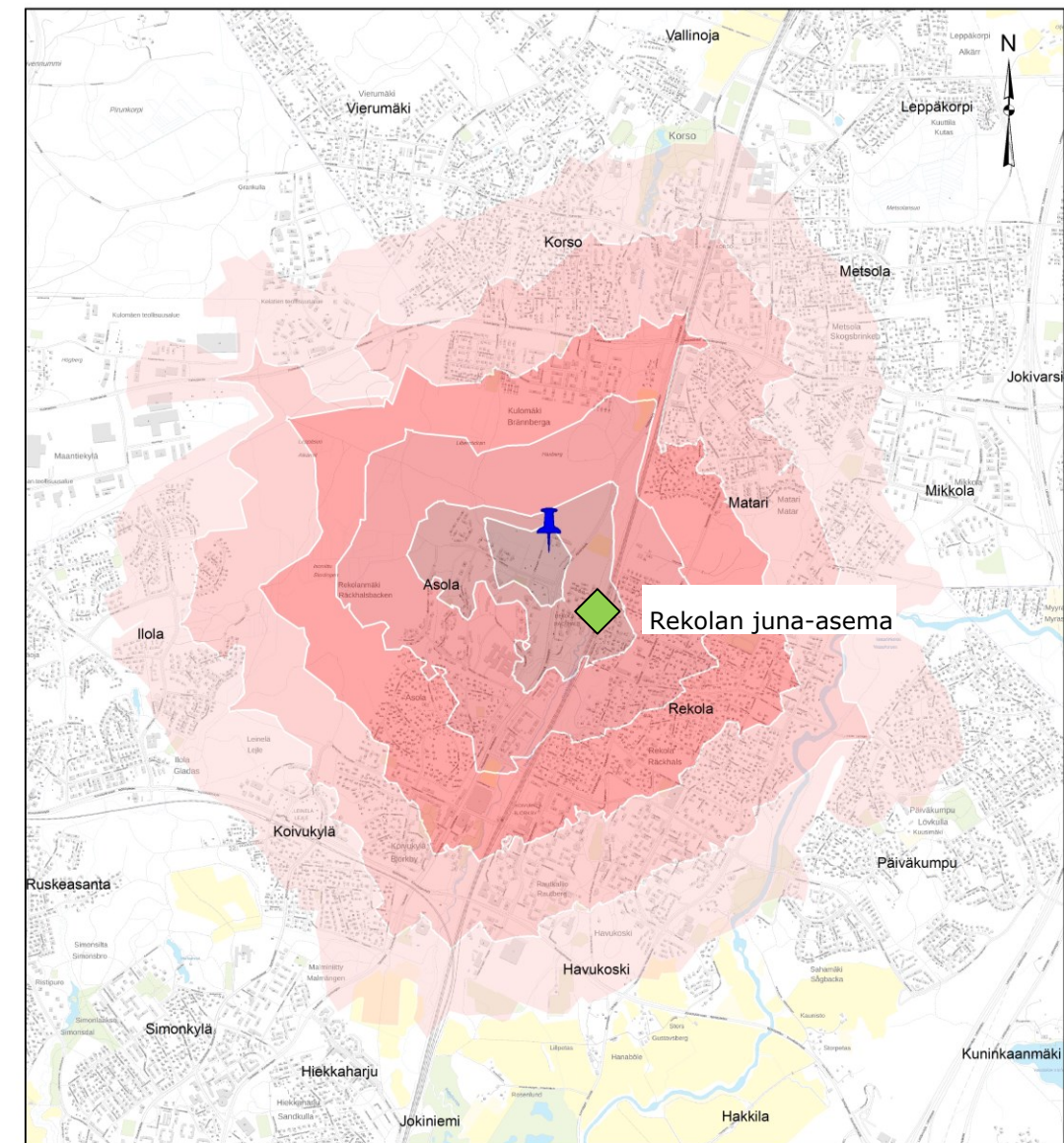
ELMO

SAAVUTETTAVUUS: KÄVELY JA PYÖRÄILY

**ELMO:
ASUKKAIDEN MÄÄRÄ ETÄISYYSVYÖHYKKEITÄIN**



Lähde: SeutuCD'17



Etäisyys uimahalliin



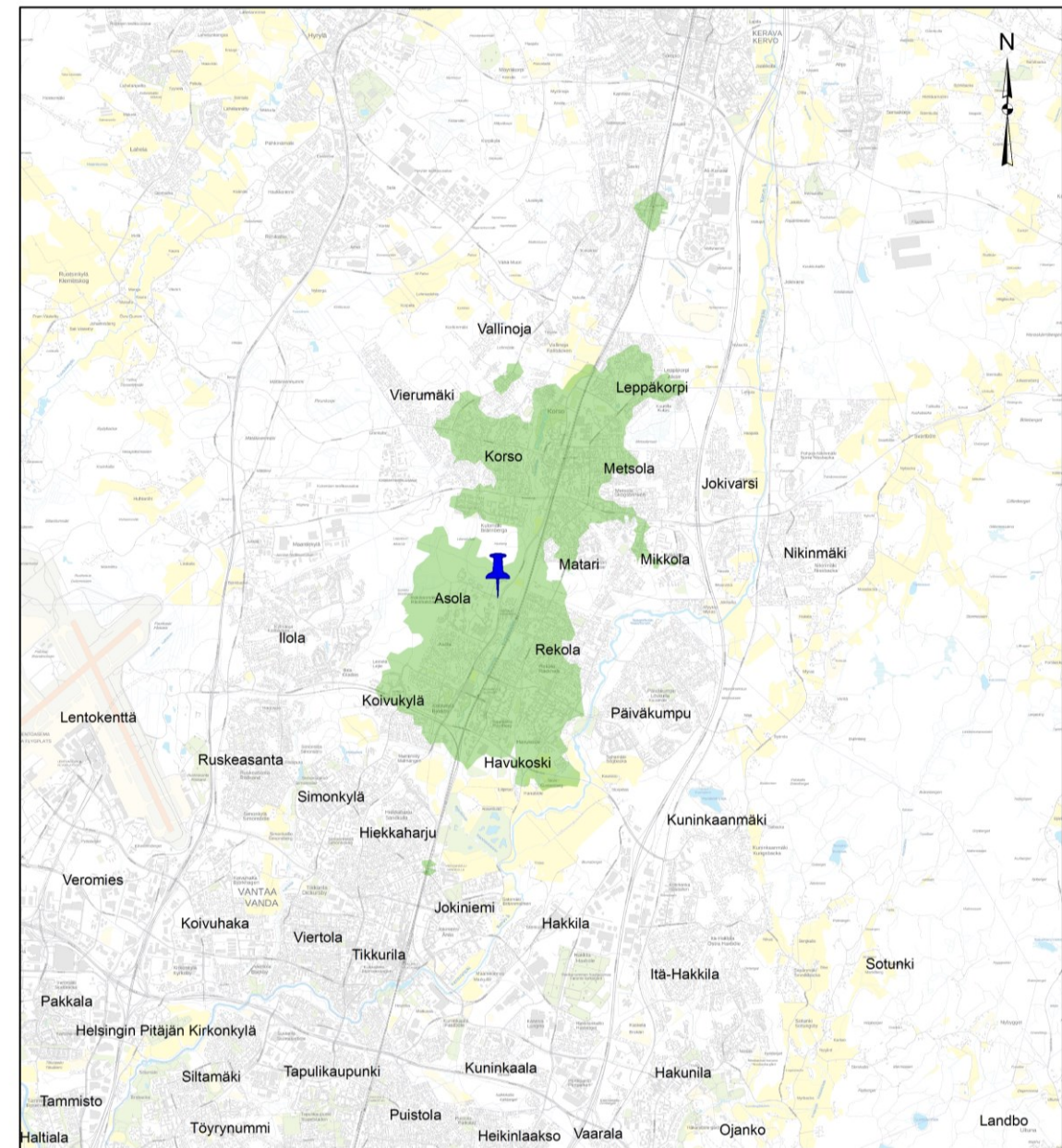
Elmo



ELMO

SAAVUTETTAVUUS: JOUKKOLIIKENNE

- Kuvassa on esitetty joukkoliikenteen maksimisaavutettavuus arkipäivänä klo 16–17 (kevään 2018 linjasto)
- Kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä on muihin kohteisiin verrattuna heikohko, mikä johtuu lähinnä pidemmästä kävelyetäisyydestä juna-asemalle (750m), että lähimmälle bussipysäkille (400m). Kohteen saavutettavuus on hyvä Koivukylän, Korson ja Leppäkorven suunnasta.
- **Asukkaiden** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 31 049
- **Työpaikkojen** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 5 792



Maksimisaavutettavuus julkisella liikenteellä arkipäivänä klo 16:00-17:00



Elmo

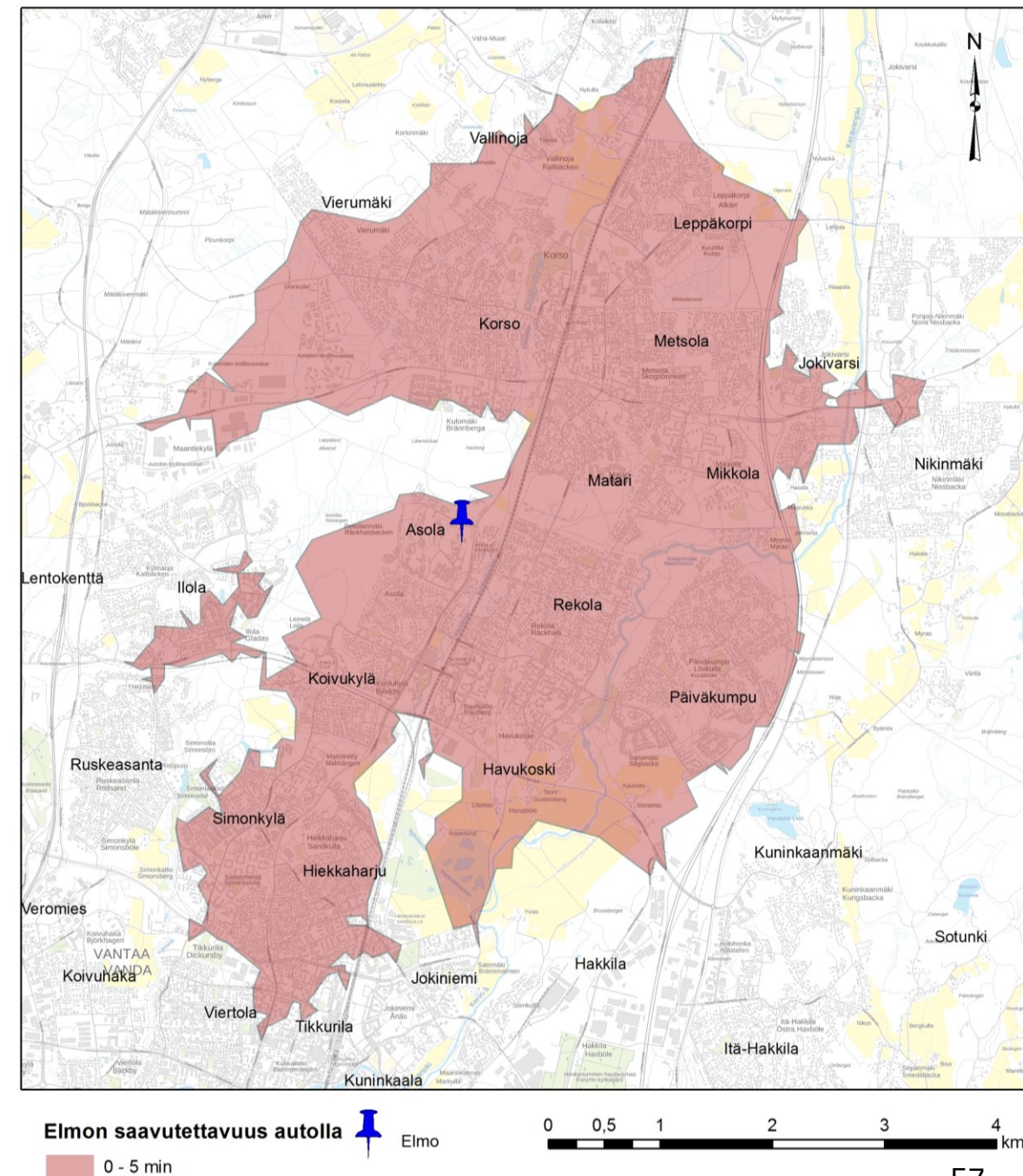
0 - 20 min (pedittoala 10,6 km²)

0 0,5 1 2 3 4 km

ELMO

SAAVUTETTAVUUS: HENKILÖAUTO

- Makrosaavutettavuus autolla on melko hyvä, sillä Kulomäentieltä (pohjoisessa) ja Koivukylänväylältä (etelässä) pääsee liittymään mahdolliselle uimahallin tontille johtavalle Asolanväylälle. Kohteesta on kuitenkin jonkin verran matkaa valtateille.
- **Asukkaiden** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 61 478
- **Työpaikkojen** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 9 664



ELMO PALVELUT

- Kohteen eteläpuolella sijaitsee joitain sivistystoimen toimipisteitä sekä sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja
- Noin kilometrin päässä pohjoisessa on useita vähittäiskaupan toimipisteitä

Selite

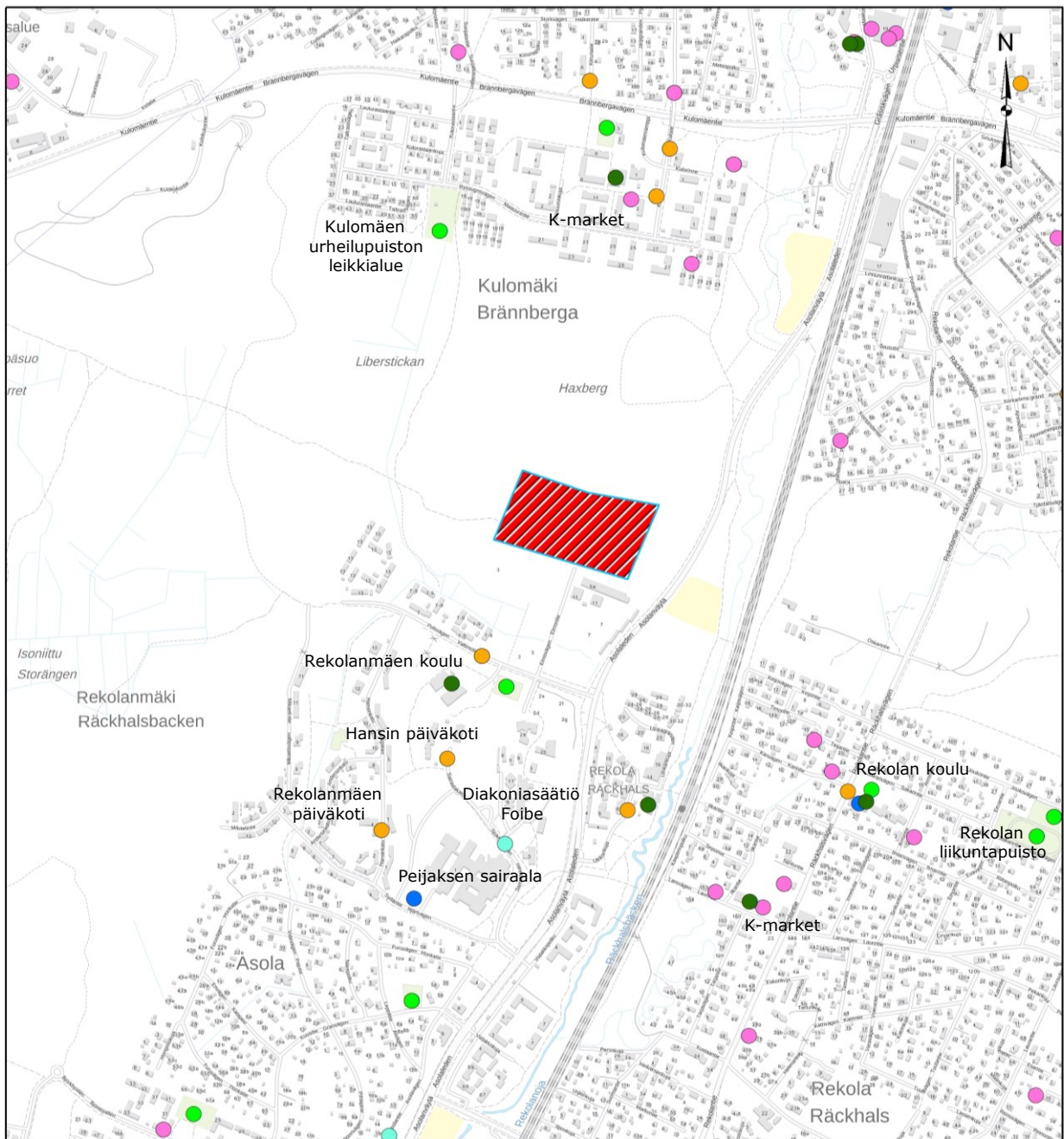
-  Potentiaalinen uimahallsijainti: Elmo
-  Sisäliikuntapaikat
-  Ulkoliikuntapaikat
-  Varhaiskasvatus, peruskoulut, lukiot, ammattikoulut
-  palvelutalot
-  Muut julkiset palvelut (kirjastot, sosiaali- ja terveystoimen palvelut)
-  Vähittäiskaupat

Lähteet:

Seutu CD'17 (julkiset ja yksityiset palvelut)

LIPAS Vantaa (liikuntapaikat)

Vantaan kaupungin internetsivut (peruskoulut, lukiot ja palvelutalot)



ELMO

MAHDOLLISUUDET / HAASTEET

MAHDOLLISUUDET

- Mahdollisuudet laajemman urheilukeskittymän muodostamiseksi samalle alueelle.
- Rekolanmäen koulu vieressä.
- Laajat ulkoilumaastot ympärillä.
- Mahdollisuudet rakentaa paljon pysäköintitilaa.

HAASTEET

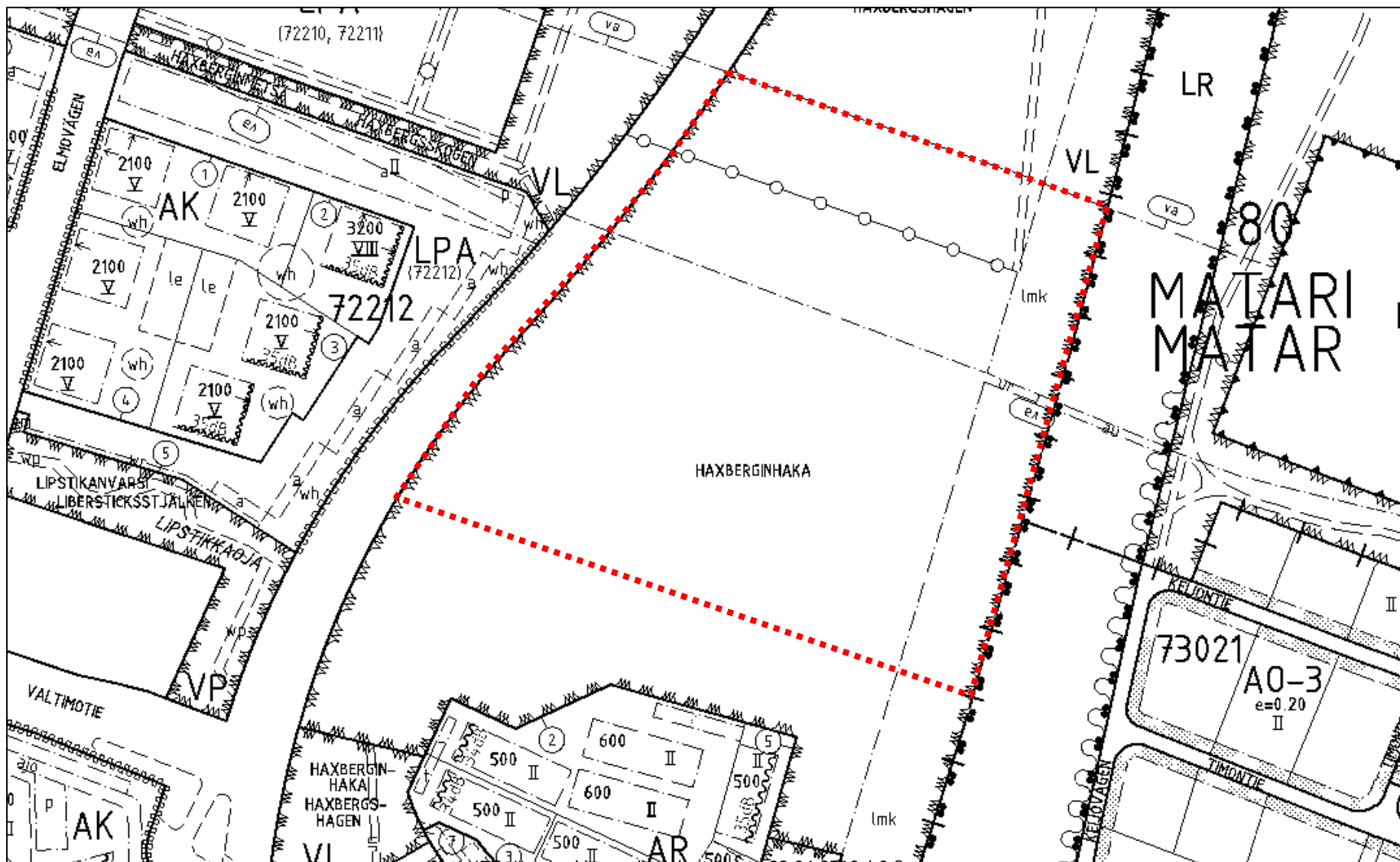
- Pidempi matka Rekolan juna-asemalle.
- Sivussa isommista kaupunkikeskittymistä.

HAXBERGINHAKA

(Asolanväylä 33)



HAXBERGINHAKA KAAVOITUS



Omistus: Vantaan kaupunki

Rajaukseen kohdistuvat kaavat:
720300

Pinta-ala yhteensä: 38 000 m²

Rakennusoikeus: -

Yleiskaavan merkintä: A (asuntoalue)

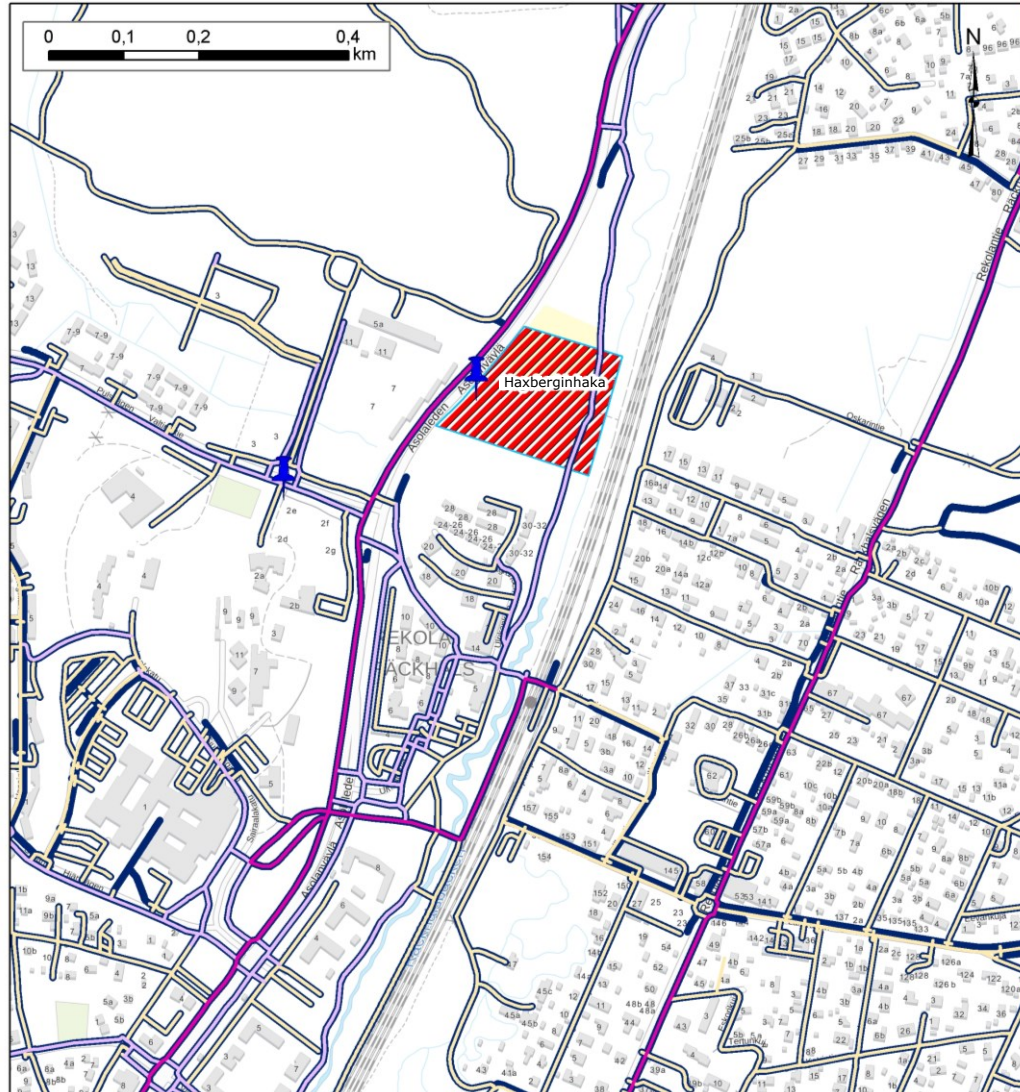
Asemakaavan merkintä: VL
(lähivirkistysalue)

Nykyinen käyttö: peltoalue

Huomiot: Alueella suurjännitelinja ja pieni vuokra-ala DNA Oy:llä.

HAXBERGINHAKA

LIIKENNEJÄRJESTELYT: JALANKULKU JA PYÖRÄILY



Lähde: Vantaan kaupunki

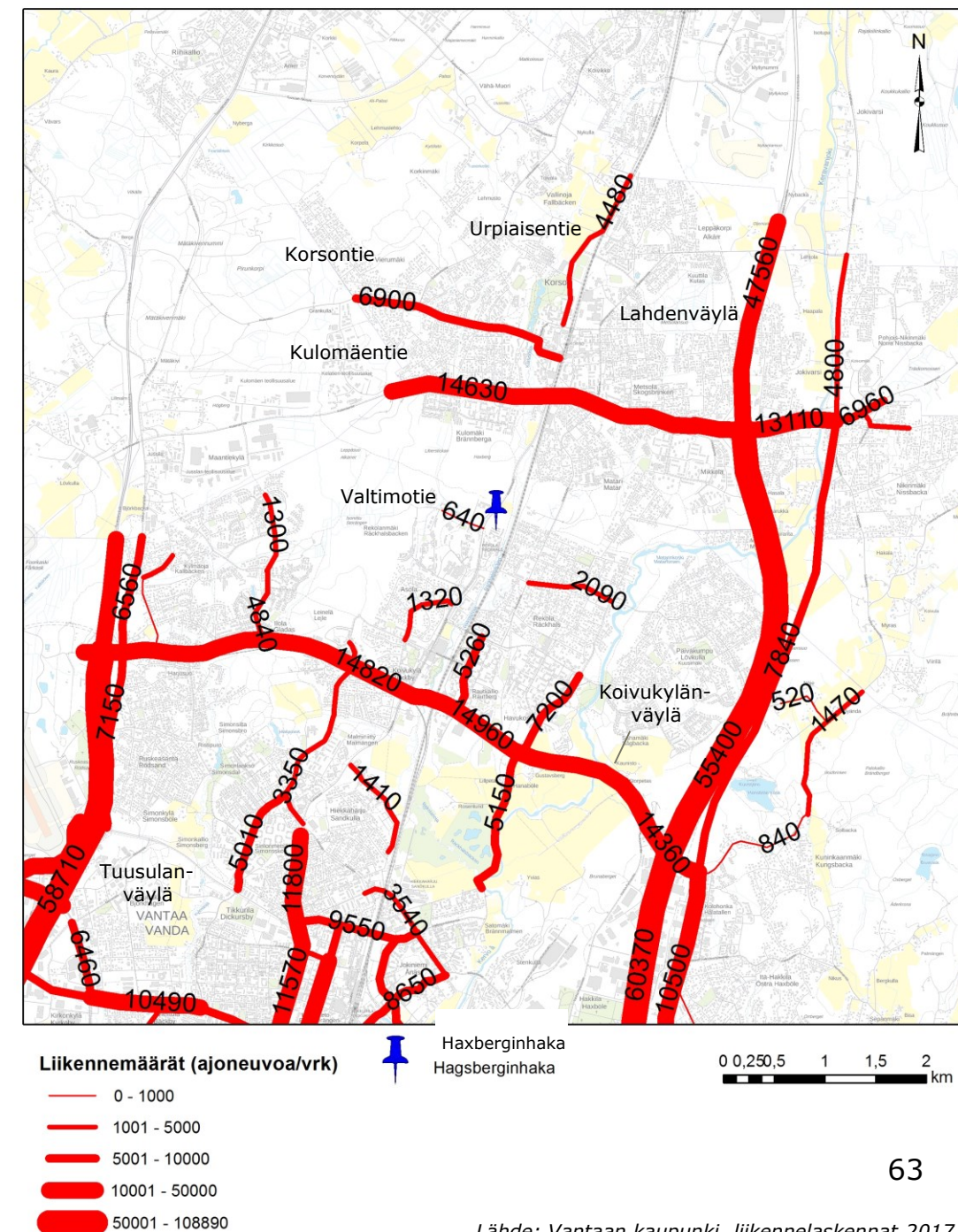
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat puutteelliset.
- Asolanväylän itäpuolella kulkevat jalankulun ja pyöräilyn reitit katkeavat (siirtyvät kulkemaan Asolanväylän länsipuolelle) ennen mahdollista uimahallitonttia etelästä saavuttaessa.
- Rekolan juna-asemalta on kevyenliikenteen yhteys tontin kaakkoiskulmaan, joka alittaessaan junaradan ja ylittäessään Rekolanpuron kaartaa jatkaen puron suuntaisesti tontille.

- Jalkakäytävä
- Pyöräily: pääreitti
- Pyöräily: paikallisreitti
- Pyöräily: muu reitti

HAXBERGINHAKA

LIKENNEMÄÄRÄT

- Kohde sijaitsee Asolanväylän varressa. Asolanväylältä ei ole liikennelaskentatietoa.
- Muita merkittäviä väyliä:
 - Kulomäentie (n. 1 km päässä): n. 15 000 ajoneuvoa/vrk
 - Koivukylänväylä (n. 2 km päässä): n. 15 000 ajoneuvoa/vrk
- Nykyinen katuverkko on kapasiteetiltaan riittävä uimahallin liikenteelle (ks. Liite 1)



HAXBERGINHAKA

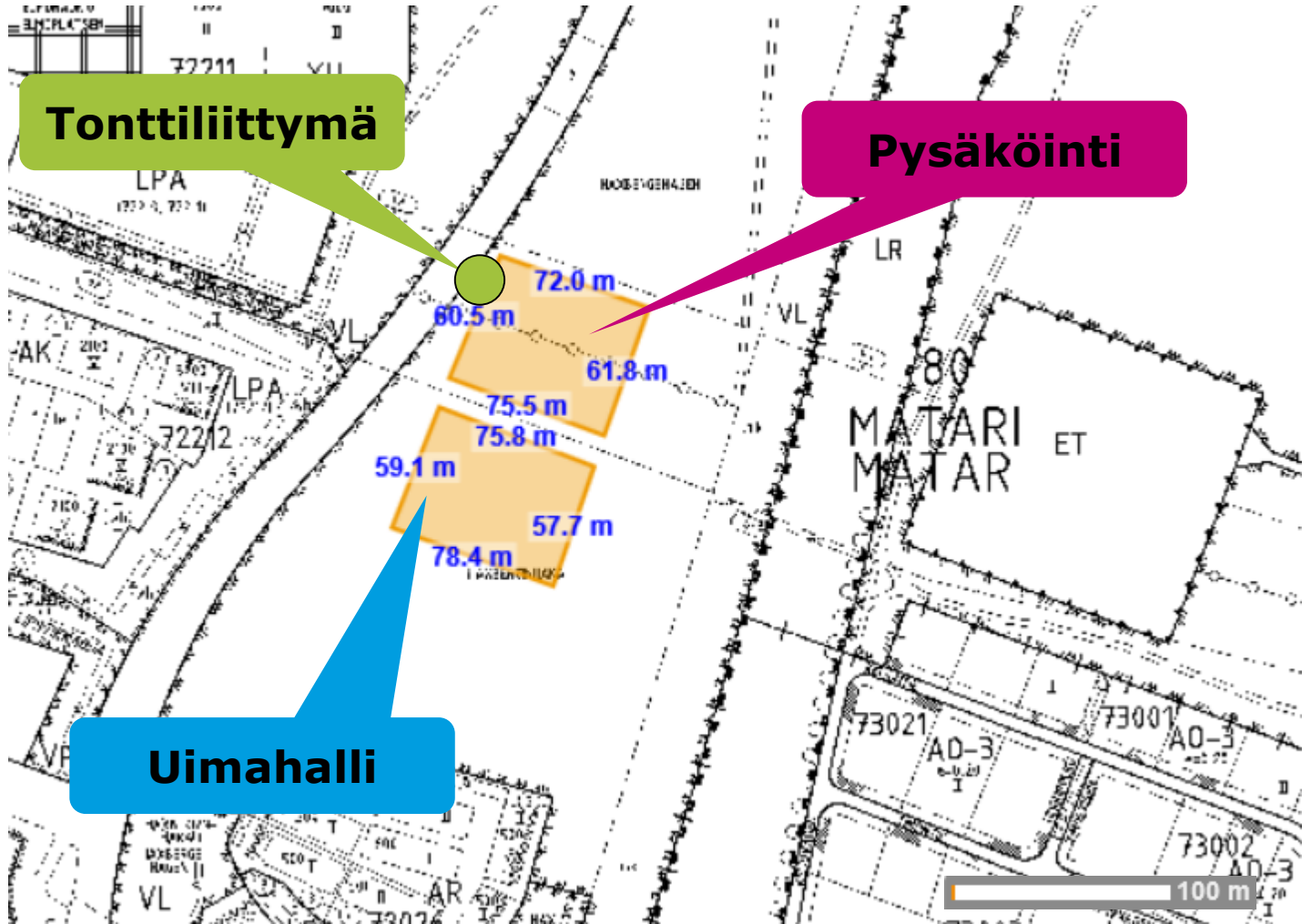
PYSÄKÖINTI

Pysäköintialueen tilavaraus:
200 autopaikkaa, sijainti
voimalinjan alapuolella

Tonttiliittymä: Asolanväylä, tontin
luoteisosa

→ Eri toiminnoille on hyvin tilaa
tontilla.

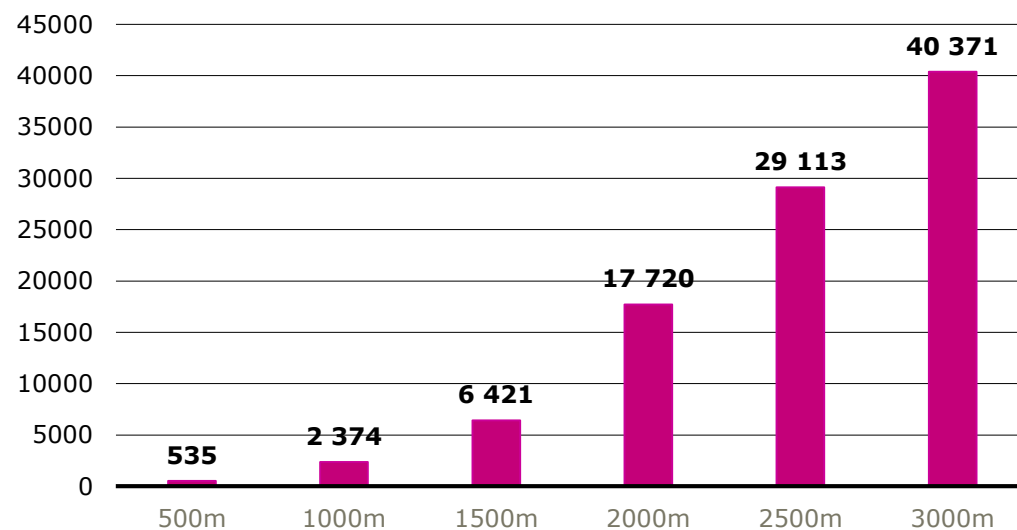
Esimerkki uimahallin, pysäköintialueen
ja tonttiliittymän sijoittumisesta.



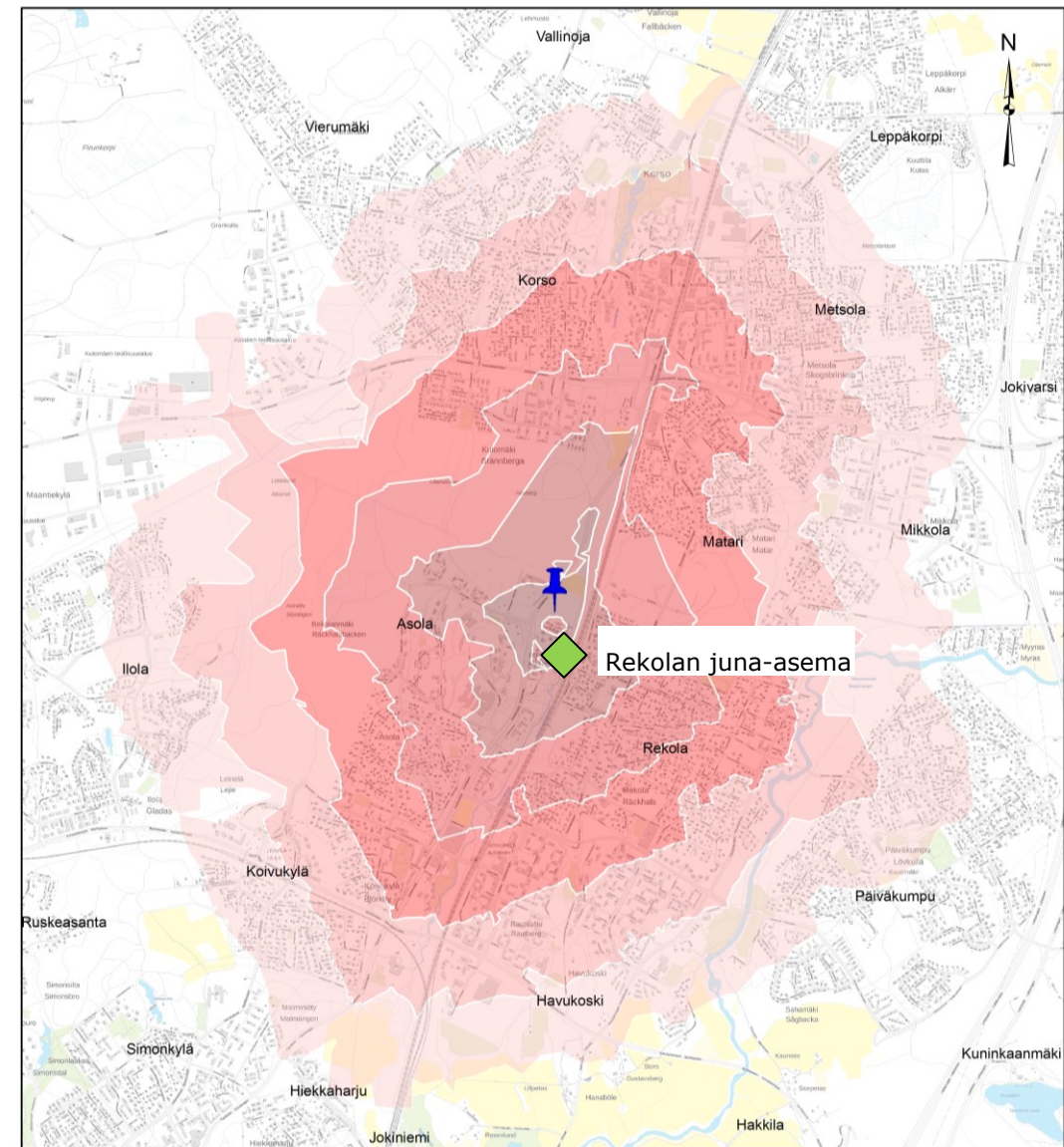
HAXBERGINHAKA

SAAVUTETTAVUUS: KÄVELY JA PYÖRÄILY

**HAXBERGINHAKA:
ASUKKAIDEN MÄÄRÄ ETÄISYYSVYÖHYKKEITTÄIN**



Lähde: SeutuCD'17



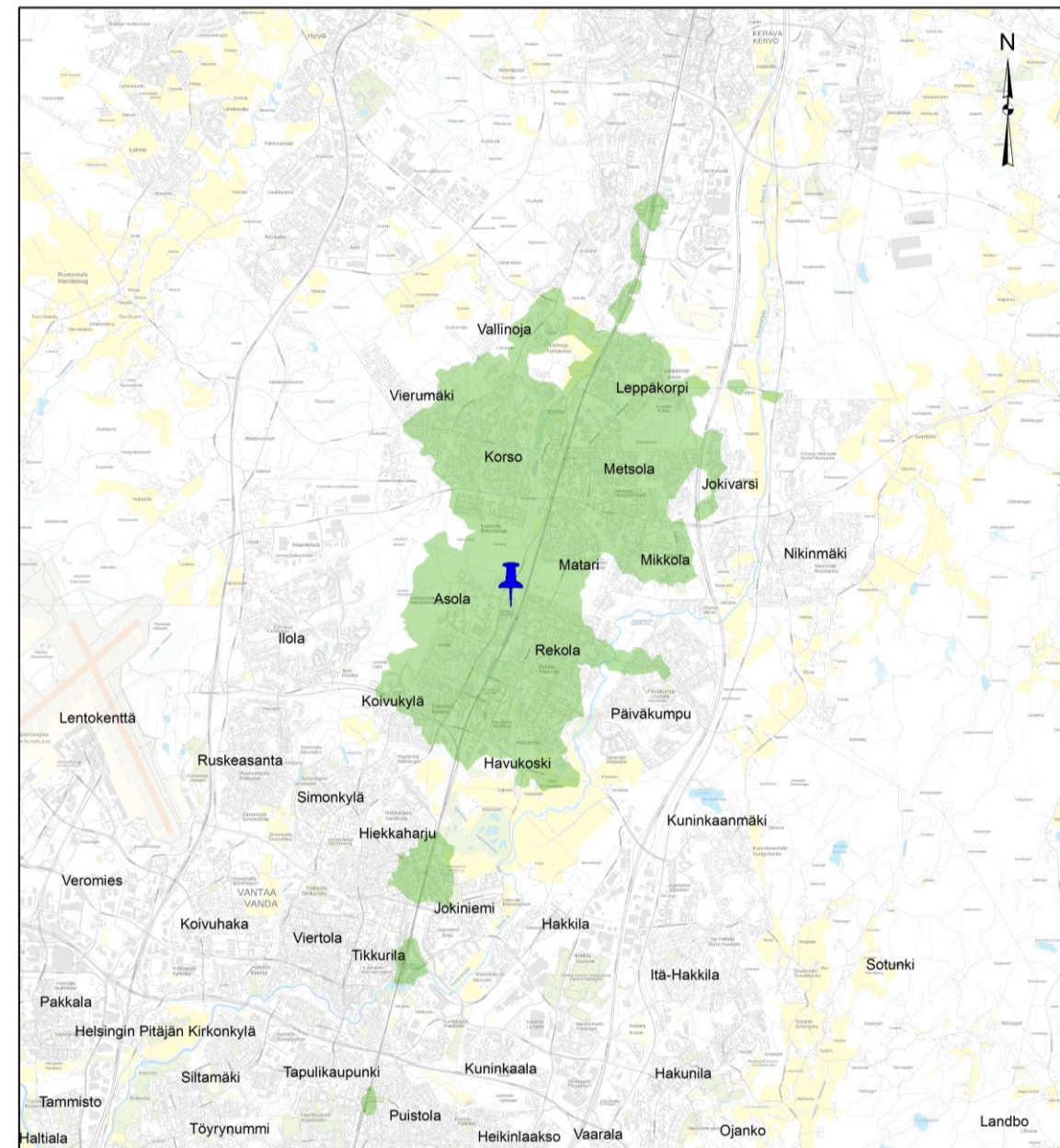
Etäisyys uimahalliin



HAXBERGINHAKA

SAAVUTETTAVUUS: JOUKKOLIIKENNE

- Kuvassa on esitetty joukkoliikenteen maksimisaavutettavuus arkipäivänä klo 16–17 (kevään 2018 linjasto)
- Kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä on muihin sijaintivaihtoehtoihin verrattuna keskiarvo. Kohteen saavutettavuus on hyvä Koivukylän, Korson ja Leppäkorven suunnasta, sekä Hiekkaharjun aseman ympäristöstä.
- **Asukkaiden** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 44 414
- **Työpaikkojen** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 8 848



Maksimisaavutettavuus julkisella liikenteellä arkipäivänä klo 16:00-17.00

0 - 20 min (pedittoala 17,4 km²)

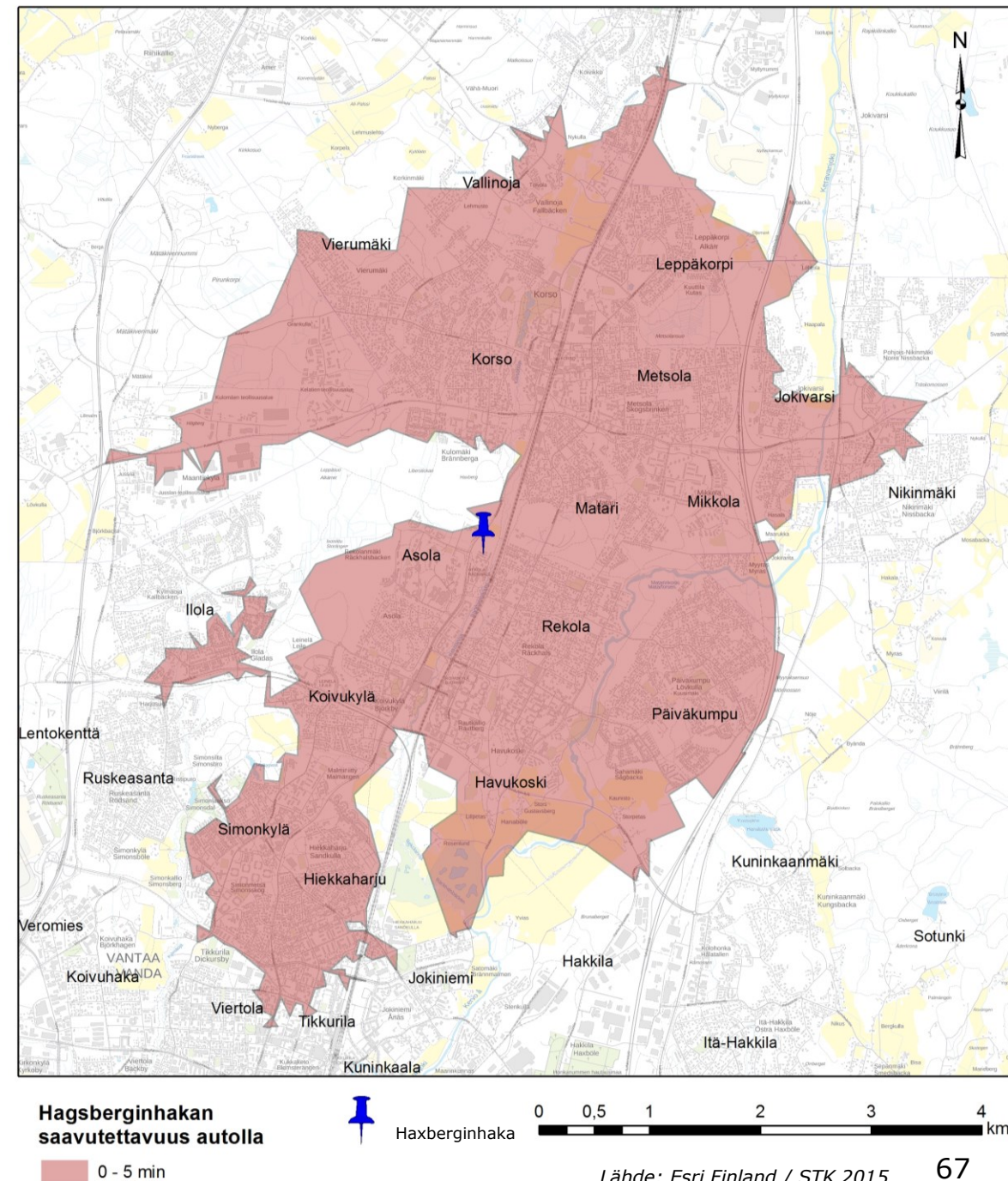
Haxberginhaka

0 0,5 1 2 3 4 km

HAXBERGINHAKA

SAAVUTETTAVUUS: HENKILÖAUTO

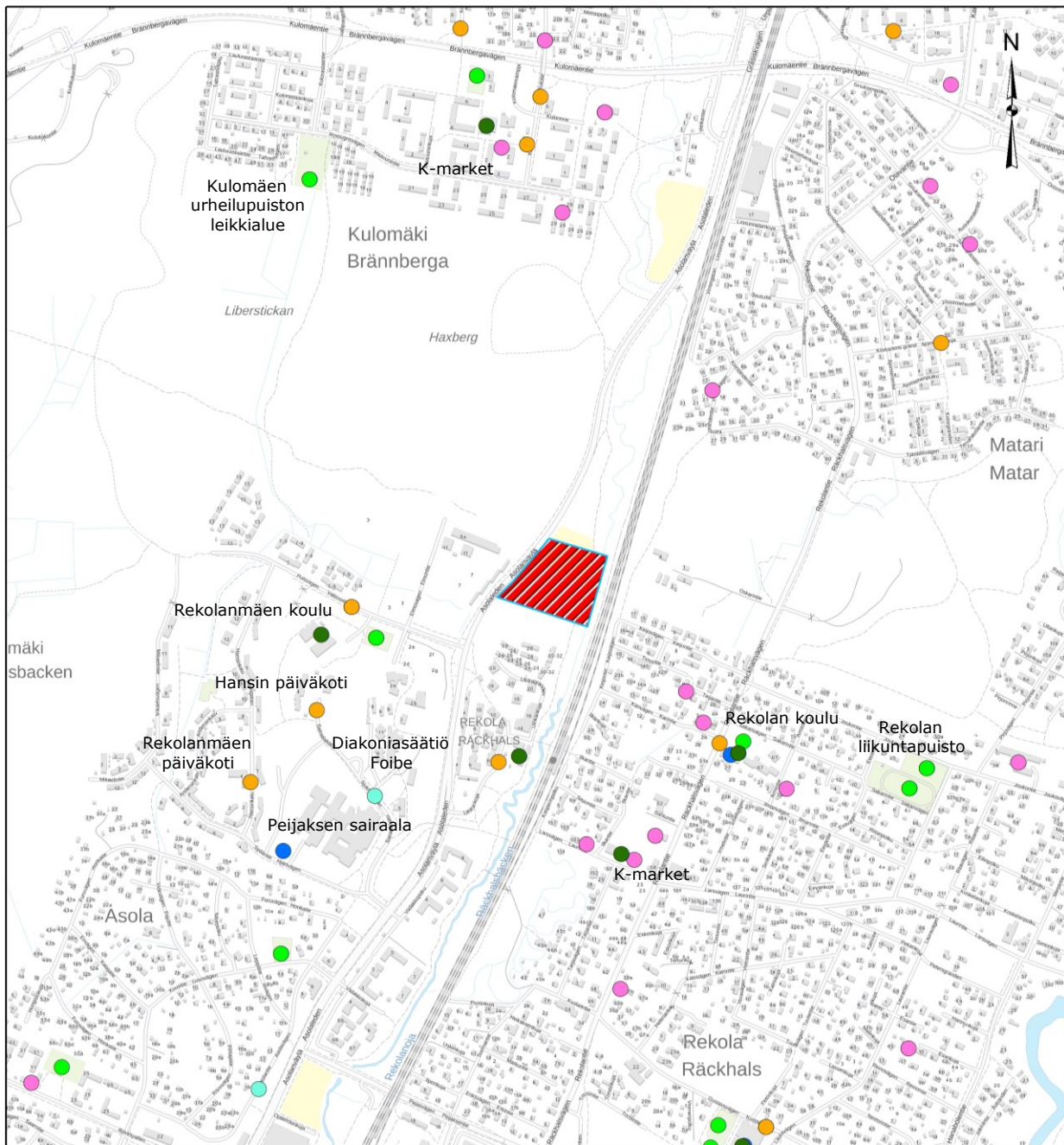
- Makrosaavutettavuus autolla on melko hyvä, sillä Kulomäentieltä (pohjoisessa) ja Koivukylänväylältä (etelässä) pääsee liittymään mahdolliselle uimahallin tontille johtavalle Asolanväylälle. Kohteesta on kuitenkin jonkin verran matkaa valtateille.
- **Asukkaiden** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 62 082
- **Työpaikkojen** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 10 097



HAXBERGINHAKA

PALVELUT

- Kohteen eteläpuolella sijaitsee joitain sivistystoimen toimipisteitä sekä sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja
- Noin kilometrin päässä pohjoisessa on useita vähittäiskaupan toimipisteitä



Selite

- Potentiaalinen uimahallsijainti: Haxberginhaka
- Sisäliikuntapaikat
- Ulkoliikuntapaikat
- Varhaiskasvatus, peruskoulut, lukiot, ammattikoulut
- Palvelutalot
- Muut julkiset palvelut (kirjastot, sosiaali- ja terveystoimen palvelut)
- Vähittäiskaupat

Lähteet:

Seutu CD'17 (julkiset ja yksityiset palvelut)

LIPAS Vantaa (liikuntapaikat)

Vantaan kaupungin internetsivut (peruskoulut, lukiot ja palvelutalot)

HAXBERGINHAKA

MAHDOLLISUUDET / HAASTEET

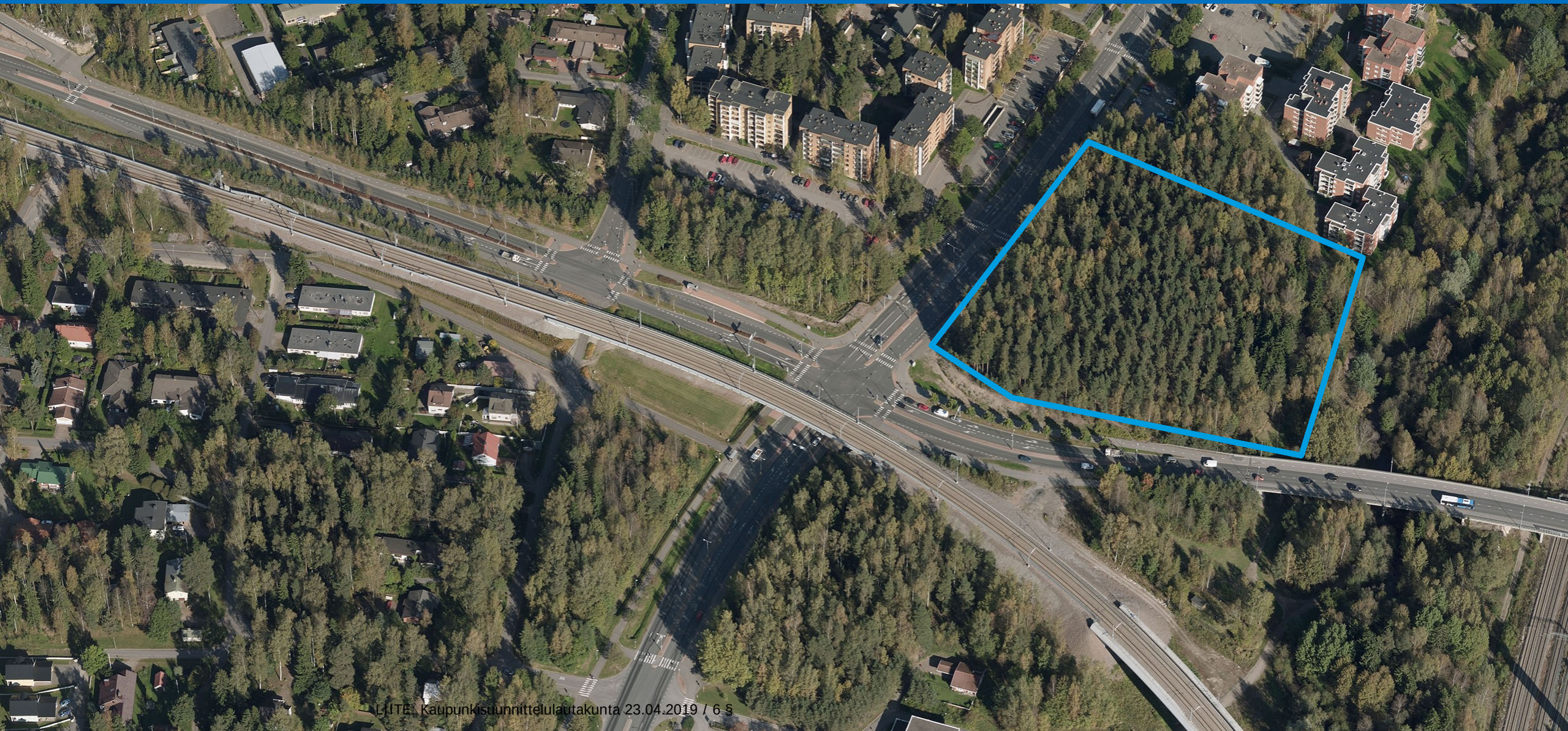
MAHDOLLISUUDET

- Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla mitattuna.
- Rekolanmäen koulu vieressä.
- Mahdollisuudet laajemman urheilukeskittymän muodostamiseksi Asolanväylän toiselle puolelle Elmon alueelle.

HAASTEET

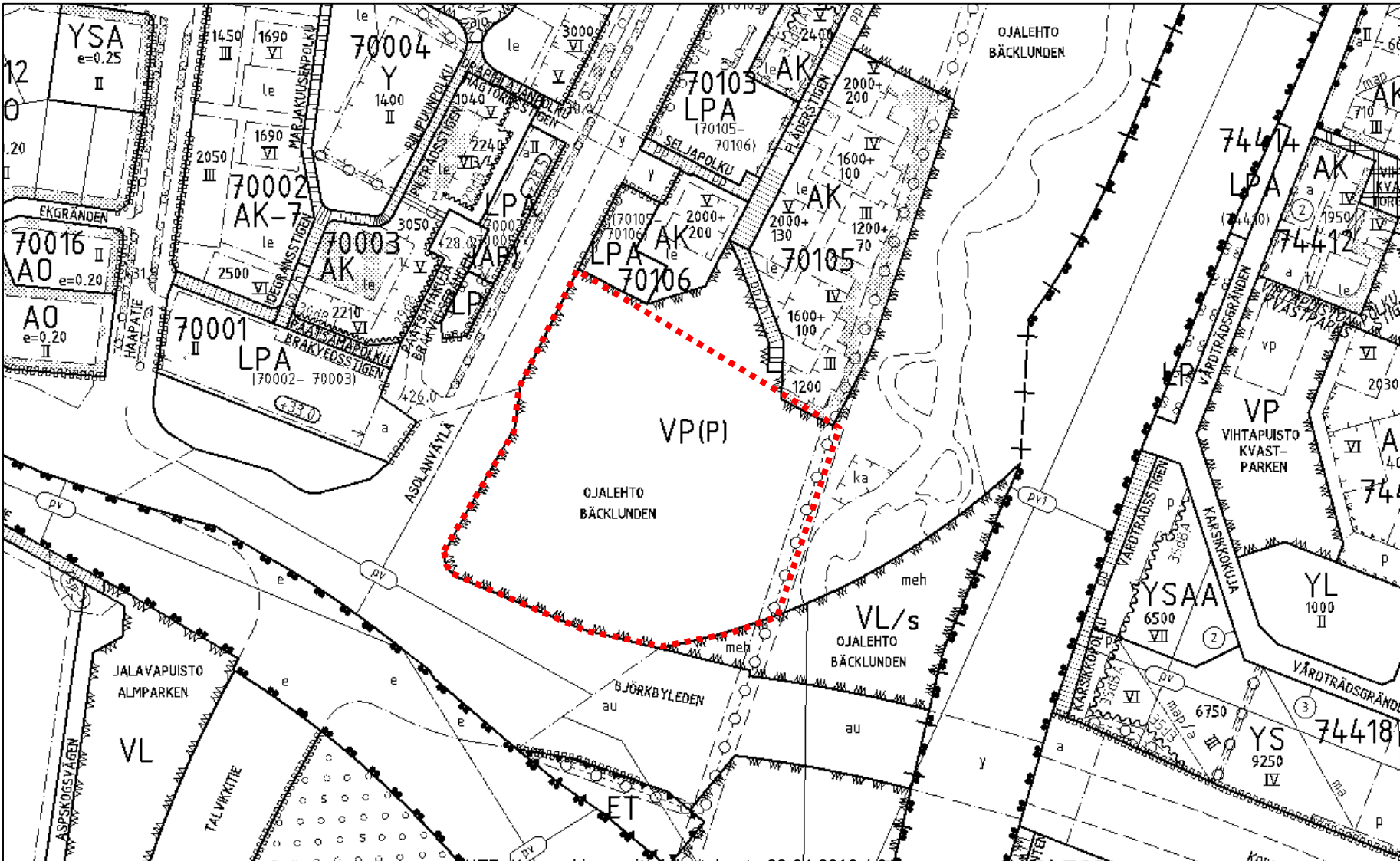
- Sivussa isommista kaupunkikeskittymistä.
- Ei mahdollista samalle tontille muun urheilutoiminnan keskittämistä.
- Kohde on myös vaihtoehtoisesti hyvä sijainti muulle rakentamiselle, jos tähän ei tulisi uimahallia.
- Rekolanpuron ekologisen yhteyden turvaamisen haasteet.

ASOLANVÄYLÄ 1



ASOLANVÄYLÄ 1

KAAVOITUS



Omistus: Vantaan kaupunki

Rajaukseen kohdistuvat kaavat:
700300

Pinta-ala yhteensä: 17 900 m²

Rakennusoikeus: -

Yleiskaavan merkintä: C
(keskustoimintojen alue)

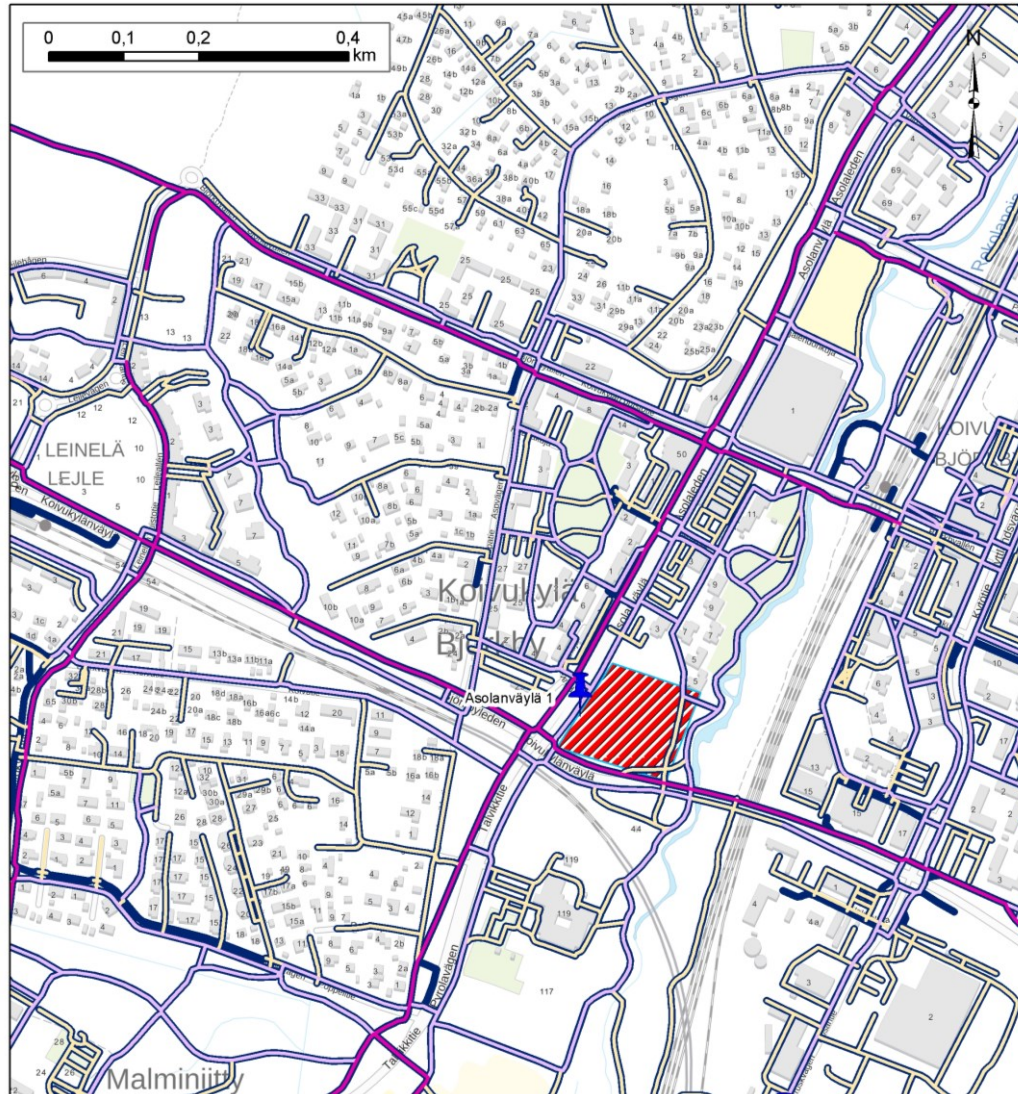
Asemakaavan merkintä: VP(P)
(puistoalue)

Nykyinen käyttö: puistoalue

Huomiot: Yleiskaavassa ratavaraus
aivan rajauksen reunasta.

ASOLANVÄYLÄ 1

LIIKENNEJÄRJESTELYT: JALANKULKU JA PYÖRÄILY



Lähde: Vantaan kaupunki

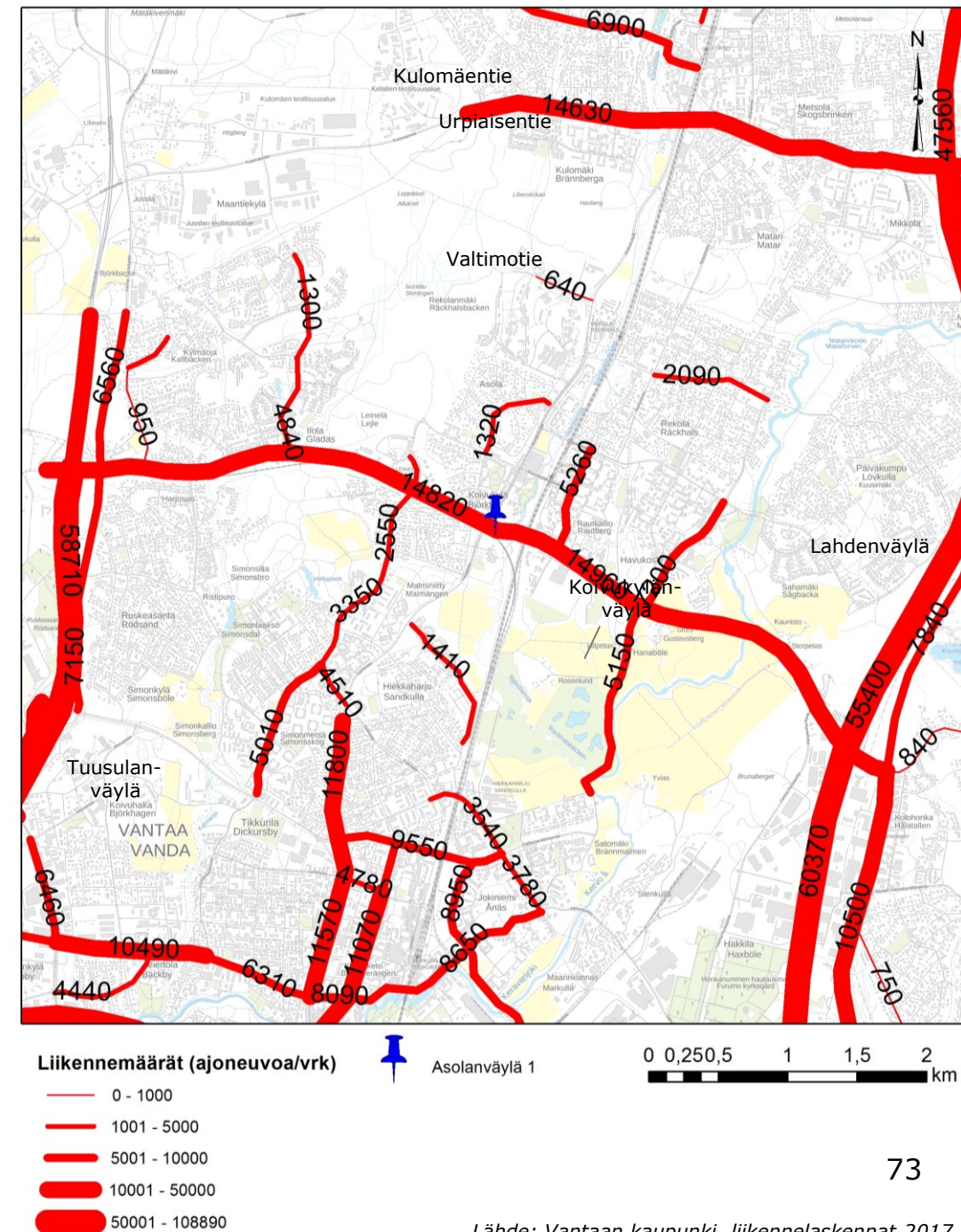
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät ja kohde on hyvin saavutettavissa kävellen, että polkupyörällä eri ilmansuunnista.
- Koivukylän asemalle on yhtenäiset jalankulku- ja pyöräilyreitit kohteeseen Koivukylän keskuspuiston kautta.
- Potentiaalinen uimahallitontti on pyöräilyn pää- ja paikallisreittien risteyskohdassa, mikä parantaa kohteen saavutettavuutta polkupyörällä.

- Jalkakäytävä
- Pyöräily: pääreitti
- Pyöräily: paikallisreitti
- Pyöräily: muu reitti

ASOLANVÄYLÄ 1

LIIKENNEMÄÄRÄT

- Kohde sijaitsee Koivukylänväylän välittömässä läheisyydessä, jossa kulkee **n. 15 000** ajoneuvoa vuorokaudessa
- Muita merkittäviä väyliä:
 - Lahdenväylä (n. 3 km päässä): n. 60 000 ajoneuvoa/vrk
 - Tuusulanväylä (n. 3 km päässä): n. 60 000 ajoneuvoa/vrk
- Nykyinen katuverkko on kapasiteetiltaan riittävä uimahallin liikenteelle (ks. Liite 1)



ASOLANVÄYLÄ 1 PYSÄKÖINTI

Pysäköintialueen tilavaraus:
200 autopaikkaa

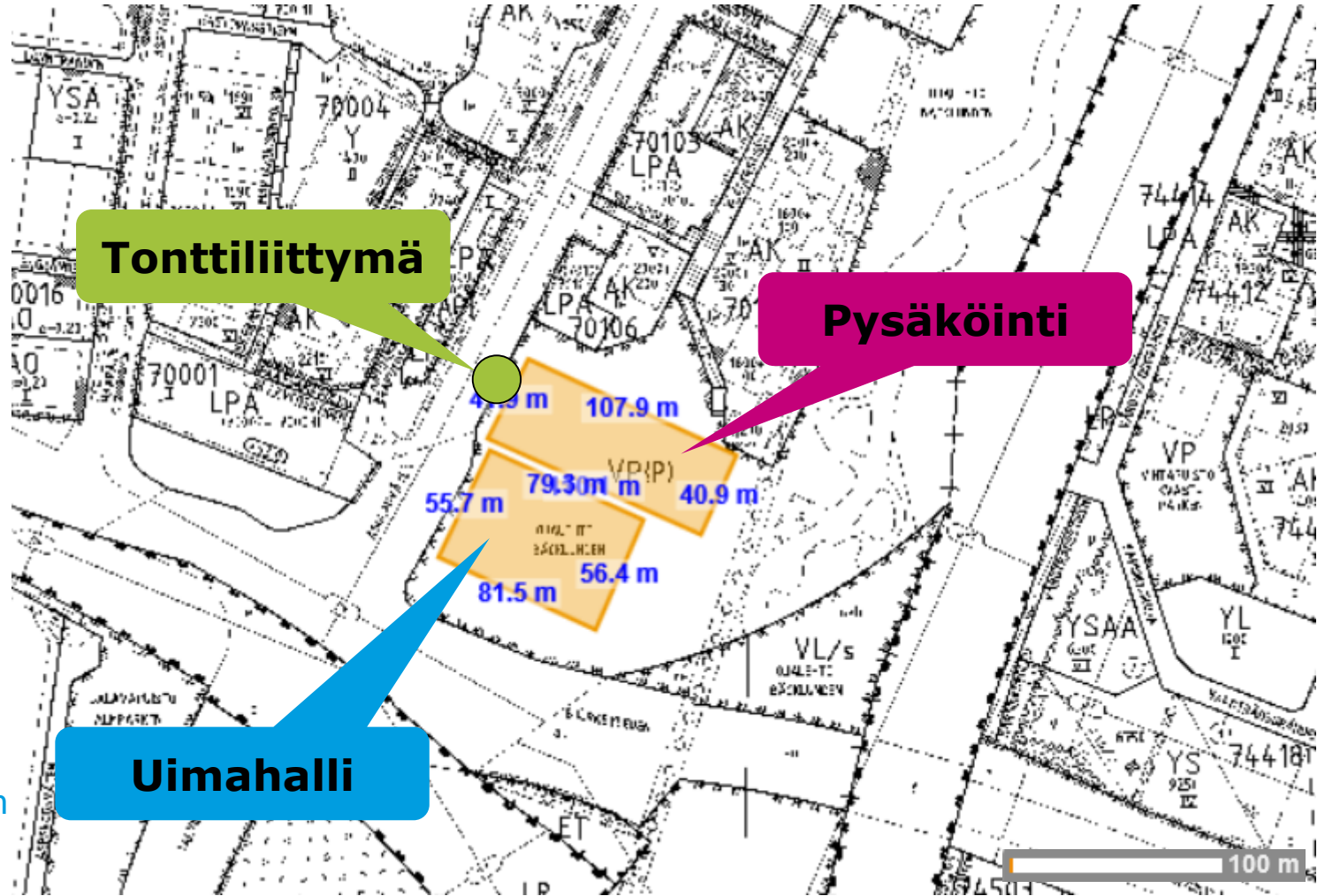
Tonttiliittymä: Asolanväylä,
tontin pohjoisosa

→ Eri toiminnoille on hyvin
tilaa tontilla.

Esimerkki uimahallin, pysäköintialueen
ja tonttiliittymän sijoittumisesta.

Koivukylän asema 120 m

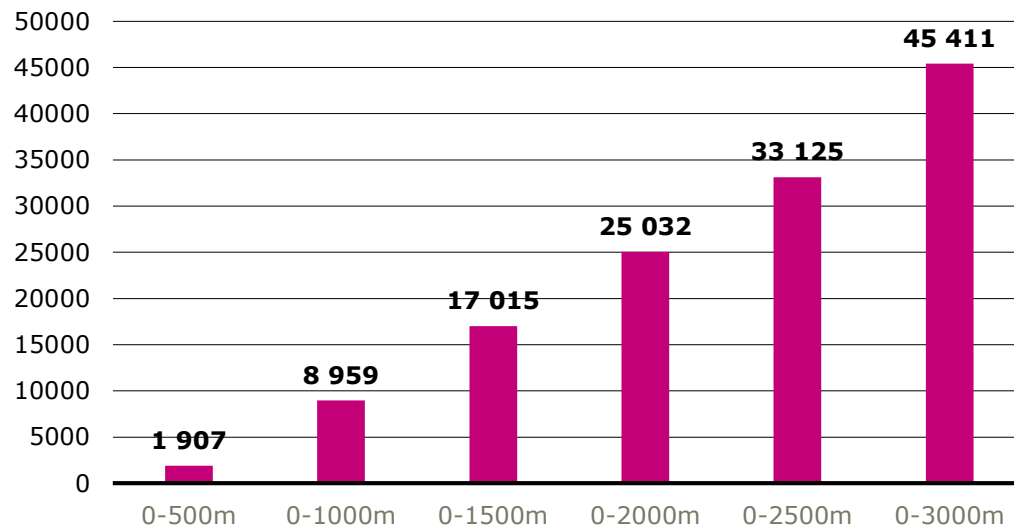
Leinelän asema 640 m



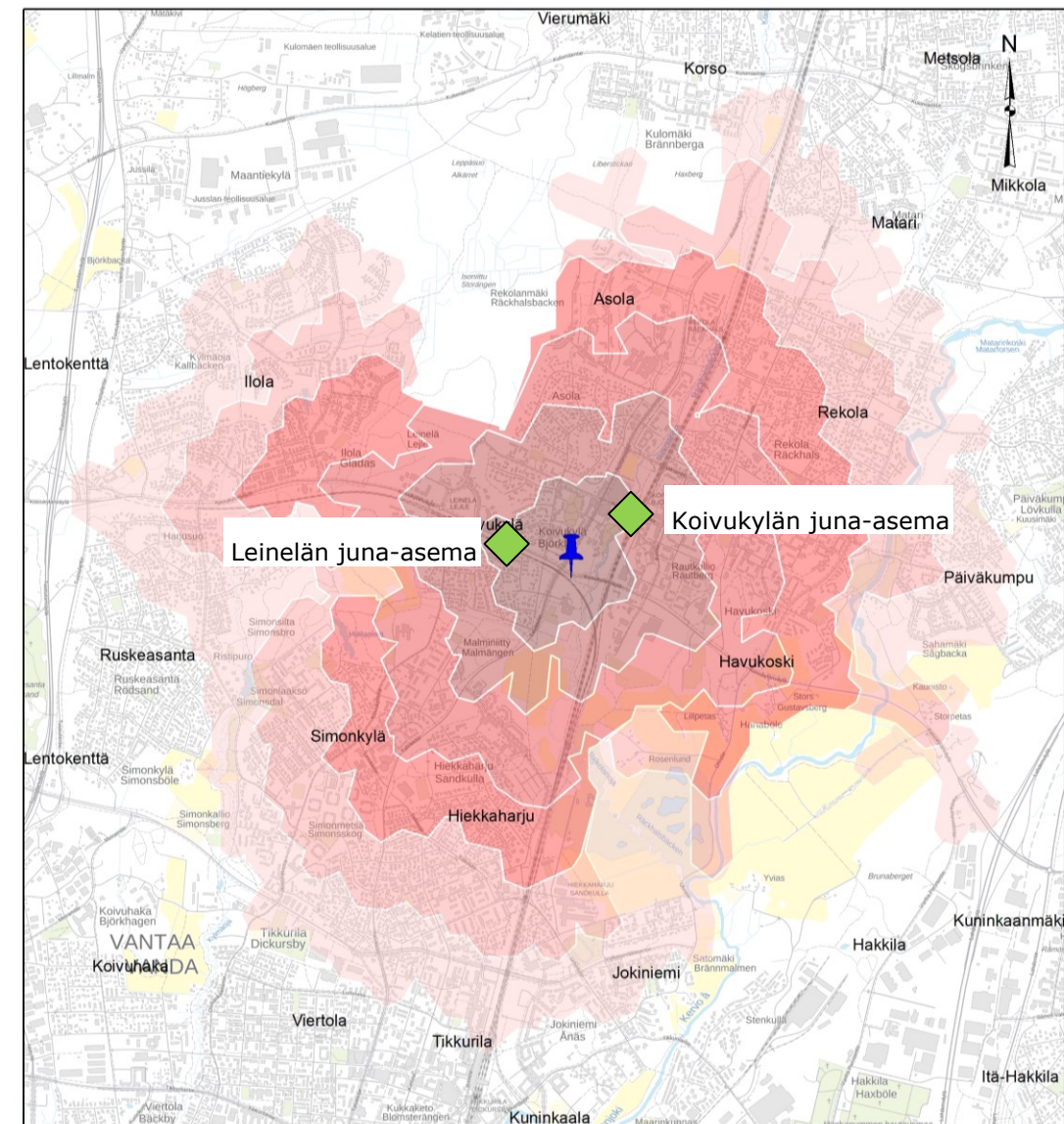
ASOLANVÄYLÄ 1

SAAVUTETTAVUUS: KÄVELY JA PYÖRÄILY

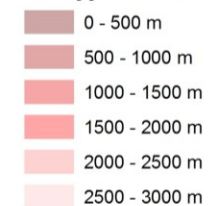
**ASOLANVÄYLÄ 1:
ASUKKAIDEN MÄÄRÄ ETÄISYYSVYÖHYKKEITTÄIN**



Lähde: SeutuCD'17



Etäisyys uimahalliin



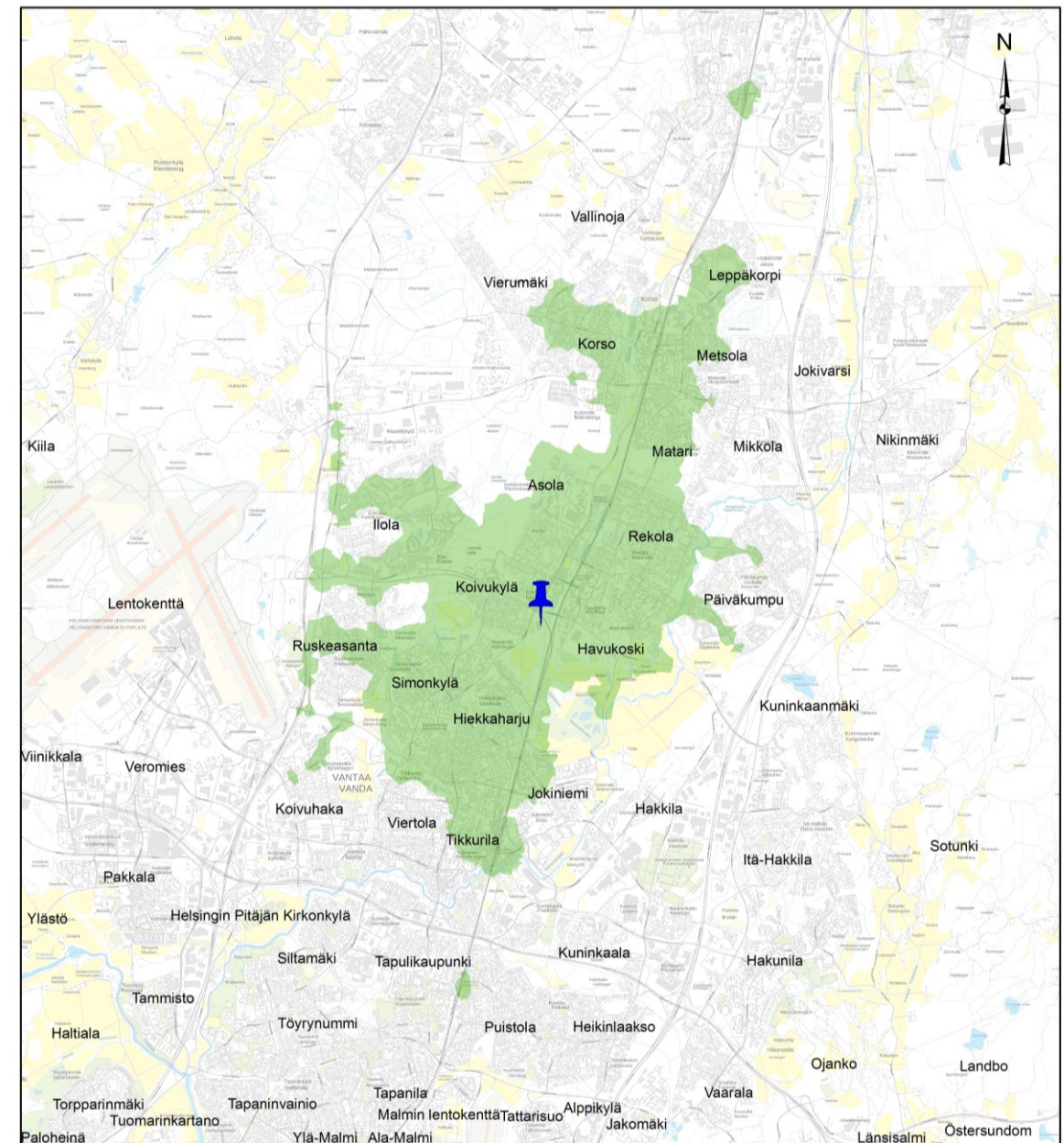
Asolankylä 1

0 0,25 0,5 1 1,5 2 km

ASOLANVÄYLÄ 1

SAAVUTETTAVUUS: JOUKKOLIIKENNE

- Kuvassa on esitetty joukkoliikenteen maksimisaavutettavuus arkipäivänä klo 16–17 (kevään 2018 linjasto)
- Kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen. Saavutettavuus on hyvä Hiekkaharjun, Ruskeasannan ja Ilolan suunnasta, mutta Korson suuralueelta tätä heikompi.
- **Asukkaiden** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 56 933
- **Työpaikkojen** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 15 146



Maksimisaavutettavuus julkisella liikenteellä arkipäivänä klo 16:00-17:00



Asolanväylä 1

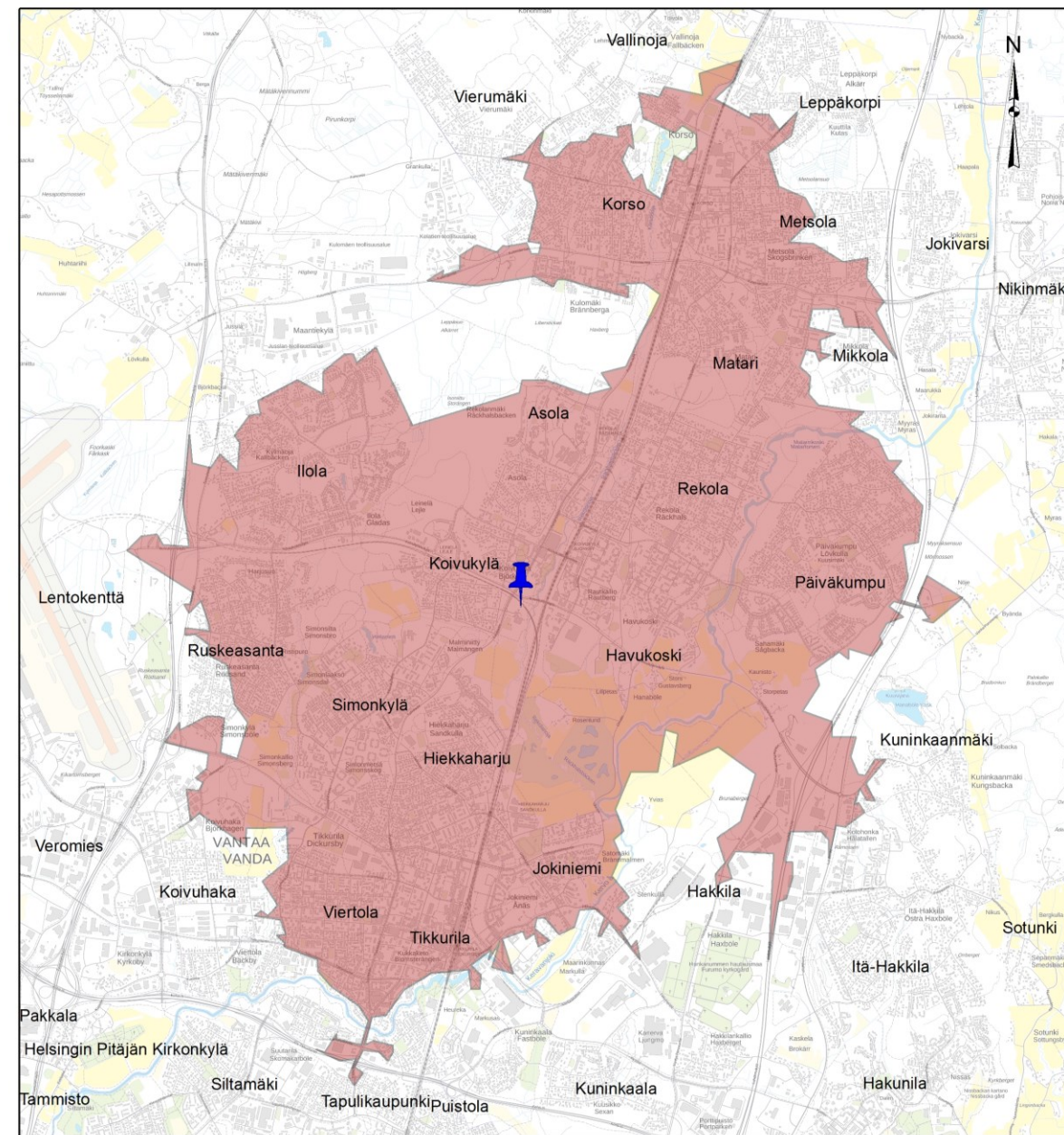
0 - 20 min (pelttoala 20,4 km²)

0 0,5 1 2 3 4 km

ASOLANVÄYLÄ 1

SAAVUTETTAVUUS: HENKILÖAUTO

- Makroasaavutettavuus autolla on hyvä, sillä kohde sijaitsee Koivukylänväylän ja Talvikkitien liittymän läheisyydessä, mistä on kohtuullinen matka valtateille.
- **Asukkaiden** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 74 901
- **Työpaikkojen** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 19 107



Asolanväylä 1:n
saavutettavuus autolla

0 - 5 min



Asolanväylä 1

0 0,5 1 2 3 4 km

ASOLANVÄYLÄ 1

PALVELUT

- Kohteen ympäristössä sijaitsee nykyisin useita vähittäiskaupan palveluja sekä joitain sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja.
- Lisäksi kohteen läheisyydessä on Koivukylän terveysasema.

Selite

-  Potentiaalinen uimahallsijainti: Asolanväylä 1
-  Sisäliikuntapaikat
-  Ulkoliikuntapaikat
-  Varhaiskasvatus, peruskoulut, lukiot, ammattikoulut
-  Palvelutalot
-  Muut julkiset palvelut (kirjastot, sosiaali- ja terveyspalvelut)
-  Vähittäiskaupat

Lähteet:

Seutu CD'17 (julkiset ja yksityiset palvelut)

LIPAS Vantaa (liikuntapaikat)

Vantaan kaupungin internetsivut (peruskoulut, lukiot ja palvelutalot)

ASOLANVÄYLÄ 1

MAHDOLLISUUDET / HAASTEET

MAHDOLLISUUDET

- Parhaimpia saavutettavuuksia kaikilla kulkumuodoilla mitattuna.

HAASTEET

- Yleiskaavan ratavaraus, joka sivuaa kohdetta pahasti.
- Korson suuralueen asukkaat jäävät joukkoliikenteellisesti syrjään tästä sijainnista.
- Kohde on myös vaihtoehtoisesti hyvä sijainti muulle rakentamiselle pienessä määrin, jos tähän ei tulisi uimahallia.
- Tikkurilan uimahallin vaikutuspiirin läheisyys.

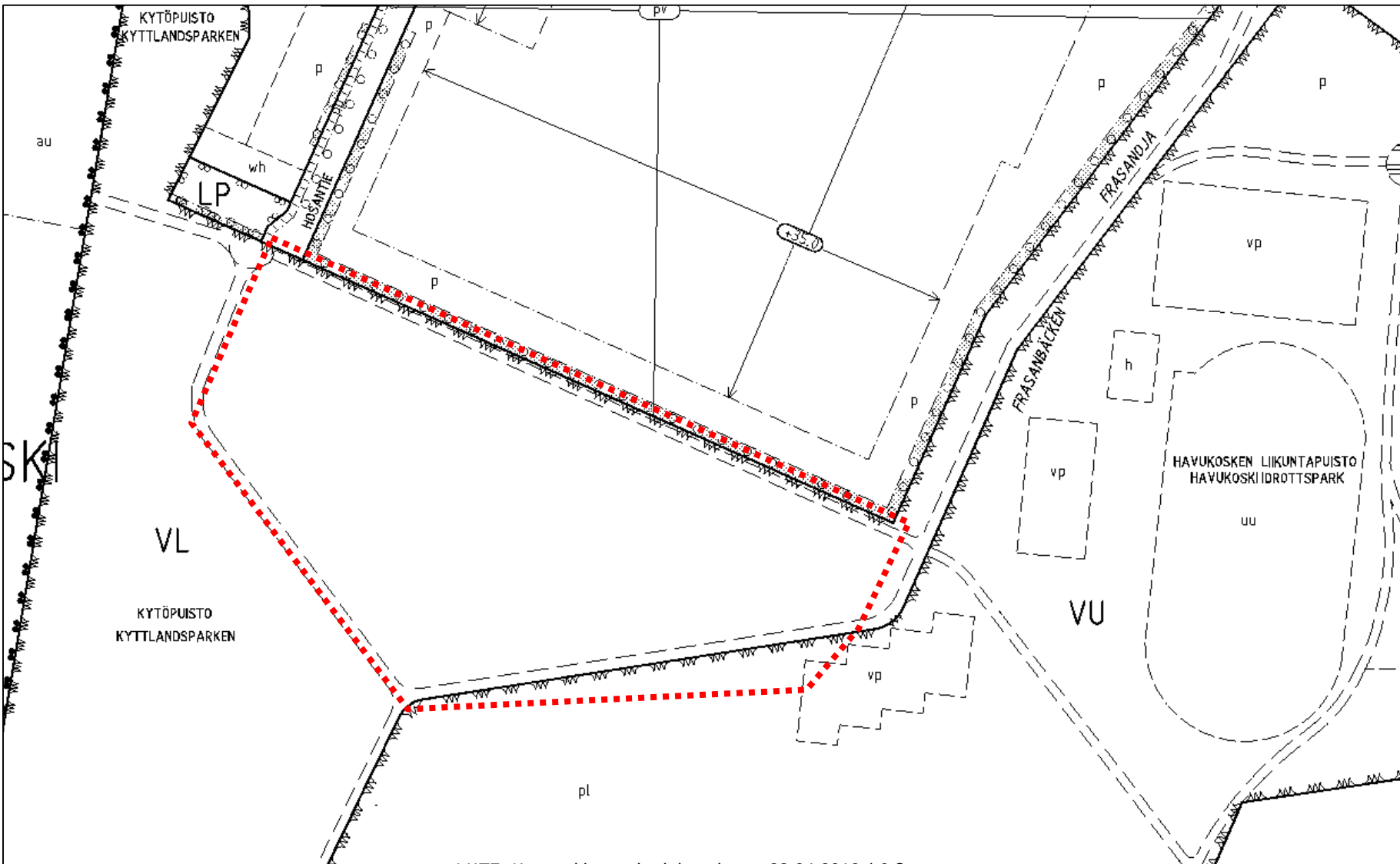
HOSANTIE / KYTÖPUISTO



HOSANTIE/KYTÖPUISTO

KAAVOITUS

 Vaatii uuden kaavan uimahallia varten.



Omistus: Vantaan kaupunki

Rajaukseen kohdistuvat kaavat:
740900, 740800

Pinta-ala yhteensä: 37 800 m²

Rakennusoikeus: -

Yleiskaavan merkintä: A (asuntoalue)

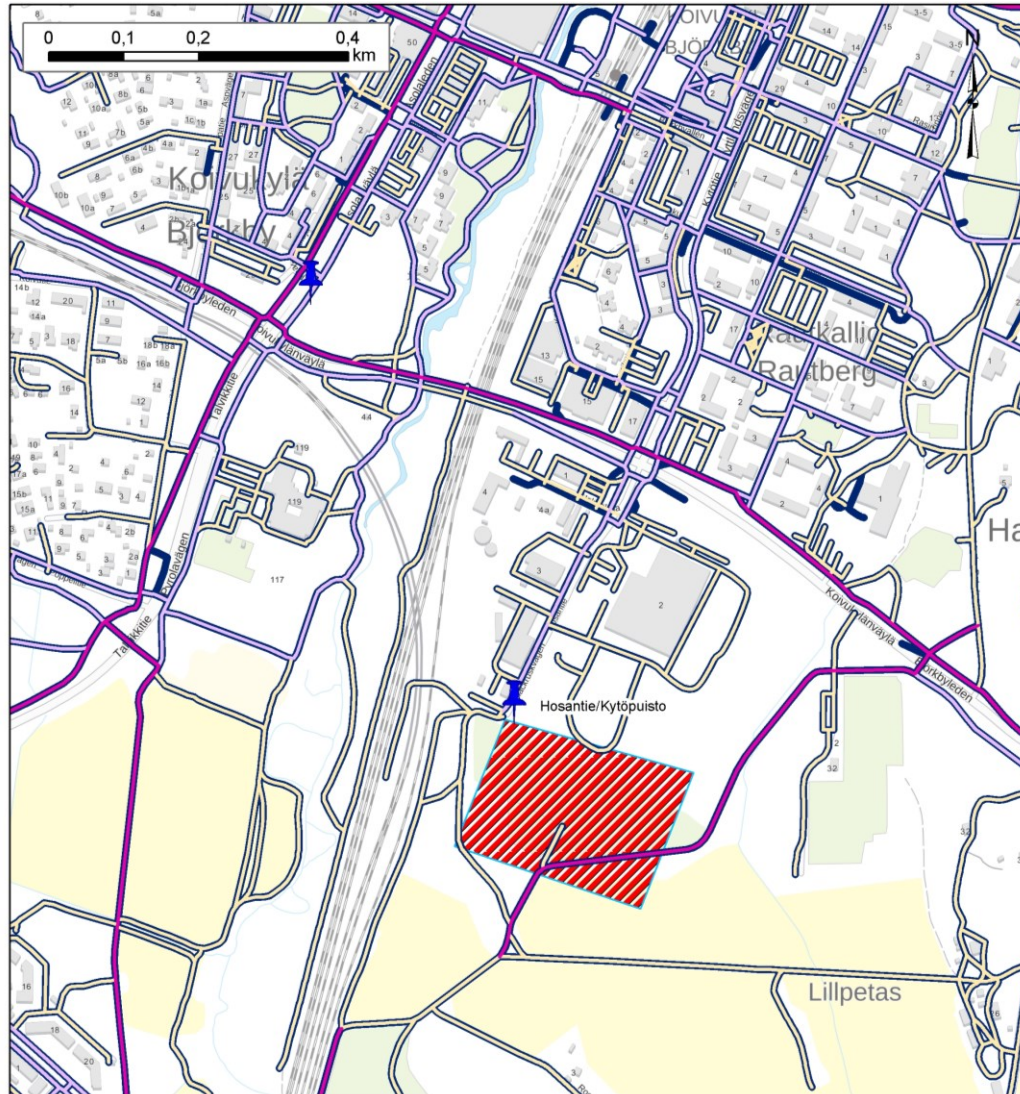
Asemakaavan merkintä: VL
(lähivirkistysalue)

Nykyinen käyttö: siirtolapuutarha

Huomiot: Palstaviljely alueella.

HOSANTIE/KYTÖPUISTO

LIIKENNEJÄRJESTELYT: JALANKULKU JA PYÖRÄILY



Lähde: Vantaan kaupunki

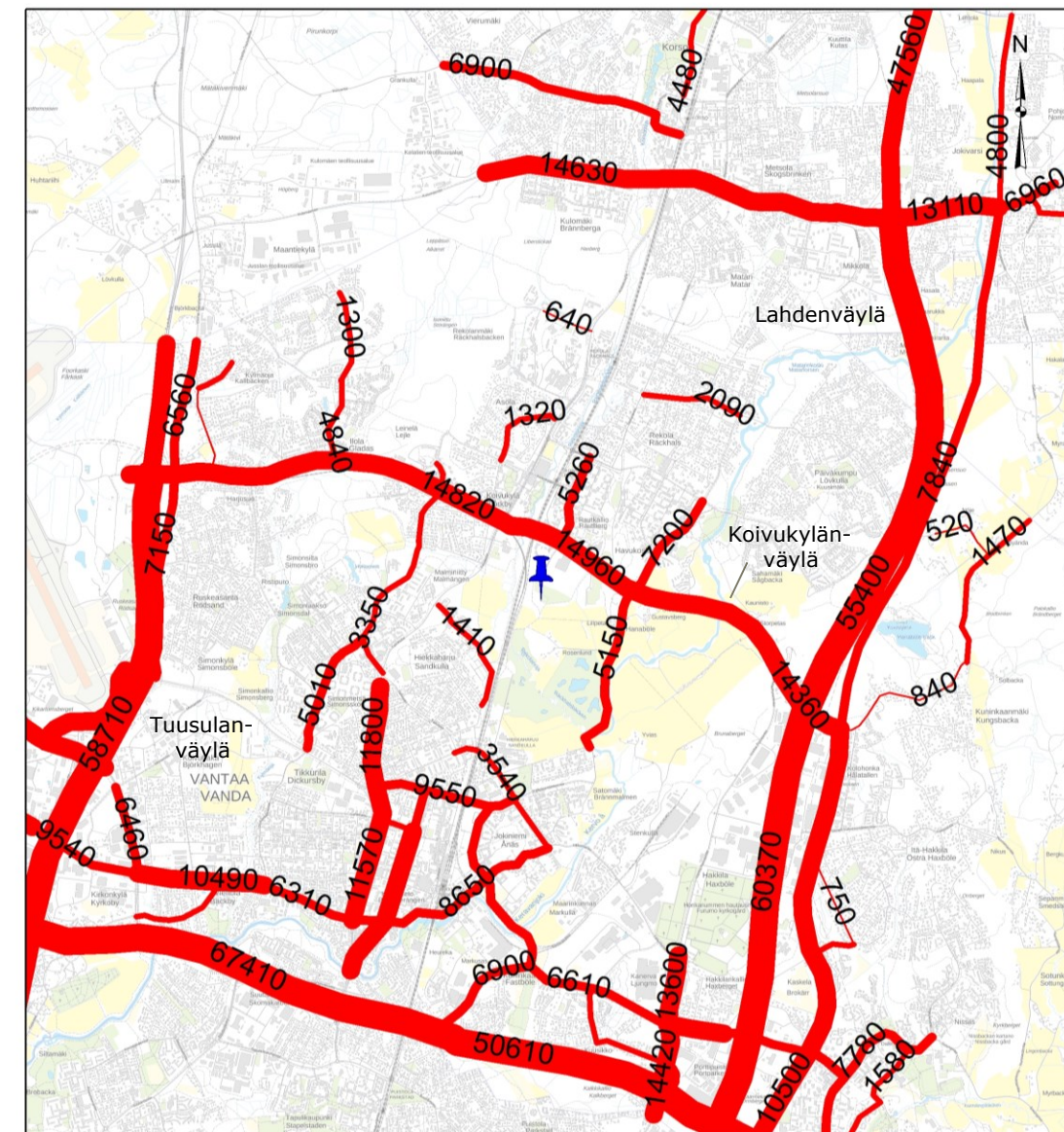
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat melko hyvät ja kohde on hyvin saavutettavissa kävellen, että polkupyörällä pohjoisen, idän ja etelän suunnasta. Junarata kuitenkin aiheuttaa estevaikutuksen lännen suunnasta saavuttaessa.
- Jalankulun yhteydet Koivukylän asemalle ovat yhtenäiset.
- Kohde sijaitsee pyöräilyn pääreitillä ja Koivukylän asema on saavutettavissa pyöräilyn paikallisreittiä pitkin.

- Jalkakäytävä
- Pyöräily: pääreitti
- Pyöräily: paikallisreitti
- Pyöräily: muu reitti

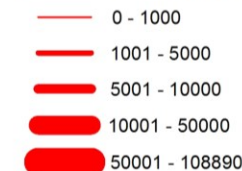
HOSANTIE/KYTÖPUISTO

LIIKENNEMÄÄRÄT

- Kohde sijaitsee Koivukylänväylän välittömässä läheisyydessä, jossa kulkee mittauspisteestä riippuen **n. 15 000** ajoneuvoa vuorokaudessa
- Muita merkittäviä väyliä:
 - Lahdenväylä (n. 3 km päässä): n. 60 000 ajoneuvoa/vrk
 - Tuusulanväylä (n. 3 km päässä): n. 60 000 ajoneuvoa/vrk
- Nykyinen katuverkko on kapasiteetiltaan riittävä uimahallin liikenteelle (ks. Liite 1)



Liikennemäärät (ajoneuvoa/vrk)



Hosantie/Kytöpuisto

0 0,250,5 1 1,5 2 km

HOSANTIE/KYTÖPUISTO

PYSÄKÖINTI

Pysäköintialueen tilavaraus:
200 autopaikkaa

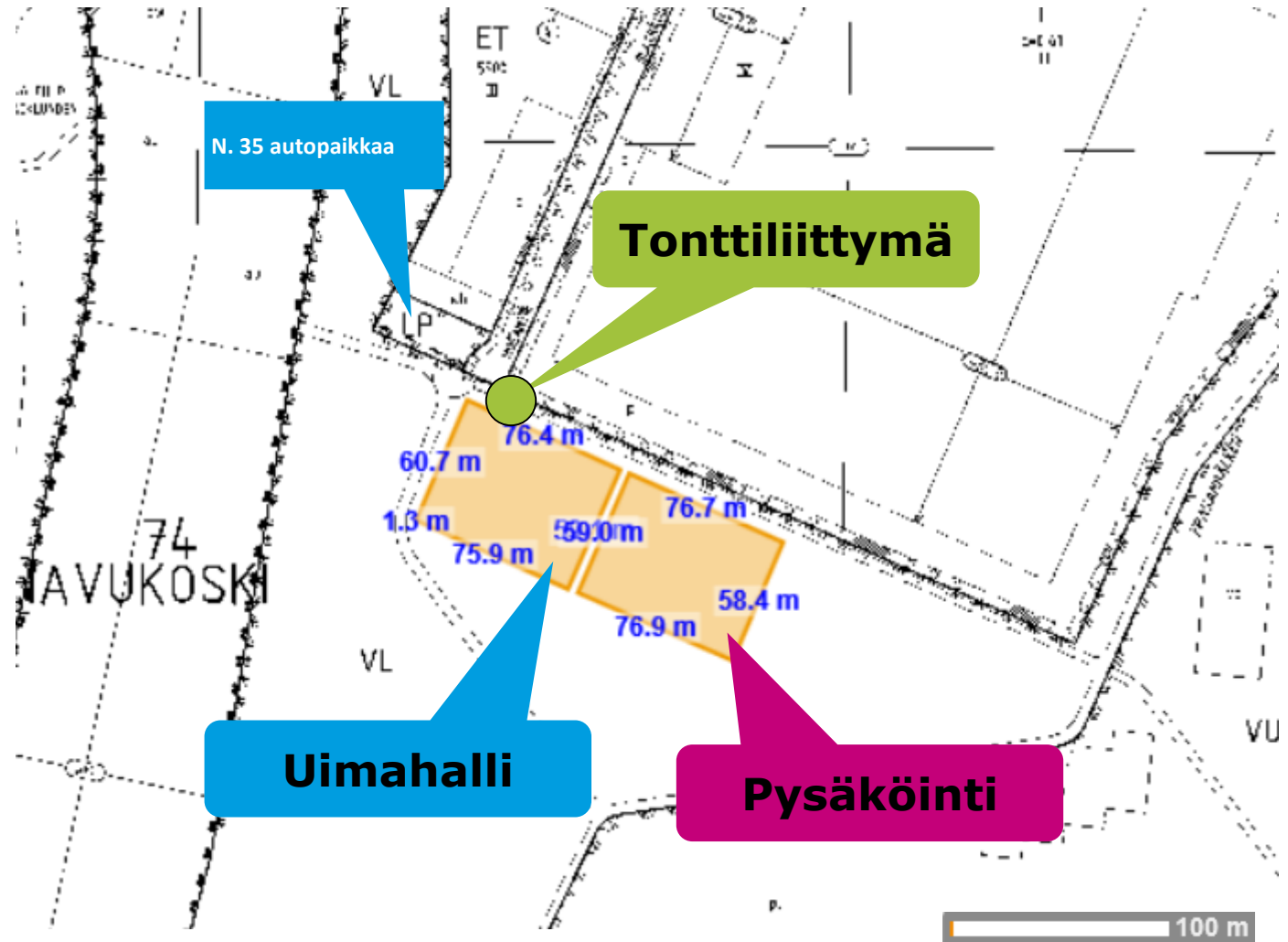
Tonttiliittymä: Hosantie

- Eri toiminnoille on hyvin tilaa tontilla.
- Nykyistä n. 35 autopaikan pysäköintiä voidaan hyödyntää uimahallin varsinaisen pysäköinnin rinnalla.

Esimerkki uimahallin, pysäköintialueen ja tonttiliittymän sijoittumisesta.



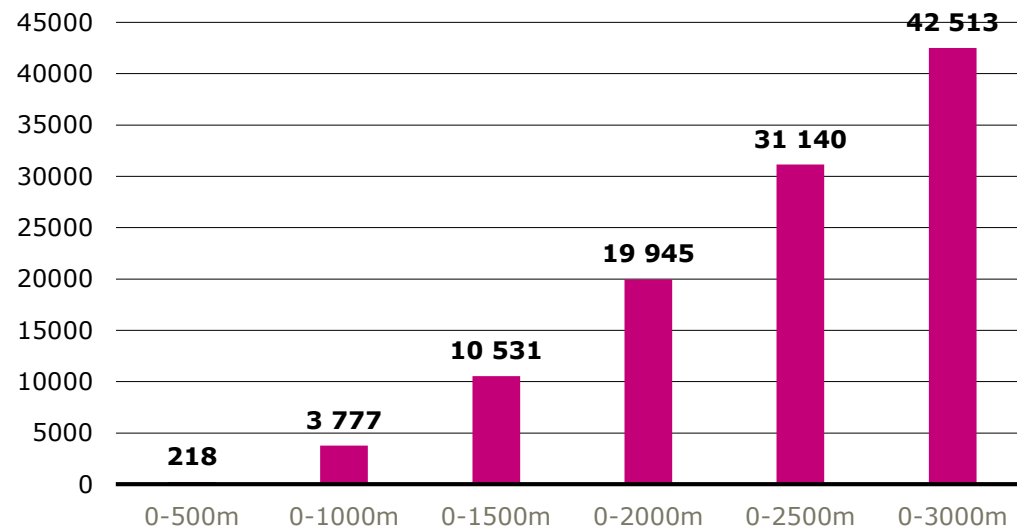
Koivukylän asema 770 m



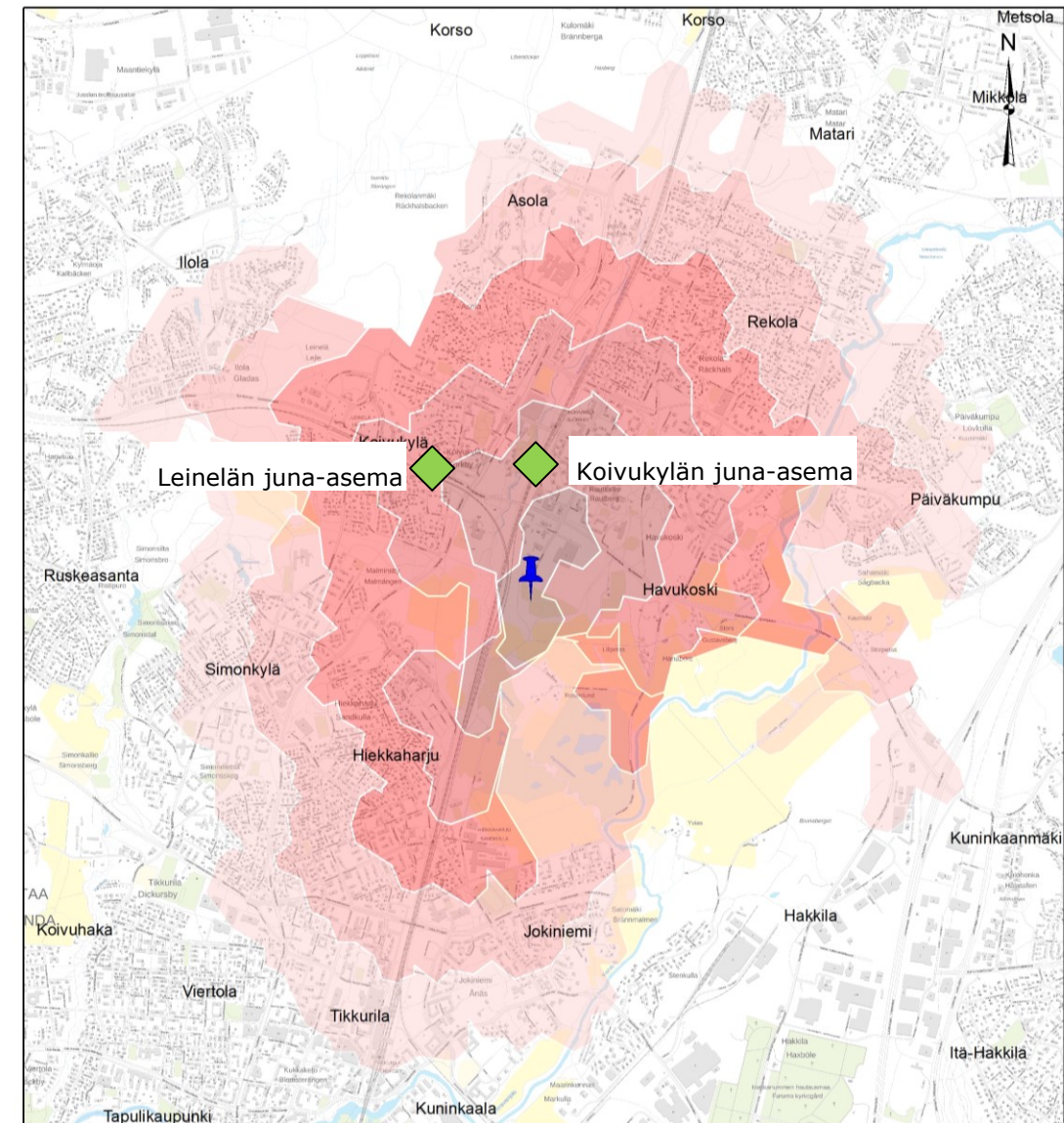
HOSANTIE/KYTÖPUISTO

SAAVUTETTAVUUS: KÄVELY JA PYÖRÄILY

**HOSANTIE/KYTÖPUISTO:
ASUKKAIDEN MÄÄRÄ ETÄISYYSVYÖHYKKEITTÄIN**



Lähde: SeutuCD'17



Etäisyys uimahalliin



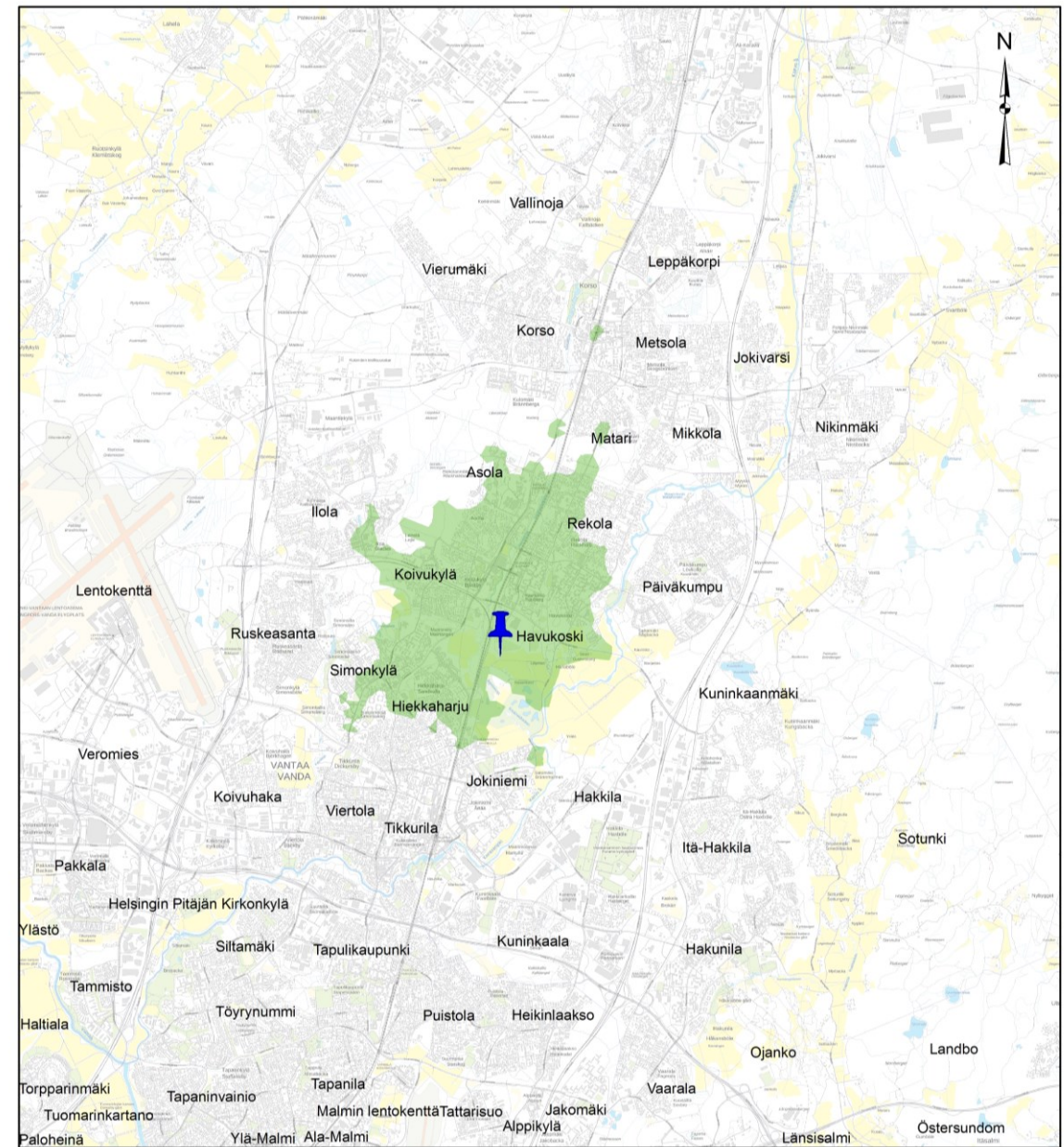
Hosantie/Kytöpuisto



HOSANTIE/KYTÖPUISTO

SAAVUTETTAVUUS: JOUKKOLIIKENNE

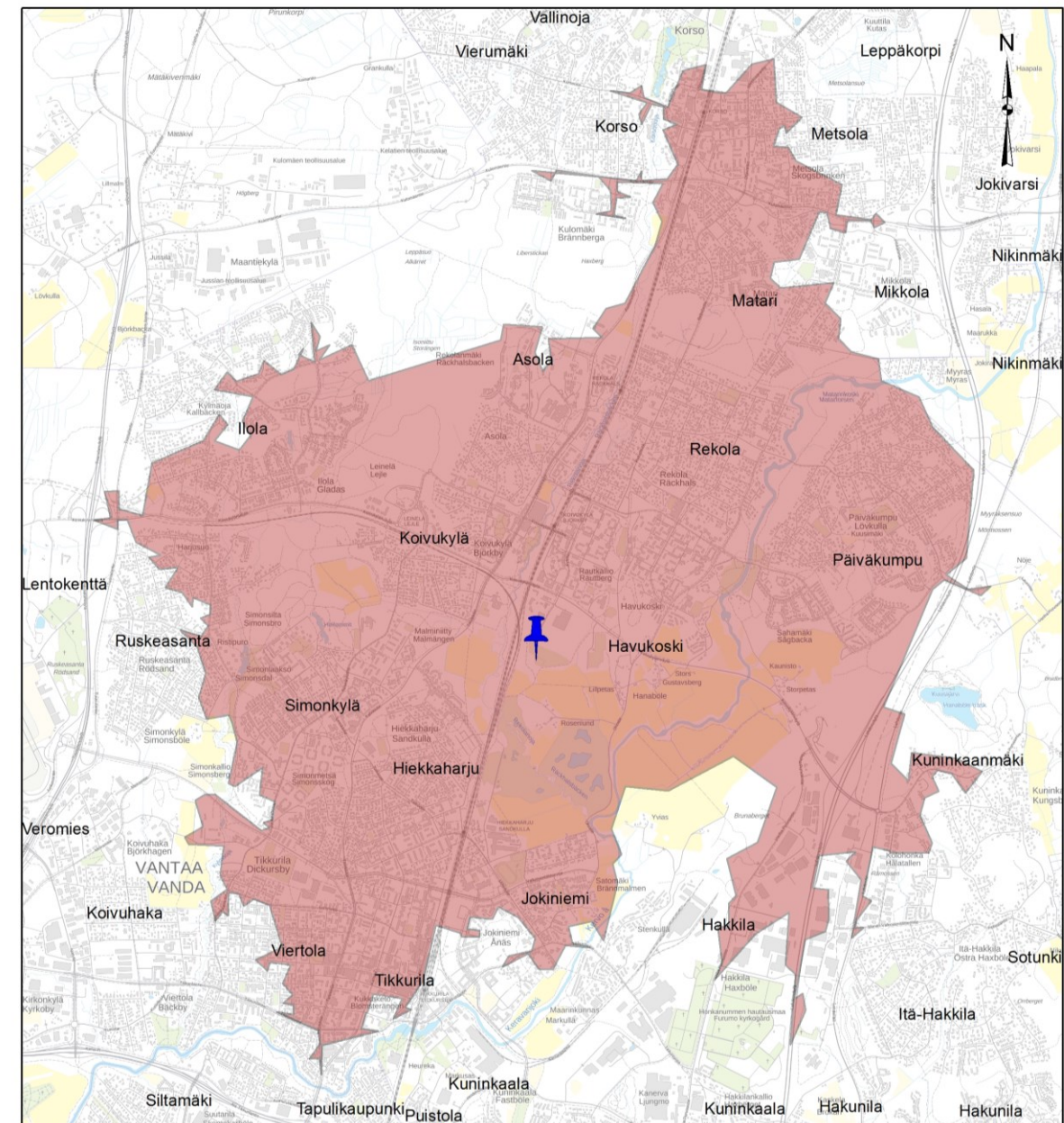
- Kuvassa on esitetty joukkoliikenteen maksimisaavutettavuus arkipäivänä klo 16–17 (kevään 2018 linjasto)
- Kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä on muihin sijaintivaihtoehtoihin verrattuna heikoin, mikä johtuu lähinnä pidemmästä kävelyetäisyydestä juna-asemalle, sekä virkistysalueiden runsaudesta kohteen eteläpuolella. Kohteen saavutettavuus on hyvä pohjoisen (Koivukylä, Asola, Havukoski) suunnasta sekä lounaasta (Simonkylä, Hiekkaharju).
- **Asukkaiden** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 23 744
- **Työpaikkojen** määrä 20 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 4 663



HOSANTIE/KYTÖPUISTO

SAAVUTETTAVUUS: HENKILÖAUTO

- Makrosaavutettavuus autolla on hyvä, sillä kohde sijaitsee Koivukylänväylän tuntumassa ja Koivukylänväylän ja Talvikkitien liittymän läheisyydessä, mistä on kohtuullinen matka valtateille.
- **Asukkaiden** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 57 782
- **Työpaikkojen** määrä 5 min saavutettavuusvyöhykkeellä: 16 783



HOSANTIE/KYTÖPUISTO

PALVELUT

- Palvelut keskittyvät kohteen pohjoispuolelle, ja etelässä lähimmät palvelut ovat noin kilometrin päässä.
- Kohteen pohjoispuolella noin 0,5 kilometrin päässä sijaitsee useita vähittäiskaupan toimipisteitä sekä muutama ulko- ja sisäliikuntapaikka.

Selite

-  Potentiaalinen uimahallsijainti: Hosantie/Kytöpuisto
-  Sisäliikuntapaikat
-  Ulkoliikuntapaikat
-  Varhaiskasvatus, peruskoulut, lukiot, ammattikoulut
-  Palvelutalot
-  Muut julkiset palvelut (kirjastot, sosiaali- ja terveystalot)
-  Vähittäiskaupat

Lähteet:

Seutu CD'17 (julkiset ja yksityiset palvelut)

LIPAS Vantaa (liikuntapaikat)

Vantaan kaupungin internetsivut (peruskoulut, lukiot ja palvelutalot)

HOSANTIE/KYTÖPUISTO

MAHDOLLISUUDET / HAASTEET

MAHDOLLISUUDET

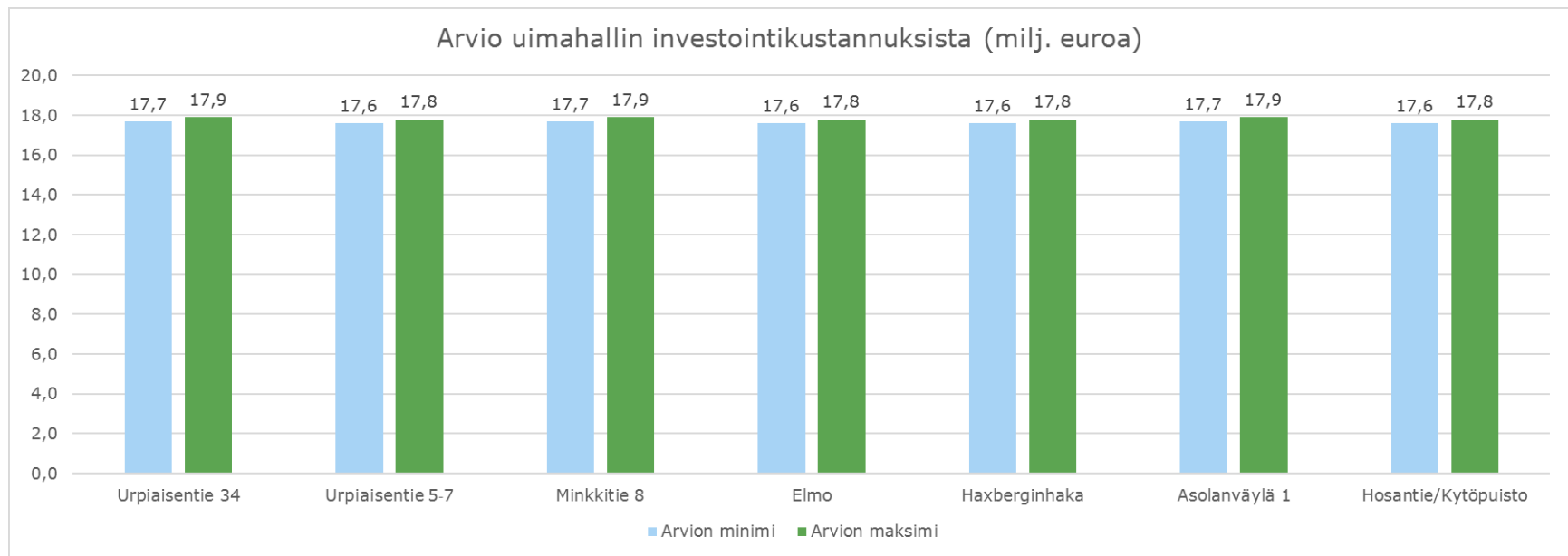
- Alueen potentiaali kehittyä tulevaisuudessa.
- Kytäpuiston koulun läheisyys.
- Muiden ulkoliikuntapaikkojen läheisyys.

HAASTEET

- Korson alueen asukkaat jäävät joukkoliikenteellisesti syrjään tästä sijainnista.
- Kohteista huonoin saavutettavuus joukkoliikenteen keinoin, että huono saavutettavuus kaikki kulkumuodot yhdessä huomioon ottaen.
- Palstaviljelmät poistuisivat.
- Tikkurilan uimahallin vaikutuspiirin läheisyys.

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISIJAINTI, KOHDEANALYYSI

KUSTANNUSVERTAILU ERI VAIHTOEHTOJEN VÄLILLÄ

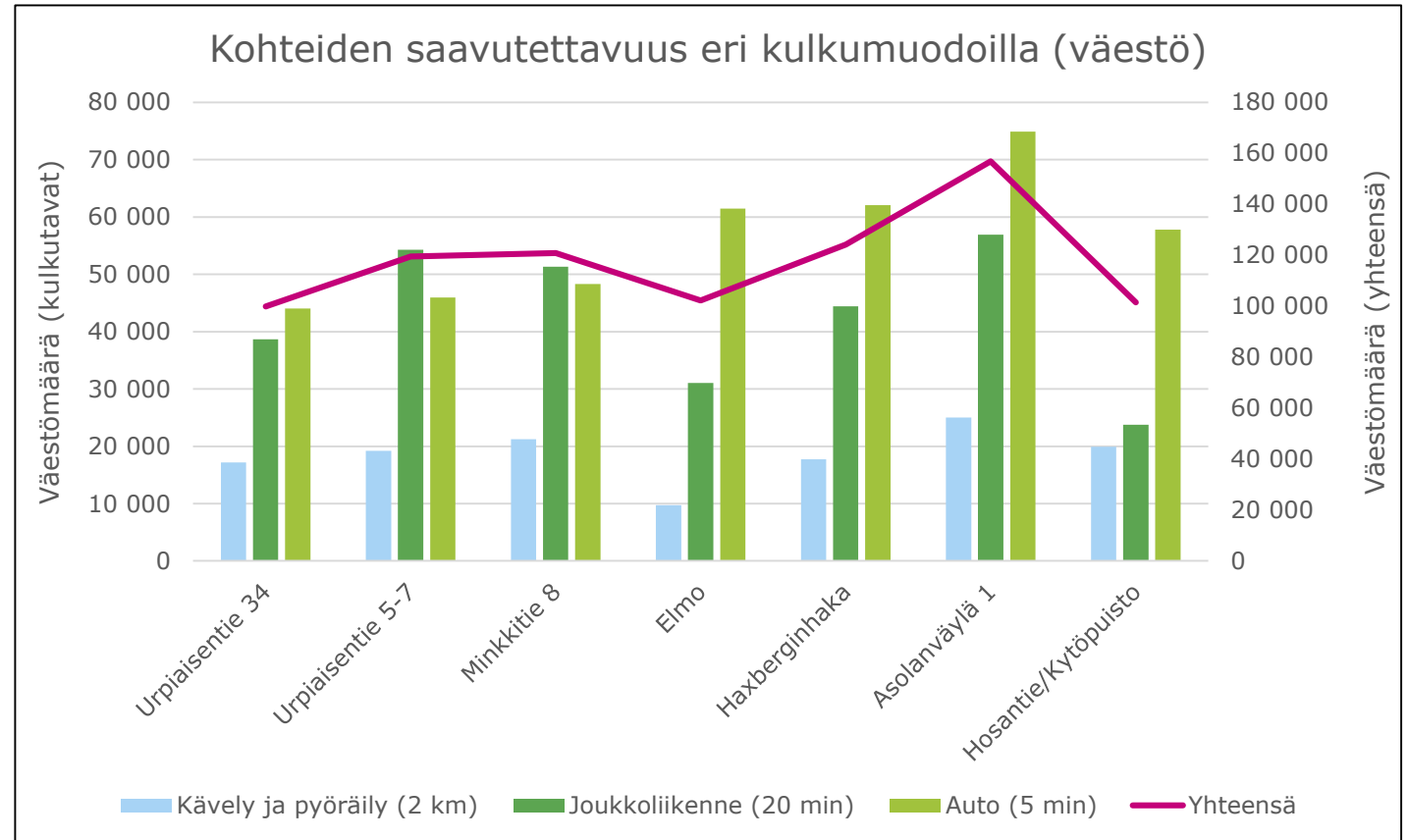


Kohde	Rakennuskustannus (€)	Pohjarakentaminen (€)	PIMA (€)	Tärinäväimennus (€)	Kokonaisinvestointi (€)
Urpiaisentie 34	16 500 000	1 010 000 – 1 050 000	10 000 - 50 000	200 000 – 250 000	17,7 - 17,9 milj.
Urpiaisentie 5-7	16 500 000	890 000 – 930 000	50 000 – 100 000	200 000 – 250 000	17,6 - 17,8 milj.
Minkkitie 8	16 500 000	900 000 – 960 000	100 000 – 200 000	200 000 – 250 000	17,7 - 17,9 milj.
Elmo	16 500 000	900 000 – 1 080 000	0 - 10 000	200 000 – 250 000	17,6 - 17,8 milj.
Haxberginhaka	16 500 000	890 000 – 970 000	10 000 - 50 000	200 000 – 250 000	17,6 - 17,8 milj.
Asolanväylä 1	16 500 000	880 000 – 920 000	100 000 – 200 000	200 000 – 250 000	17,7 - 17,9 milj.
Hosantie/Kytöpuisto	16 500 000	890 000 – 1 010 000	10 000 – 50 000	200 000 – 250 000	17,6 - 17,8 milj.

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISIJAINTI, KOHDEANALYYSI

KOKONAISAAVUTETTAVUUDEN VERTAILU: VÄESTÖ

- Asolanväylän ja Haxberginhaan kohteet ovat asukasmäärän näkökulmasta parhaiten saavutettavissa, kun tarkastellaan kaikkia kulkutapoja yhdessä.
- Minkkitie ja Asolanväylä ovat kaikista kohteista parhaiten saavutettavissa **kävelen ja pyörällä**. Elmon saavutettavuus kävelen ja pyörällä on kohteista heikoin.
- Paras väestöllinen saavutettavuus **joukkoliikenteellä** on Asolanväylän, Urpiaisentie 5–7 ja Minkkitien kohteisiin.
- Paras saavutettavuus **autolla** on Asolanväylän, Elmon ja Haxberginhaan kohteisiin.

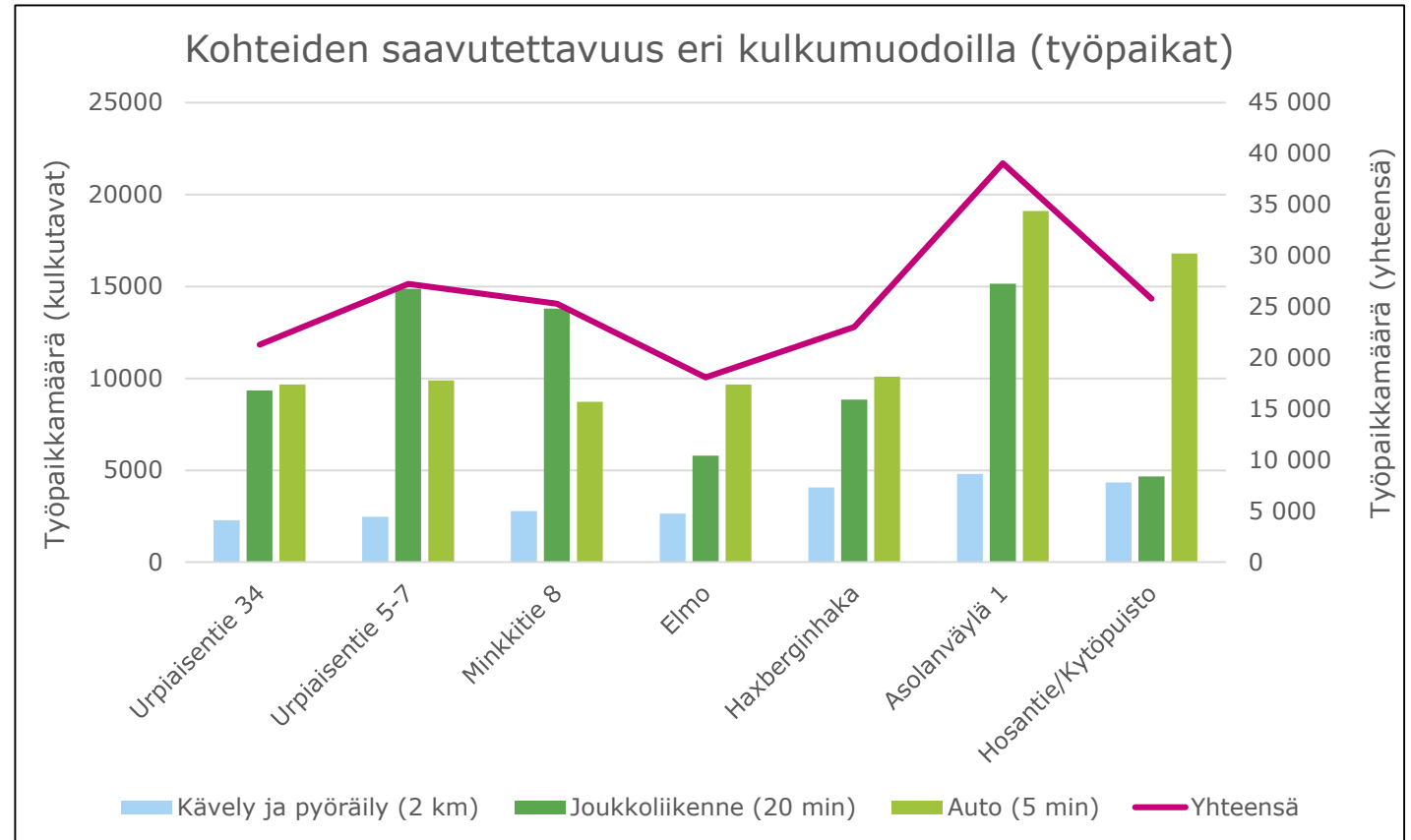


Lähde:
SeutuCD'17
Tilastokeskus, ruututietokanta 2017

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISIJAINTI, KOHDEANALYYSI

KOKONAISAAVUTETTAVUUDEN VERTAILU: TYÖPAIKAT

- Asolanväylä on työpaikkamäärän näkökulmasta parhaiten saavutettavissa kun tarkastellaan kaikkia kulkutapoja yhdessä.
- Asolanväylä, Hosantie ja Haxberginhaka ovat työpaikkojen näkökulmasta parhaiten saavutettavissa **kävelen ja pyörällä**.
- Paras työpaikkojen saavutettavuus **joukkoliikenteellä** on Asolanväylän, Urpiaisentie 5–7 ja Minkkitien kohteisiin.
- Paras saavutettavuus **autolla** on työpaikkojen näkökulmasta Asolanväylän ja Hosantien kohteisiin.



KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISIJAINTI, KOHDEANALYYSI

KOhteiden VÄLINEN VERTAILU

Urpiaisentie 34
Urpiaisentie 5-7
Minkitie 8
Elmo
Haxberginhaka
Asolanväylä 1
Hosantie/Kyöpyisto

Merkkien selitykset	
++	Erinomainen/muihin verrattuna erinomainen
+	Hyvä
- +	Neutraali/keskiarvo
-	Keskiarvoa huonompi
--	Haastava/muihin verrattuna huono

Saavutettavuus							
Asukkaiden määrä, kevyt liikenne 2 km	- +	- +	+	-	- +	+	- +
Asukkaiden määrä, joukkoliikenne 20 min	-	+	+	-	+	++	--
Asukkaiden määrä, automatka 5 min	-	-	-	+	+	++	+
Työpaikkojen määrä 1,5 km kohteesta	- +	+	+	+	+	++	- +
Väestömäärän kehittyminen 2018-2028	+	+	- +	++	++	++	+
Etäisyys juna-asemalle	-	+	+	-	+	-	--
Makroaavutettavuus autolla (kohteeseen saapumisen helppous liikenneverkkotasolla)	-	-	- +	- +	- +	+	+
Mikroaavutettavuus autolla (liittyminen tontille)	+	+	- +	+	-	-	+
Jalankulun ja pyöräilyn verkostot	+	-	- +	- +	-	+	- +
Tukeutuminen palvelurakenteeseen ja kaupunkiverkkoon							
Muiden liikuntapaikkojen määrä sijainnin lähellä	+	+	- +	+	+	+	+
Koulujen sijoittuminen suhteessa sijaintiin	++	++	- +	+	+	+	+
Yksityisten palveluiden sijoittuminen suhteessa sijaintiin	+	+	+	-	-	+	- +
Liittyminen muihin erityiskohteisiin (esim. vanhuspalvelut, kuntouttava toiminta)	- +	- +	- +	- +	- +	- +	- +
Uuden palvelutuotannon synnyttäminen olemassa oleviin lähtilöihin	+	+	+	-	-	+	-
Tukeutuminen virkistysalue rakenteeseen	- +	- +	- +	+	- +	- +	- +
Uudenrakentamisen potentiaali uimahallin rinnalle	-	-	-	++	-	-	- +
Tontin ominaisuudet ja kustannukset							
Kaavamuutoksen tarve (- tarve, + ei tarvetta)	--	--	--	++	--	--	--
Vaihtoehtoiset tontinkäyttömahdollisuudet	+	- +	+	-	+	- +	- +
Ympäristön meluisuus (- meluinen, + meluton)	- +	-	- +	- +	- +	-	- +
Rakennettavuus	- +	-	- +	- +	-	-	- +
Arvioitu kokonaisinvestoinnin määrä (- pienempi, + suurempi)	- +	- +	- +	- +	- +	- +	- +
Uuden pysäköinnin järjestämisen helppous (tila)	- +	- +	- +	+	- +	- +	- +
Pysäköinnin järjestäminen muun olemassa olevan palvelurakenteen kanssa	-	-	-	-	-	-	- +
Pysäköinnin järjestämisen kustannukset	- +	- +	- +	- +	- +	- +	- +
Tontin omistus (- yksityinen/muu, + Vantaan kaupunki)	+	+	- +	+	+	+	+
Tontin hallinta- ja sopimusrajoitteet (vuokrasopimukset), aikatauluriski	--	-	- +	- +	- +	- +	- +
Liikennejärjestelyiden muutokustannukset (- suuret, + pienet)	- +	- +	- +	+	- +	- +	- +
PIMA (- ei vaikutusta, + vaikutusta)	-	+	+	-	-	+	+
Tontin muoto ja koko (- haastava, + hyvä)	- +	--	- +	+	- +	-	- +

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISIJAINTI, KOHDEANALYYSI

TYÖRYHMÄN ESITYS

- Selvitystyössä on vertailtu seitsemää Vantaan kaupungin ennalta ehdottamaa sijaintivaihtoehtoa Koillis-Vantaalle sijoitettavalle uudelle uimahallille.
- Työryhmä on selvityksen pohjalta päättänyt esittää neljää sijaintia vaihtoehtoiksi uudelle uimahallille. Kohteet eivät ole arvojärjestyksessä:
Urpiaisentie 5-7, Minkkitie 8, Elmo, Haxberginhaka.
- Valinta näiden neljän kohteen välillä yhdistyy siihen mitä asioita valinnassa halutaan painottaa ja arvottaa.
- Esitetyistä vaihtoehtoista Elmo on ainoa, joka mahdollistaa myös muun kuin uimahallitoiminnan kehittämisen kyseiseen sijaintiin, että sisältää jo ennalta hyväksytyn asemakaavan uimahallille ja muille palveluille. Kohde on muihin vaihtoehtoihin verrattuna joukkoliikenteellisesti vaikeammin saavutettavissa, mutta mahdollistaa laajat paikoitusalueet autoille.
- Joukkoliikenteellisesti Urpiaisentie 5-7, Minkkitie 8 ja Haxberginhaka ovat erinomaisia saavuttaa. Nämä kaikki kohteet mahdollistavat paikoituksen autoja varten. Kaikki näistä kohteista vaativat uuden asemakaavan uimahallitoiminnoille.

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISIJAINTI, KOHDEANALYYSI LIITTEET

- **LIITE 1: KATUVERKON RIITTÄVYYS UIMAHALLIN LIIKENTEELLE**
- **LIITE 2: POHJARAKENNUSVERTAILU**
- **LIITE 3: ARVIO RAKENTAMISKUSTANNUKSISTA**
- **LIITE 4: VERKKOKYSELYN VASTAAJAT**

- **LIITE 5: VERKKOKYSELYN VASTAUKSET 31.1.-20.2.2019**

LIITE 1: KATUVERKON RIITTÄVYYS UIMAHALLIN LIIKENTEELLE

- Nykyinen katuverkko on riittävä uimahallin liikenteelle jokaisessa tarkastellussa sijoittumisvaihtoehdossa:
 - Arki-illan huipputunnin aikana 39 saapuvaa ja 23 poistuvaa henkilöautoa.
 - Nykyinen katuverkko on riittävä myös jalankululle ja pyöräliikenteelle (pl. alueet, joilta jalankulku- tai pyöräilyväylä puuttuu).
- Tieverkon riittävyys autoliikenteelle, laskennassa käytetyt arvot:
 - Uimahallin arvioitu kävijämäärä on 700-850 hlö / vrk (laskennassa 850 hlö / vrk).
 - Kulikutapajakaumat vapaa-ajan matkoilla Helsingin seudulla (joukkoliikennevyöhyke): henkilöauto 51 %, joukkoliikenne 17 %, jalankulku 22 %, polkupyörä 9 %.
 - Henkilöauton kuormitusaste Helsingin seudulla: 1,87 hlö / henkilöauto.
 - Arki-illan huipputunti: saapuva liikenne 17 % ja poistuva liikenne 10 % liikennemäärästä.

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS POHJARAKENNUSVERTAILU

YHTEENVETO

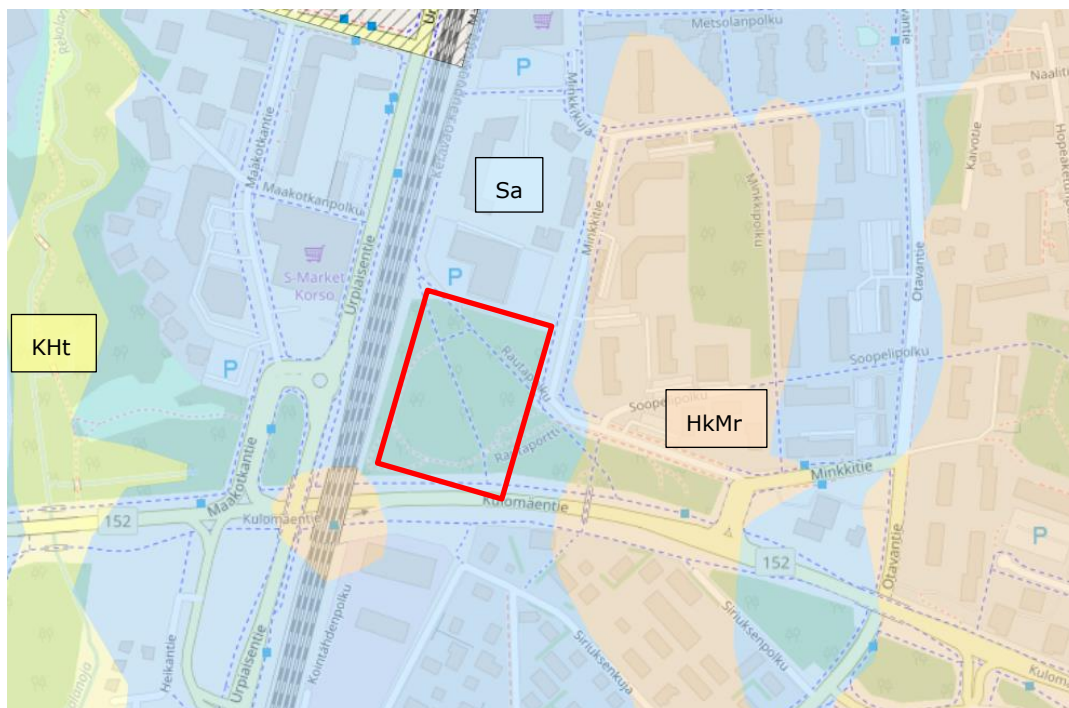
Koillis-Vantaan uimahallin sijoituspaikkojen pohjarakentamisen kokonaiskustannukset vaihtelevat välillä 1,1 – 1,4 miljoonaa euroa (Taulukko 1). Kokonaiskustannukset koostuvat pohjarakennuskustannuksista, mahdollisen pilaantuneen maan poiskuljetuksesta ja käsittelystä sekä tärinävaimennusrakenteista. Pohjarakennuskustannuksissa ei ole huomioitu mahdollista pihojen perustamista. Kustannuksissa on huomioitu 30 % kustannusvaraus. Kaikki tarkastellut sijoituspaikat sijaitsevat lähellä pääjunarataa, minkä vuoksi junaliikenteestä aiheutuvan tärinän vaikutukset on huomioitava kokonaiskustannuksissa. Lisäkustannuksia voi muodostua mm. tarkentavista maaperä-, ympäristö- ja tärinäselvityksistä. Maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimuksia tarvitaan kaikissa kohteissa. Lisäksi kohteilla, joissa on olemassa olevia rakennuksia, tulee huomioida rakennuksen purkamisesta muodostuvat kustannukset.

Taulukko 1. Koillis-Vantaan uimahallin sijoituspaikan pohjarakennuskustannusten vertailu

		Kustannukset (€)			
Kohde		Pohjarakennus	PIMA	Tärinävaimennus	Kokonaiskustannus
1	Minkkitie 8	900 000 – 960 000	100 000 – 200 000	200 000 – 250 000	1 200 000 – 1 410 000
2	Urpiaisentie 5-7	890 000 – 930 000	50 000 – 100 000	200 000 – 250 000	1 140 000 – 1 280 000
3	Urpiaisentie 34	1 010 000 – 1 050 000	10 000 – 50 000	200 000 – 250 000	1 220 000 – 1 350 000
4	Elmo	900 000 – 1 080 000	0 – 10 000	200 000 – 250 000	1 100 000 – 1 340 000
5	Hagsberginhaka	890 000 – 970 000	10 000 – 50 000	200 000 – 250 000	1 100 000 – 1 270 000
6	Asolanväylä 1	880 000 – 920 000	100 000 – 200 000	200 000 – 250 000	1 180 000 – 1 370 000
7	Kytöpuisto, Hosantie	890 000 – 1 010 000	10 000 – 50 000	200 000 – 250 000	1 100 000 – 1 310 000

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS POHJARAKENNUSVERTAILU

KOHDE 1, MINKKITIE 8



KUVA 1. KOHTEEN SIJAINTI MINKKITIELLÄ SEKÄ POHJAMAALAJIT (GTK:N MAAPERÄKARTTA)

Kohteen tiedot

- Kohteen pinta-ala on n. 2,2 ha
- Kohde sijaitsee Korsossa, radan varrella. Nykyhetkellä alueella on puistoa/metsää
- Alueelta ei ole saatavilla kairauksia. Viereisten tonttien maaperätutkimusten mukaan alueella on 1...5 m paksuinen savi/silttikerros kovan pohjan sijaitessa 3...7 m syvyydessä. Pohjoisen puoleisilla tonteilla ylimmässä maakerroksessa on täyttöjä
- Alueella on ollut teollista toimintaa, mm. väritehdas ja valurautaputkien valmistamo (LIITE 1)
➔ Huomioitava mahdolliset täyttökerrokset, vanhat paalutukset sekä pilaantuneet maat

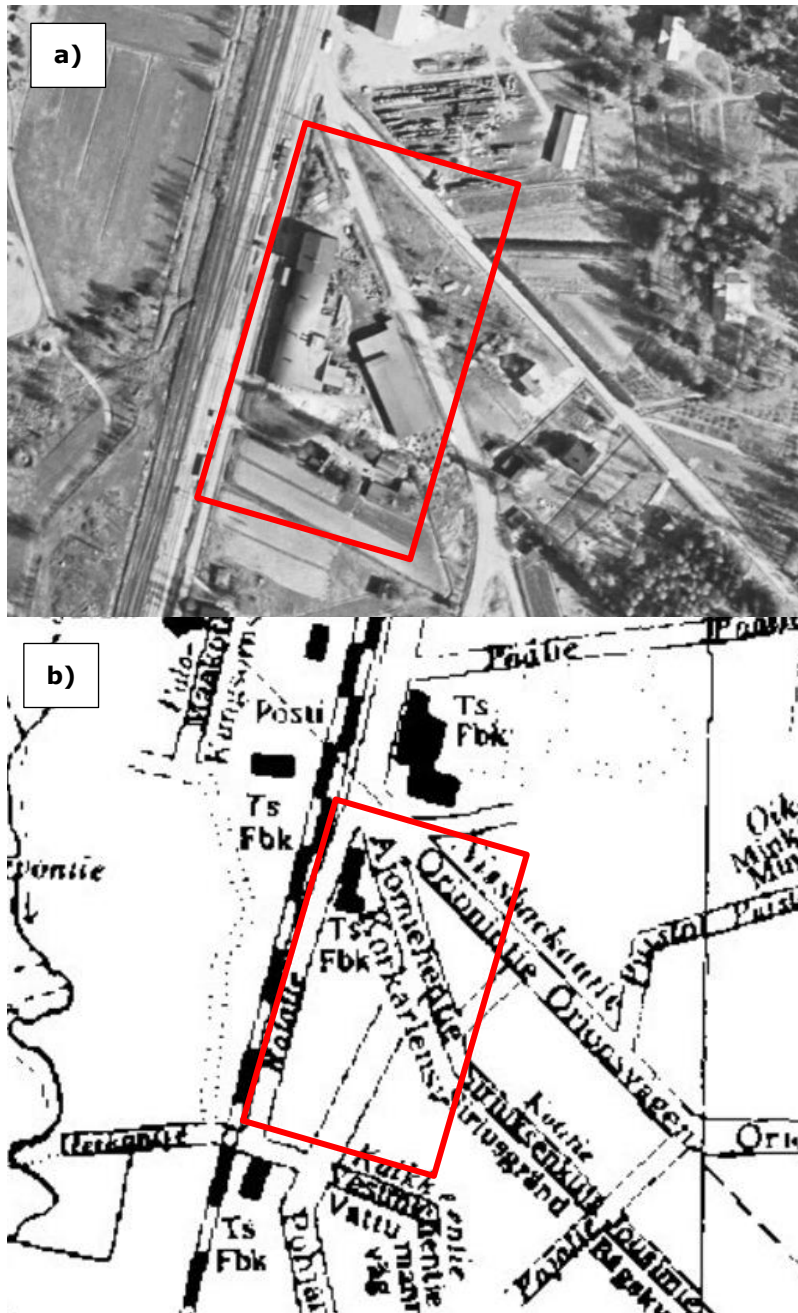
Pohjarakennuskustannukset

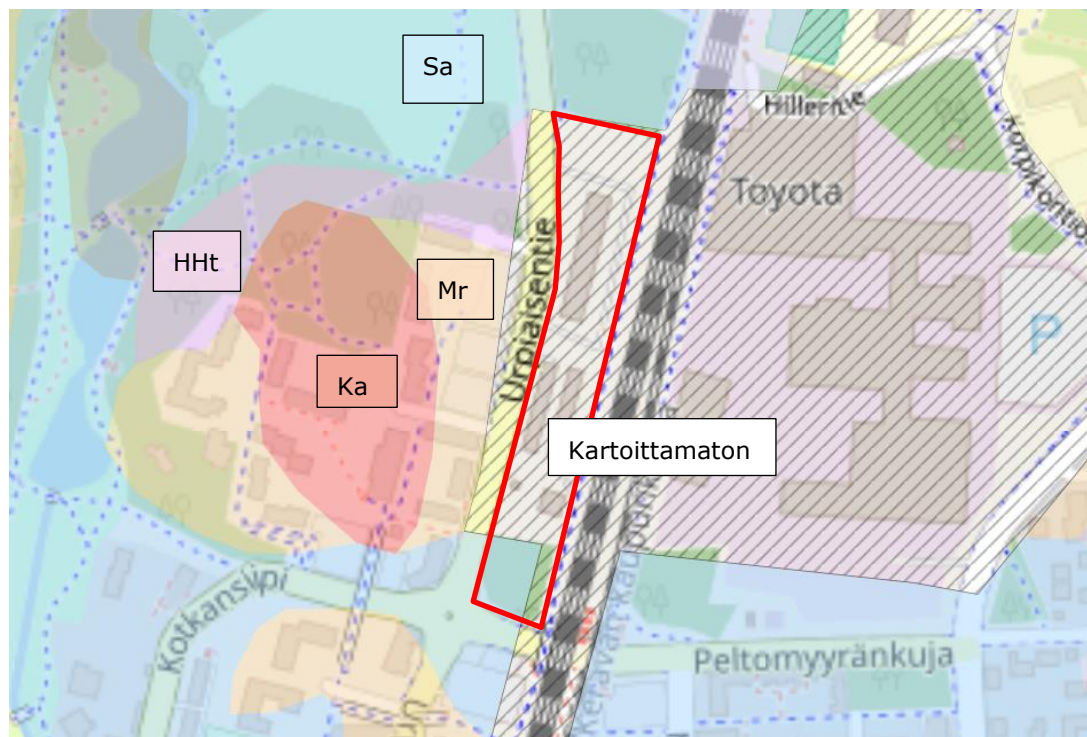
- Uimahallin pinta-ala **4500 m²**, **3100 k-m²** (arv: 0,7 x pinta-ala x kerrosluku).
- Alustavana perustamistapana teräsbetonipaalutus, arvioitu paalupituus 3...10 m
- Pihojen alustavaperustamistapa pilaristabilointi. Pihojen pohjarakennuskustannuksia ei ole huomioitu tarkastelussa
- Kustannukset arvioitu Geokaava-laskentaohjelmalla, kustannuksiin lisätty 30 % kustannusvaraus
- Arvioidut pohjarakennuskustannukset esitetyillä lähtötiedoilla ovat **900 000...960 000 €**
- Tärinävaimeennusrakenteiden lisäkustannukseksi on arvioitu **200 000...250 000 €**
- Alustavien tietojen mukaan kohteessa on lisääntynyt pilaantuneiden maiden riski. Pilaantuneista maista aiheutuva kustannuslisä on arviolta **100 000...200 000 €** (Liite A)
- Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **1 200 000...1 400 000 €**

Jatkoselvitystarpeet

- Kohteessa tulee suorittaa maaperätutkimuksia pohjasuhteiden, maaperän pilaantuneisuuden ja perustamistavan tarkentamiseksi
- Junarata on rakennettu alueen eteläosassa penkereenä ja radan stabiliteetti tontille päin tulisi tutkia
- Tärinäselvitykset pääradan vaikutuksista pohjarakentamiseen

LIITE 1. a) Ilmakuva kohteelta vuonna 1954 ja b) osoitekartta vuodelta 1969, Vantaan karttapalvelu.



**KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS
POHJARAKENNUSVERTAILU****KOHDE 2, URPIAISENTIE 5-7**

KUVA 1. KOHTEEN SIJAINNI URPIAISENTIELLÄ SEKÄ POHJAMAALAJIT (GTK:N MAAPERÄKARTTA)

Kohteen tiedot

- Kohteen pinta-ala on n. 2,1 ha
- Kohde sijaitsee Korsossa, radan varrella. Nykyhetkellä alueella on toimisto- ja varistorakennuksia sekä pysäköintialue
- Alueelta ei ole saatavilla maaperätietoja. Viereisten alueiden kairausten perusteella kohteessa on 2...9 m pehmeikkö ennen kalliota tai kovaa pohjaa.
- Alustavien tietojen mukaan Urpiaisentie 7:ssä sijaitseva tontti on pilaantunut öljyllä

Pohjarakennuskustannukset

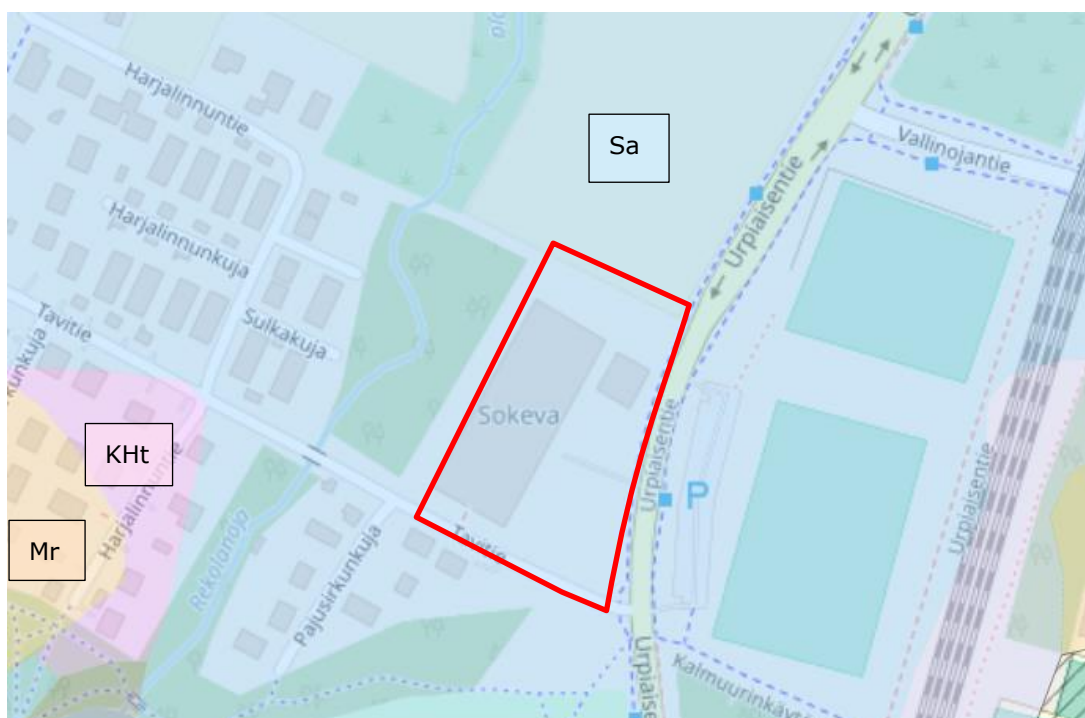
- Uimahallin pinta-ala **4500 m², 3100 k-m²** (arv: 0,7 x pinta-ala x kerrosluku)
- Alustavana perustamistapana maanvarainen perustaminen ja teräsbetonipaalaus, arvioitu paalupituus 2...7 m
- Pihojen alustava perustamistapa pilaristabilointi. Pihojen pohjarakennuskustannuksia ei ole huomioitu tarkastelussa
- Kustannukset arvioitu Geokaava-laskentaohjelmalla, kustannuksiin lisätty 30 % kustannusvaraus
- Arvioidut pohjarakennuskustannukset esitetyillä lähtötiedoilla ovat **890 000...930 000 €**
- Tärinävaimennusrakenteiden lisäkustannukseksi on arvioitu **200 000...250 000 €**
- Alustavien tietojen mukaan kohteessa on lisääntynyt pilaantuneiden maiden riski. Pilaantuneista maista aiheutuvaksi kustannuslisäksi on arvioitu **50 000...100 000 €** (Liite A)
- Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **1 140 000... 1 280 000 €**

Jatkoselvitystarpeet

- Kohteessa tulee suorittaa maaperätutkimuksia pohjasuhteiden, maaperän pilaantuneisuuden ja perustamistavan tarkentamiseksi
- Junarata on rakennettu alueen penkereenä ja radan stabiliteetti tontille päin tulisi tutkia
- Tärinäselvitykset pääradan vaikutuksista pohjarakentamiseen
- Kohteella sijaitsevien rakennuksien purkuun liittyvät selvitykset

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS POHJARAKENNUSVERTAILU

KOHDE 3, URPIAISENTIE 34



KUVA 1. KOHTEEN SIJAINNIT URPIAISENTIELLÄ SEKÄ POHJAMAALAJIT (GTK:N MAAPERÄKARTTA)

Kohteen tiedot

- Kohteen pinta-ala on n. 1,75 ha
- Kohde sijaitsee Korson kaupunginosassa, pääradan varrella. Nykyhetkellä alueella on urheiluhalli.
- Rekolanoja sijaitsee alueen länsipuolella lähimmillään 28 m päässä
- Maaperätutkimusten perusteella pohjamaa on savea ja silttiä, arvioitu pehmeikön paksuus 17... 21 m. Kallio/kovapohja on 18...22 m syvyydessä.

Pohjarakennuskustannukset

- Uimahallin pinta-ala **4500 m²**, **3100 k-m²** (arv: 0,7 x pinta-ala x kerrosluku)
- Alustavana perustamistapana teräsbetonipaalaus, arvioitu paalupituus 15... 20 m
- Kustannukset arvioitu Geokaava-laskentaohjelmalla, kustannuksiin lisätty 30 % kustannusvaraus
- Pihojen alustava perustamistapa pilaristabilointi. Pihojen pohjarakennuskustannuksia ei ole huomioitu tarkastelussa
- Arvioidut pohjarakennuskustannukset esitetyillä lähtötiedoilla ovat **1 010 000...1 050 000 €**
- Tärinävaimennusrakenteet muodostavat arvioilta **200 000...250 000 €** lisäkustannuksen
- Alueella ei ole historian perusteella tiedossa olevia pilaantuneita maita, mutta rakennetulla kohteella voidaan varautua **10 000...50 000 €** PIMA-lisäkustannuksiin (Liite A)
- Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **1 220 000...1 350 000 €**

Jatkoselvitystarpeet

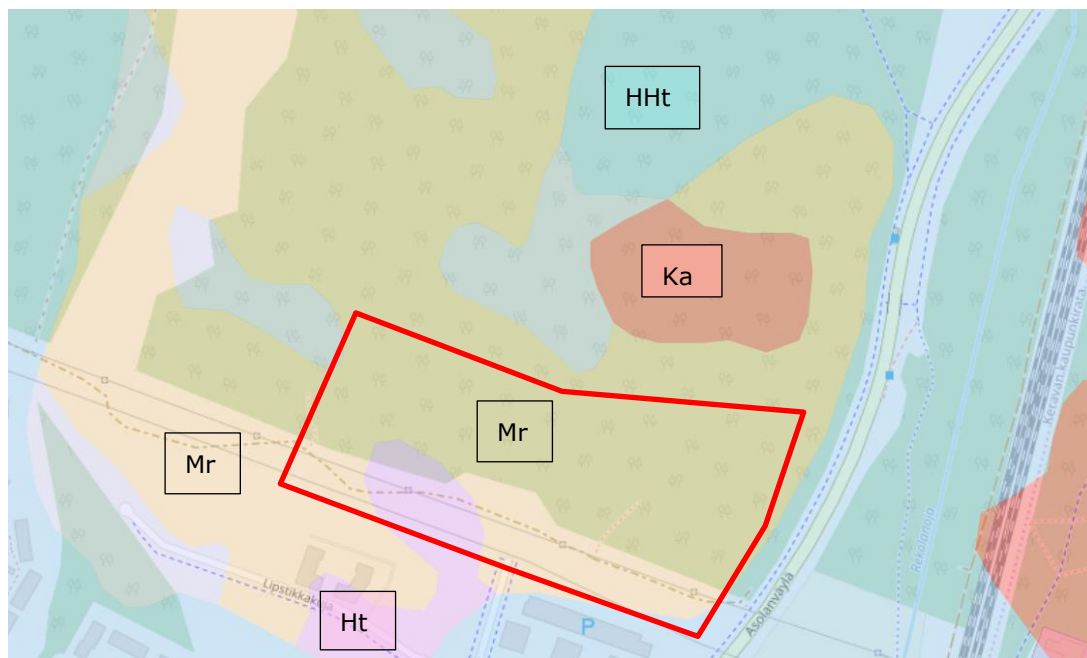
- Tarkentavia maaperätutkimuksia pohjaolosuhteista
- Stabiilitetti Rekolanojan suuntaan huomioitava pohjarakentamissuunnitelmissa

Liite 2

- Tärinäselvitykset pääradan vaikutuksista pohjarakentamiseen
- Alueella sijaitsevan urheiluhallin purkuun liittyvät selvitykset

KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS POHJARAKENNUSVERTAILU

KOHDE 4, ELMO



KUVA 1. KOHTEEN SIJAINTI ASOLANVÄYLÄLLÄ SEKÄ POHJAMAALAJIT (GTK:N MAAPERÄKARTTA)

Kohteen tiedot

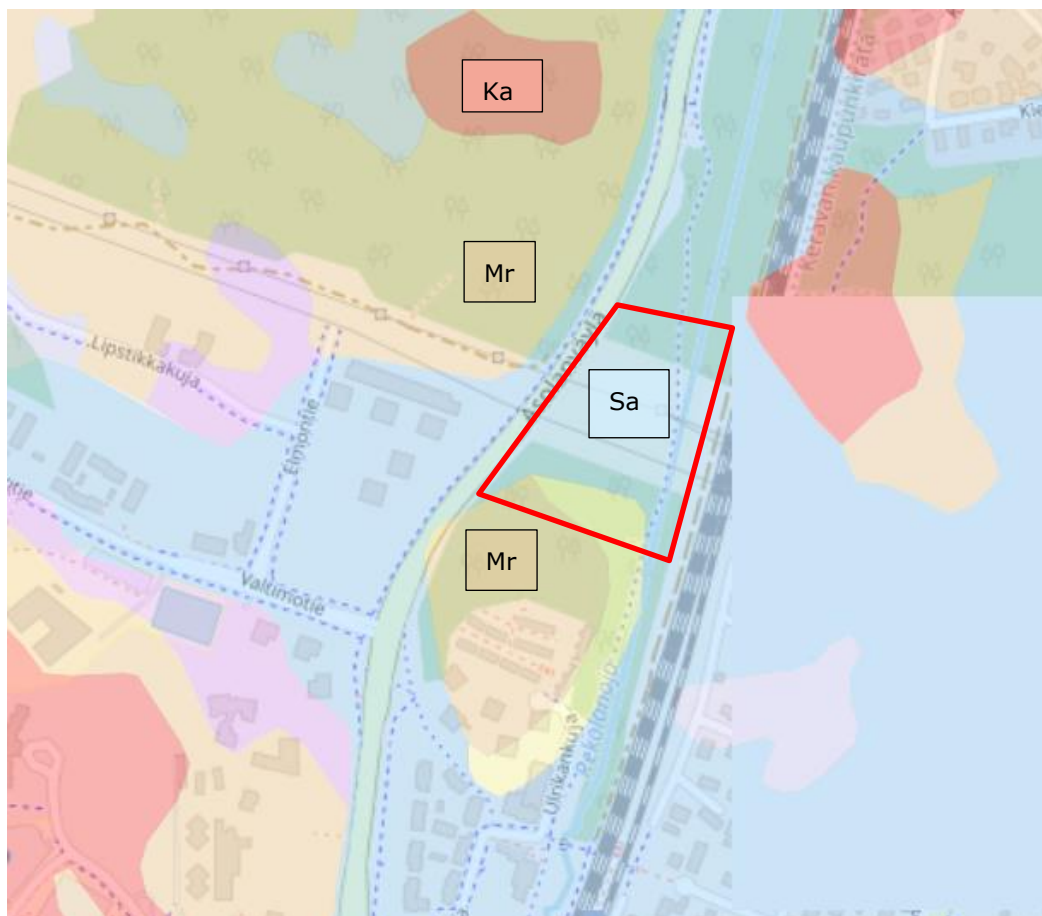
- Kohteen pinta-ala on n. 6,6 ha
- Kohde sijaitsee Asolan kaupunginosassa, pääradan varrella. Nykyhetkellä alueella puisto/metsää
- Alueen koillisosassa on "Haxbergin lohkaaret ja luola" suojeltu, geologinen luontokohde
- Kohteella on paljon korkeuseroja
- Maaperätutkimusten ja -karttojen perusteella pohjamaa koostuu ohuista siltti- ja hiekkakerroksista. Kova moreenipohja on 0,5...5 syvyydessä.

Pohjarakennuskustannukset

- Uimahallin pinta-ala **4500 m², 3100 k-m²** (arv: 0,7 x pinta-ala x kerrosluku)
- Alustavana perustamistapana maanvarainen perustaminen ja n. 0,5...2 m perustusten alle ulottuva massanvaihto
- Pihat maanvaraisesti. Pihojen pohjarakennuskustannuksia ei ole huomioitu tarkastelussa
- Kustannukset arvioitu Geokaava-laskentaohjelmalla, kustannuksiin lisätty 30 % kustannusvaraus
- Arvioidut pohjarakennuskustannukset esitetyillä lähtötiedoilla ovat **900 000...1 080 000 €**
- Tärinävaimennusrakenteiden lisäkustannukseksi on arvioitu **200 000...250 000 €**
- Kohteella ei ole tiedossa olevaa PIMA-kustannusriskiä, lisäkustannukseksi arvioidaan **0... 10 000 €** (Liite A)
- Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **1 100 000...1 340 000 €**

Jatkoselvitystarpeet

- Kohteessa tulee suorittaa maaperätutkimuksia pohjasuhteiden ja perustamistavan tarkentamiseksi
- Pääradan tarkentavat tärinäselvitykset pohjarakentamista varten

**KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS
POHJARAKENNUSVERTAILU****KOHDE 5, HAGSBERGINHAKA**

KUVA 1. KOHTEEN SIJAINNIT ASOLANVÄYLÄN VARRELLA SEKÄ POHJAMAALAJIT (GTK:N MAAPERÄKARTTA)

Kohteen tiedot

- Kohteen pinta-ala on n. 3,0 ha
- Kohde sijaitsee Asolan kaupunginosassa, pääradan varrella. Nykyhetkellä alueella on puisto/metsikkö
- Alueen pohjoisosa rajautuu luontoarvoiltaan arvokkaaseen Luo-alueeseen
- Kohteen halki kulkee Rekolanoja sekä Vantaan energian 110kV ilmajohtoja
- Kohteen reuna-alueilla on tehty kairauksia. Maaperätutkimusten ja -karttojen perusteella alueella on 3...13 m paksuinen savi/silttikerros ennen kovaa pohjaa. Alueen eteläosassa on mäki, jossa maaperä muuttuu moreenivoittoiseksi. Rinteessä voi kuitenkin esiintyä kiilamaisia savikerrostumia.

Pohjarakennuskustannukset

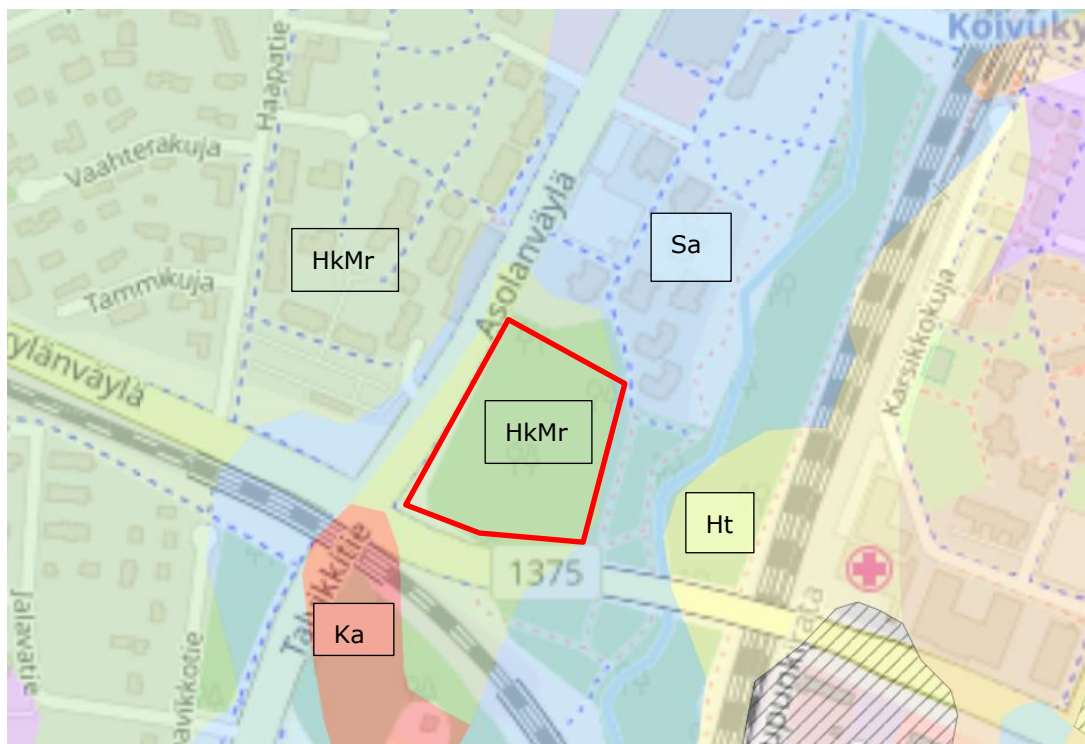
- Uimahallin pinta-ala **4500 m²**, **3100 k-m²** (arv: 0,70 x pinta-ala x kerrosluku)
- Alustavana perustamistapana teräsbetonipaalu, arvioitu paalupituus 2...12 m
- Kustannukset arvioitu Geokaava-laskentaohjelmalla, kustannuksiin lisätty 30 % kustannusvaraus

Liite 2

- Pihojen alustavaperustamistapa pilaristabilointi. Pihojen pohjarakennuskustannuksia ei ole huomioitu tarkastelussa
- Arvioidut pohjarakennuskustannukset esitetyillä lähtötiedoilla ovat **890 000...970 000 €**
- Tärinävaimennusrakenteiden lisäkustannukseksi on arvioitu **200 000...250 000 €**
- Kohteella ei ole tiedossa olevaa PIMA-kustannusriskiä, lisäkustannukseksi arvioidaan **10 000...50 000 €** (Liite A)
- Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **1 100 000...1 270 000 €**

Jatkoselvitystarpeet

- Kohteessa tulee suorittaa maaperätutkimuksia pohjasuhteiden ja perustamistavan tarkentamiseksi
- Pääradan tarkentavat tärinäselvitykset pohjarakentamista varten
- Junarata on rakennettu alueen eteläosassa penkereenä ja radan stabiliteetti tontille päin tulisi tutkia

**KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS
POHJARAKENNUSVERTAILU****KOHDE 6, ASOLANVÄYLÄ 1**

KUVA 1. KOHTEEN SIJAINNIT ASOLANVÄYLÄLLÄ SEKÄ POHJAMAALAJIT (GTK:N MAAPERÄKARTTA)

Kohteen tiedot

- Kohteen pinta-ala on n. 1,4 ha
- Kohde sijaitsee Koivukylässä, pääradan varrella. Nykyhetkellä alueella puisto/metsää
- Rekolanoja sijaitsee kohteen itäpuolella, 25...50 m päässä tontinreunasta
- Kohde sijoittuu Koivukylän 1. luokan pohjavesialueelle
- Kohde on topografialtaan harjumaainen, korkeuskäyrät vaihtelevat välillä +23...+ 33
- Kohteen reuna-alueilta tehtyjen kairauksen ja pohjamaakarttojen perusteella maaperä on pääosin hiekkaa, silttiä ja soraa. Kovapohja sijaitsee 1... 10 m syvyydessä. Alueen reunavyöhykkeellä pohjamaa vaihtuu pehmeäksi saveksi. Myös rinteessä on mahdollisesti savimuodostumia.
- Alueen eteläosassa on 60-luvulla ollut maanottopaikka, joka on toiminnan jälkeen täytetty ympäröivän maanpinnan tasoon. Tuolloin toiminnasta poistettuja ottoalueita on voitu käyttää kaatopaikkoina → Huomioitava mahdollinen pilaantuneen maan riski (LIITE 1)

Pohjarakennuskustannukset

- Uimahallin pinta-ala **4500 m²**, **3100 k-m²** (arv: 0,7 x pinta-ala x kerrosluku)
- Rakennuksen sijoituspaikaksi on arvioitu Asolanväylän puoleinen osa alueesta
- Alustavana perustamistapana osittain maanvarainen perustaminen ja osittain teräsbetonipaalutus, arvioitu paalupituus 2...5 m
- Kustannukset arvioitu Geokaava-laskentaohjelmalla, kustannuksiin lisätty 30 % kustannusvaraus

Liite 2

- Pihojen alustava perustamistapa pilaristabilointi. Pihojen pohjarakennuskustannuksia ei ole huomioitu tarkastelussa
- Arvioidut pohjarakennuskustannukset esitetyillä lähtötiedoilla ovat **880 000...920 000 €**
- Tärinävaimennusrakenteiden lisäkustannukseksi on arvioitu **200 000... 250 000 €**
- Alueella on lisääntynyt pima-kustannusriski. Mahdollisista pilaantuneista maista aiheutuvaksi kustannuslisäksi on arvioitu **100 000...200 000 €** (Liite A)
- Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **1 180 000...1 370 000 €**

Jatkoselvitystarpeet

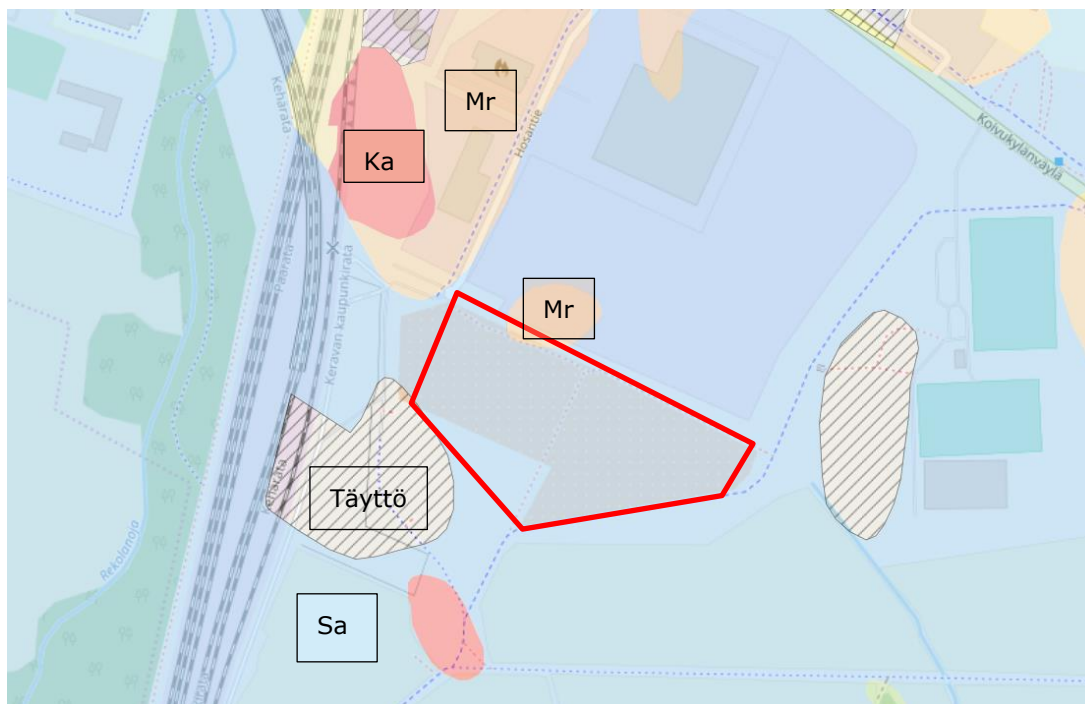
- Kohteessa tulee suorittaa maaperätutkimuksia pohjasuhteiden, maaperän pilaantuneisuuden ja perustamistavan tarkentamiseksi
- Pääradan tarkentavat tärinäselvitykset pohjarakentamista varten
- Alueen kokonaisvakavuus-selvitys naapuritonttien stabiliteetin ja Rekolanojan läheisyyden vuoksi

LIITE 1. Vanhan maanottoipaikan sijainti kohteen eteläosassa vuonna 1967, Vantaan karttapalvelu.



KOILLIS-VANTAAN UIMAHALLISELVITYS POHJARAKENNUSVERTAILU

KOHDE 7, KYTÖPUISTO, HOSANTIE



KUVA 1. KOHTEEN SIJAINNIT HOSANTIE PÄÄSSÄ SEKÄ POHJAMAALAJIT (GTK:N MAAPERÄKARTTA)

Kohteen tiedot

- Kohteen pinta-ala on n. 3,4 ha
- Kohde sijaitsee Havukosken kaupunginosassa, lähellä pää- ja kehärataa. Nykyhetkellä alue on palstaviljelykäytössä ja alueen eteläosassa on koirapuisto
- Kohde sijoittuu Koivukylän ja Valkeanlähteen 1. luokan pohjavesialueelle
- Frasanaja sijaitsee alueen itäpuolella, n. 50 m päässä tontin reunasta
- Lähialueilla on havaittu ilmavirtauksella lyijyllä pilaantuneita pintamaita -> Huomioitava mahdollinen pilaantuneen maan riski myös kohdealueella
- Kohdealueella on tehty muutamia kairauksia. Maaperätutkimusten ja -karttojen perusteella alueella on 4...17 m paksuinen savikko, jonka päällä on hiekka- tai sorakerros. Kova pohja sijaitsee 7...20 m syvyydessä

Pohjarakennuskustannukset

- Uimahallin pinta-ala **4500 m²**, **3100 k-m²** (arv: 0,70 x pinta-ala x kerrosluku)
- Alustavana perustamistapana teräsbetonipaalu, arvioitu paalupituus 2...15 m
- Kustannukset arvioitu Geokaava-laskentaohjelmalla, kustannuksiin lisätty 30 % kustannusvaraus
- Pihojen alustava perustamistapa pilaristabilointi. Pihojen pohjarakennuskustannuksia ei ole huomioitu tarkastelussa
- Arvioidut pohjarakennuskustannukset esitetyillä lähtötiedoilla ovat **890 000...1 010 000 €**
- Tärinävaimeusrakenteiden lisäkustannukseksi on arvioitu **200 000...250 000 €**
- Alustavien tietojen mukaan kohteessa on lisääntynyt pilaantuneiden maiden riski. Pilaantuneista maista aiheutuvaksi kustannuslisäksi on arvioitu **10 000...50 000 €** (Liite A)

Liite 2

- Arvioidut kokonaiskustannukset ovat **1 100 000...1 310 000 €**

Jatkoselvitystarpeet

- Kohteessa tulee suorittaa maaperätutkimuksia pohjasuhteiden, maaperän pilaantuneisuuden ja perustamistavan tarkentamiseksi
- Pääradan tarkentavat värinäselvitykset pohjarakentamista varten

Liite 2

Liite A. Pilaantuneiden maiden asiantuntijänäkemys perustuva riskiarvio Koillis-Vantaan uimahalliselvitykseen. Tarkempi kustannusarvio vaatii lisäselvityksiä. Väriselitteet: **punainen = lisääntynyt pima-kustannusriski**, **musta = neutraali**, **vihreä = vähentynyt pima-kustannusriski**

KOHDE	Pinta-ala (ha)	Nykyinen maankäyttö	Aikaisempi maankäyttö	Etäisyys Grönberiltä (km)*	Pohjavesialue	Arvio pima-kustannustasosta (€)
Minkkitie 8	2,2	Puisto, metsä	varasto/teollisuus?	6	ei	100 000 – 200 000
Urpiaisentie 5-7	2,1	Pysäköintialue, alustavasti öljypimaa	metsä, luonnontilainen	7	ei	50 000 – 100 000
Urpiaisentie 34	1,75	Urheiluhalli	pelto, luonnontilainen	7	ei	10 000 – 50 000
Elmo	6,6	Puisto, metsä	metsä, luonnontilainen	5	ei	0 – 10 000
Hagsberginhaka	3	Puisto, metsä	metsä, luonnontilainen	5	ei	10 000 – 50 000
Asolanväylä 1	1,4	Puisto, metsä	pieni hiekkakuoppa, joka täytetty, luonnont	2,5	kyllä	100 000 – 200 000
Kytöpuisto, Hosantie	3,4	Palstaviljely, koirapuisto	pelto, luonnontilainen	2,5	kyllä	10 000 – 50 000

* Etäisyys Grönbergin lyijytehtaalta – riski ilmaveitteilille lyijypäästöille

Hanke:
20190102 Uimahalli Koillis-Vantaa

(ilman pohjarakentamista)

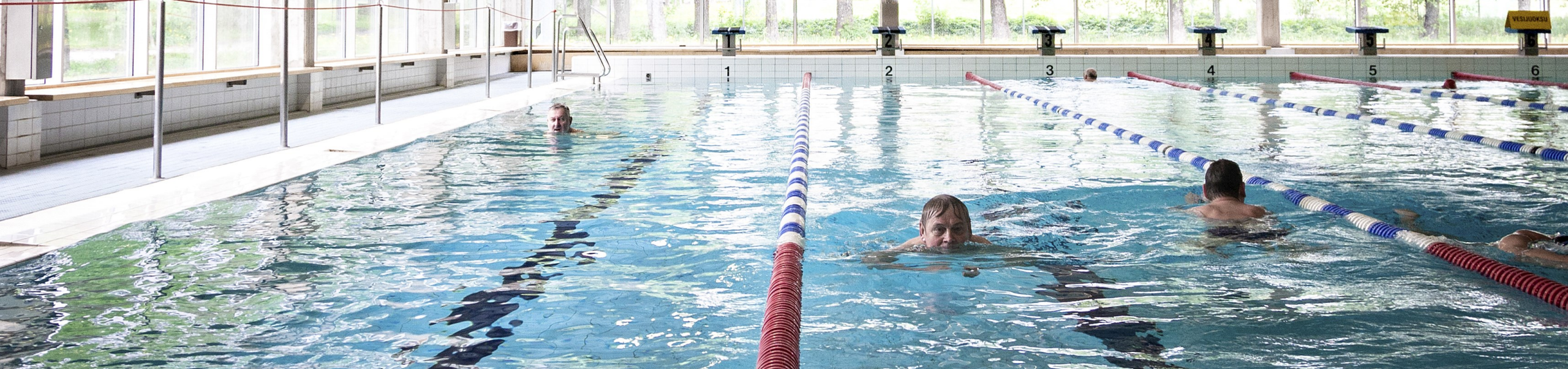
Tilat arvioitu

Vaihe: Sijoitusvaihtoehdot_4500 brm2
Paikkakunta: Vantaa
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018
Hintataso: 103,0 / 1.2019
Laajuus: 4 142 m2, 4 363 brm2, 24 992 rm3
Hankekoko: 4 500 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
A			RAKENNUS 1. KERROKSIINEN					
A			ALLASTILAT ja PESU-PUKUH.					
A			Allashuone, altaat 1000m2 (=2xaltaiden	2 000,0	1,0	2 000	4 910	9 820 900
A			esim: Uima-allas	720,0	0		5 229	
A			Lasten allas	75,0	0		5 223	
A			Kahluuallas	25,0	0		4 548	
A			Monitoimiallas	100,0	0		5 582	
A			Hyppyallas	60,0	0		6 153	
A			Kylmäallas	2,0	0		8 276	
A			Liukumäki	18,0	0		13 971	
A			Allastilavarasto	15,0	2,0	30	2 815	84 500
A			Saunatilat	20,0	4,0	80	4 365	349 200
A			Pesuhuonetilat N/M	50,0	2,0	100	3 572	357 200
A			Pukuhuonetilat N/M	100,0	2,0	200	3 164	632 900
A			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5	4 833	24 200
A			Wc-huone, pesutilat ja allastilat	5,0	6,0	30	5 358	160 800
A			Valvomo	10,0	1,0	10	4 545	45 500
A			Ensiapu	7,0	1,0	7	4 264	29 800
Yhteensä					20	2 462	4 673	11 504 800
B			AULA/KAHVIO					
B			Aula	50,0	1,0	50	3 902	195 100
B			Kahvila / lipunmyynti	50,0	1,0	50	4 657	232 800
B			Keittiö	30,0	1,0	30	7 416	222 500
B			Wc-huone	5,0	2,0	10	5 358	53 600
B			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5	4 833	24 200
B			Varastuhuone	15,0	1,0	15	2 735	41 000
Yhteensä					7	160	4 808	769 200
C			KUNTOSALI-LIIKUNTATILA					
C			Kuntosali	150,0	1,0	150	2 733	410 000
C			Liikuntatila	150,0	1,0	150	3 341	501 200

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
Yhteensä					2	300	3 037	911 200
D			TOIMISTO- JA KOKOUSTILAT					
D			Toimistohuone	15,0	1,0	15	3 588	53 800
D			Kokoushuone	20,0	1,0	20	3 693	73 900
D			Vastaanottoh, esim. fysioterapia tms.	17,0	2,0	34	3 532	120 100
Yhteensä					4	69	3 590	247 700
E			SOS.TILAT henkilökunta					
E			Taukotila	15,0	1,0	15	4 273	64 100
E			Wc-pesuhuone	7,5	2,0	15	4 609	69 100
Yhteensä					3	30	4 441	133 200
F			LIIKENNETILAT					
F			Tuulikaappi	10,0	1,0	10	5 259	52 600
F			Jakava liikenne (käytävät)	50,0	5,0	250	3 020	754 900
Yhteensä					6	260	3 106	807 500
G			TEKNISET TILAT					
G			IV-konehuoneet	400,0	2,0	800	2 454	1 963 000
G			Kiinteistönhoito	7,0	1,0	7	2 821	19 700
G			Siivouskeskus	20,0	1,0	20	2 781	55 600
G			Siivouskomero	4,0	1,0	4	3 618	14 500
G			Tekniikka, spk	15,0	1,0	15	2 457	36 900
G			Tekniikka, ljh	15,0	1,0	15	2 457	36 900
Yhteensä					7	861	2 470	2 126 600
Yhteensä					49	4 142	3 984	16 500 300
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät								
41 Maa-alue tehtävät								
42 Rahoitus ja markkinointi								
51 Tilavarustus								
52 Toiminnan ylläpito								
6 Hankevaraukset								
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä								
HANKINTAHINTA							3 984	16 500 000



KOILLIS-VANTAA UIMAHALLISIJAINTI

LIITE 4: VERKKOKYSELYN VASTAAJAT

VERKKOKYSELY

- Kysely auki 31.1.-20.2.2019
- Vastaajia 2820 kpl

Koillis-Vantaalle suunnitellaan uutta uimahallia. Tätä kyselyä kerätään kuntalaisten mielipiteitä uuden uimahallin sijaintiin liittyen. Kyselyn tulokset käsitellään ja liitetään osaksi sijainnista tehtävää selvitystä. Päätös uimahallin sijainnista tehdään kesään 2019 mennessä. Kysely on auki 31.1. - 20.2.2019.

Mikä sijainti vaikuttaa?

Uuden uimahallin sijoittamiseen perusteena käytetään kunnan yleisiä kriteerejä uimahallien ja muiden liikuntapaikkojen sijoittelusta. Uimahallit sijoitetaan kunnan alueelle siten, että mahdollisimman monella kuntalaisella olisi kohtuullinen matka uimahalliin. Sijainnin valintaan vaikuttavat mm. asukastiheys Koillis-Vantaan eri alueilla nyt ja tulevaisuudessa, hyvä saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja erityisesti julkisella liikenteellä sekä etäisyys muihin lähialueiden uimahalleihin, kuten Tikkurilan uimahalliin. Lisäksi uimahallille on löydettävä rakentamiseen sopiva ja riittävän kokoinen tontti.

Mihin asukkaiden mielipiteitä tarvitaan?

Ulkopuolinen tahoo Ramboll CM Oy on selvittänyt ja analysoinut paikkatietoon ja kriteereihin sopivia mahdollisia sijainteja. Esillä oli alun perin seitsemän sijaintia, joista valikoitui jatkoon työn edetessä neljä. Näistä neljästä sijainnista kaivataan asukkaiden mielipiteitä:

- 1: Urpaisentie 5-7
- 2: Minkkitie 8
- 3: Elmontie
- 4: Haxberginhaka (Asolanväylä 33)

Kyselyn vastaukset käsitellään nimettöminä, eikä niistä voi tunnistaa vastaajaa. Muistathan painaa lähetä-painiketta kyselyn täyttämisen jälkeen.

Tervetuloa myös esittely- ja keskustelutilaisuuteen!

Uimahallin sijaintia käsitellään myös esittely- ja keskustelutilaisuudessa keskiviikkona 13.2.2019 klo 18.00- 20.00 kaupungin valtuustosalissa osoitteessa Asematie 7. Tilaisuudessa esitellään sijainnista tehtyä selvitysuunnosta ja asiantuntijat vastaavat kysymyksiin. Tilaisuuteen ovat tervetulleita kaikki kiinnostuneet, eikä ennakkoilmoittautumista tarvita. Kahvitarjoilu klo 17.30 alkaen. Lisätietoja hankkeesta: projektijohtaja Janne Juntunen (janne.juntunen@vantaa.fi)

Vastaajan taustatiedot

1. Syntymävuotesi: *

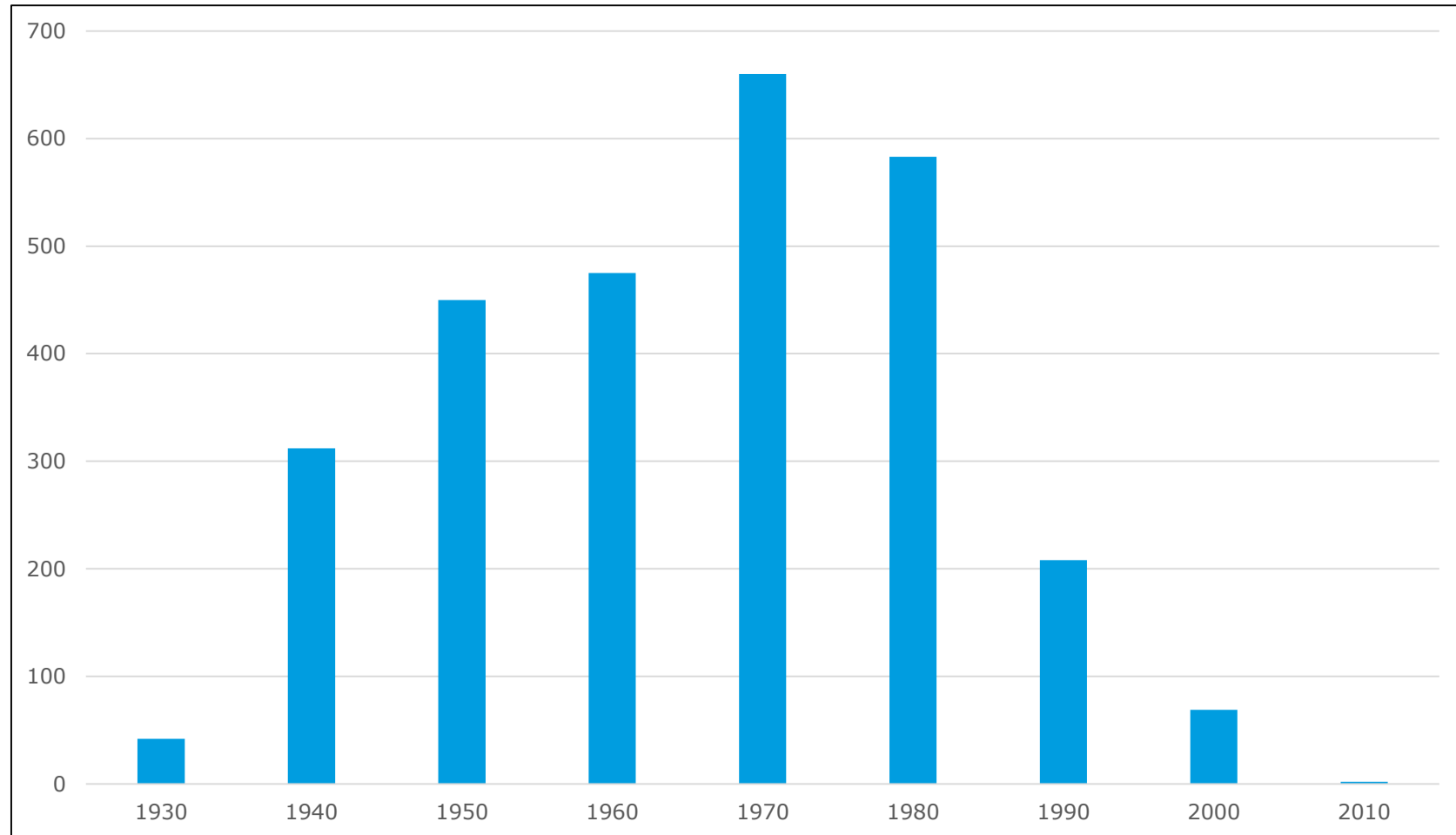
2. Asuinpaikkasi postinumero: *

3. Arjessasi pääsääntöisesti käyttämäsi liikkumismuoto: *

- ☐ Jalan kulkeminen
- ☐ Pyörä
- ☐ Juna
- ☐ Bussi

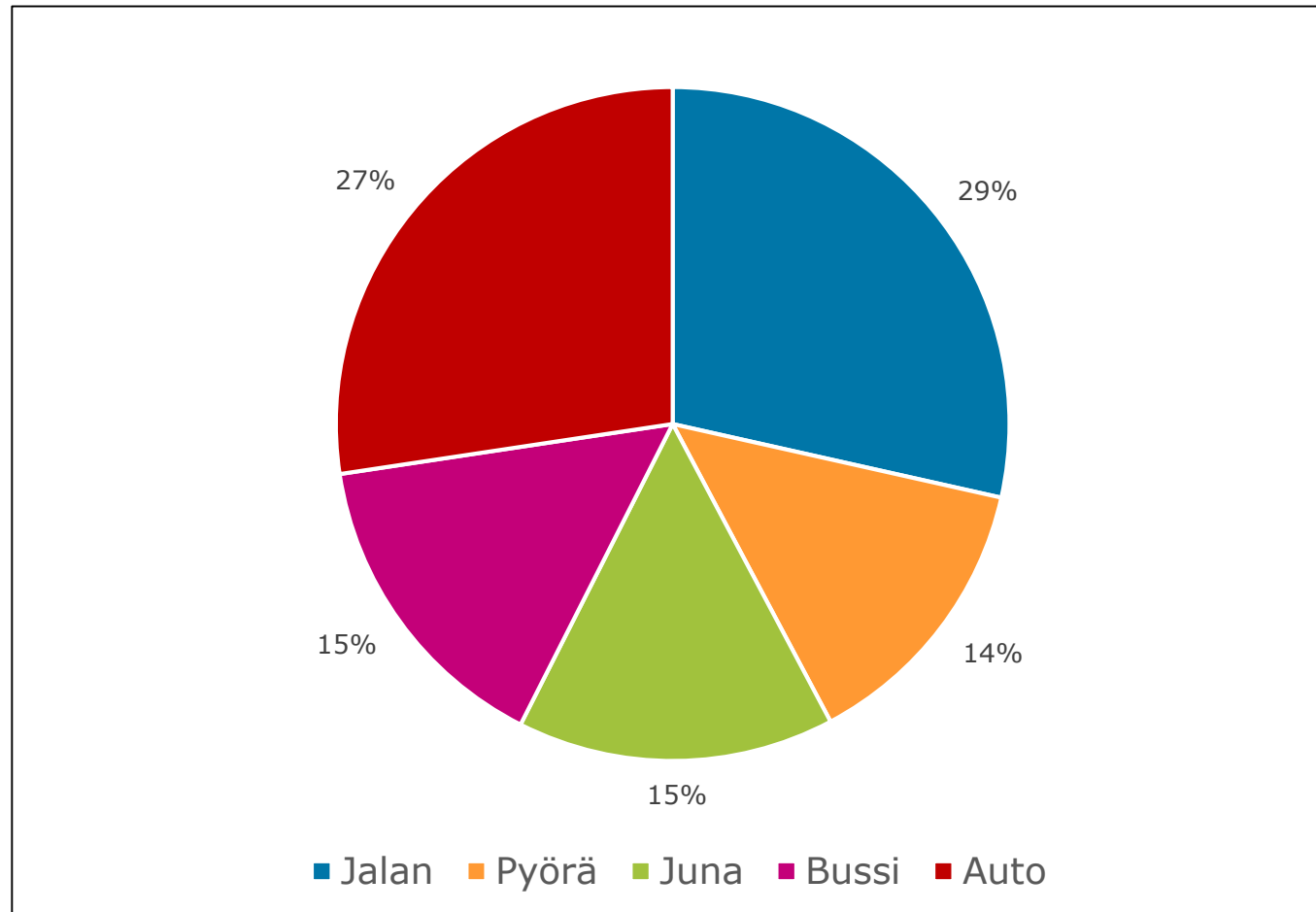
KYSELYYN VASTANNEET

Ikäjakama (vuosikymmen)



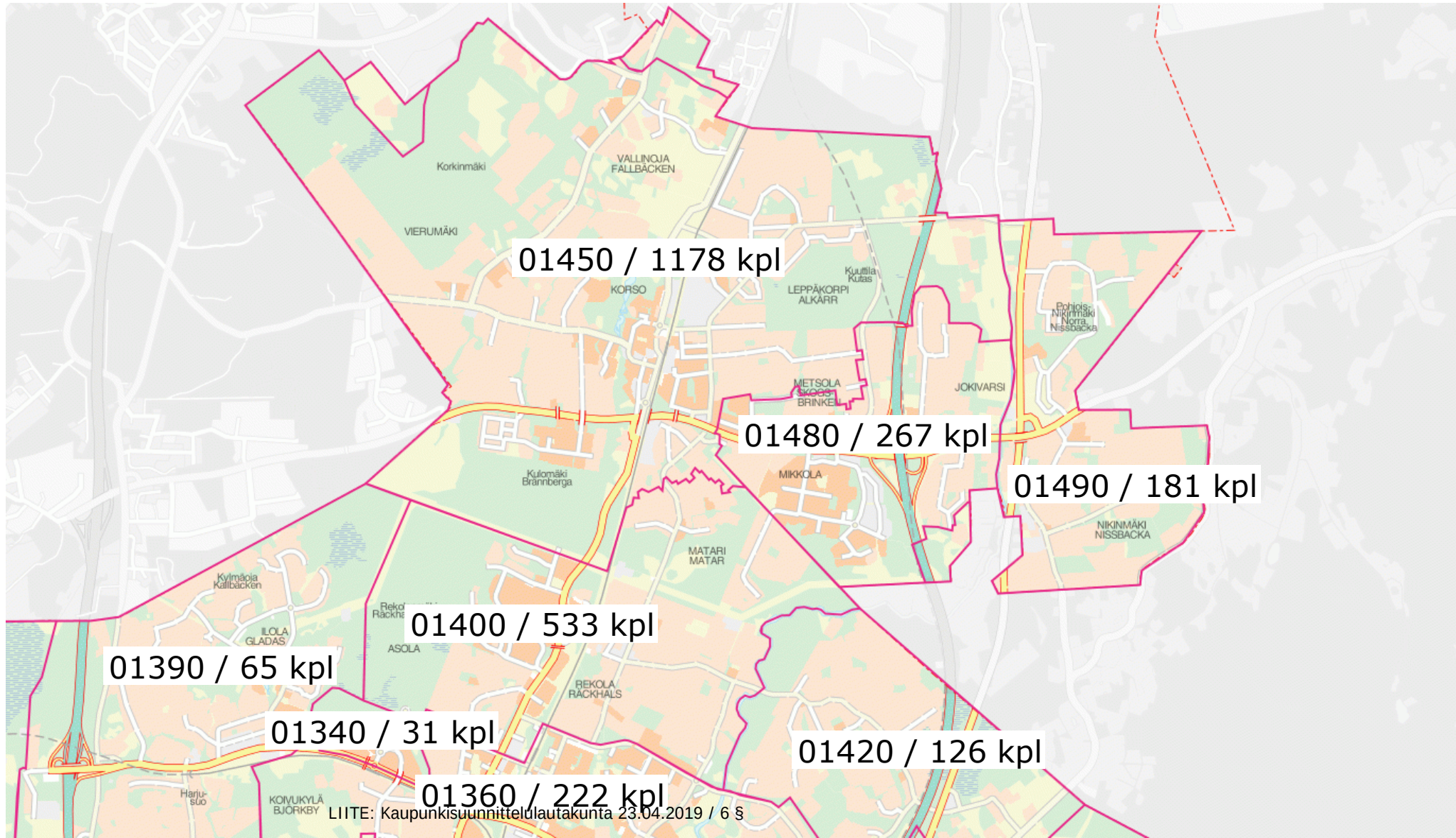
KYSELYYN VASTANNEET

Pääasiallinen kulkumuoto



KYSELYYN VASTANNEET

Vastausmäärät postinumeroalueittain



Palvelut uimahallin yhteyteen

Kuntosali 1449 kpl
Kahvila 1089 kpl
Hieroja 138 kpl
Ravintola 82 kpl
Keilahalli 80 kpl
Kauppa 70 kpl
Kampaamo 66 kpl
Kioski 63 kpl
Maaumimala 62 kpl



KYSELYYN VASTANNEET

Vastaukset ensisijaisesta sijainnista (vastaajia 2820 kpl)

Urpiaisentie 5-7	34 %
Minkkitie 8	23 %
Elmo	23 %
Haxberginhaka	20 %

KYSELYYN VASTANNEET

Vastaajien perustelut sijainnin valinnalle

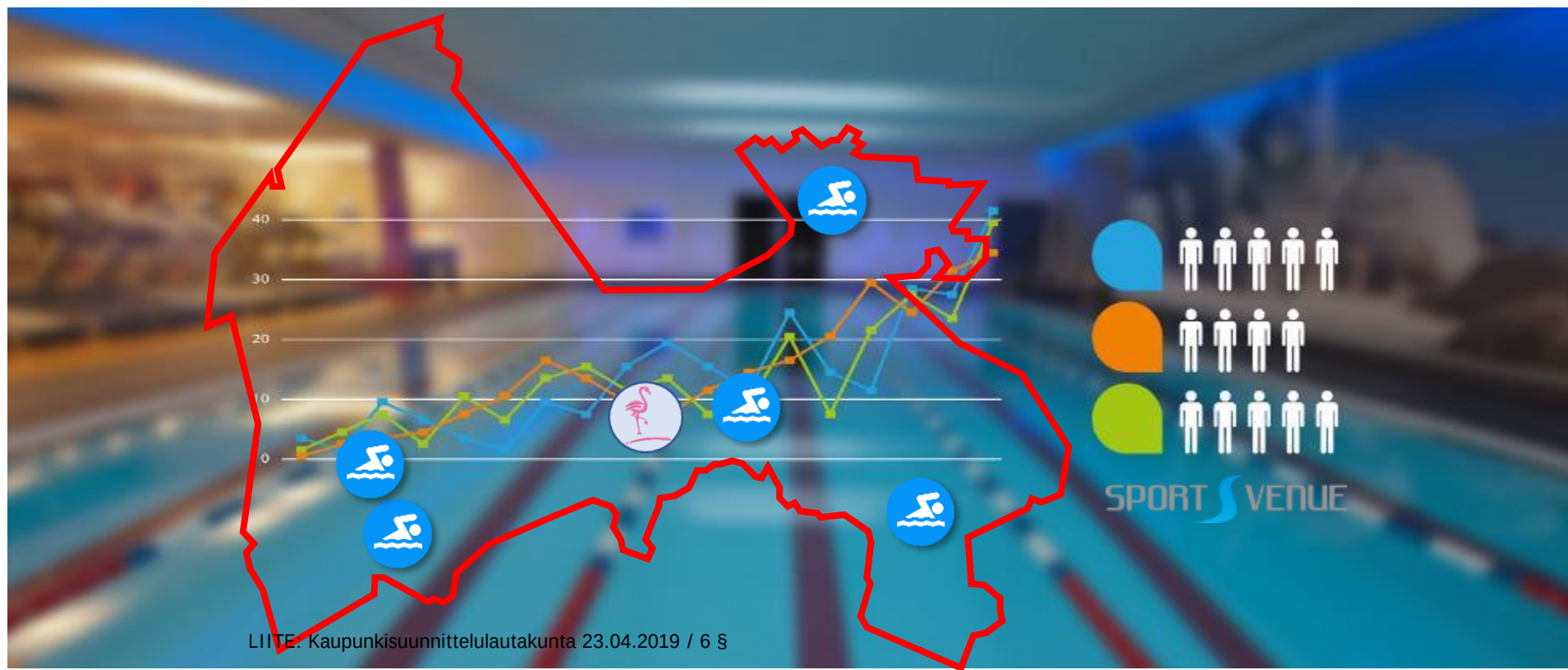
Sijaintiin ja kulkumuotoon liittyvien sanojen esiintymisten lukumäärät (kpl) kohteittain:

Urpiaisentie 5-7		Minkkitie 8		Elmo		Haxberginhaka	
lähellä	365	lähellä	203	lähellä	116	lähellä	124
juna	132	juna	93	kulkuyhteydet	37	juna	73
kulkuyhteydet	117	kulkuyhteydet	87	koti	30	koti	56
kävellen	82	julkisilla	85	auto	22	kulkuyhteydet	49
julkisilla	69	kävellen	77	kävellen	19	kävellen	44
koti	56	bussi	63	saavutettavuus	17	julkisilla	33
bussi	44	koti	42	julkisilla	13	saavutettavuus	24
saavutettavuus	33	auto	24	bussi	11	auto	19
auto	32	saavutettavuus	23	juna	9	bussi	15

Sanojen eri taivutukset/muodot niputettu yhteen.

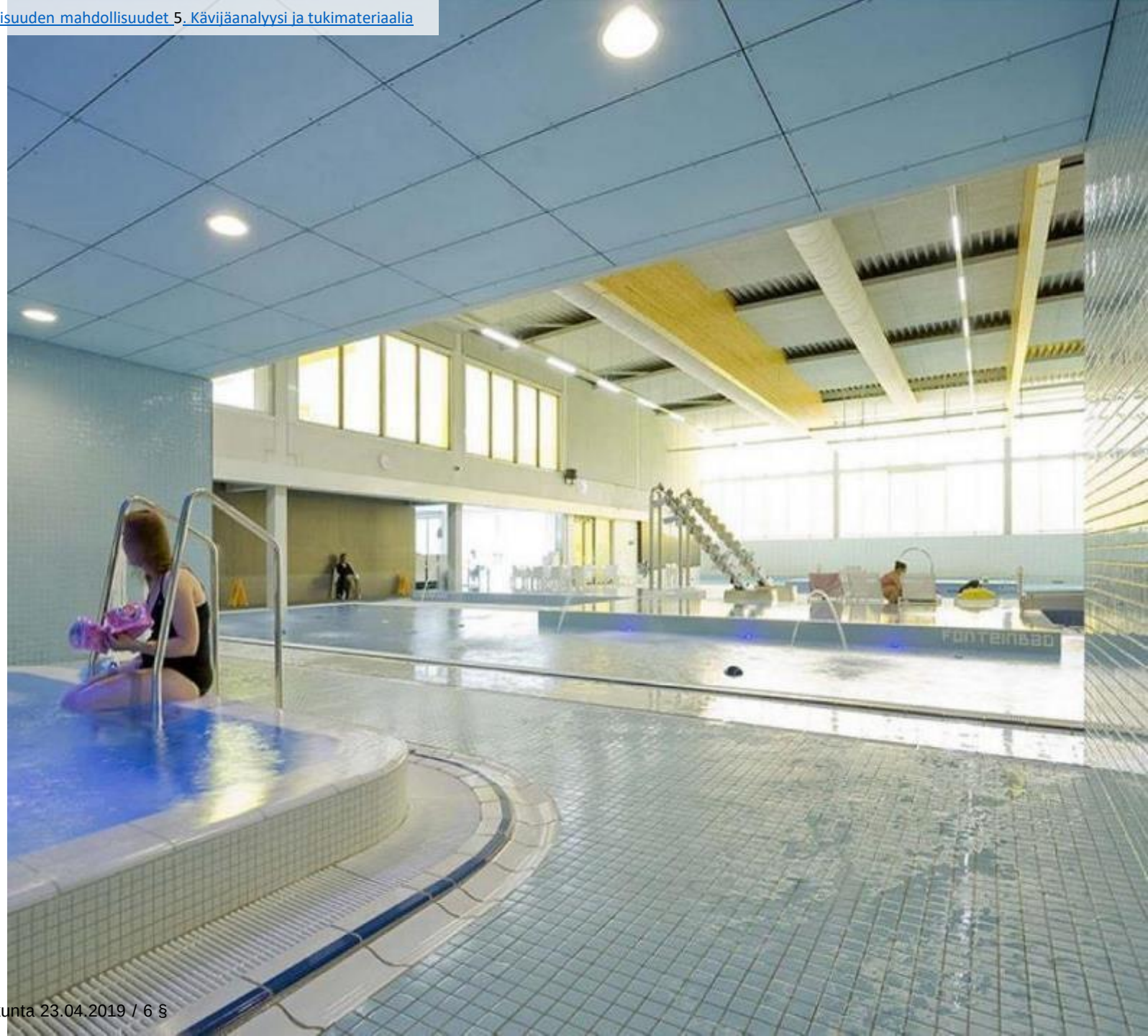


VANTAAN VESILIIKUNNAN OLOSUHDESELVITYS 2017



Sisältö

1. [Yhteenveto](#)
2. [Sijainti ja demografia](#)
3. [Vantaan kaupungin selvityksen vertailu ja saavutettavuus](#)
4. [Tulevaisuuden mahdollisuudet](#)
5. [Kävijäanalyysi ja tukimateriaalia](#)



YHTEENVETO



• Väestöpohjan nykytila, tuki ja tarve

- Uimahalli on tärkeä ja pidetty palvelu
 - Asiakastytyväisyys vuonna 2016 keskimäärin 80% (+10% vuodesta 2006)
 - Vuonna 2016 30% tilastoidusta liikuntakäynnistä uimahalliin (TIMMI+uimahallit)
- Vantaa on Suomen ruuhkaisimpia uimahallikuntia, kävijäkertoimella 6.2 (Suomen keskiarvo 5), ja allaspinta-alaa kohden Suomen kolmanneksi eniten asukkaita, 78/m² (Suomen keskiarvo 52/m²)
- Tällä hetkellä alle 15v osuus väestöstä ja perheiden koko (hlö lkm) on hieman Suomen keskiarvoa korkeampi, kun taas yli 64-vuotiaiden osuus on selkeästi alle keskiarvon
- Katsottaessa sekä nykyisiä kävijäprofiileja että vuoteen 2027 kunnan demografiaa, nämä tukevat hallin monikäyttöisyyttä sekä kuntosalin sisällyttämistä uimahallin yhteyteen
 - Vantaan hallien profiili painottuu aikuisiin (43%) sekä yli 64-vuotiaisiin ja erityisryhmiin (40%)
 - Yli 64-vuotiaiden osuus kasvaa vuoteen 2027 noin 10 % nykyisestä
 - Uimahallien kävijöistä keskimäärin 24% on kuntosalikävijöitä
 - Tulevaisuutta ajatellen modulaarinen rakenne uimahallikiinteistöissä on hyvä ottaa huomioon mahdollisen laajennustarpeen ilmaantuessa esim. sisäliikuntatilojen lisätarve.

• Sijainti

- Keskeinen tekijä kävijämäärän maksimoimiseksi
- Usean profiilin uimahallit vaativat käyntejä tukevia palveluita ja moninaisuutta ympärilleen (strateginen päätös)
- Saavutettavuus ja helppous olennaista
 - Vantaan uimahallit ovat suurien kuntien joukossa keskimäärin Suomen toiseksi parhaiten saavutettavissa. Etäisyys uimahalliin keskimäärin 3.4 km ja kävijää kohti CO₂ päästö keskimäärin: linja-autolla 0.2g, henkilöautolla 1.3g

• Talous

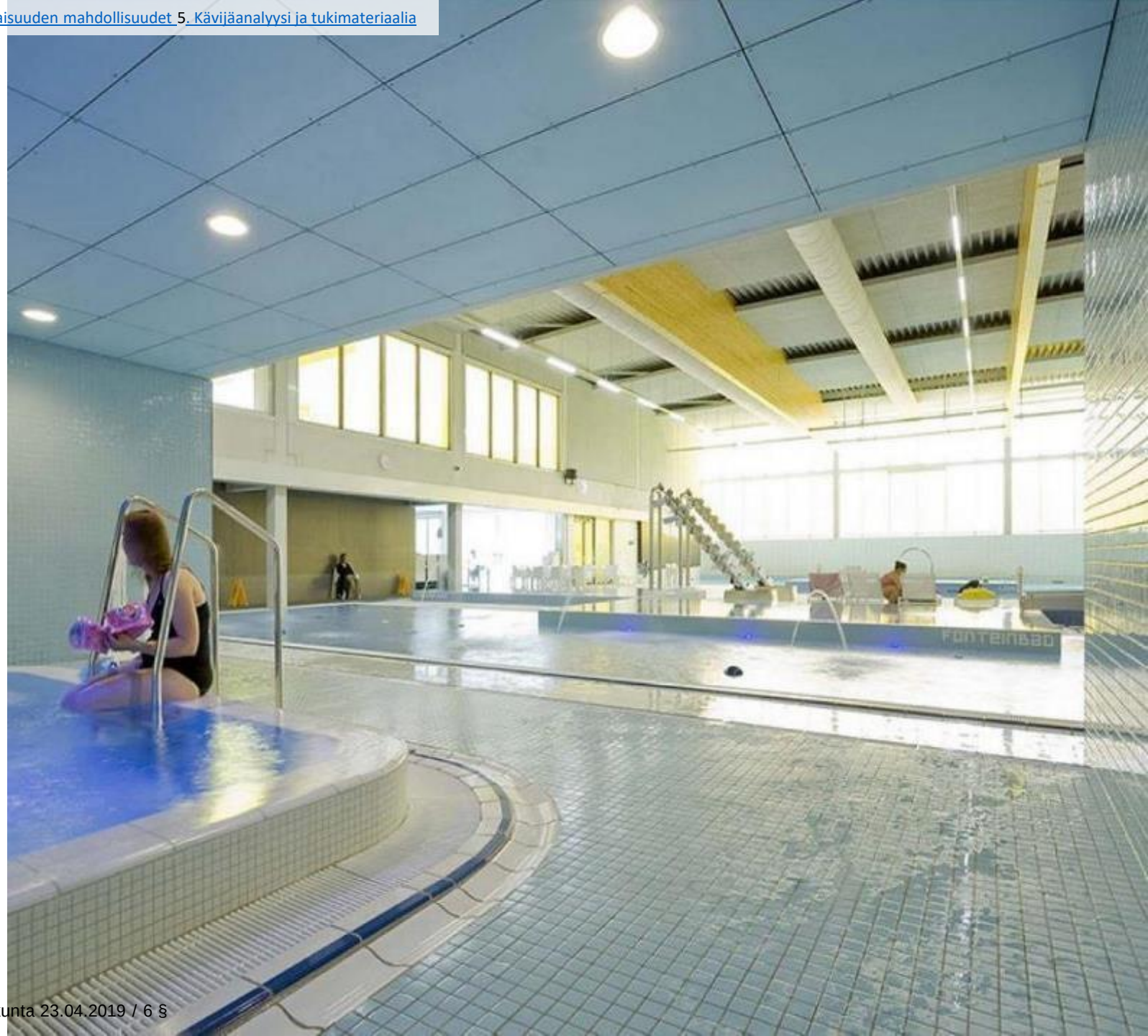
- Operatiivinen toiminta on pääoma ja ylläpitokustannukset huomioiden voimakkaasti negatiivista
- Toiminta edellyttää kuntien subventiota pääomakustannuksiin
- Ylläpitokustannuksia katetaan pääsylipputulolla

• Talouden vaikutusmahdollisuuksia

- Tarve on laaja-alaisille käyttäjäryhmille, mikä tulee ottaa huomioon investoinneissa sekä altain monikäyttöisyydessä
- Investoinniltaan oikean kokoinen oikeaan aikaan
- Energiatalous, uusiutuvat energiat
- Vuokratuotot ja uudet palvelut

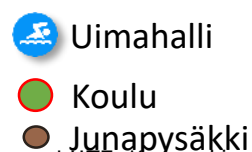
Sisältö

1. [Yhteenveto](#)
2. [Sijainti ja demografia](#)
3. [Vantaan kaupungin selvityksen vertailu ja saavutettavuus](#)
4. [Tulevaisuuden mahdollisuudet](#)
5. [Kävijäanalyysi ja tukimateriaalia](#)



VANTAA SEKÄ LÄHIALUEEN UIMAHALLIT

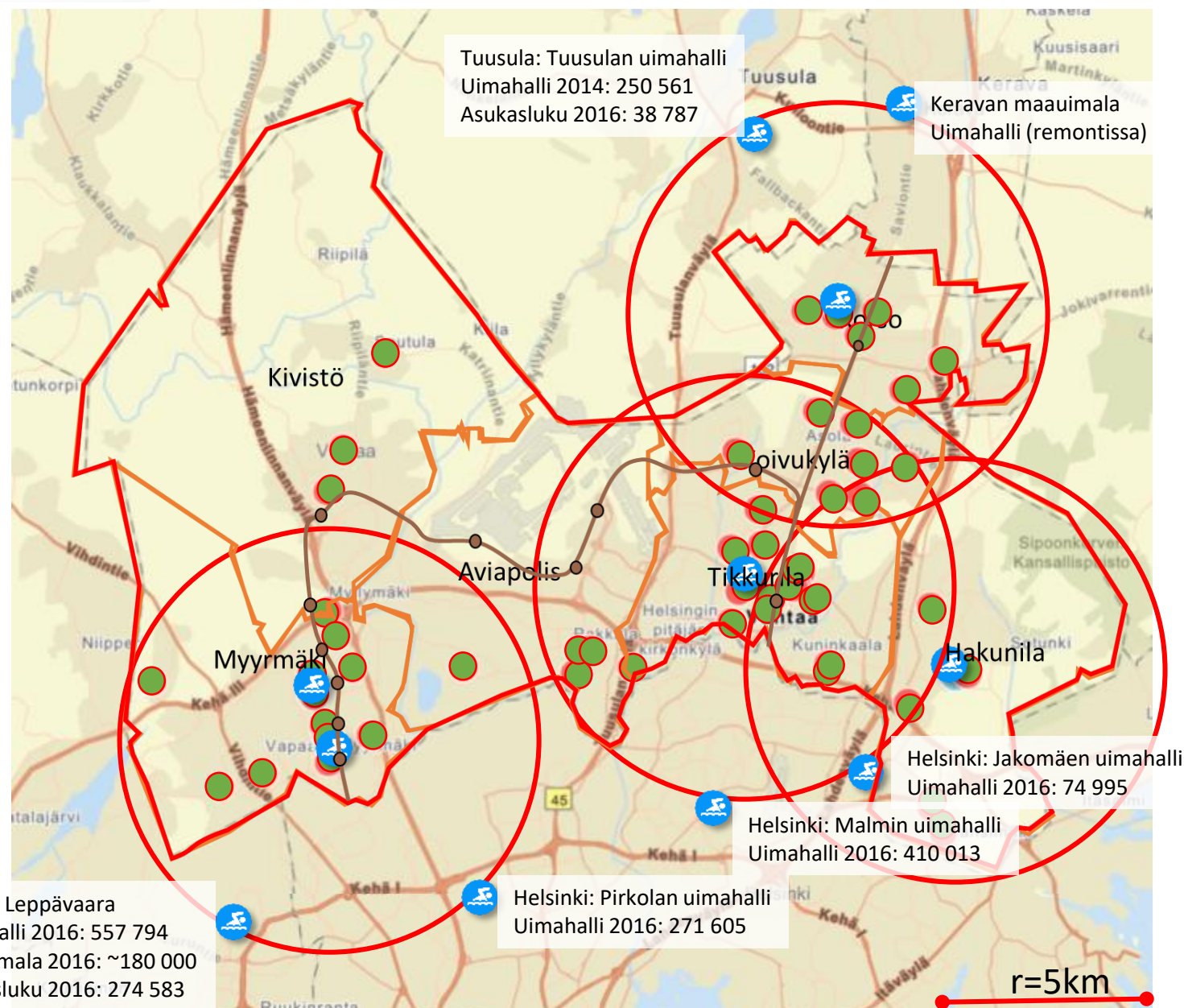
- Tyypillisesti noin 80% uimahallin kävijöistä on oman kunnan asukkaita ja tulee alle 10 kilometrin etäisyydeltä. Tuusulan uimahalli on tässä poikkeus ja sen 240 000 kävijästä vain noin 53% on oman kunnan asukkaita.
- Vantaalla Myyrmäen kävijöistä noin 16% ja Hakunilan noin 6% tulee naapurikunnista
- Myyrmäestä käydään myös Leppävaarassa
 - Kävijät pitävät Leppävaaran hallia hyvänä erityisesti vesipinta-alaltaan (noin 1100 allas-m²)
- Korsosta käydään myös Tuusulan uimahallissa
- Koululaisunteja kertyi vuonna 2016 47 531, mikä on vain noin 2 käyntikertaa oppilasta kohti, kun suositus on 6 tuntia lukuvuodessa



Espoo: Leppävaara
Uimahalli 2016: 557 794
Maaumala 2016: ~180 000
Asukasluku 2016: 274 583

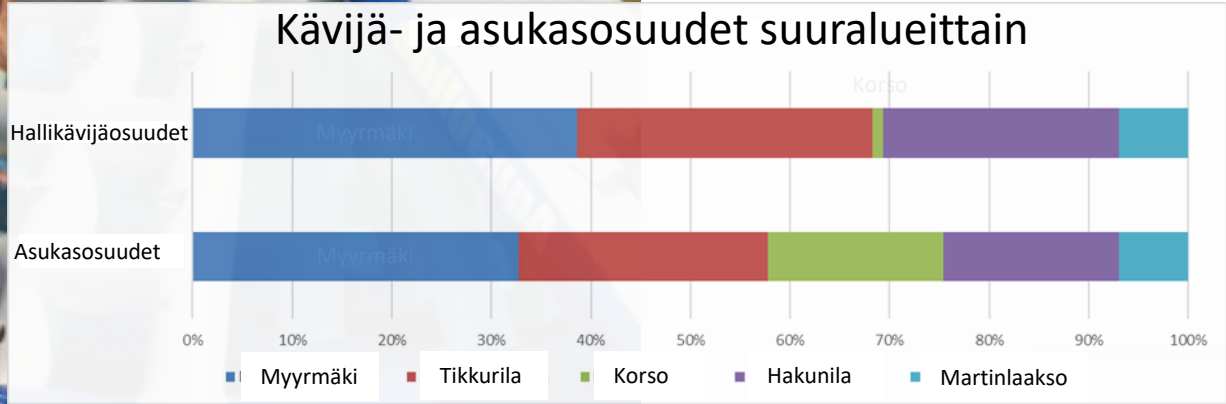
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2019 / 6 S

Lähteet: Vantaan liikuntapaikkasuunnitelma, uimahallien kävijäkysely 2007, Sport Venuen uimahallitietokanta, http://www.edu.fi/download/114983_uimaopetuskirje_paivitetty_300508.pdf

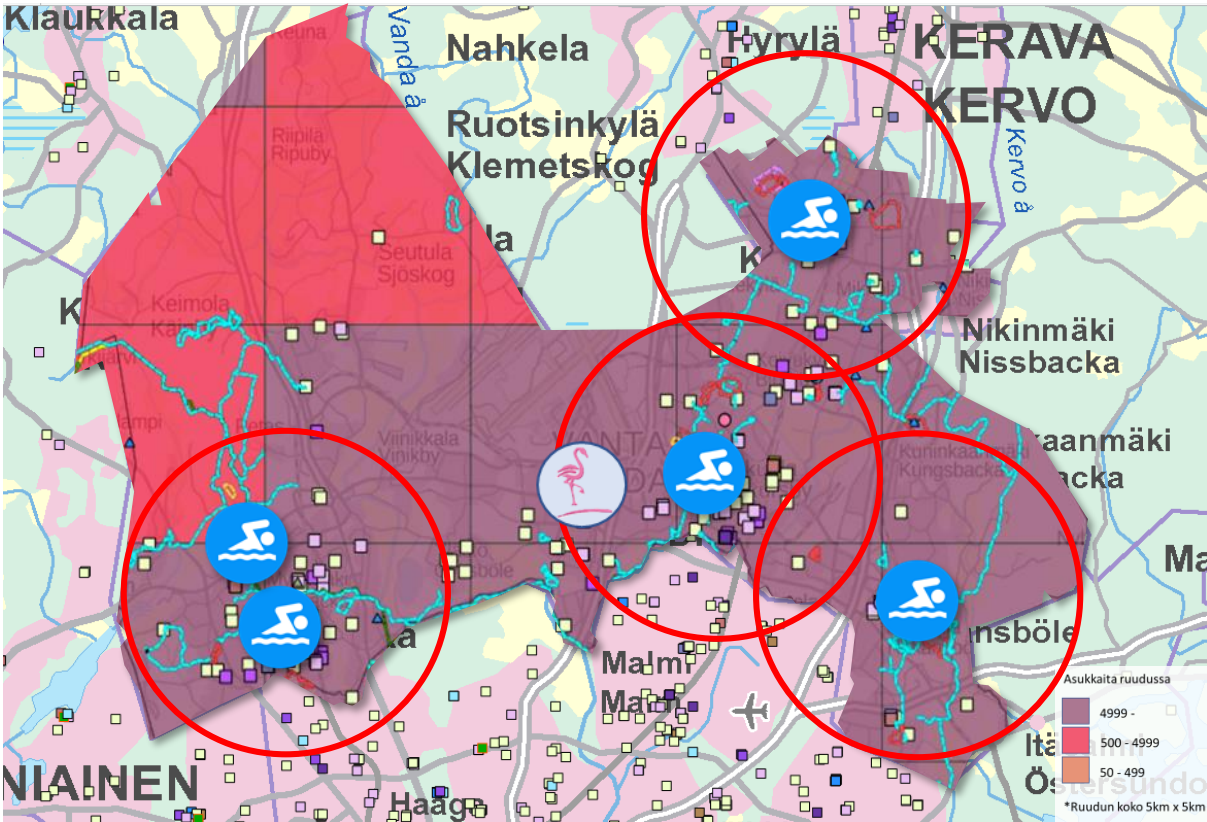


LIIKUNTAPALVELUT JA UIMAHALLIT - 2016

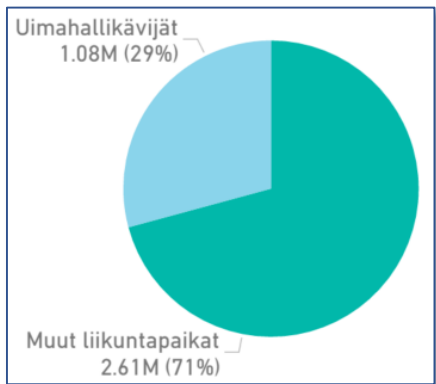
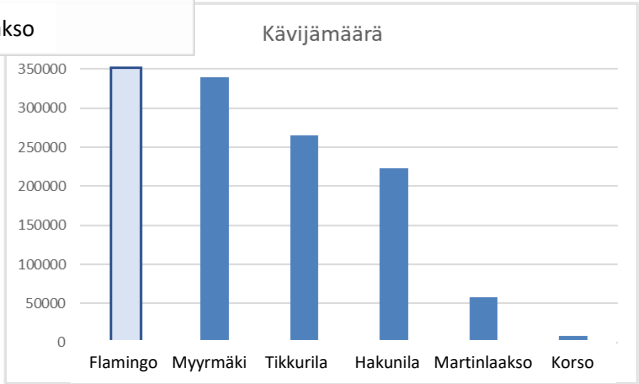
- Liikuntapalvelut Vantaalla ovat keskittyneet uimahallien ja asutuskeskittymien ympäristöön noin 5km säteellä ko. alueen uimahallista
- Liki 80% vantaalaisista asuu liikuntapaikkakeskittymien läheisyydessä
- Vantaalaisilla kertyy noin 3.7 miljoonaa käyntiä kunnallisissa liikuntapaikoissa ja näistä noin 29% kohdistuu uimahalleihin
- Vantaan kaikki uimahallit ovat ruuhkaisia ja ulkopaikkakuntien vaikutus on melko pieni.
 - Tikkurila ja Myyrmäki ovat Vantaan ruuhkaisimmat uimahallit ja näissä halleissa valtaosa kävijämäärästä todennäköisesti muodostuu oman alueen asukkaista
- Alla olevassa kuvaajassa näytetään uimahallien kävijämääräosuudet, jotka mukailevat alueiden asukasosuuksia kaikissa muissa halleissa paitsi Korsossa



Hallikävijäosuudet = Alueen hallin kävijämäärän %-osuus kaikkien hallien kävijöistä
Asukasosuudet = Alueen asukasmäärän %-osuus koko asukasmäärästä

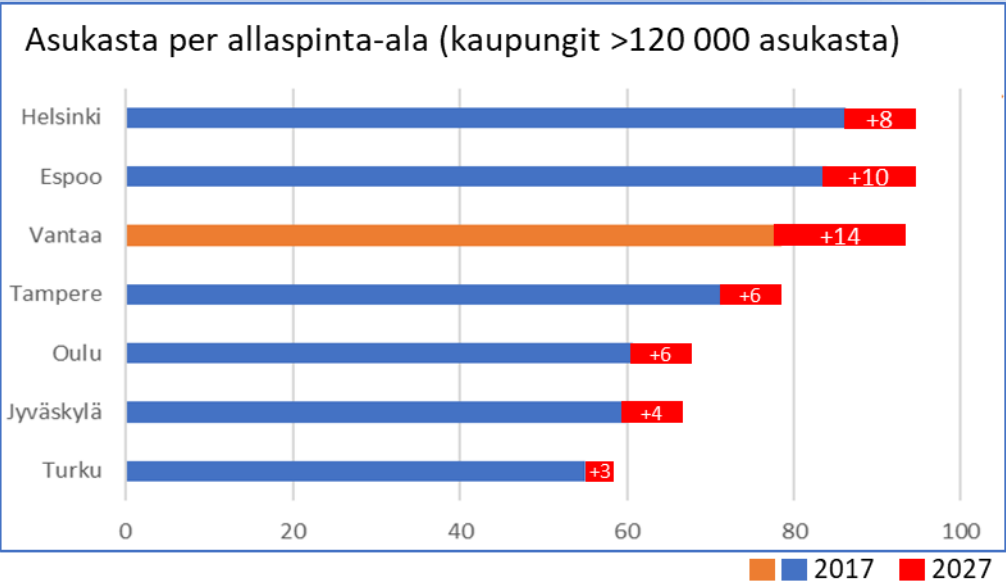


Liikuntapalvelut Vantaalla



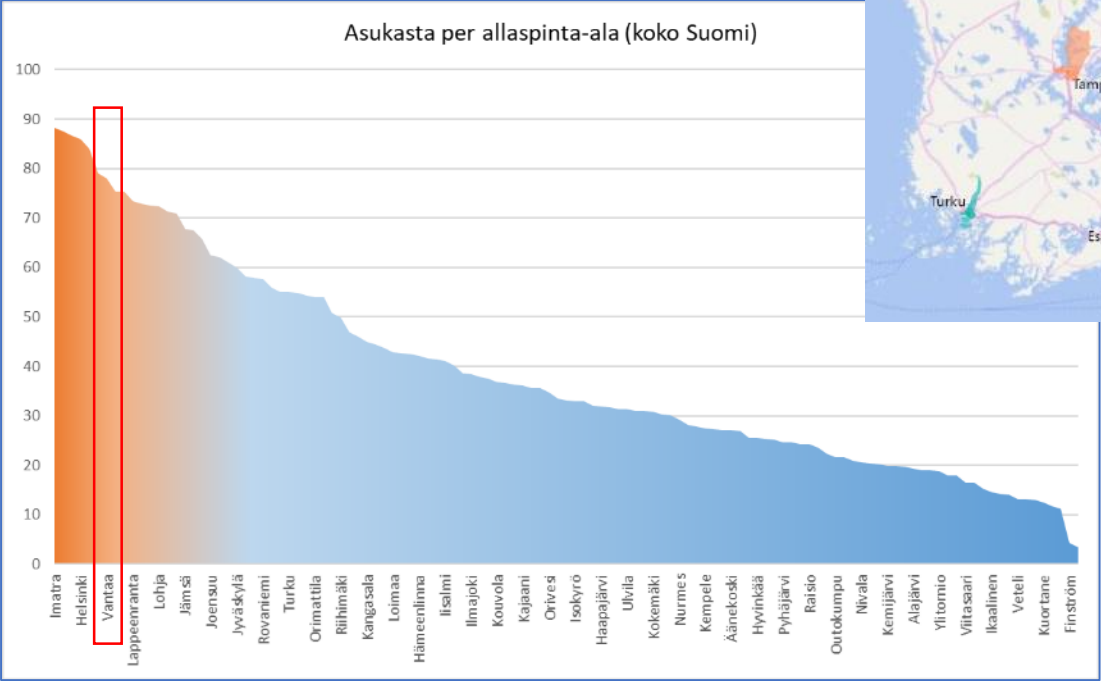
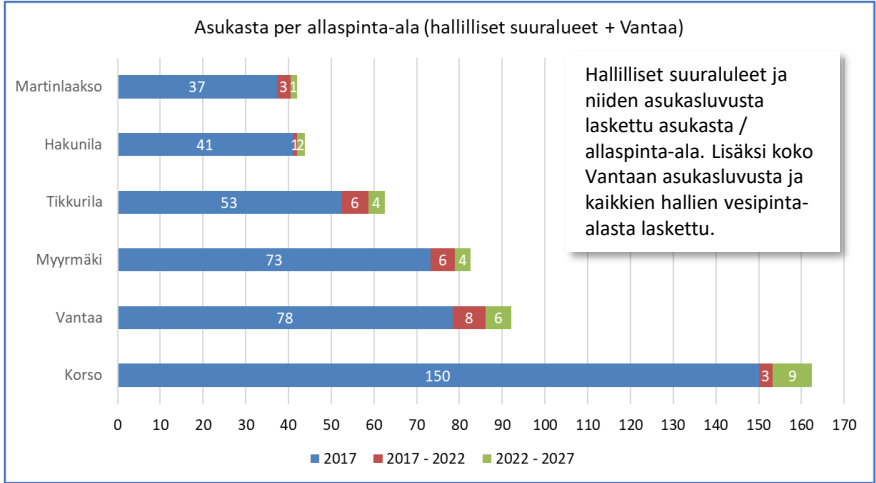
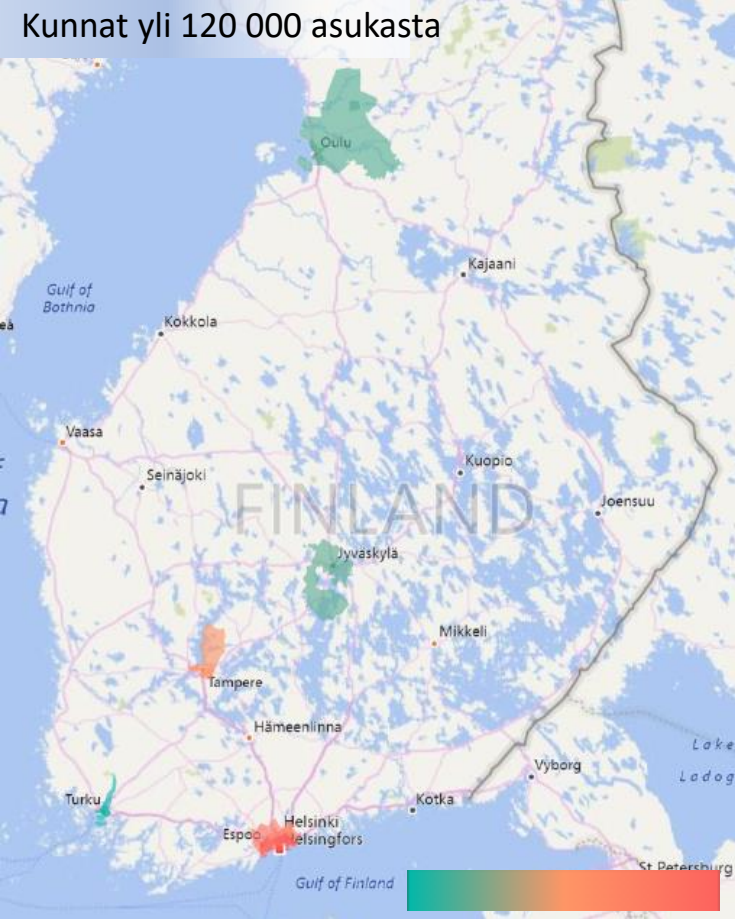
- Sisäliikuntatilat**
- Sisäliikuntatila
- Vesiliikuntapaikat**
- Allas (esim. Terapia-allas)
 - Uimahalli
 - ▲ Uimaranta
- Liikuntareitit**
- Hiihtolatu
 - Ulkoilureitti
 - Kuntorata
 - Luontopolku

ASUKASTA PER ALLASPINTA-ALA – NYT 2017 JA VUONNA 2027



Vantaalla on kolmanneksi eniten asukkaita (78) yhtä allaspinta-alaneliötä kohti ja vuoteen 2027 suurkaupungeista Vantaan asukasluku kasvaa allaspinta-alaan nähden eniten.

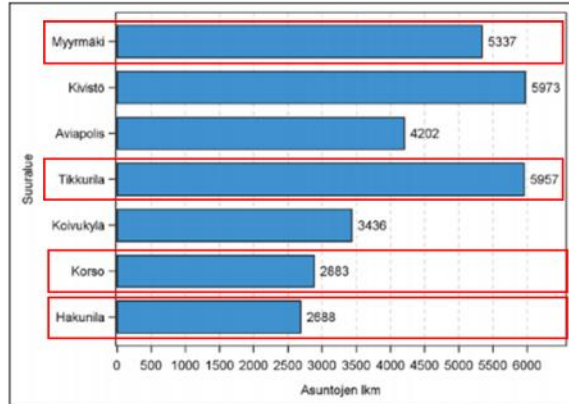
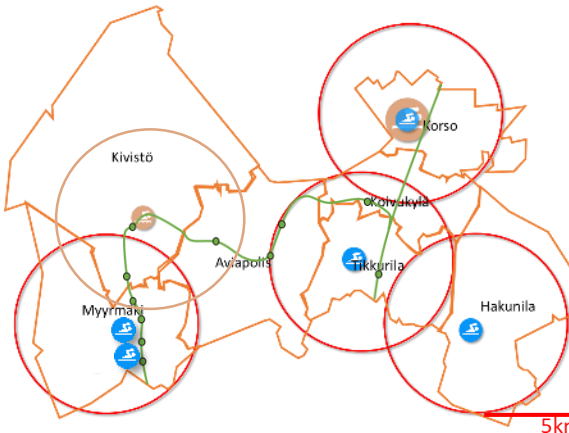
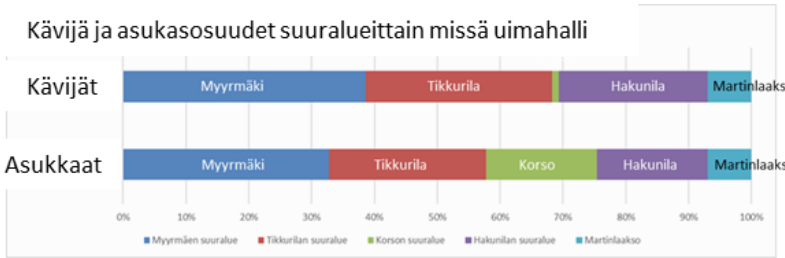
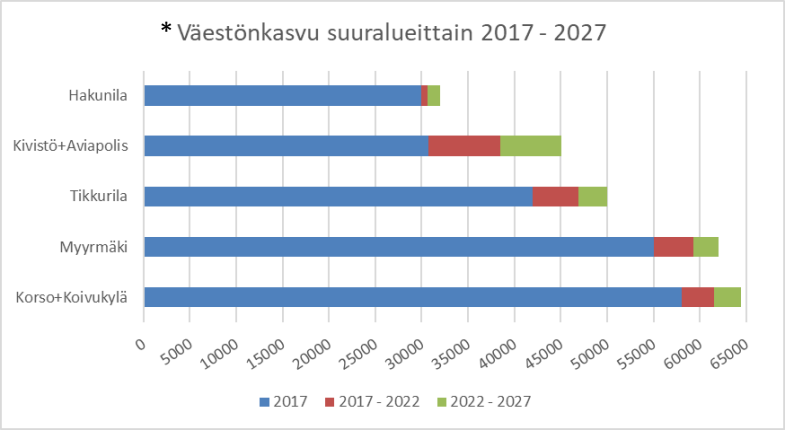
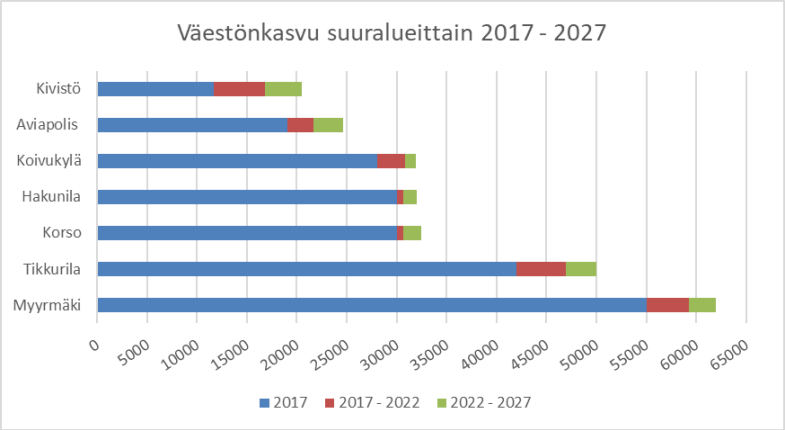
Jos asukasmäärä vesineliötä kohti halutaan pitää vähintään samalla tasolla, tarvitaan +500m². Tilanteen parantamiseksi pitäisi allaspinta-alaa lisätä n. +1000m².
*Oletus että kävijämäärä kasvaa samassa suhteessa asukasluvun kanssa



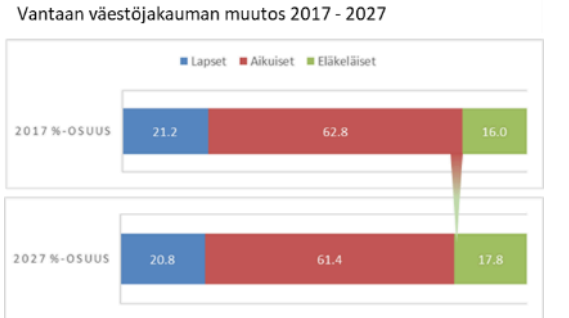
- Asukasta per allaspinta-ala
- Suomen hallit keskimäärin
- 52 asukasta per vesi m²
 - 26 114 asukasta per halli
 - 130 000 kävijää / vuosi
 - 5 kävijäkerroin (RT-kortti 5.5)
 - 150 l / asiakas vedenkulutus
 - 3 500 brutto rakennus-m²
 - 500 m² allaspinta-ala

DEMOGRAFIA 2017 – 2027 JA UIMAHALLIKAPASITEETTI

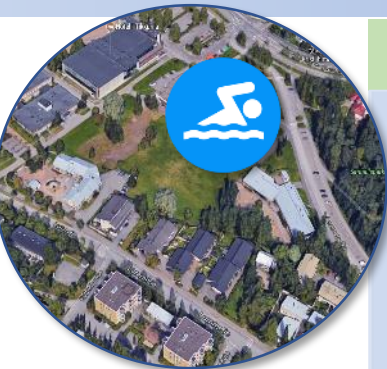
- Vantaalla selkein muutos tapahtuu senioreiden osuudessa väestöstä 16% -> 17.8%, mutta se pysyttelee silti selkeästi alle Suomen keskiarvon, mikä on n.21%
 - Vantaan suuralueista Myyrmäessä senioreiden osuus on suurin, n. 21%
 - Koivukylän ja Korson alueilla senioreiden osuus väestöstä kasvaa eniten vuoteen 2027, kasvua n. 4% yksikköä
- Suuralueittain tarkasteluna eniten asuntoja valmistuu Kivistön, Tikkurilan ja Myyrmäen suuralueille ja tämä heijastuu myös väestöennusteeseen
 - Ylivoimaisesti eniten väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2027 Kivistön (+75%) ja Aviapoliksen (+29%) suuralueilla
 - Suuralueista missä uimahalli voimakkainta väestönkasvu on Tikkurilassa (+19%)
- Väestönkasvu suuralueittain sekä nykyisten hallien käytettävyys, käyttöaste ja saavutettavuus tukevat 2 uutta hallia
 - Saavutettavuuden ja väestön kannalta parhaita sijoituspaikkoja on
 - Korso / Koivukylä
 - Korsossa on jo nyt halli, mutta se on alueen väestöön nähden liian pieni
 - 400 – 600 m2 (strateginen asia halutaanko tukea naapurikuntien painetta) / kävijämäärä (150 – 250 000)
 - Profiili: Erityisryhmät ja lapsiperheet
 - Kivistö / Aviapolis
 - Kivistössä ei ole hallia, mutta alueen väestönkasvu tukee alueelle omaa hallia. Kivistön vieressä oleva Aviapoliksen suuralue lisää hallin kävijäpotentiaalia
 - Suositus noin 400 - 600m2 / kävijämäärä (120 000 -)
 - Profiili: Lapsiperheet



Kuvio 8. Valmistuvien asuntojen määrä suuralueittain vuosina 2017–2026. 6 Maankäytön, liikenteen ja asumisen aiesopimukset. Ympäristöministeriö. [http://www.ym.fi/fi/fi/maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelu_ohjaukset/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_aiesopimukset. Viitattu 16.6.2016]



NYKYTILANNE JA TULEVAT PAINOPISTEALUEET - TIKKURILA



Nykytila

- Suurin halli allaspinta-alaltaan
- Toiseksi eniten kävijöitä Vantaan halleista
- Erinomainen saavutettavuus
- Väestön kasvu suurinta suuralueista missä uimahalli
- Haluttu halli erityisesti esi- ja alakoulu
- Hallissa on 50m allas

Toiminnallisuus

- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista

Tulevat painopistealueet

- Vantaan päähalli
- Eniten kävijöitä
- Muunneltavuus
- Erinomainen saavutettavuus
- Hallissa on 50m allas
- *Maa-uimamala kuntalaisaloite?*

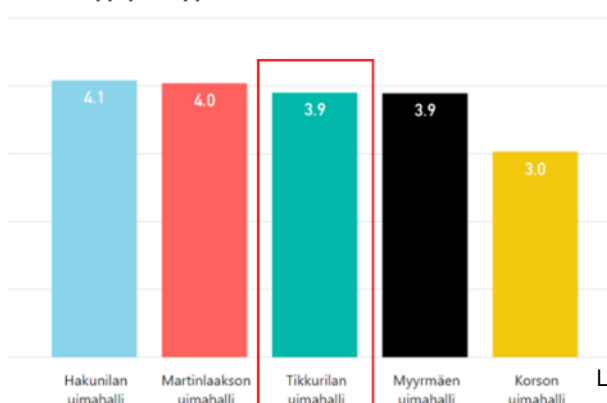
Toiminnallisuus

- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista

Viihtyisä ja toiminnallinen

- Vesitila 800m² -> 900 – 1 000 m² (opetus / monitoimiallas)
- Hallissa on 50m ratoja
 - Tärkeä seuroille
 - Kuntouimarit tyypillisesti 25-70v ja suosivat 50m allasta
- Kuntosali uimahallin yhteydessä

Asiakastyytyväisyys - Vantaa 2016 (1-5 asteikko; N=1069)



NYKYTILANNE JA TULEVAT PAINOPISTEALUEET - MYYRMÄKI



Nykytila

- Toiseksi suurin halli allaspinta-alaltaan
- Eniten kävijöitä Vantaan halleista
- Senioreiden osuus kävijöistä ylivoimaisesti suurin (35%)
- Erinomainen saavutettavuus

Toiminnallisuus

- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista

Tulevat painopistealueet

- Toiminnallisuus
- Seniorit
- Erinomainen saavutettavuus

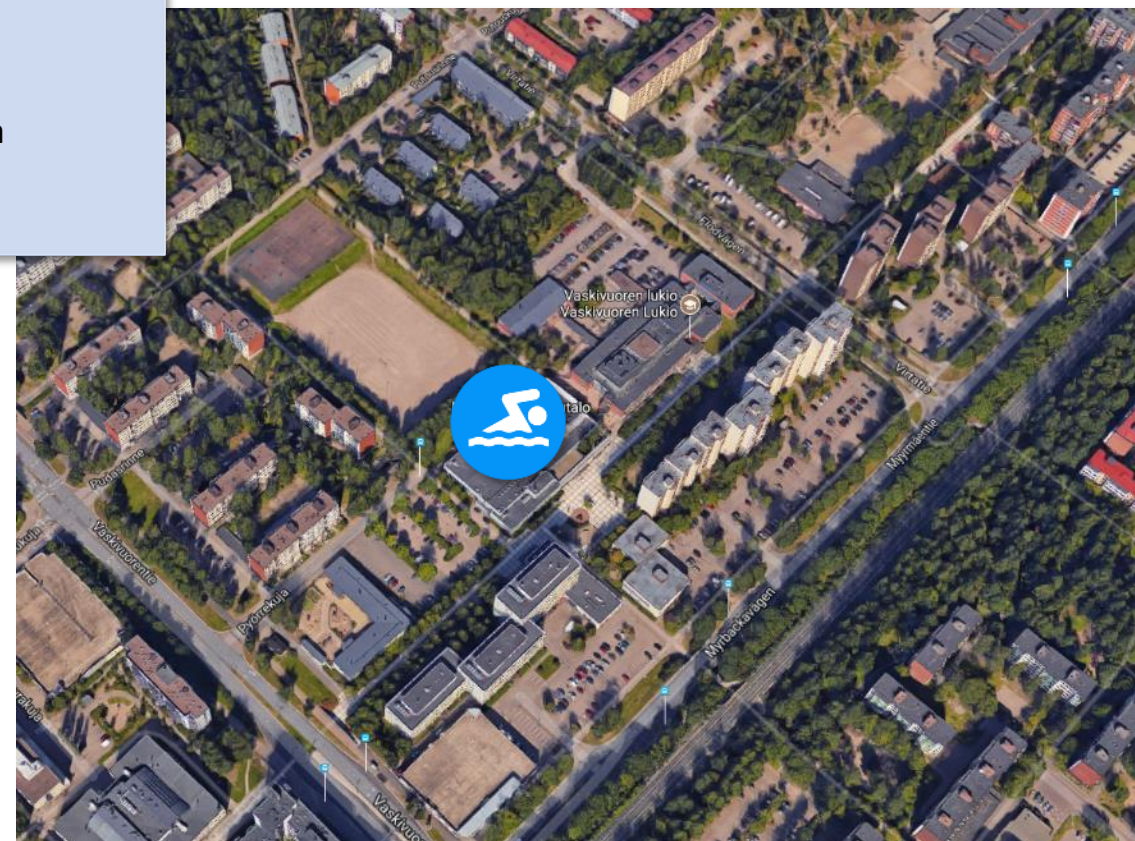
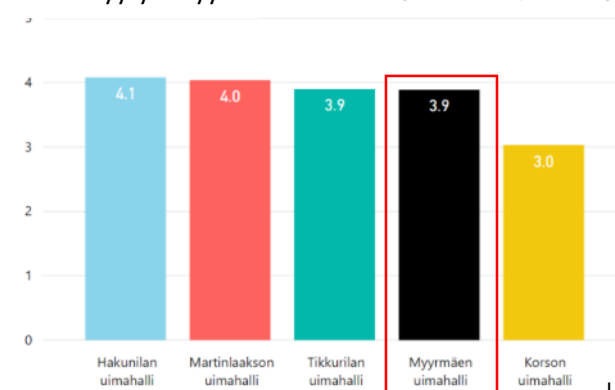
Toiminnallisuus

- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista
- Esteettömyys

Viihtyisä ja toiminnallinen

- Vesitila 751m²
- **Seniorit, erityisryhmät ja lapset esteettömyys**
- **Lapsiperheille erityisen tärkeää hyvät paikoitustilat ja monipuoliset palvelut**
- **Kuntosali uimahallin yhteydessä**

Asiakastytyväisyys - Vantaa 2016 (1-5 asteikko; N=1069)



NYKYTILANNE JA TULEVAT PAINOPISTEALUEET - MARTINLAAKSO



Nykytila

- Toiseksi tyytyväisimmät käyttäjät*
 - Erityisesti palvelupiste, kulkuyhteydet ja hintataso
- Lasten, senioreiden ja erityisryhmien osuus kävijöistä yli 60%

Toiminnallisuus

- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista
- Esteettömyys

Tulevat painopistealueet

- Toiminnallisuus
- Seniorit
- Lapset
- Erinomainen saavutettavuus

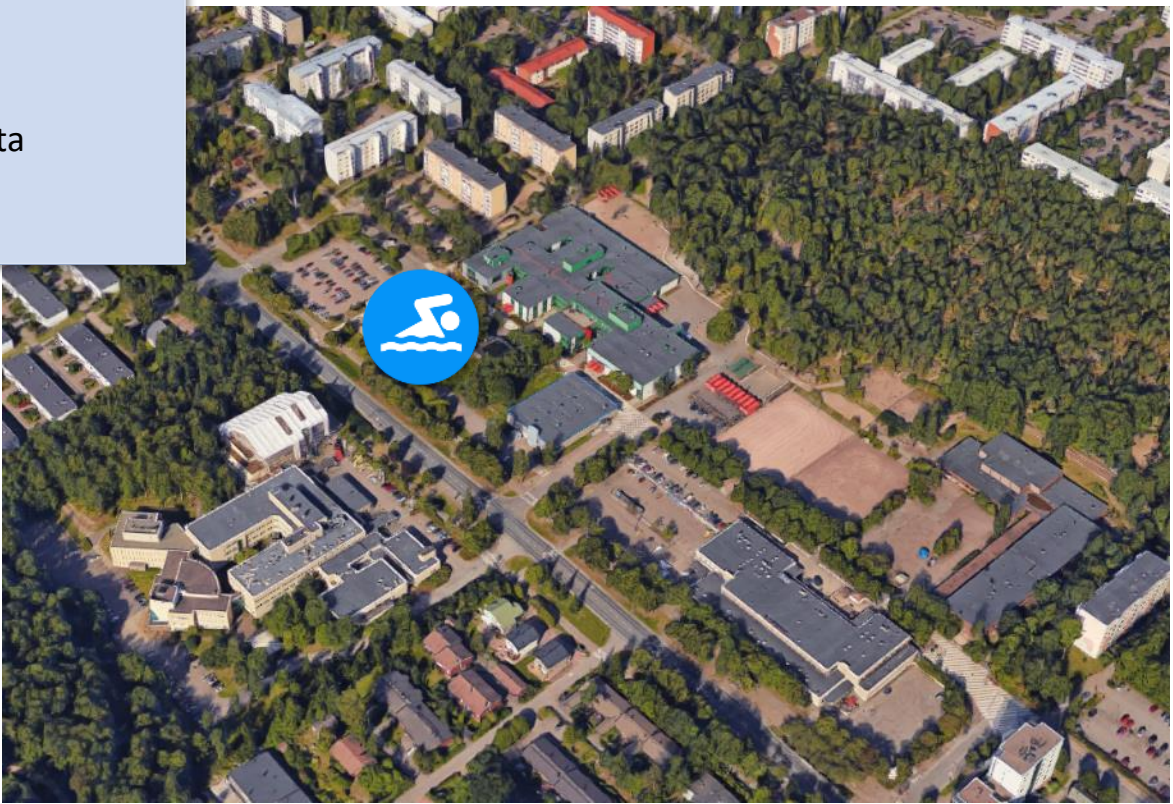
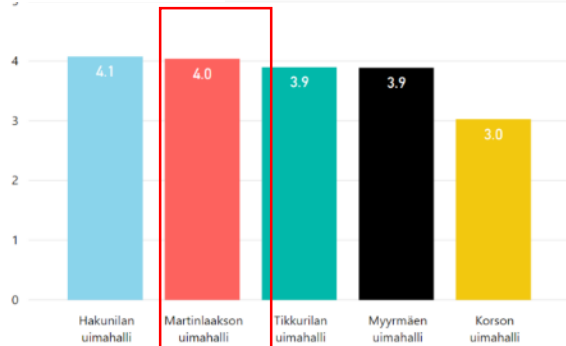
Toiminnallisuus

- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista
- Esteettömyys

Viihtyisä ja toiminnallinen

- Vesitila 322m²
- Seniorit, erityisryhmät ja lapset esteettömyys
- Lapsiperheille erityisen tärkeää hyvät paikoitustilat ja monipuoliset palvelut
- Kuntosali uimahallin yhteydessä

Asiakastytyväisyys¹ - Vantaa 2016 (1-5 asteikko; N=1069)



An aerial photograph of a school campus, including a large building, a red-roofed sports field, and various green spaces. A blue circular graphic is overlaid in the center, featuring a white silhouette of a swimmer in motion.

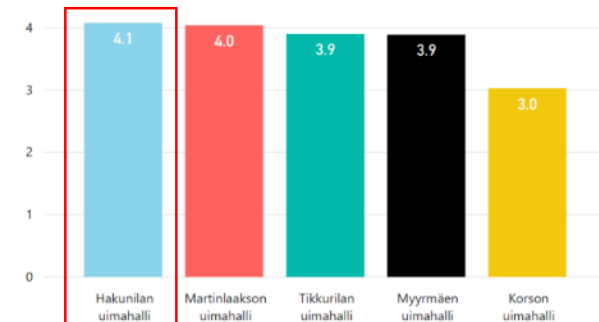
- Tyytyväisimmät käyttäjät*
 - Erityisesti allastilojen toimivuus, aukioloajat sekä palvelupiste
- Lasten osuus kävijöistä toiseksi suurin (24%) Vantaan halleista
 - Alueella paljon lapsiperheitä

- Nykyinen halli on melko esteetön
- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista

- Huomioidaan erityisesti erityisryhmät ja lapsiperheet
- Esteettömyys ja joustava toiminnallisuus
- Muiden tilojen tarve, kuten kuntosali ja jumppasali

- Esteetön ja päivänsisäisesti mukautuva
- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Viihtyisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista
 - Kaupoista
 - Palveluista

- Vesitila 730m2
- **Lapsiperheille erityisen tärkeää hyvät paikoitustilat ja monipuoliset palvelut**
- **Kuntosali uimahallin yhteydessä**

[illegible]

Lähteet: Vantaan kaupunki, Sport Venue, Liikuntapalvelujen asiakastyytyväisyyskyselyt 2016 (FCG Oy)

NYKYTILANNE JA TULEVAT PAINOPISTEALUEET - KORSO



Nykytila

- Allastilojen ja pukuhuoneiden heikko toimivuus*
- Heikko saavutettavuus*
- Erytisryhmien osuus kävijöistä suurin (26%)
- Alueella paljon lapsiperheitä

Toiminnallisuus

- Nykyinen halli on esteellinen
- Pysäköintitilojen riittävyys sekä monikäyttöisyys heikko
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista

Tulevat painopistealueet

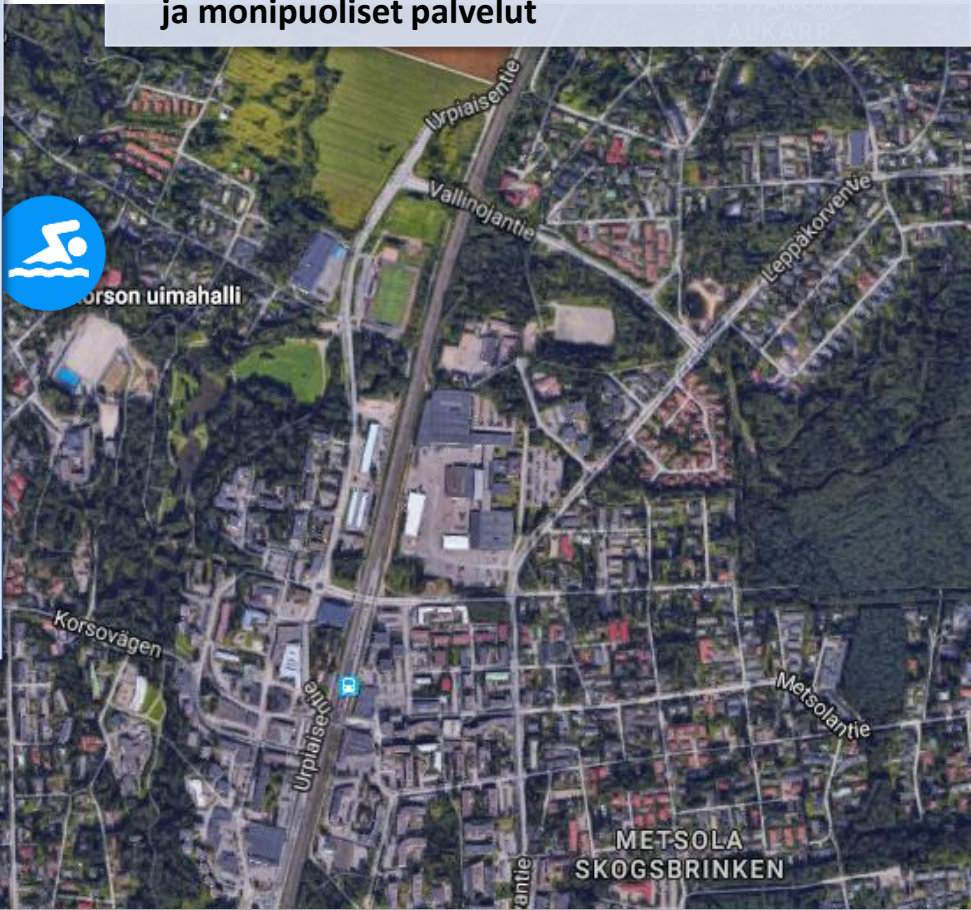
- Erinomainen saavutettavuus
- Huomioidaan erityisesti erityisryhmät ja lapsiperheet
- Esteettömyys ja joustava toiminnallisuus
- Muiden tilojen tarve, kuten kuntosali ja jumppasali

Toiminnallisuus

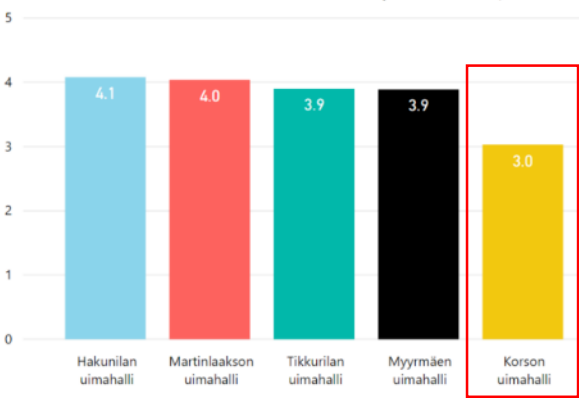
- Esteetön ja päivänsisäisesti mukautuva
- Pysäköintitilojen monikäyttöisyys
- Viihtyisyys
- Synergiaetuja mm.
 - Läheisistä liikuntapaikoista
 - Kouluista
 - Kaupoista ja palveluista

Viihtyisä ja toiminnallinen

- Vesitila 200 m2 -> 500 m2 (+/-100m2)
- Uusi sijainti palvelemaan paremmin sekä Korson että Koivukylän suuralueita
- Lapsiperheille erityisen tärkeää hyvät paikoitustilat ja monipuoliset palvelut**

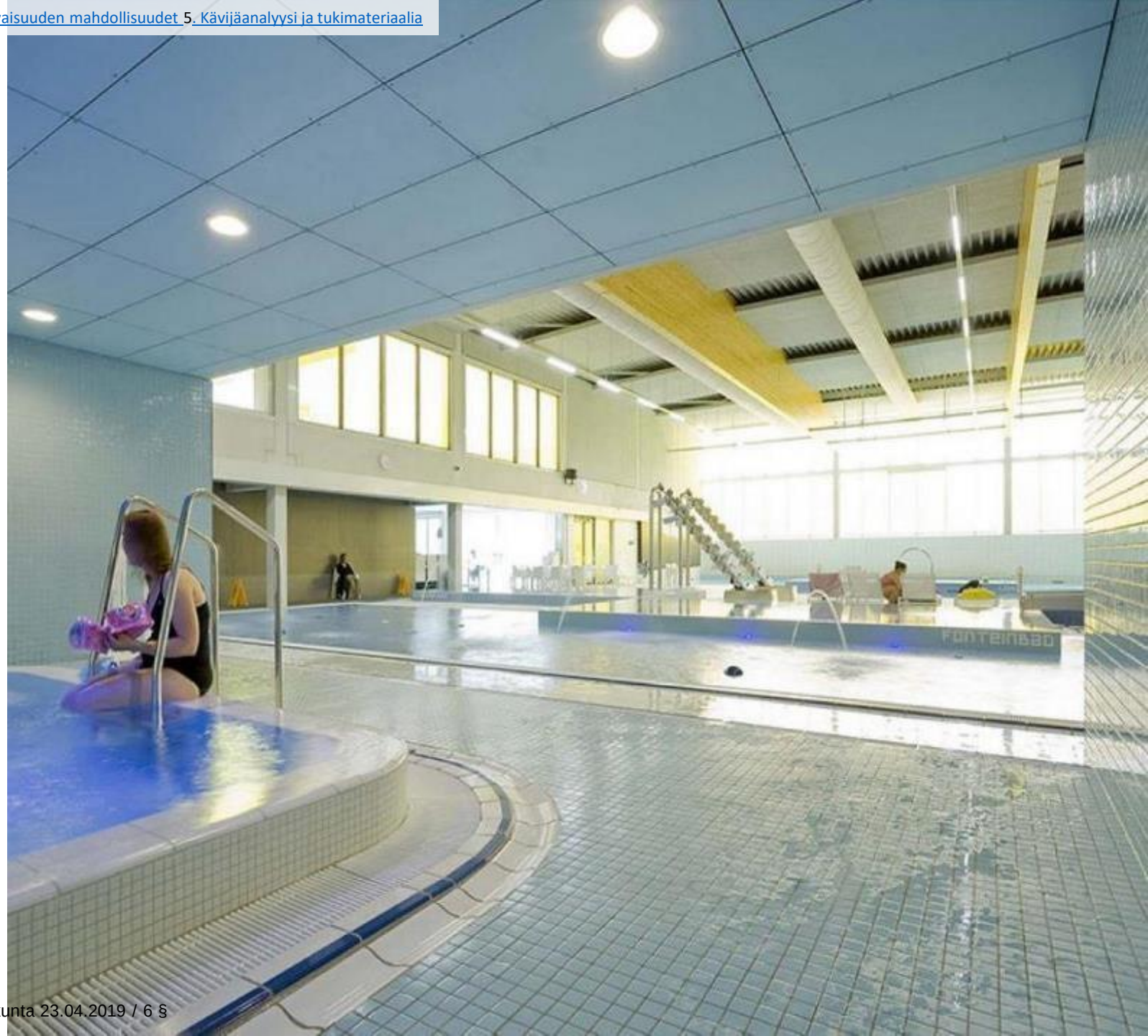


Asiakastyytyväisyys - Vantaa 2016 (1-5 asteikko; N=1069)

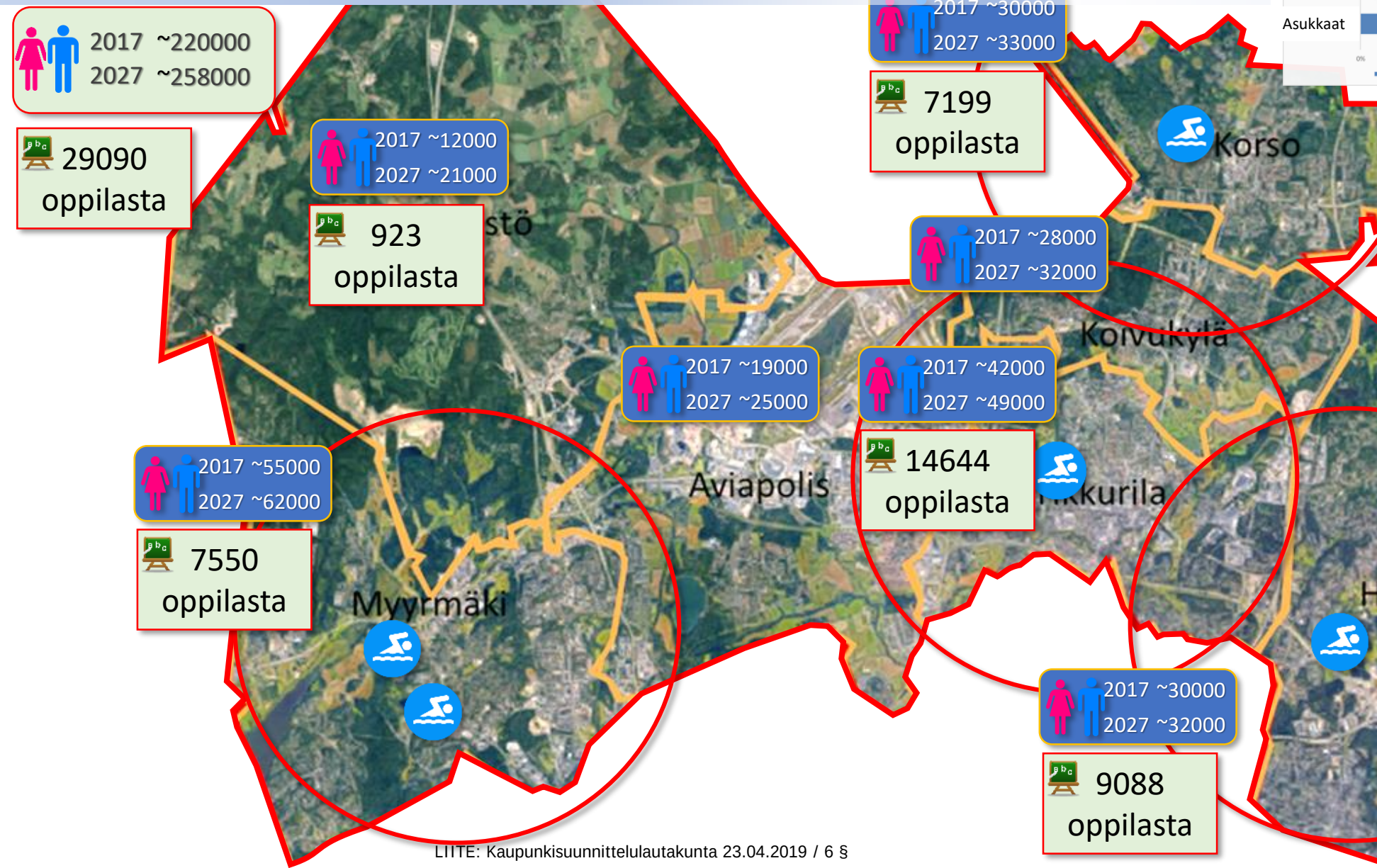


Sisältö

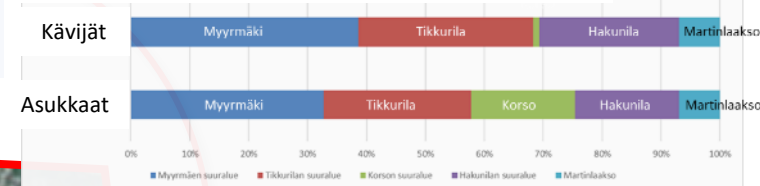
1. [Yhteenveto](#)
2. [Sijainti ja demografia](#)
3. [Vantaan kaupungin selvityksen vertailu ja saavutettavuus](#)
4. [Tulevaisuuden mahdollisuudet](#)
5. [Kävijäanalyysi](#)



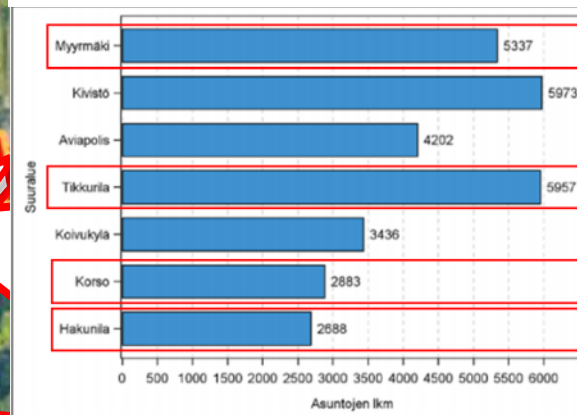
VÄESTÖN JA KOULULAISTEN SIOITTUMINEN UIMAHALLIEN SIIJAINTIIN NÄHDEN 2017 JA 2027



Kävijä ja asukasosuudet suuralueittain missä uimahalli



Valmistuvien asuntojen määrä suuralueittain 2026



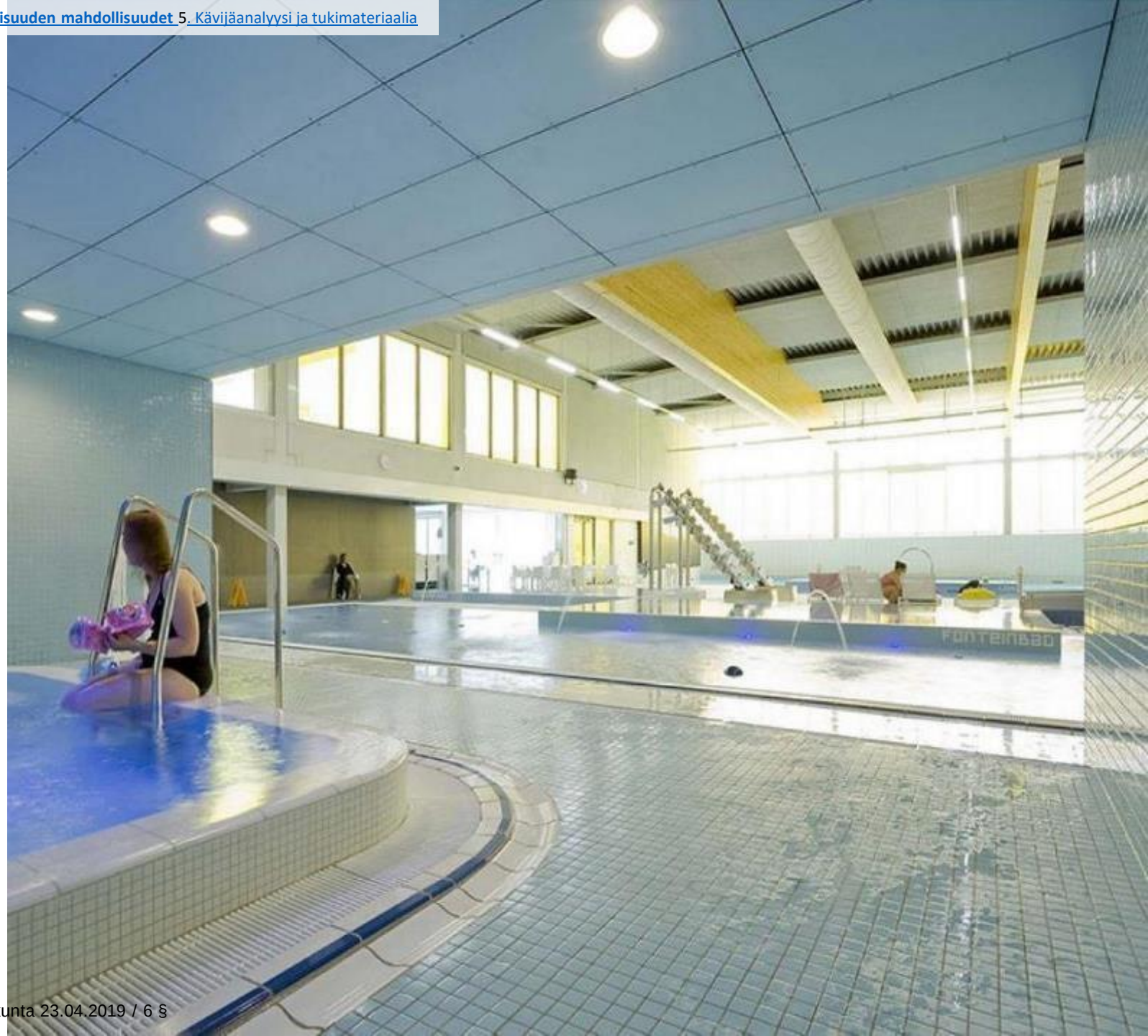
6 Maankäytön, liikenteen ja asumisen aiesopimukset. Ympäristöministeriö. [http://www.ym.fi/fifi/maankaytto_ja_rakentaminen/Maankaytto_suunnitt elun_ohjaus/Maankaytto_liikenteen_ja_asumisen_aiesopimukset. Viitattu 16.6.2016]

Väestönkasvu suuralueittain 2017 - 2027



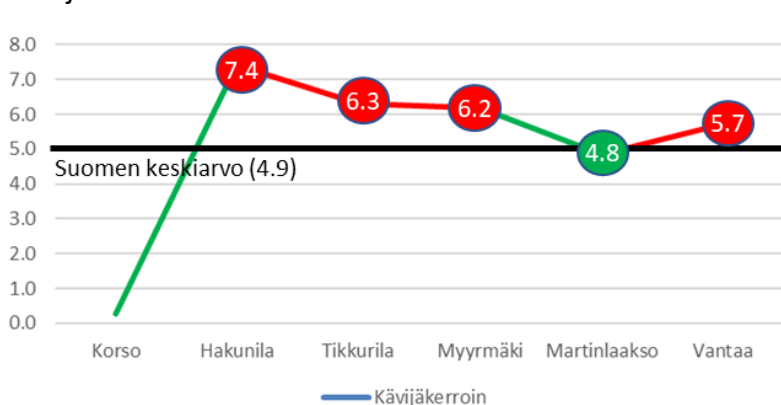
Sisältö

1. [Yhteenveto](#)
2. [Sijainti ja demografia](#)
3. [Vantaan kaupungin selvityksen vertailu ja saavutettavuus](#)
4. [Tulevaisuuden mahdollisuudet](#)
5. [Kävijäanalyysi ja tukimateriaalia](#)





Kävijäkerroin

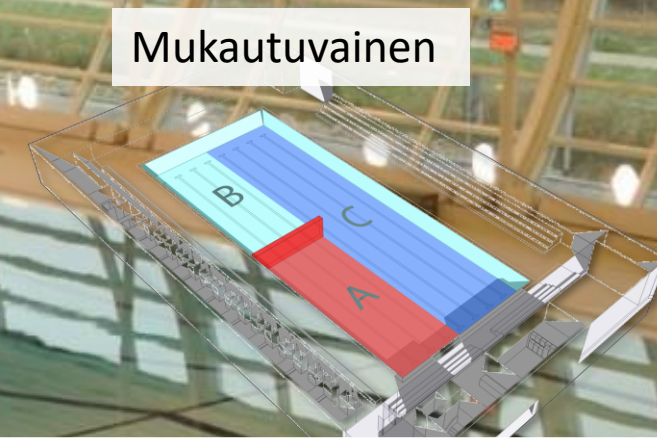
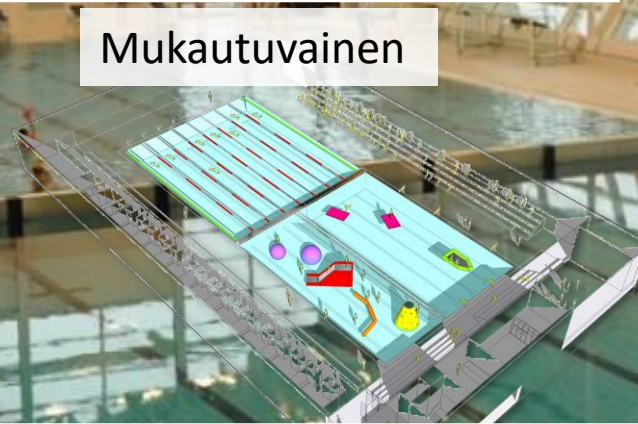
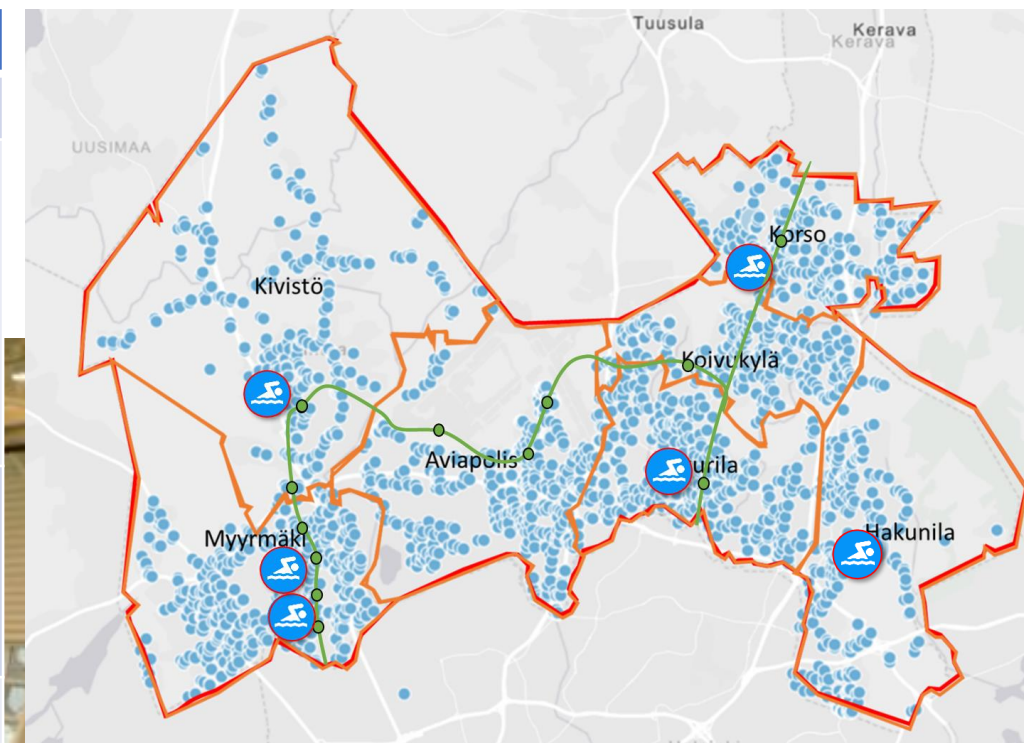


Age Group	Hämeenlinna	Kouvola	Mäntsälä	Myyrmäki	Tuusula
Aikuiset	23%	2%	13%	32%	29%
Seniorit	19%	2%	19%	40%	19%
Erityis	23%	5%	18%	32%	22%
Lapset	32%	0%	24%	21%	23%
Perheet	81%	0%	3%	8%	8%
Seurat	34%	0%	9%	28%	29%

** Kävijäkerroin laskettu Vantaan vuoden 2017 asukasluvulla

*** Asukasta per allaspinta-ala. Keskimäärin ruuhkaisissa kunnissa asukaiden määrä lasnetaan kunnissa 2004/2006. Sisäliikuntapaikkojen kysynnän ja tarjonnan nykytila 2013).

	Perinteinen	Toiminnallisuusperusteinen
Investointi	10M€ ->	7M€ ->
Altaat	3 tai useampia - Kuntouintiallas - Lastenallas - Terapia-allas + <i>Kylmäallas</i> + <i>Poreallas</i> + <i>hyppyallas</i>	1 tai useampia* - Monitoimiallas - 1 iso allas muunneltavalla pohjalla sekä osastointi mahdollisuudella + <i>Kylmäallas</i> + <i>Poreallas</i> + <i>hyppyallas</i>
Ympäristöystävällisyys	Energiatehokkuus • Uudistuvat energiamuodot Lähellä asiakasta	Energiatehokas • vähemmän altaita • Kompakti • Uudistuvat energiamuodot Lähellä asiakkaita
Muuta	Kiinteät toiminnot, mukautuvuus varausperiaatteella	Mukautuu päivänsisäisesti kävijäryhmille sopivaksi



Liite: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2019 / 6 §

SUOMEN MAAUIMALAT

Suomessa on noin 24 maauimalaa ja niissä käy kesäkauden aikana yli miljoona* kävijää ja keskimäärin noin 91 000* kävijää per maauimala.

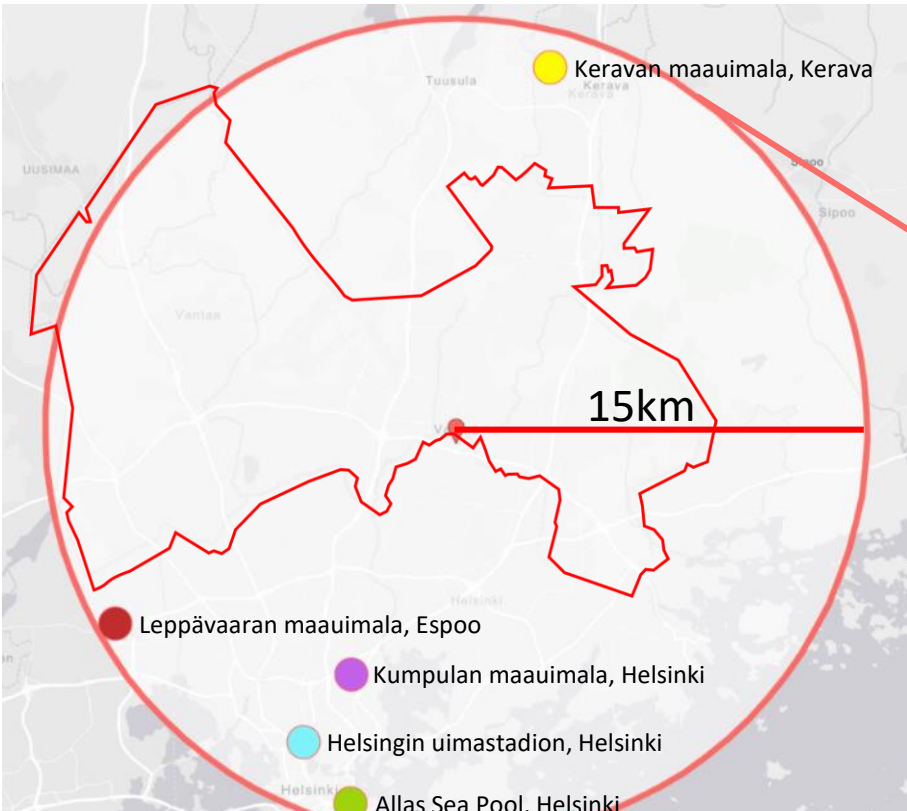
Maailman pohjoisin maauimala sijaitsee Kajaanissa.

Uusin maauimala on Espoon Leppävaarassa. Kävijämäärä noin 180 000 kävijää / vuosi
 - Helsingin maauimaloiden kävijät tulevat suurimmaksi osaksi lähialueelta ja esimerkiksi Leppävaaran maauimalan tuleminen ei ole toistaiseksi vaikuttanut kävijämääriin. Helsingin maauimaloissa käy noin 400 000 kävijää vuodessa

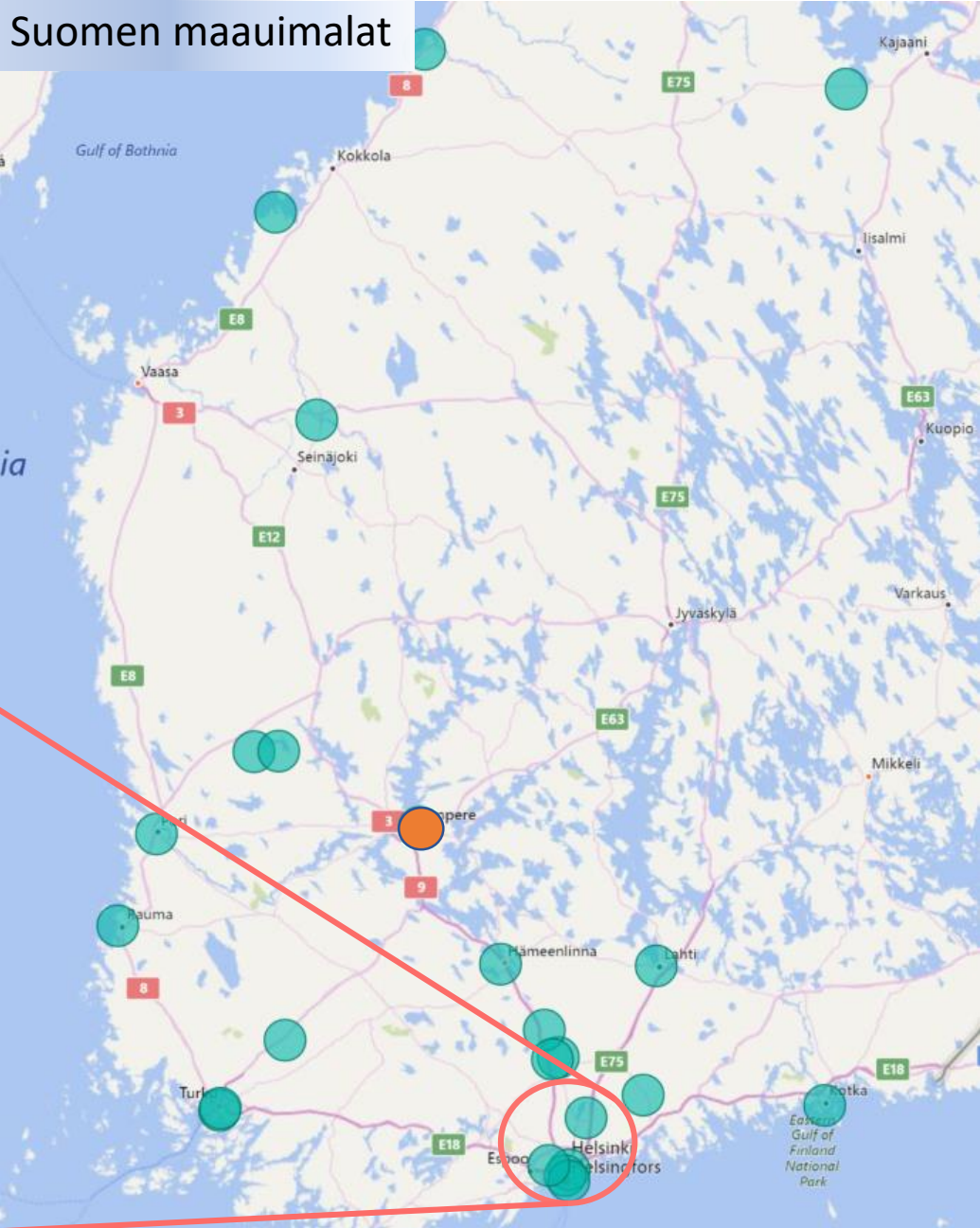
Tampereelle avataan 8/2018 seuraava maauimala ja sinne ennakoidaan noin 150 000 kävijää vuodessa.

Taloudellinen näkökanta

- Kokonaan uuden uimahallin yhteyteen investointikustannuksissa säästetään maauimalan kohdalla noin 30% (suurin säästö maatöiden osuudessa)
- Kävijämäärä arvio 50 000 – 300 000



Suomen maauimalat



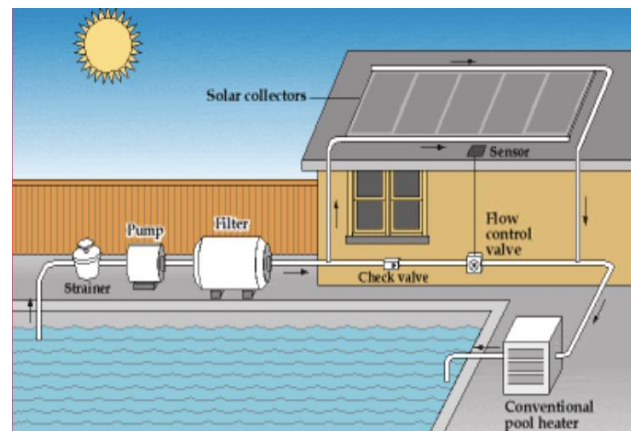
*http://www.liikuntaneuvosto.fi/files/378/www_liikuntapaikkarakentamisen_suunta_2019.pdf / 6 s

Lähteet: Espoolaisten hyvinvointi 2017, <https://www.is.fi/matkat/art-2000001202003.html>, Sport Venueen uimahallitietokanta,

MAAUIMALAT - ENERGIAEHOOKKUUS

Energiatohokkuutta voidaan parantaa erityisesti ulkoaltaissa mm. seuraavin tavoin

- Altaat peitetään aukioloajan ulkopuolella
- Aurinkoenergialla ja altaiden peittämisellä saavutetaan merkittävät säästöt käyttökustannuksissa
- Altaiden lämmityksessä hyödynnetään aurinkoenergiaa ja ilmalämpöpumppuja
- Altaat katetaan joko katoksella (osittainen kattaminen) tai kuplahallimaisesti
- Kaukolämmön paluulämmön hyödyntäminen



MAAUIMALAT - SYNERGIAEDUT

- Voidaan hyödyntää olemassa olevia tiloja eri toimintojen oheistiloina. (mm. henkilökunnan sosiaalityilat)
- Toimintoja voidaan tasata säätilan mukaan, esimerkiksi sulkemalla kauniina päivänä osa sisäpuolen altaista ja hyödyntää tämä henkilökunta maauimalassa
- Uimahallin toiminta saadaan 100% tasolle ympäri vuoden
- Voidaan optimoida muiden hallien aukioloa sekä henkilökunnan käyttöä
- Tarjota vaihtoehtoja kesäliikunta- ja ajanviettopaikkaa kaupunkilaisille

- Sisätiloissa toimii ammattitaitoinen ohjaushenkilöstö, jolla voidaan teettää maauimalan ohjaukset ja jolloin kesätyöntekijöiksi voidaan palkata uinninvalvojat
- Kokonaisuutena alueella toimii yksi operaattori, joka on kustannustehokkain vaihtoehto
- Maauimala auki samoilla aukioloajoilla kuin uimahalli



Synergiaedut asiakkaalle (huomioitava suunnittelussa)

- Vain maauimalan palveluja (edullisempi lippu), tällöin käytössä
 - Palvelurakennuksen pukukaapit
 - Suihkut
 - Ulkoaltaat
- Uimahalli + maauimalan palveluja (kalliimpi lippu), tällöin käytössä
 - Pukukaapit
 - Suihkut
 - Saunat
 - Sisäaltaat
 - Ulkoaltaat

MAAUIMALA - ESPOO

Maauimala

- 50m x 25m allas, 10 rataa
- Monitoimiallas n. 20m x 20m
- Kahluuallas
- 3-ratainen vesiliukumäki
- 2 rantalentiskenttää
- Katukoriskenttää
- Leikkialue
- Pukukaapit
 - Vain maauimalan pukukaapit käytössä: 1114
- Suihkut
 - Vain maauimalan suihkut käytössä



Palvelee erityisesti perheitä ja vapaa-ajanviettopaikkana

Havainnekuva uudistetusta Leppävaaran uimahallista sekä maauimalasta. Kuva: Pöyry Finland Oy.

Toteutunut kävijämäärä noin 180 000 kävijää / vuosi. Ei suurta vaikutusta lähialueen muihin maauimaloihin MUTTA suuri helpotus hallien ruuhkaisuuteen.

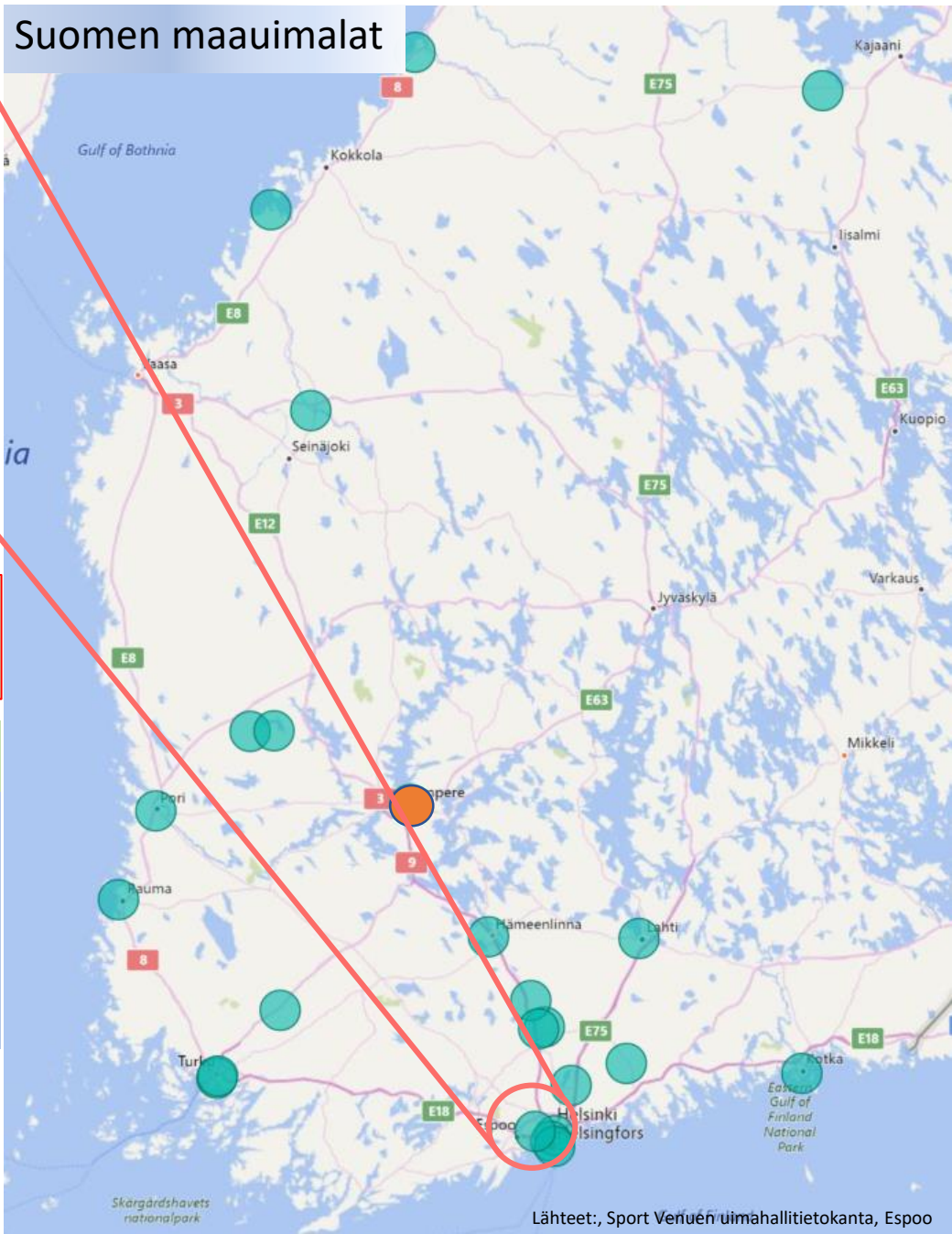
Muuta

- Energian hallinta
 - Peitteet: Kyllä
 - Altaiden kattaminen: suunnitteilla
- Synergiaetuna yhteiset resurssit uimahallin kanssa
- Kesäaikaan maauimala helpottaa kaupungin hallien ruuhkaisuutta

Taloudellinen näkökanta (maauimalan osuudet)

- Olemassaolevan hallin yhteydessä
- Synergiaetuja: Uimahallikiinteistön palvelut, operointi yms. yhteistä
- Rakennettu hallin peruskorjauksen yhteydessä
- Kokonaisbudjetti noin 41.5M€ (OKM tuki 1.1M€)
- Maauimalan osuutta ei laskettu

Suomen maauimalat



MAAUIMALA - TAMPERE

Maauimalla palvelee käyttäjiä kesäaikaan sekä pelkkänä maauimalana että uimahallin käyttäjien yhteiskäytössä

Maauimalla

- 50m allas
- 25m hyppyallas
- Lastenallas
- Kahluuallas
- Pukukaapit
 - Palvelurakennus: 312*
 - Uimahalli: 552 kpl
- Suihkut
 - Palvelurakennus: 14
 - Uimahalli: 70 kpl
- Saunat
 - Vain uimahalli: 8 kpl

Muuta

- Energian hallinta
 - Altaat peitetään yöksi
- Synergia etuna yhteiset resurssit uintikeskuksen kanssa
- Kesäaikaan maauimalan ansiosta muut hallit voidaan pitää pidempään kiinni
- Paikoitus yhteiskäytössä

*Ei varsinaisia pukukaappeja vaan
144 lompakko
112 jenkikassi
72 tabletti

Kalevan maauimalla



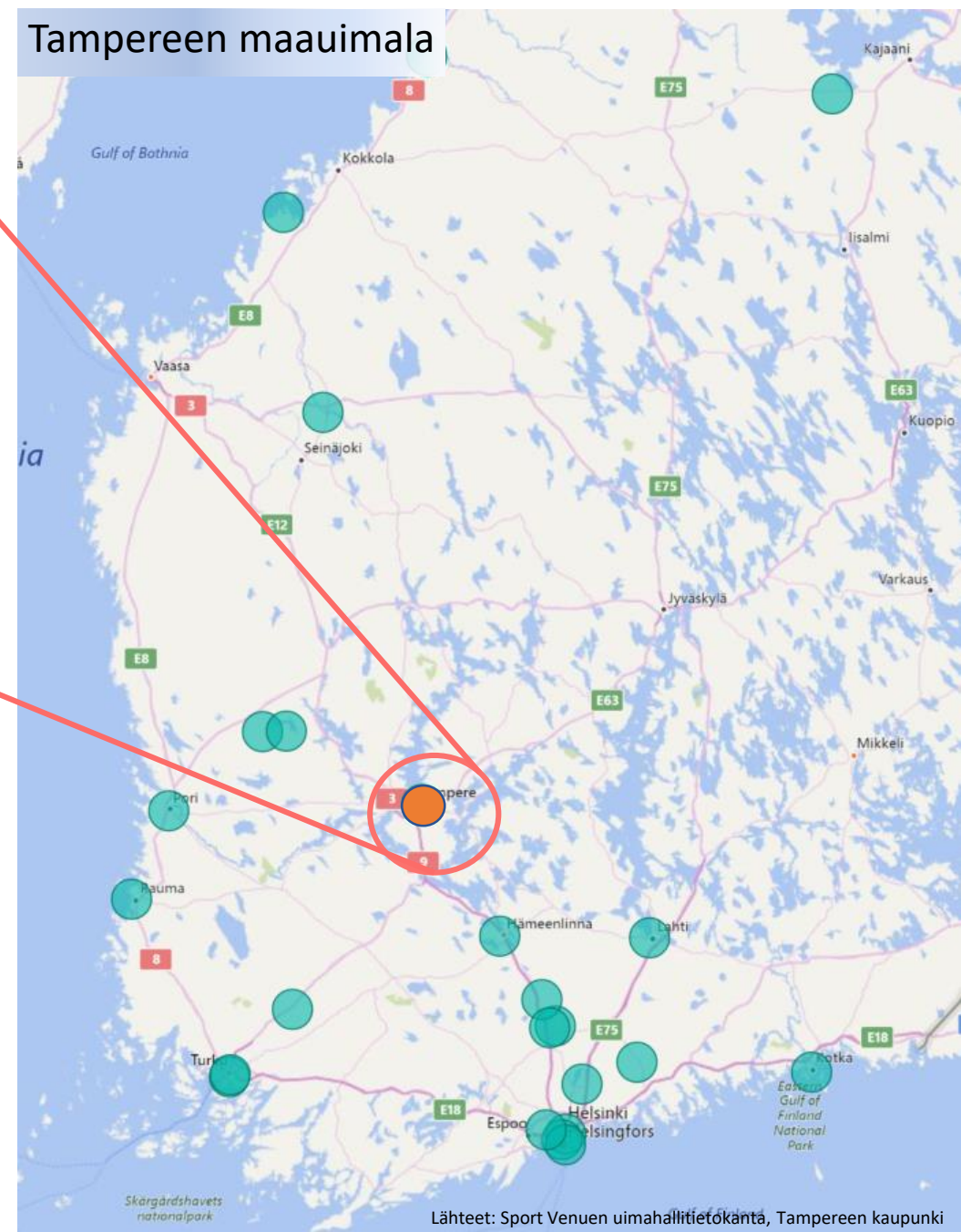
Tampereelle on tulossa seuraava maauimalla ja sinne ennakoidaan noin 150 000 kävijää vuodessa. Lähialueella ei ole maauimaloita.

Taloudellinen näkökanta (maauimalan osuudet)

- Olemassaolevan hallin yhteyteen
- Synergiaetuja: Uimahallikiinteistön palvelut, operointi yms. yhteistä
- Budjetti 10.9M€
- Menot (arvio): 250 000€ (operointi, energia, muu; ei sisällä pääomakustannuksia)
- Tulot (arvio): 500 000€ (lipputulot, muu)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.04.2019 / 6 §

Tampereen maauimalla



Lähteet: Sport Venuen uimahallitietokanta, Tampereen kaupunki



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 vaihtoehtoissa 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 Kauppalantalo.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaluonnosehdotusten valmisteluun on osallistunut kaupungin omat asiantuntijat.

Yleiskaava

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

Asemakaava

Muutosluonnoksen alueella on voimassa kolme erillistä asemakaavaa.

Tulevan toimitilan alueella on voimassa asemakaavamuutos Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä nykyisin sijaitsevan kaupungin virastotalon tontti on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m² ja kerrosluku IV. Lauri Lairalan aukio sijaitsee myös tällä alueella.

Toinen osa kaavaluonnosta sijoittuu kaupungintalon tontille, jossa on voimassa asemakaavamuutos (kv. 13.12.2010). Tämä kaava on YH -korttelialuetta, hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa (sr) suojeltava rakennus.



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

AL -korttelialueen ja aukion osoittamalle alueelle on suunniteltu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa:

Ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 15 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja, e=2,2.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 18 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, e=2,6.

Kolmannessa vaihtoehdossa rakennusoikeus kasvaa 9500 kerrosneliömetristä 21 000 kerrosneliömetriin, jossa toimitilan osuus on 11 000 kerrosneliömetriä. Loppuosaan rakennusoikeudesta on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja sekä asumista, e=3,0.

Kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty yhteys uudelta toimitilalta kaupungintalolle, joko kellari- tai toisen kerroksen tasolta. Samoin kaikissa vaihtoehdoissa on merkitty kaavakarttaan kevyen liikenteen yhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon.

Toteuttavaksi ehdotetaan vaihtoehtoa 1.

Perustelut:

- Hybridirakennus on riski toteuttajalle ja omistajalle.
- Hybridirakennus johtaa kalliisiin ja osin mahdottomiin pysäköintiratkaisuihin.
- Korkeampi yksittäinen rakennus on teknisesti vaikea toteuttaa näin pienellä tontilla ja se aiheuttaa ongelmia varjostuksen kautta puiston käytölle sekä haittaa Kielotie 15 korttelia.
- Toimitilarakennus luo yhteistä kaupunkitilaa yhdessä kaupungintalon ja uuden kirkkokorttelin kanssa.
- Toimitilan toiminnallisen ratkaisun kannalta on edullista, että toimitilat sijaitsevat mahdollisimman vähissä kerroksissa.
- Tämä hanke soveltuu parhaiten alueen kaupunkikuvaan, niin kaupungintalon kuin Kielotie 15 uudishankkeen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kpl.

Suunnitelmista järjestettiin asukastilaisuus 10.4.2018, tilaisuus luottamushenkilöille 12.4.2018 sekä tilaisuus kaupungin henkilöstölle 13.4.2018. Näissä tilaisuuksissa oli yhteensä noin 140 henkilöä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle mahdollisesti (vaihtoehdot 2 ja 3) uutta asuntokerrosalaa noin 3500k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 15



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto 1 (tontilla ainoastaan yksi, matalampi toimitilarakennus)
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavan muutosluonnosehdotus 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Jäsen Vesa Pajula esitti asian palauttamista siten, että vaihtoehto 2:n pohjalta tulisi kehittää vaihtoehto, jossa erityisesti tontin pohjoispuolelle voitaisiin kaavailla korkeampaa (esim. 12-16 kerrosta) rakentamista. Varajäsen Marianne Sipilä kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat jäsen Vesa Pajulan palautusesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Kivimäki, Kärki, Sipilä, Heinänen, Merelä, Chau, Pajula, Raja-Aho, Korpela, Åstrand) ja 7 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Mäkelä, Räsänen, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

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 kattoa 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 7

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:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti, että päätösesityksen kohtaa a muutetaan siten, että jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C. Jäsenet Mikko Merelä ja Niilo Kärki kannattivat esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Hanna Valtanen kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Pajulan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Äänestyksessä annettiin 2 jaa-ääntä (Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 14 ei-ääntä (Puurtinen, Forsberg, Lyyra, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Spets, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten muutettuna, että esitetään kaupunginhallitukselle, että

- a) jatkosuunnittelun pohjana on vaihtoehto C,
- 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.

Liite:

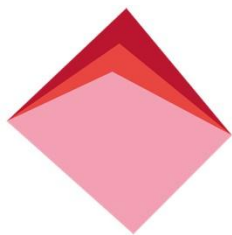
- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 1.4.2019 (II)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

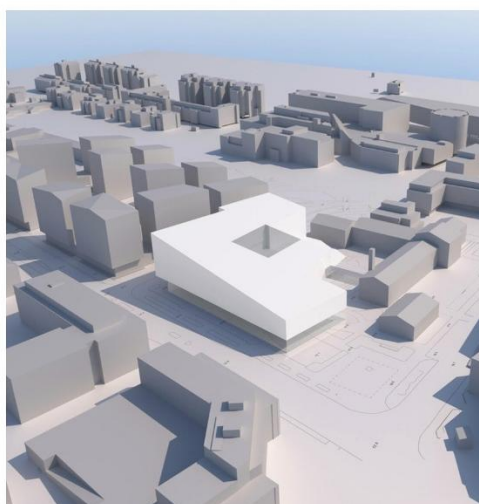
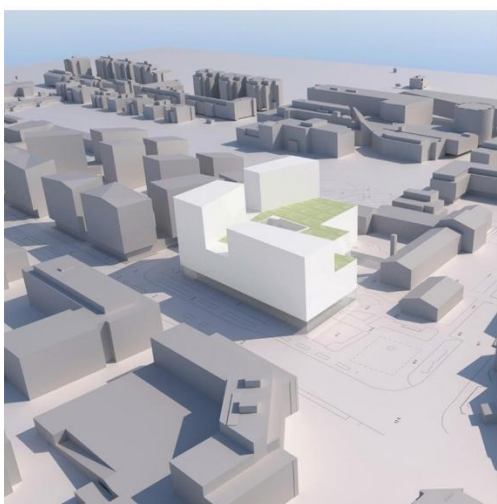
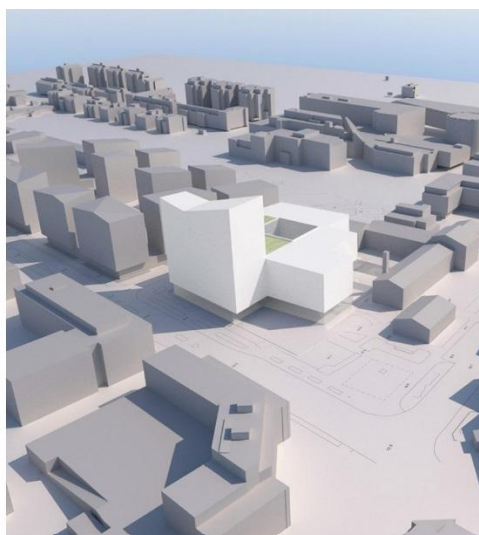
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



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:

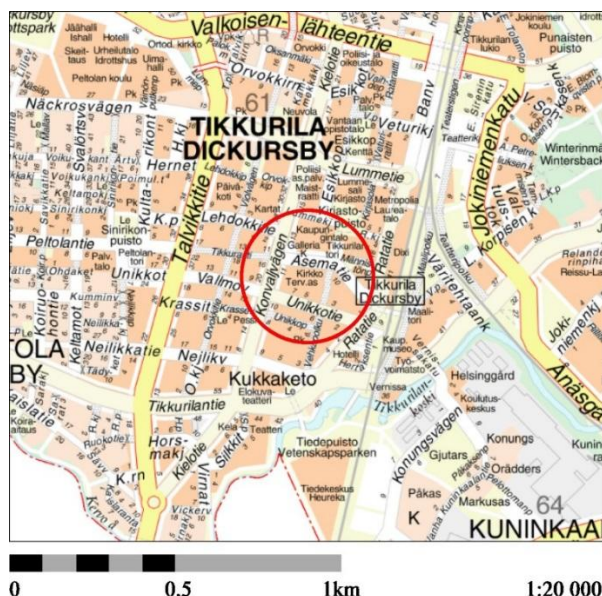
osa korttelista 61206 kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61206, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

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 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. 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 kauppalaan 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

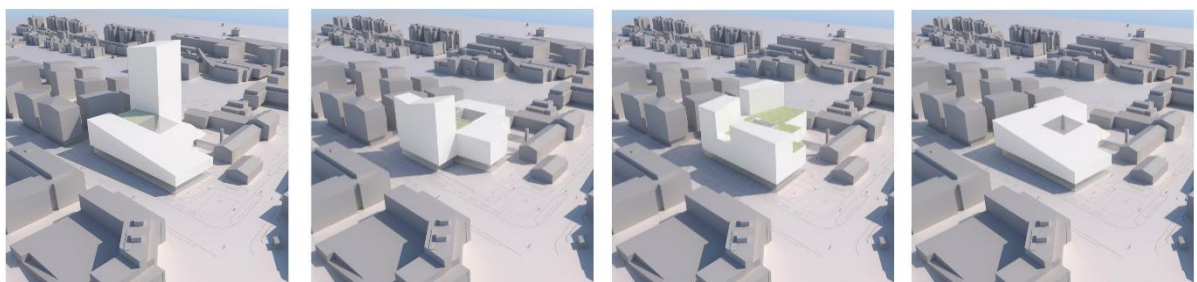
LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

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

Topografia

Alue on hyvin tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 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 kokoojkatu. 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.

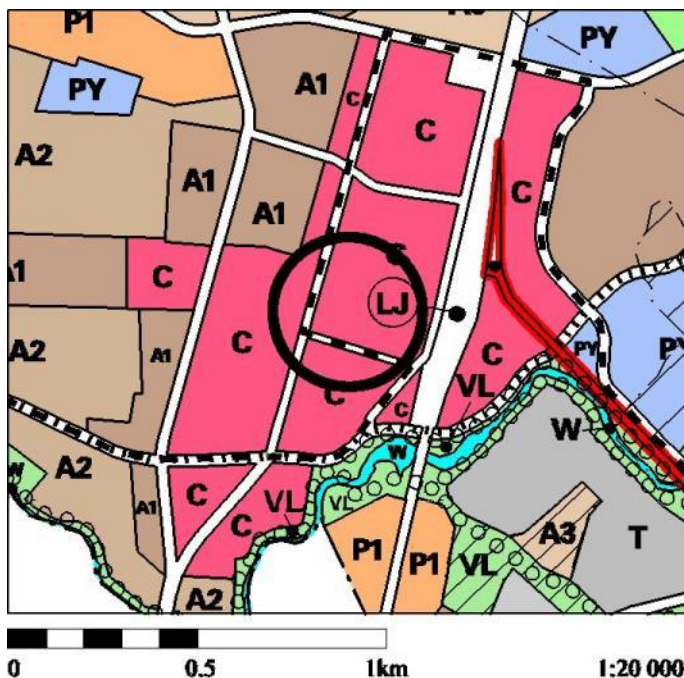
Keravanjoen varrella on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi ja Jokiniemen koelaitoksen alue valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

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.

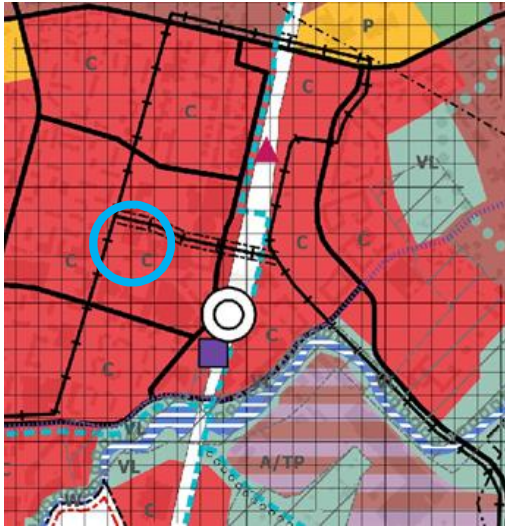
Yleiskaava



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 vaihtoasema 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)

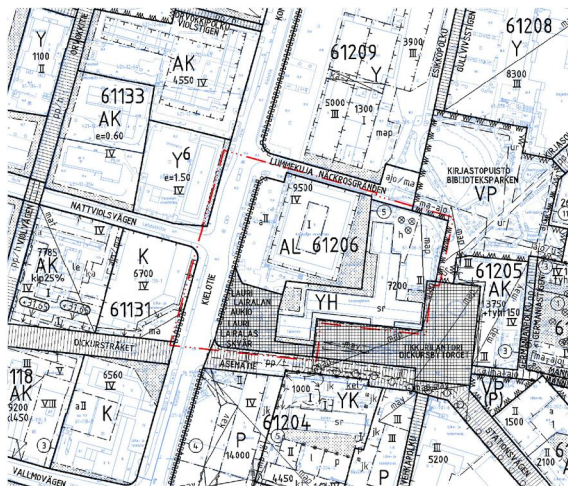
Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. 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 vaihtoehtoissa joko tontin pohjoisella ja/tai läntisellä reunalla. Toimitila on kytketty kaupungintaloon joko maan alitse tai sillalla.

Rakennus on joka vaihtoehtoissa 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 resurssivisaasti. 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 sisäkulkuyhteys kaupungintalolle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on saada korttelista kaupunkimainen, ympäristöönsä sopiva ekologinen rakennus, joka on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja edistää elävän kaupunkikulttuurin syntyä.

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

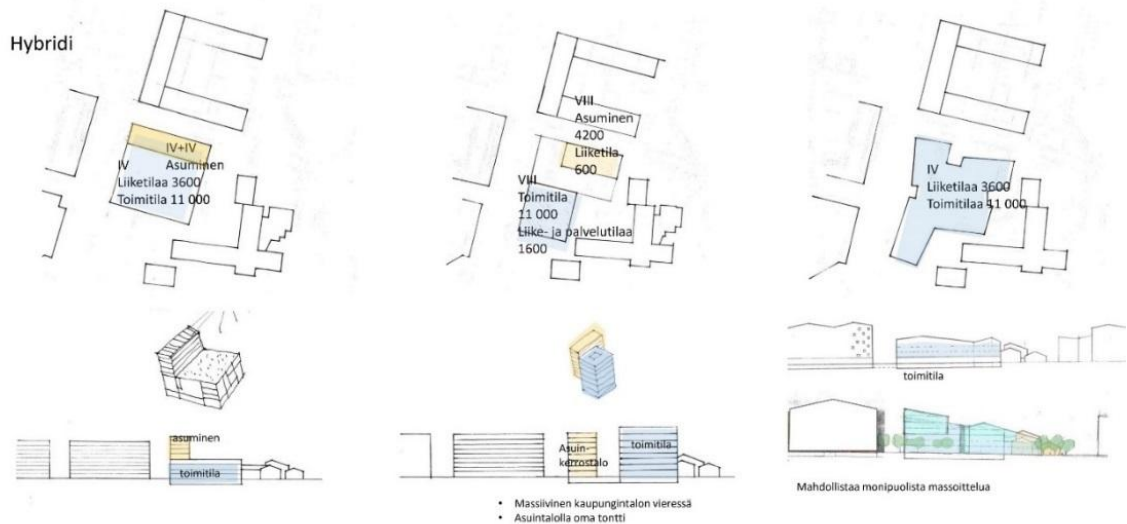
Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

Kielotien varressa erillinen rakennus, jossa myös asumista.

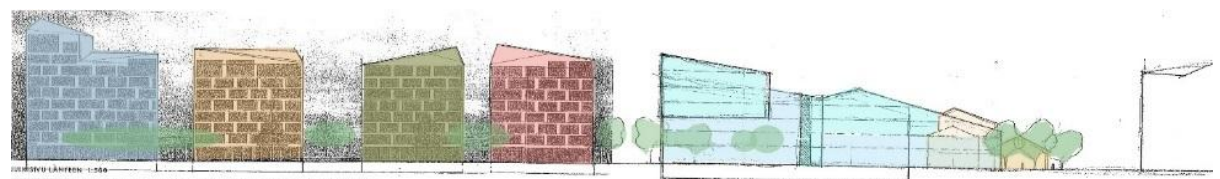
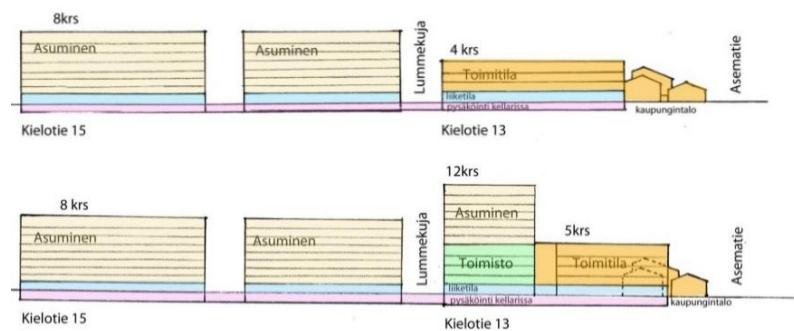
Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitilatoimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.



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



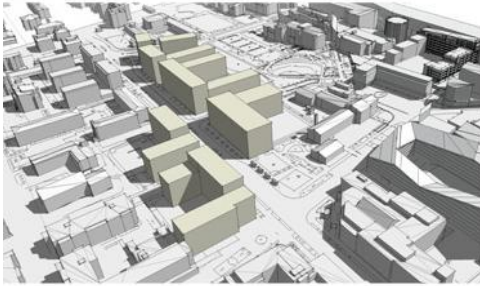
Luonnoksissa tutkittiin myös, miten eri muodoissaan tontille sijoittuva asuntorakentaminen toimii kaupunkirakenteessa. Vaihe I



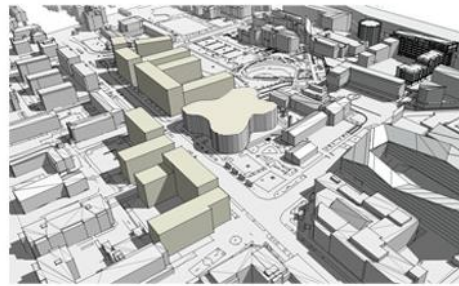
Kielotie 15

Kielotie 13, taustalla K-galleria ja kaupungintalo

Rakentamisen korkeuden vaihtoehtoja tutkittiin suhteessa naapuritonttien ympäristöön. Samalla tutkittiin pysäköinnin sijoittumista alueelle. Korkeamman rakentamisen vaihtoehdoissa tontin vaatimat autopaikat eivät mahtuneet tontille. Korkeamman rakentamisen vaihtoehdoissa rakennukset varjostivat, varsinkin loppukesän iltoina, Kirjastopuistoa.

Alla eri vaihtoehtoja, vaihe I:

Kielotie 13 kohdalla kuusikerroksinen toimitalan massa.



Kielotie 13 kohdalla nelikerroksinen orgaaninen toimitalan massa.

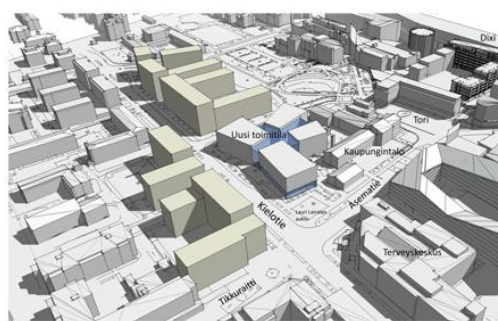
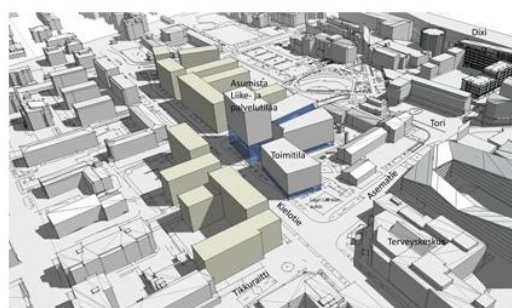


Kielotie 13 kohdalla toimitala sekä 16 krs asuintorni.



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**

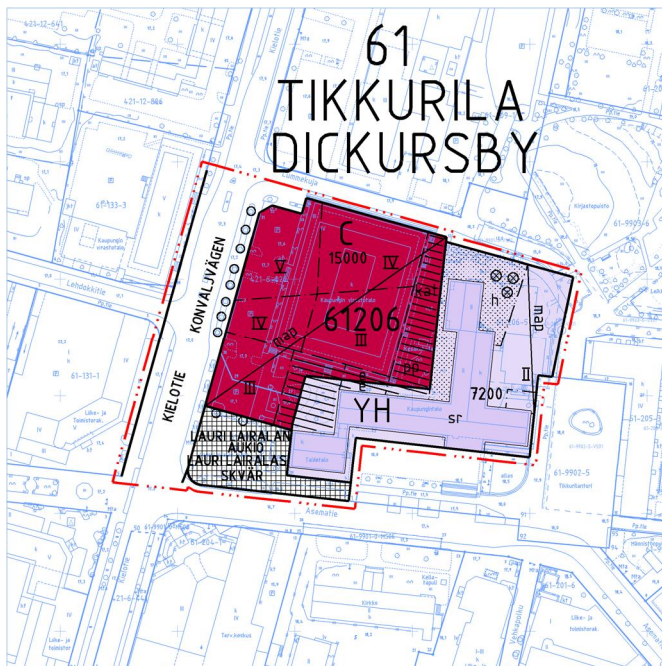
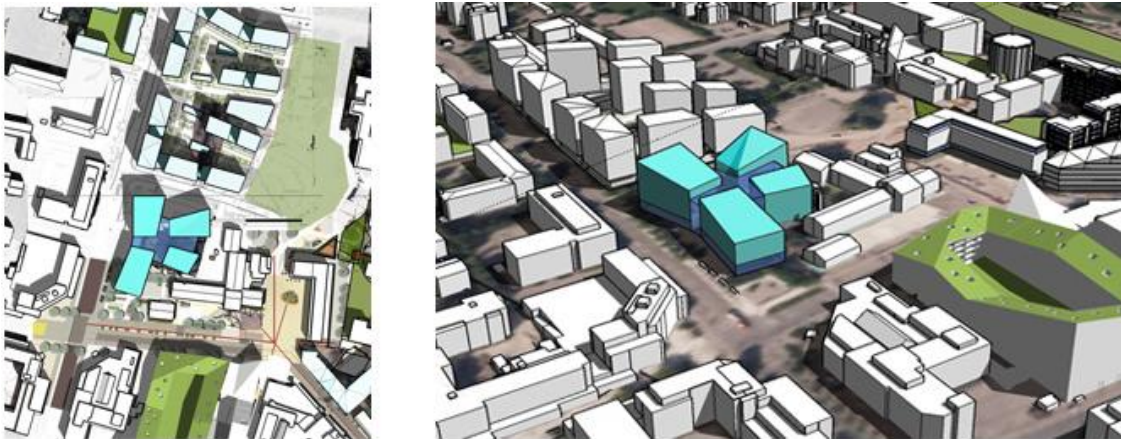
3.4.1 Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, vaihe I

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

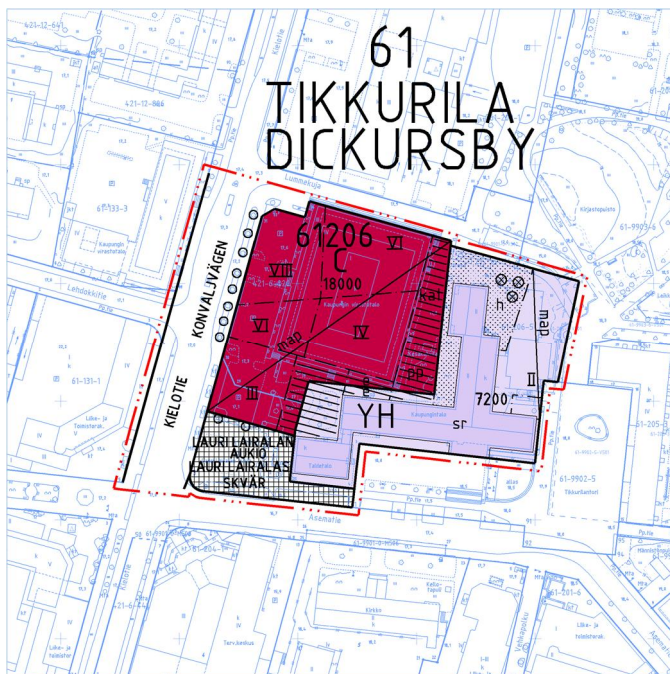
VE1 e=2,2

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.



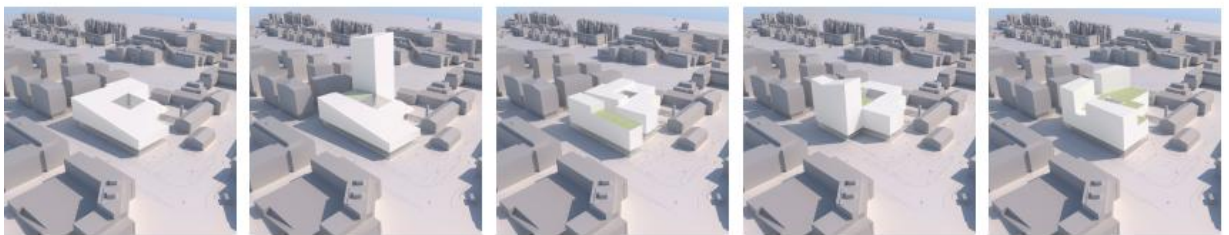
Vaihtoehto 2, vaihe I

VE2 e=2,6

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.

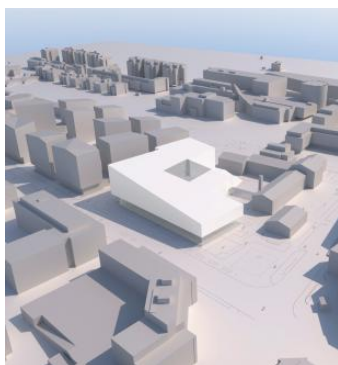
Vaihtoehtoisia ratkaisuja arvioitiin niin taloudellisten seikkojen, toteutettavuuden kuin kaupunkikuvan suhteen. Alle on kuvattu työn yhteydessä tarkastellut vaihtoehtoiset ratkaisut niiden toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan osalta. Mallinnuskuvat on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.



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.



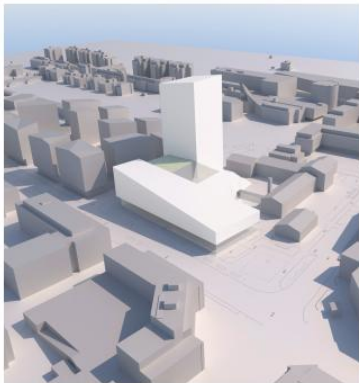
Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.

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.

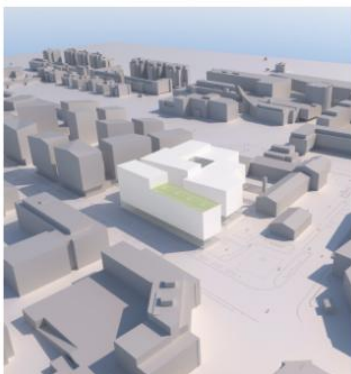
Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:

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:

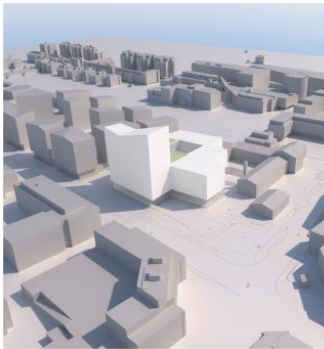
VE 3 Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 44,1 M€ (nykyhintataso).

- 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-kr: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 asuinrakennuksessa on 12. Mittakaava sopeutuu pohjoispuolen Kielotie 15:n korttelin korkeuteen; Lummetien ja Kielotien risteyskseen 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.

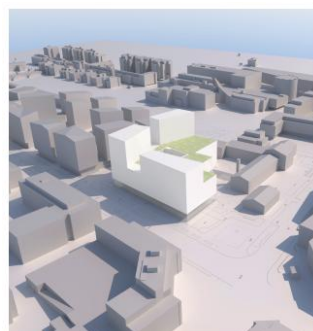
*Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

- 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 kattoa sen länsi- ja pohjoisreunoilla. Asuinrakennuksia 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:*

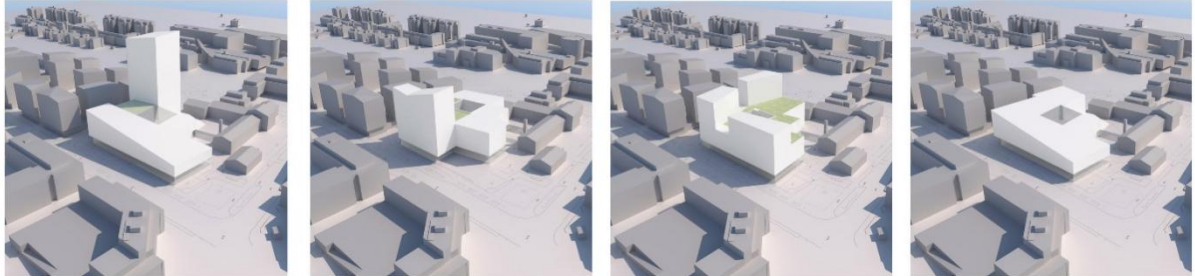
- 5/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 51,7 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

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.



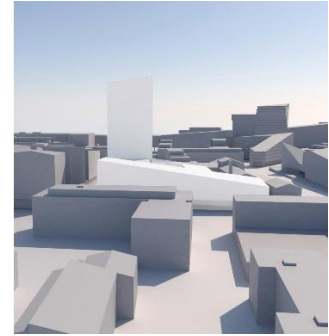
Kuva jatkotarkasteluista pois jätetystä vaihtoehdosta 3. Kuva JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

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 maanalaiseen 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.

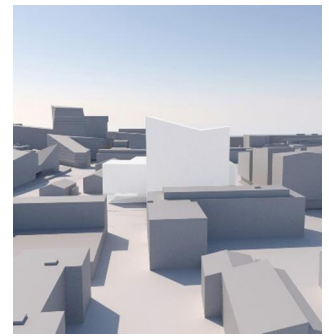
Asumisen ratkaisut (A, B, C) korottavat rakennuskokonaisuuden korkeutta ja erottavat vaihtoehdot toisistaan. Vaihtoehdossa A tornimainen asuin kerrostalo toimitilan katolla koilliskulmassa muodostaa dominantin, joka erottuu ympäristöstään selvästi, kerrosluku nousee 16:een. Mittakaavaltaan torniosa heijastaa 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.

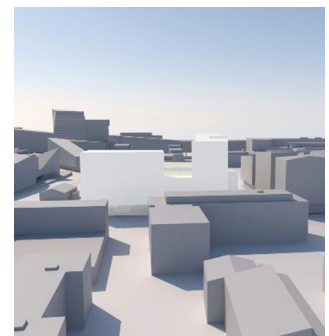
Alla on tiivis kuvallinen vertailu jatkoon valituista neljästä vaihtoehdoista ja sitä seuraavalla sivulla taulukko vaihtoehtojen kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ominaisuuksista.



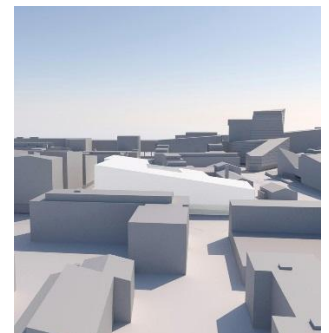
Vaihtoehto A kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



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



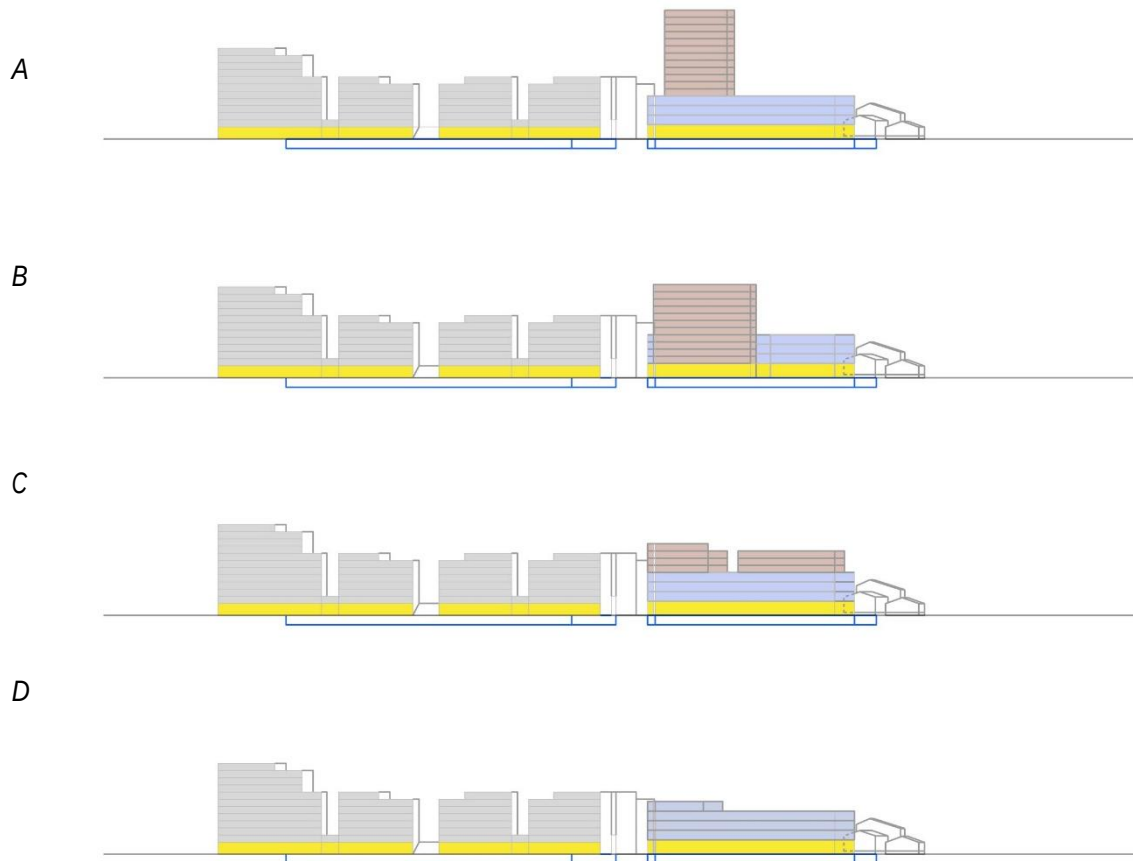
Vaihtoehto C kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen



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.

Talouselukuja

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. ASEMAKAAVALUONNOKSEN 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
Myymälä- 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
Myymälä- 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 keskustapuistoa.

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 palvelutiloilta 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. Kaavamuutosalue 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: Rapal 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

Päiväys
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.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Katusuunnitelma tulee sijoittaa liike- ja palvelutaloon. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Asuinkerrostalon ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kaupallista tilaa.

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

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

Katusuunnitelman vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katusuunnitelma liike- ja palvelutaloon saa rakentaa parvitaloa korkeintaan 30% liike- ja palvelutalon k-m²:stä. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvitalot eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunan 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.

Sisäänkäyntieitä 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.

C

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 kerrostaluvuon.

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.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.

TONTTIJAKO

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

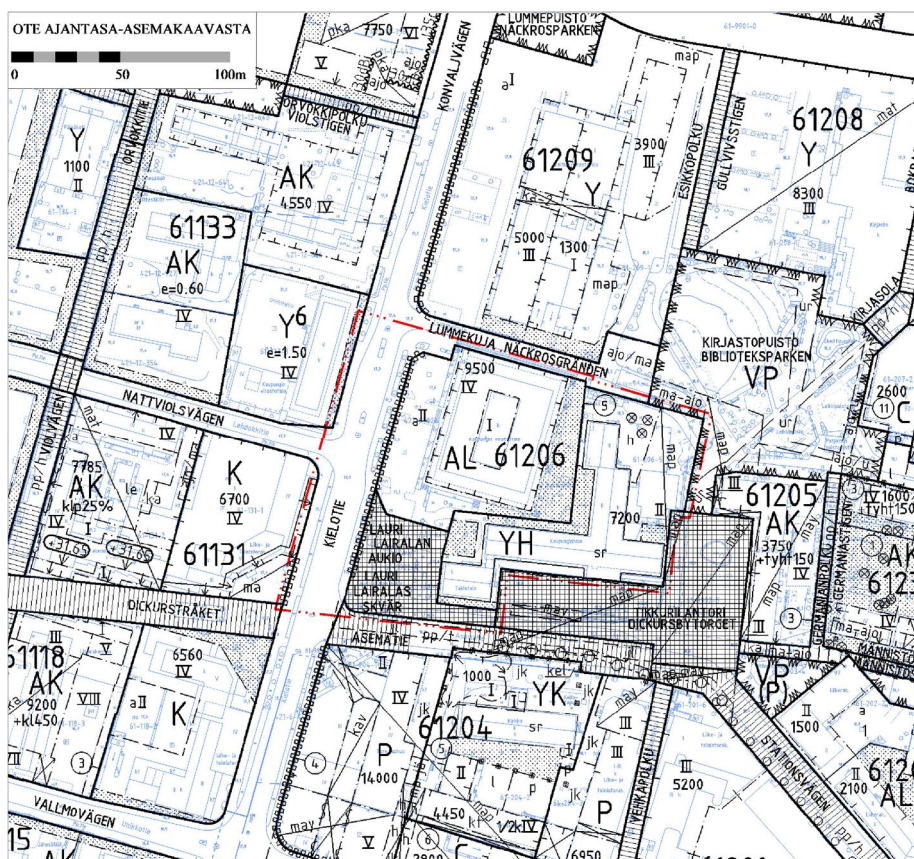
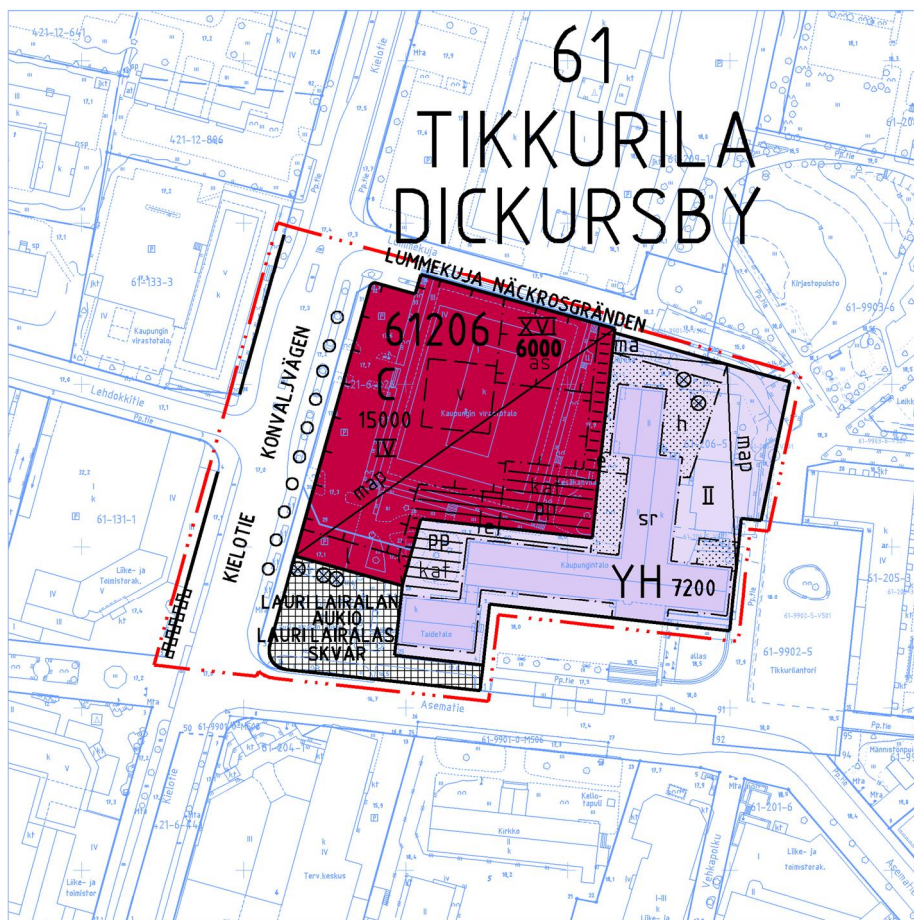
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

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.

Katutasoon liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvittaita korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m²:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittaita 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, muodoiltaan 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.

Sisäänkäyntieitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

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

Hallinto- ja viristorakennusten 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 kivettyvä 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 eritasoristeytys.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

TONTTIJAKO

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

TONTTIJAKO

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

TONTTIJAKO

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

TONTTIJAKO

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

TONTTIJAKO

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

TONTTIJAKO

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

TONTTIJAKO

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

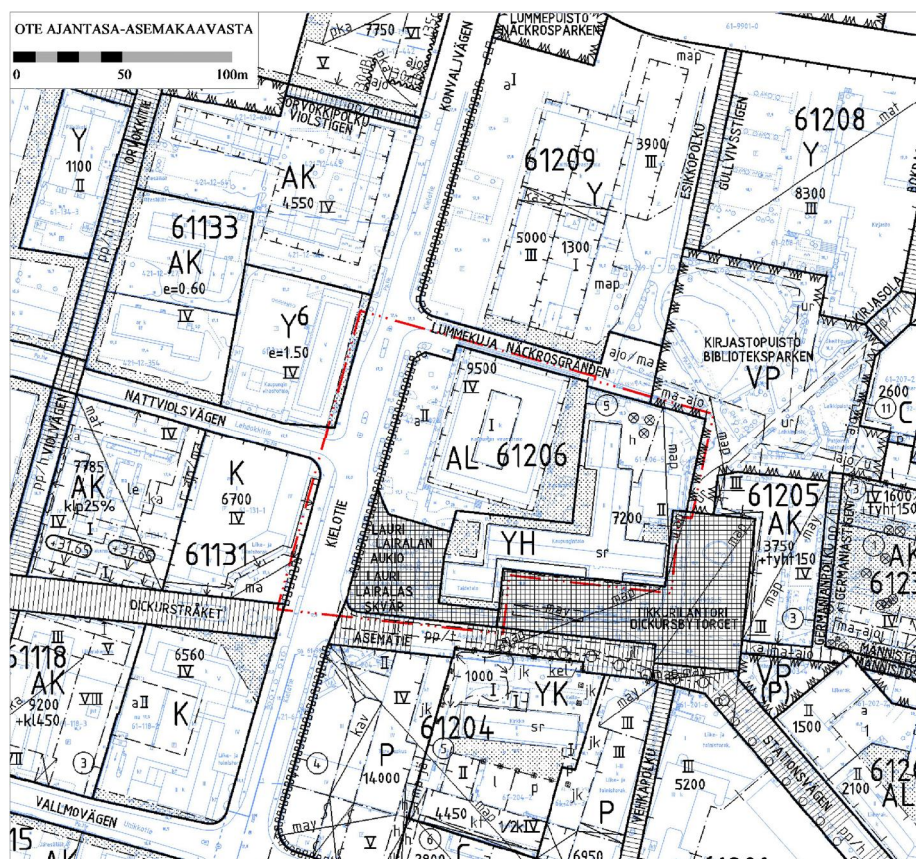
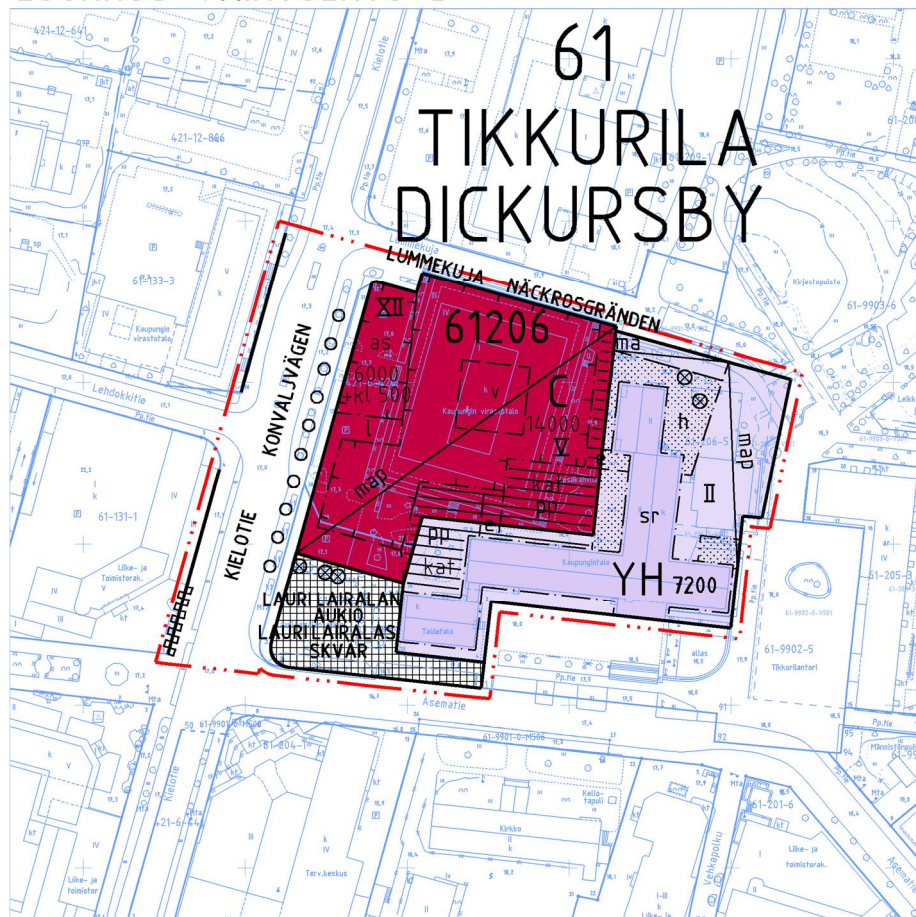
TONTTIJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluKaupunkisuunnittelu
Asemakaavan pohjakartta täyressä
sillo asetettui vaatimuksin
Tasokoordinaattisto
ETRS GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000. Valtuutettu /... 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

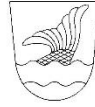
KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

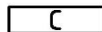
Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

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 yläosaan 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 parvitalaa korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m²:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvitalat 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 jäsennoituvia.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinnat tulee tehdä pääosin vihertakkoja.

Sisäänkäyntiä 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,

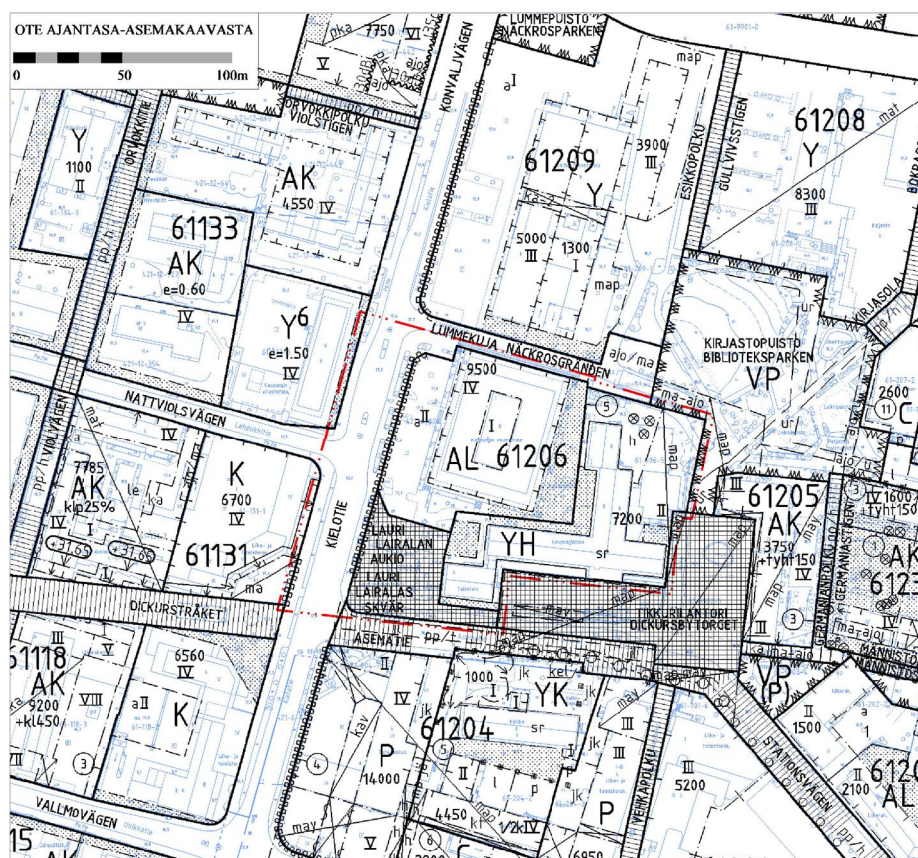
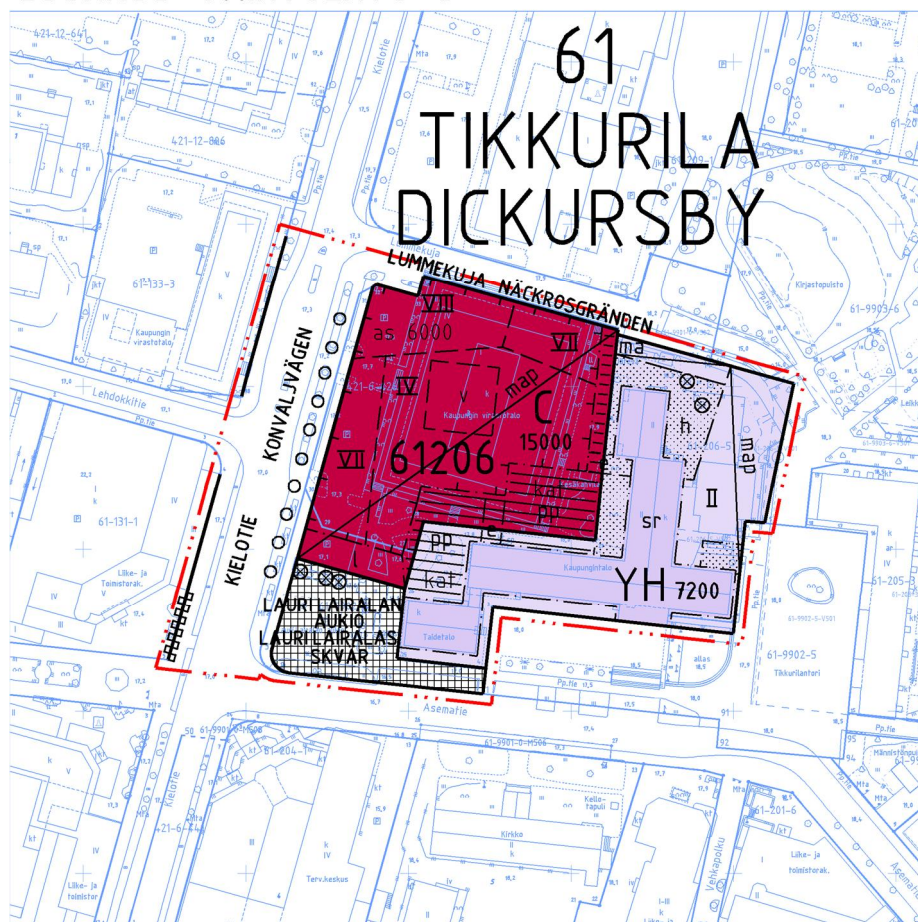
korkeusjärjestelmä

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 parvittaita 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 arkkitehtuuriltaan 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 kivettävä 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,

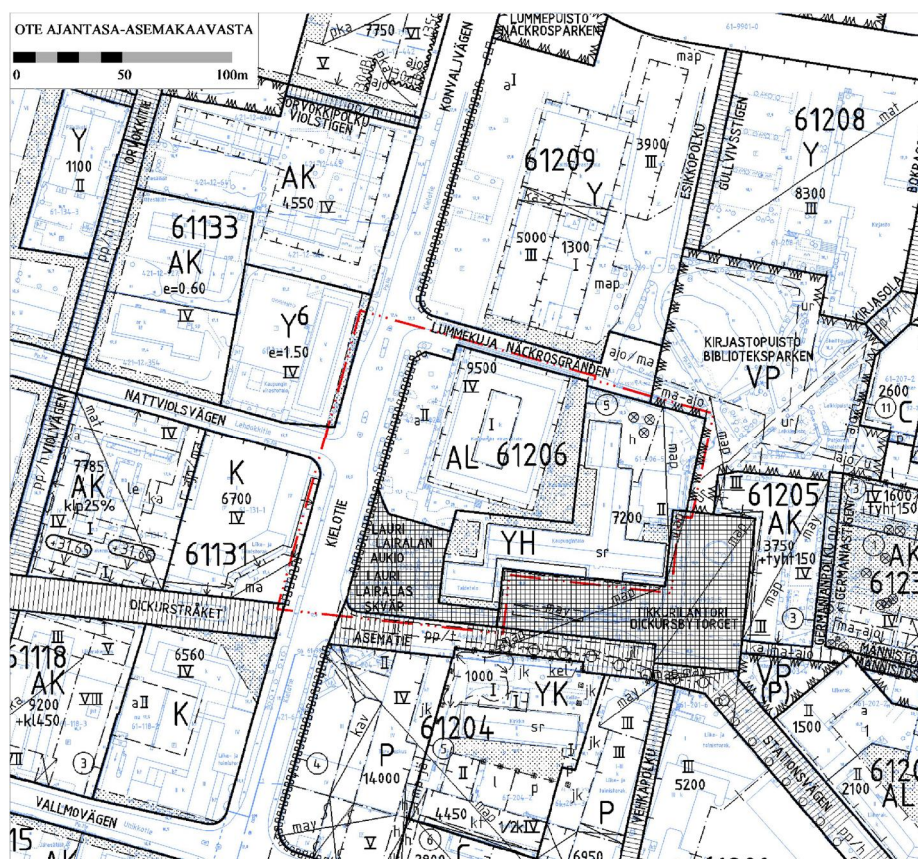
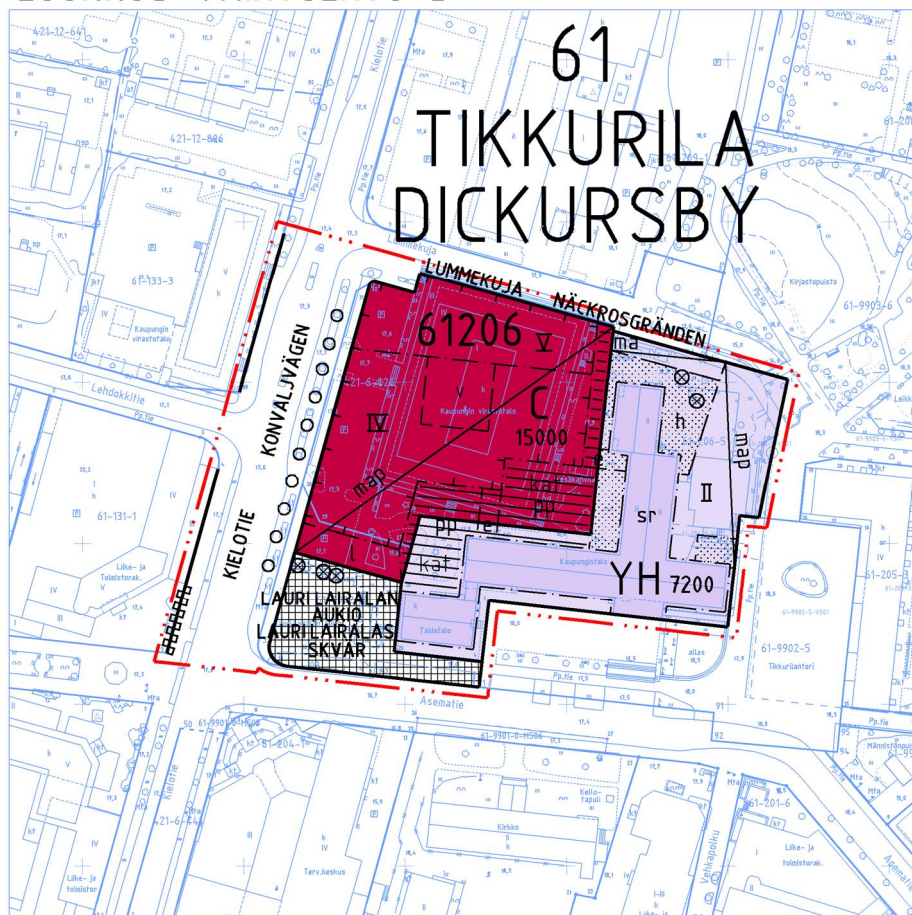
korkeusjärjestelmä

N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / / 20

61

TIKKURILA
DICKURSBY





8 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun A-alueen rakennuttajan valitseminen neuvottelumenettelyllä / AK

VD/2320/10.00.02.00/2017

HP/AK/PH/VK

Vantaan kaupunki järjesti Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 9.8.2017–19.1.2018. Kaupunginhallitus päätti 8.10.2018 § 18 lopettaa kilpailun tuloksettomana, koska kaikki kilpailuehdotukset hylättiin arvioinnin aikana. Samalla kaupunginhallitus antoi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle valtuudet sopia kilpailun II-vaiheeseen osallistuneen, voittajaksi alun perin esitetyn, arkkitehtitoimiston kanssa alueen suunnittelemisesta kaavoitustyön pohjaksi. Suunnittelua on jatkettu Arkkitehtitoimisto Matti Iiramon Oy:n kanssa ja seuraavana vaiheena esitetään järjestettäväksi neuvottelumenettely aiemman suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun A-alueella. Sen tuloksena alueelle valittaisiin rakennuttaja, joka osallistuu myös alueen kaavoitukseen.

Neuvottelumenettelyyn ja Kormuniityn alueen kumppanuuskaavoitukseen voivat osallistua rakennuttajat, joilla on referenssejä aiemmista pientalokohteista. Kumppanuuskaavoituksessa kaupunki ja rakennuttaja laativat yhdessä alueen asemaakaavan. Neuvottelumenettelyä varten laaditaan maankäytön suunnittelutavoitteet aiemman suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun sekä arkkitehtitoimiston suunnitelmaluonnoksen pohjalta.

Neuvottelumenettelyyn ilmoittautuneita rakennuttajia arvioidaan ensin referenssien ja suunnittelutavoitteisiin sitoutumisen pohjalta ja neuvottelua jatketaan tämän jälkeen niiden rakennuttajien kanssa, jotka menestyvät arvioinnissa parhaiten.

Neuvottelumenettelyn järjestelyistä vastaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Neuvottelumenettely toteutetaan kaikille rakennuttajille avoimena ja arvioinnista vastaa virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Lopulliset tontinluovutus päätökset tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaan asia kuuluu kaupunginhallituksen yleistoimivaltaan, joten se on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- järjestetään Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun A-alueesta neuvottelumenettely, jonka tuloksena valitaan alueelle rakennuttaja, joka osallistuu myös kumppanuuskaavoitukseen ja
- tehdään erilliset päätökset alueen tonttien luovutuksista asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kilpailualueen kartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

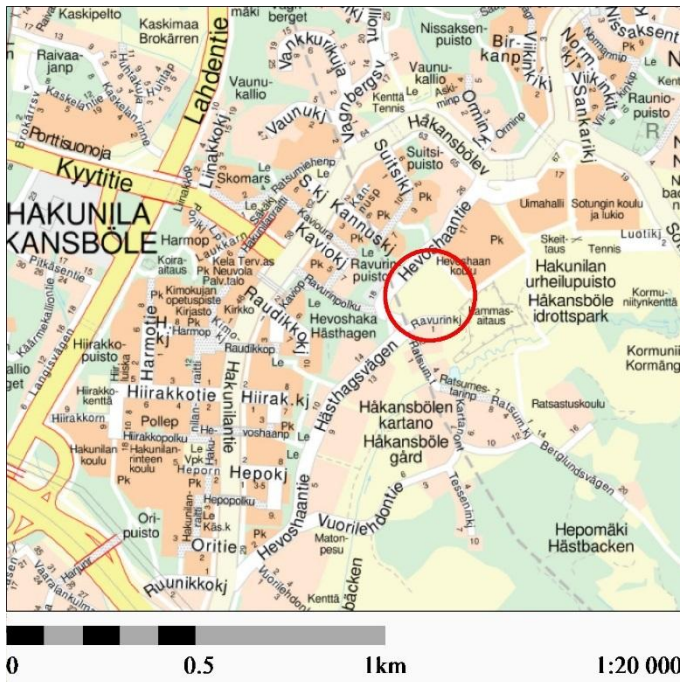
Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 050 312 1917

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

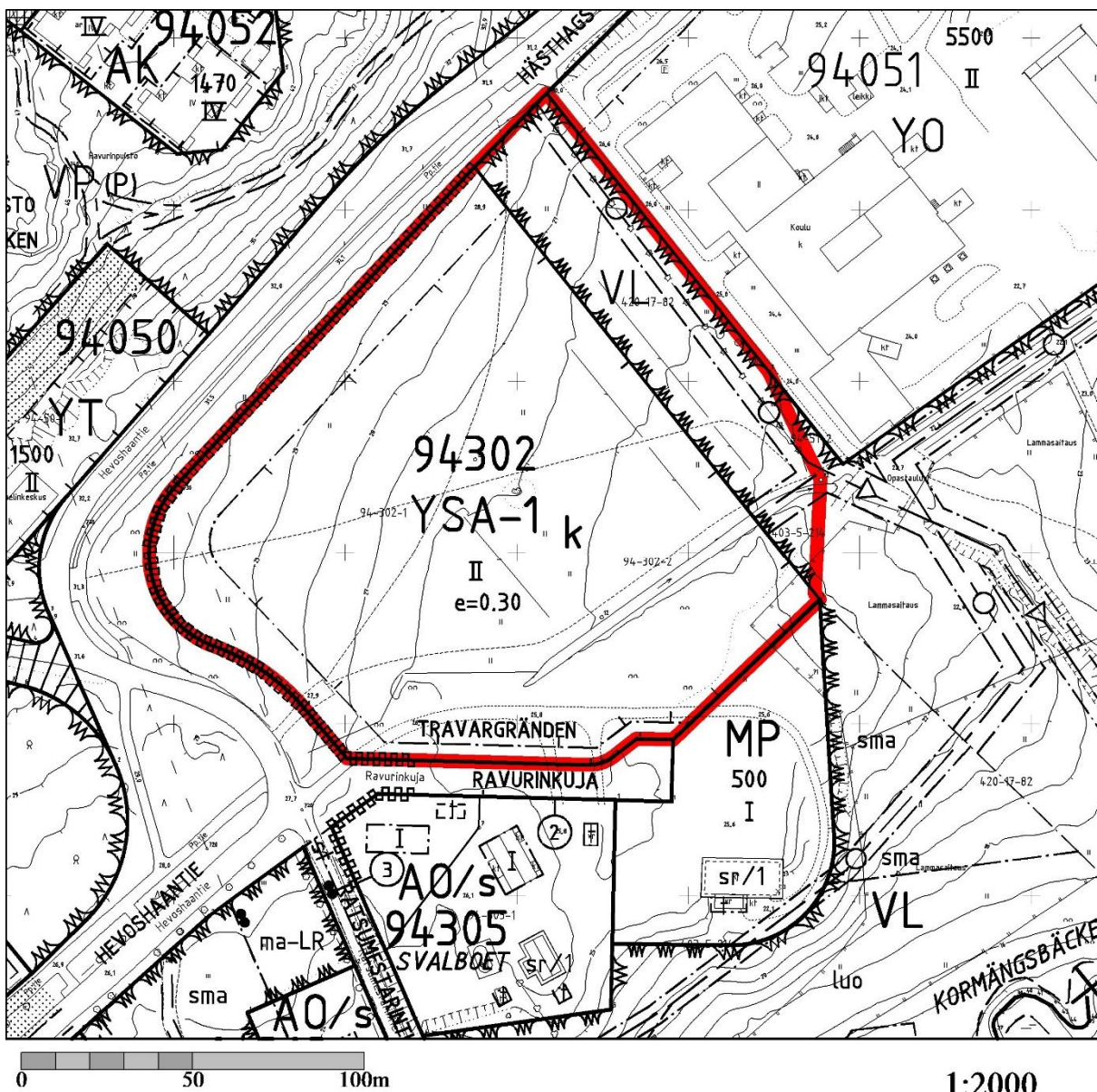


Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

**Kortteli: 94302
ja VL-alue**

Ote ajantasa-asemakaavasta



**Kormuniitin suunnittelu- ja
tontinluovutuskilpailu****Kaupunginosa: HAKUNILA (94)****Ote asemapiirroksesta**



9 § **Maa-alueen vuokraaminen Voutilasta HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin / AK**

VD/3037/10.00.02.04.00/2019
AK/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle takautuvasti 1.1.2019 alkaen 31.12.2039 asti Voutilasta noin 900 m²:n suuruinen maa-alue käytössä olevaa jätevesipumppaamoja varten Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-424-2-74.

Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa ovat perustaneet pääkaupunkiseudun kuntien jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskevasta yhteistoiminnasta annetun lain (829/2009) 2 §:ssä tarkoitetun HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY). Kuntayhtymän toiminta käynnistyi 1.1.2010.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.12.2008 § 2 Vantaan vesilaitostoimintojen yhdistämisestä kuntayhtymään ja hyväksyi sopimuksen pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärlaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2009 § 10 hyväksyä että, Vantaan, Espoon, Helsingin ja Kauniaisten kaupunkien vesi- ja viemärlaitostoinnot sekä YTV:n jätehuollon että YTV:n seutu- ja ympäristötiedon tehtävät yhdistetään perustettavaan kuntayhtymään 1.1.2010 alkaen.

Vesihuoltolaitostoimintojen siirto kuntayhtymään toteutettiin valtuustojen hyväksymän pääkaupunkiseudun vesi- ja viemärlaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä laaditun periaatesopimuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuustojen hyväksymässä vesilaitosten yhdistämistä koskeneessa sopimuksessa todetaan maanvuokraukseen liittyen, että puhdistamojen ja muiden rakenteiden maapohjalle maksettava vuokra ja vuokrausehdot määritellään yhtenevin periaattein kaikissa jäsenkunnissa.

HSY:n hallitus päätti 19.11.2010 §149 hyväksyä asiantuntijaryhmän laatimat 15.11.2010 päivätyt maa-alueiden vuokrausperiaatteet, joita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti uudet maanvuokrasopimukset tullaan laatimaan.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 14.2.2011 § 58 edellä mainitut 15.11.2010 päivätyt asiantuntijaryhmän laatimat maa-alueiden vuokrausperiaatteet.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen hintana käytetään 200 €/k-m² ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m². Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta. Maanalaisen rakennelman rakennusoikeuden hintana käytetään 100 €/k-m².

Maa-alueen vuokraaminen / Voutilan jätevesipumppaamo:

Vantaan kaupungin Viinikkalan kylän (424) Voutilassa sijaitseva nykyisin HSY:n omistama jätevesipumppaamo on puuttunut vuonna 2011 Vantaan Veden toimittamasta HSY:n omistukseen siirtyvistä vesihuollonlaitosten listauksesta. Tästä johtuen Voutilan jätevesipumppaamon tarvitsemaan maa-alueeseen ei ole solmittu maanvuokrasopimusta. HSY ja kaupunki ovat neuvotelleet, että Voutilan jätevesipumppaamon tarvitsemaan maa-alueeseen laaditaan maanvuokrasopimus Vantaan



kaupunginhallituksen hyväksymien vesihuollonlaitoksia koskevien maa-alueiden vuokrausperiaatteiden mukaisesti takautuvasti 1.1.2019 alkaen.

Voutilan jätevesipumppaamo sijaitsee liitekartan osoittamalla noin 900 m²:n suuruisella Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön, kiinteistötunnus 92-424-2-74 maa-alueella. Alueella sijaitsevan rakennuksen koko on noin 42 k-m². Hinnittelun perusteena käytetään vuokra-alueen pinta-alaa. Näin ollen kohteen vuosivuokraksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa 450 €. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra vuoden 2019 hintatasossa on 509,60 euroa. Vuokraa peritään 1.1.2019 alkaen.

Liitekartta kohteesta on tämän esityksen liitteenä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.1.2019 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin takautuvasti 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen yhdeksäntoista kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

Vuokra-aika on yli 20 vuotta, jonka vuoksi vuokraus tulee käsitellä kaupunginhallituksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjä maa-alueiden vuokrausperiaatteita noudattaen maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 900 m²:n suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 92-424-2-74 Voutilan jätevesipumppaamoa varten. Kohteen vuosivuokra vuonna 2019 on 509,60 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Alue vuokrataan takautuvasti 1.1.2019 – 31.12.2039 väliseksi ajaksi.
- b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen – tulosalueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjan ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia.
- c) mikäli päätösten mukaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2019 mennessä raukeaa tätä maanvuokrausta koskeva päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta kohteesta

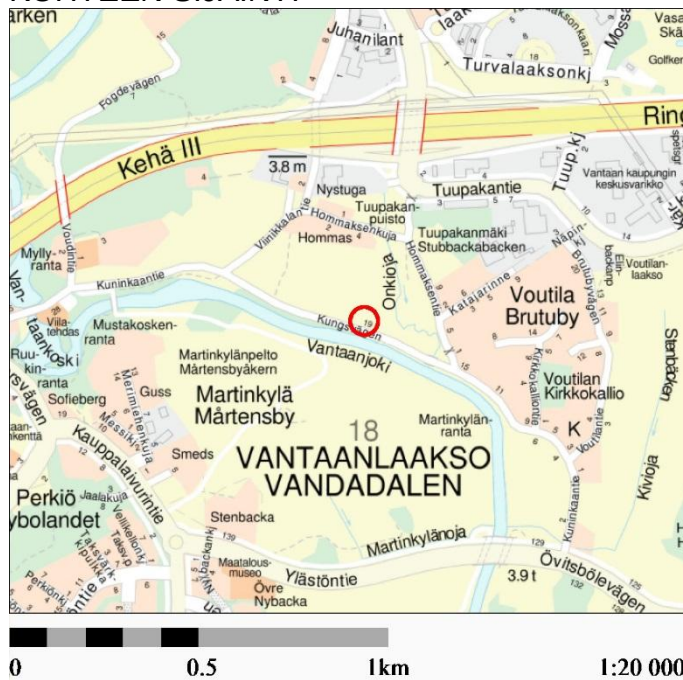
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



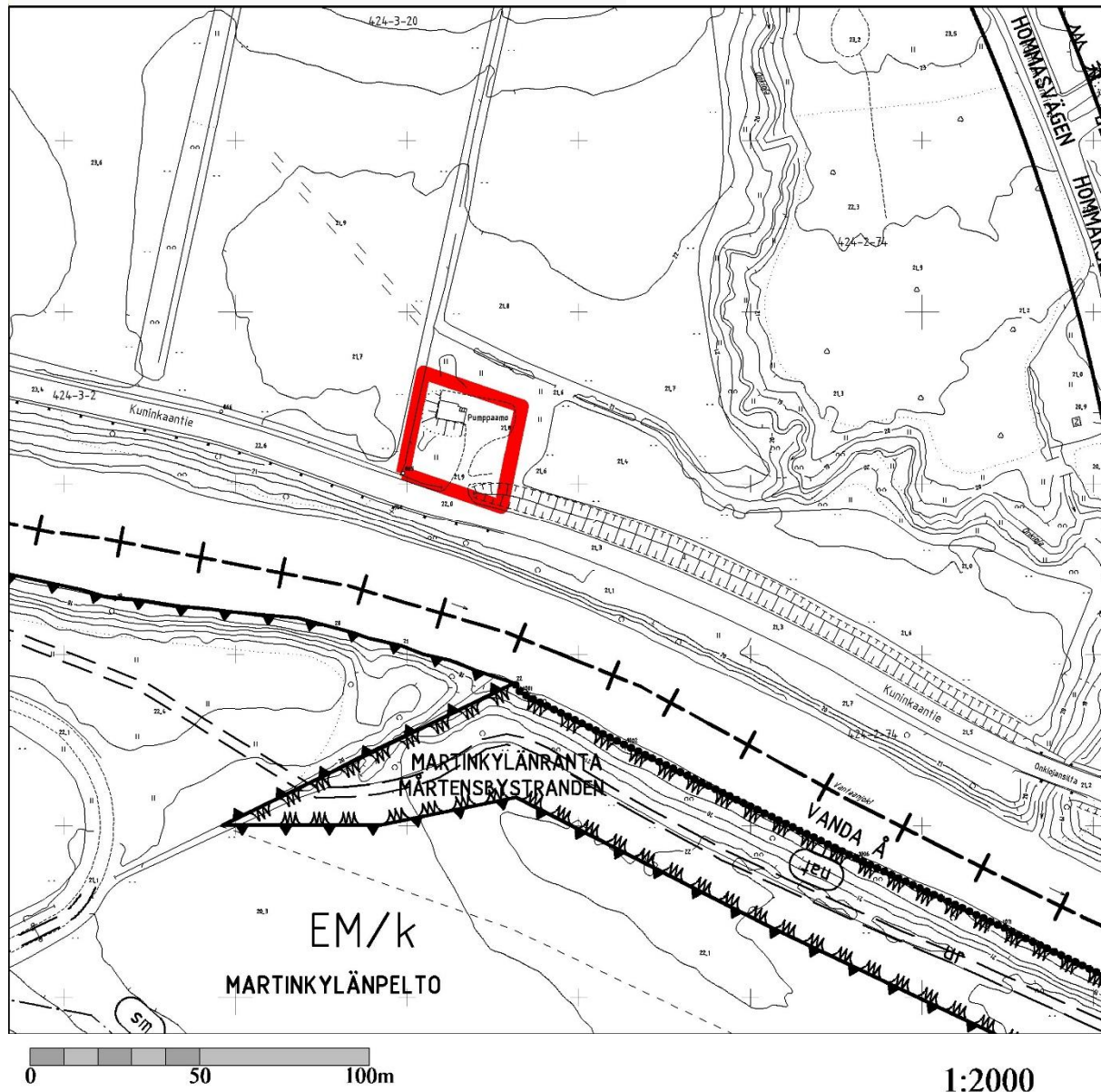
**MAANVUOKRAUS /
HSY Vesi**

VOUTILAN JÄTEVESIPUMPPAAMO

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kylä: VIINIKKALA (424)

**n. 900 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-424-2-74**





10 §

Maa-alueiden ostaminen kiinteistöstä 92-425-1-35 Voutilan kylästä / AK

VD/3442/10.00.01.00/2019

AK/AVP/JHo

Esitetään Voutilan kylästä maa-alueiden ostamista, jotka ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 33,63 hehtaaria. Maa-alueet muodostuvat kiinteistön 92-425-1-35 viidestä erillisestä palstasta. Kauppahinta on 653 000 euroa (noin 1.94 € / m²).

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut yhdessä maanomistajien kanssa maa-alueiden ostamisesta kiinteistöstä 92-425-1-35 Vantaan kaupungin Voutilan kylästä. Maanomistajille jää vielä yksi erillinen palsta kiinteistöstä, jolla sijaitsee päärakennus ja talousrakennuksia.

Kartalta mitattuna maa-alueiden pinta-alat ovat yhteensä noin 33,63 hehtaaria. Kiinteistöön 92-425-1-35 kuuluu noin 93 m²:n suuruinen erottamaton määräala, joka ei sisälly tähän kauppaan. Maa-alueet on osoitettu kaupunginvaltuuston hyväksymässä Vantaan yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL, kyläkuvallisesti arvokas alue, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue), maatalousalueeksi (MT, maisemallisesti arvokas alue) ja tieliikenteen alueeksi (liikenneväylän tunneliosuus, ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys) sekä noin 86 m²:n suuruinen maa-alue asemakaavan osoittamaksi Hiidenkivenkujan katualueeksi.

Maa-alueet ovat tällä hetkellä luonnontilaista metsämaata/viljeltyä peltomaata ja ne ovat rakentamattomia, lukuun ottamatta Kuninkaantie 2:n kohdalla sijaitsevaa vanhaa riiheä. Viljeltyihin peltomaihin kohdistuu voimassa oleva vuokrasopimus Jordbrukssammanslutning Eklund Jarl, Sam o. Johanin kanssa.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 653 000 euroa, joka vastaa noin 1.94 € / m². Kaupungin hinnoittelu perustuu yleiskaavan ja asemakaavan mukaiseen maankäyttöön sekä vastaavanlaisista maa-alueista käytyihin kauppoihin sekä toimitus- ja oikeuskäytäntöihin.

Maa-alueet ovat kaupungin omistamien kiinteistöjen vieressä tai lähettyvillä. Maa-alueiden ostamisella saataisiin kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta, jolla helpotetaan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa mutta ei ylitä 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa 653 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Voutilan kylässä sijaitsevat oheisten karttaliitteiden osoittamat maa-alueet (viidet erilliset palstat) Övre Thors -nimisestä kiinteistöstä 92-425-1-35, jotka ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 33,63 hehtaaria.
- b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2019, raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

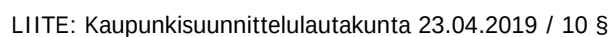
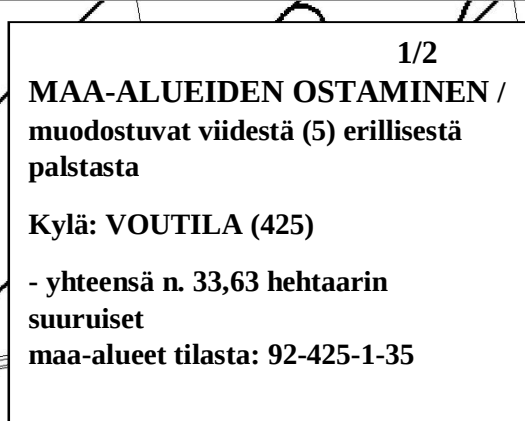
- kartat ostettavista maa-alueista kiinteistöstä 92-425-1-35
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





11 § **Maa-alueen vuokraaminen yleisestä alueesta 92-15-9904-2 Myyrmäessä / Koy Raappavuorentie 6 / AK**

VD/3451/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/JHo

Esitetään Myyrmäestä noin 928 m²:n suuruisen maa-alueen vuokraamista Koy Raappavuorentie 6:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi hotellin tukitoimintoja varten. Vuosivuokra on 3 712 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 11.6.2018 § 27 mukaisesti vuokrata Koy Raappavuorentie 6:lle yleisestä alueesta 92-15-9904-2 hotellin tukitoimintoja varten oheisen karttaliitteen osoittaman noin 928 m²:n suuruisen maa-alueen. Nyt tämä päätös on rauennut, koska vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu ajoissa. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen on viivästynyt hankkeen käynnistämisen osalta liiketoiminnallista syistä. Vuokraaminen on edelleen tarkoituksen mukaista, koska hotellihanketta ei voida käynnistää ilman voimassa olevaa hotellin tukitoimintojen vuokrasopimusta, joten vuokraamisesta on tehtävä uusi päätös.

Koy Raappavuorentie 6 hakee vuokrasopimusta 20 vuodeksi hotellin tukitoimintoja varten (huoltopiha, jätehuolto, sisäänkäynti sekä paikoitus) noin 928 m²:n suuruisen maa-alueeseen yleisestä alueesta 92-15-9904-2. Maa-aluetta tarvitaan naapuritontille 92-15-806-3 rakennettavan hotellin toimintoja varten. Vuokralainen on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III -rahaston omistama yhtiö.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.6.2018 § 20 sekä kaupunginhallituksen 18.6.2018 § 21 kokouksissa on hyväksytty yhtiön kanssa maanvuokra- sekä kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen viereiselle tontille 92-15-806-3 hotellirakennuksen rakentamista varten, jotka pitää allekirjoittaa 31.12.2019 mennessä.

Lainvoimaisessa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, Myyrmäen urheilupuisto).

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut yhtiön kanssa maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta alkaen rakennettavan hotellin rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta.
- Vuosivuokra on 3 712 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 5 %:n tuottoon.
- Kaupunki saa vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan yhteensä 50 000 euroa.
- Vuokralaisen tulee vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä luovuttaa kaupungille yleispanntausehdoin 10 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.
- Vuokra-alueella olevien rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- Sopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Koy Raappavuorentie 6:lle edellä esitetyn mukaisesti yleisestä alueesta 92-15-9904-2 hotellin tukitoimintoja varten oheisen karttaliitteen osoittama noin 928 m²:n suuruinen maa-alue. Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen rakennettavan hotellin rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta. Vuosivuokra on 3 712 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.
- b) Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokralaisen tulee vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä luovuttaa kaupungille yleispanntausehdoin 10 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.
- c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.
- d) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- vuokrasopimusluonnos

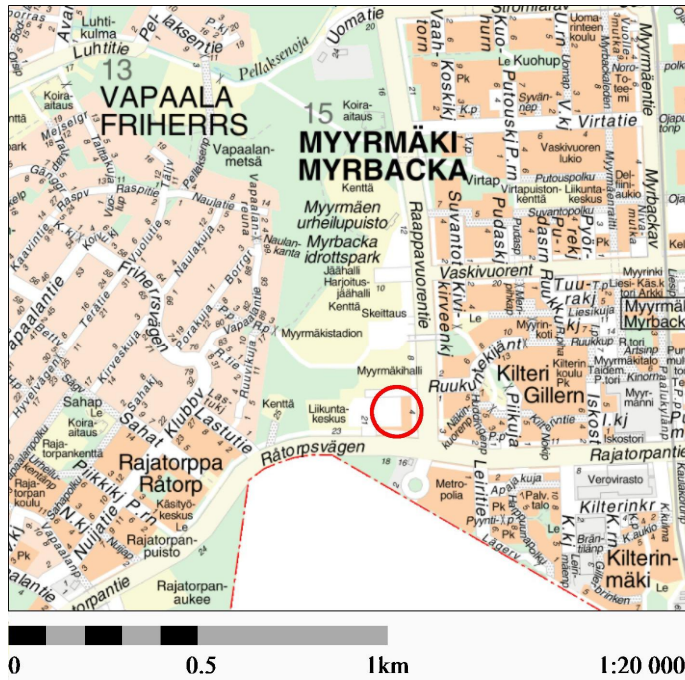
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

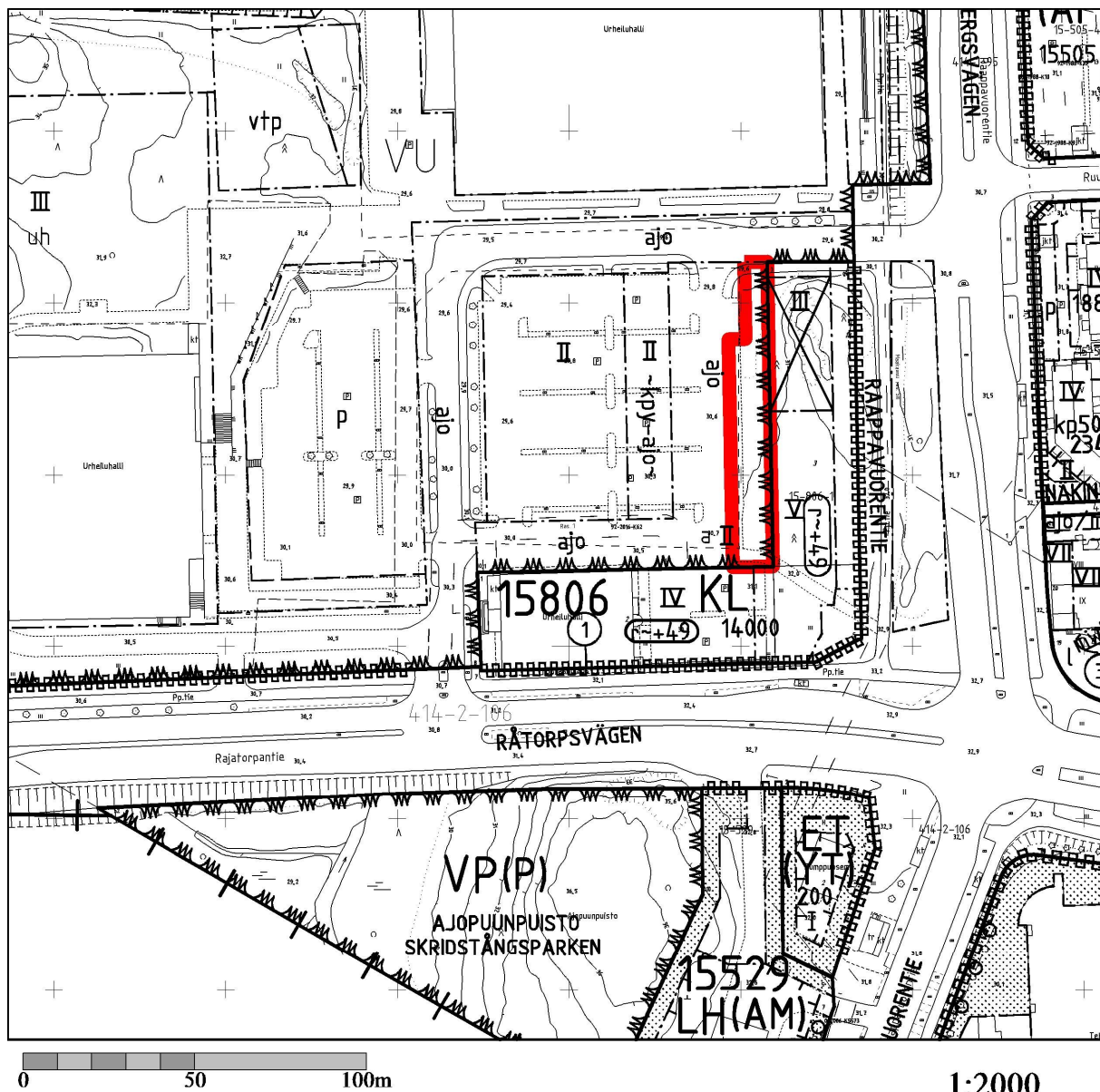
KOHTEEN SIJAINTI

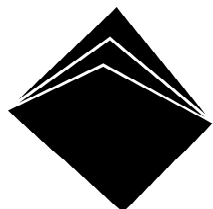


**Maa-alueen vuokraaminen /
KOY RAAPPAVUORENTIE 6**

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

**n. 928 m²:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92-15-9904-2**





MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 23. päivänä huhtikuuta 2019 pöytäkirjan [x] §:n kohdalla tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki").

Vuokralainen: Koy Raappavuorentie 6 (y-tunnus: 2914027-7)
c/o NREP Oy
PL 176, 00101 Helsinki
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 928 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta yleisestä alueesta RN:o 92-15-9904-2 (jäljempänä "Vuokra-alue").

Vuokra-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, Myyrmäen urheilupuisto).

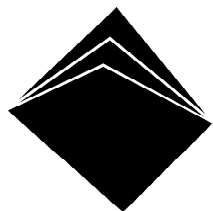
Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan naapurikiinteistölle 92-15-806-3 rakennettavan hotellin tukitoimintoja varten (huoltopiha, jätahuolto, sisäänkäynti sekä paikoitus) maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

Vuokralainen on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III -rahaston omistama yhtiö. NREP Oy:n henkilöstö tai niiden valtuuttamat edustavat Vuokralaista rakennushankkeeseen liittyen.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on 20 vuotta naapurikiinteistölle 92-15-806-3 rakennettavan hotellin rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta lähtien.
- 1.2 Vuokralainen voi rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemistä, tuoda Vuokra-alueelle työkoneita tai tehdä muita vastaavia valmistelevia toimia, mikäli rakennusluvan mukaan valmistelevat työt voi aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.



2. Vuokra

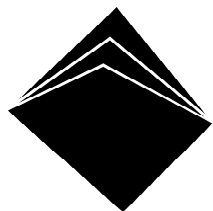
- 2.1. Vuokra on 3 712 euroa vuodessa.
- 2.2. Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2021 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin edellisen vuoden joulukuun indeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutus tiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja siirtäminen

- 4.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä 50 000 euroa. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille.
- 4.2 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 4.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 4.4 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin. Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopimuksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava koh-



dan 8.3 mukainen vakuus velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

5. Rakentaminen

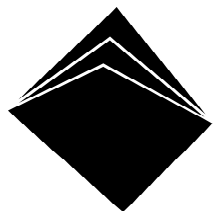
- 5.1 Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle voimassaolevan asemakaavan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

6. Kunnallistekniikka

- 6.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennelmiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennelmissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

7. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 7.1 Puiden hoidosta sekä niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua Kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 7.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat omistamansa rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 7.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 7.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toimesta tai lukuun tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 7.5 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 7.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia,

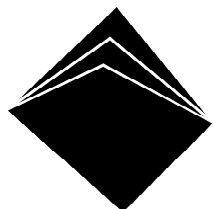


joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennelmat hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

- 7.7 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli hotellirakennuksen rakennushankkeen yhteydessä kuitenkin ilmenee tarvetta Vuokra-alueen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen 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. Kaupunki ei saa ilman painavaa perusteltua syytä olla hyväksymättä Vuokralaisen ehdottamaa menettelyä tai muutoinkaan viivyttää pilaantuneen maanaineksen käsittelyyn liittyvää sopimista.
- 7.8 Vuokralainen vastaa vuokrauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokra-aikana harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei pilaantumista ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 7.9 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaisen (5) määrän vuotuista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana.
- 8.2 Jollei rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanntausehdoin



10 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 7.9 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1-8.2 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen olennaisella tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxkuuta] 20xx

VANTAAN KAUPUNKI

KOY RAAPPAVUORENTIE 6

xxxx
Kaupungin lakimies

[N.N]
[xxxxxxxxxxxxx]

Liite

Liite 1 kartta vuokrattavasta maa-alueesta



12 §

Erillispientalon rakennuspaikan 433-412-3-237 myyminen / Lopen rantatontit / AK

VD/4249/10.00.02.00/2018

AK/JL/MH

Esitetään Lopen kunnassa sijaitsevan erillispientalon rakennuspaikan 433-412-3-237 myymistä korkeimman tarjouksen tehneelle 84 000 euron kauppahinnalla. Rakennuspaikan pinta-ala on 5099 neliömetriä ja kokonaisrakennusoikeus 250 kerrosneliömetriä.

Vantaan kaupunki omistaa Lopen kunnan Hunsalan kylässä maa-alueita, joiden pinta-ala on yhteensä noin 52 ha. Alue sijaitsee Sakarajärven ja Punelian rannalla suositulla mökkeilyalueella. Rantaviivaa Jokilanlahdella ja Punelialla on yhteensä noin 700 metriä. Alueelta on matkaa Lopen kirkonkylälle vajaa 20 kilometriä.

Vantaan kaupunki on laatinut alueelle ranta-asemakaavan nro S00004, jonka Lopen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 9.3.2015 § 14. Ranta-asemakaavassa on kolme vakituiseen asumiseen tarkoitettua erillispientalojen rakennuspaikkaa (tonttia) (AO), joilla rakennusoikeutta on yhteensä 750 k-m², kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), joilla rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m² ja noin 49 ha maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä Jokilanjoki nimiseksi vesialueeksi (W) osoitettua aluetta. Vantaan kaupungin omistamalla alueella ei harjoiteta maataloutta. Metsää ei voi hyödyntää talousmetsänä alueella todettujen erityisten luontoarvojen johdosta.

Myytäväksi esitettävä rakennuspaikka, jonka kiinteistötunnus on 433-412-3-237, on ollut myytävänä nettihuutokaupassa Huutokaupat.com -palvelussa. Huutokauppa päättyi 14.4.2019 ja korkein tarjous oli 84.000 euroa. Kohdetta oli käyty katsomassa 7 560 kertaa ja tarjouksia tehtiin 20 kappaletta. Huutokaupat.com markkinoi kohdetta omilla sivuillaan sekä Iltalehdessä. Kaupunki on myös kohdetta markkinoinut omilla nettisivuillaan sekä Oikotiellä.

Rakennuspaikan (kiinteistötunnus 433-412-3-237) pinta-ala on 5099 neliömetriä ja kokonaisrakennusoikeus 250 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikka sijaitsee ennestään rakennetulla alueella, jolta rakennukset on purettu. Ostaja on tutustunut kohteeseen ja on tietoinen, että maastossa voi olla aikaisempaan rakentamiseen liittyviä rakennelmia, esimerkiksi kaivoja, johtoja tai rakennusten perustuksia.

Rakennuspaikoilla 433-412-3-237, 433-412-3-238 ja 433-412-3-239 on kulkuoikeus asemakaava-alueella 8 metriä leveään rakennettuun tiehen kiinteistön 433-412-3-77 alueella. Lohkomispöytäkirjan mukaan tien kunnossapidosta vastaavat kiinteistöt 433-412-3-237, 433-412-3-238 ja 433-412-3-239. Kaupunki ei kuitenkaan tässä vaiheessa vastaa tien kunnossapidosta rakentamattomien kiinteistöjen 433-412-3-238 ja 433-412-3-239 omistajana. Rakennuspaikat myydään rakennettavaksi, jonka jälkeen uudet omistajat vastaavat tien kunnossapidosta.

Rakennuspaikalla 433-412-3-237 on kulkuoikeus asemakaava-alueella 8 metriä leveään rakentamattomaan tiehen kiinteistön 433-412-3-77 alueella. Tien rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa kiinteistö 433-412-3-237.

Korkeimman tarjouksen tehnyt on 15.4.2019 maksanut rakennuspaikasta 2000 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osamaksuna. Varausmaksua ei palauteta, jos kiinteistön kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Rakennuspaikan ostajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta alueen lohkomisesta aiheutuneet kustannukset (1010 euroa).



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.4.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä erillispientalojen rakennuspaikka, jonka kiinteistötunnus on 433-412-3-237, huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneelle 84 000 euron kauppahinnalla,
- b) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehet allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- liitekartta 433-412-3-237
- ostajan henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Rakennuspaikan myynti

Lopen kunta

Kiinteistötunnus: 433-412-3-237

Pinta-ala 5099 m²Rakennusoikeus 250 k-m²



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 (kärjäoikeus).

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.