SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.06.2019

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 § Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen kilpailuohjelma tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle / HP ... 10

- Alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma ... 14

- Liite. Kilpailualue kartta ... 60

7 § Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lautakuntaseminaari / HP ... 61

8 § Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksun palautusta koskevasta päätöksestä / HP ... 62

- Oikaisuvaatimus 25.2.2019 ... 64

- Rakennuslupamaksun palautuspyyntö 14.2.2018 ... 66

9 § Tilannekatsaus Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisesta / HP ... 69

- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 3.6.2019 ... 71

- Kirje esisopimuksen jatkamisesta 28.5.2019 - Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj ... 72

10 § NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe / AVP ... 74

- Liitekartta: NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe ... 78

11 § Suunnitteluvaraus Kivistön kaupunginosaan kortteleihin 23192 ja 23913 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle /Arena 3.3 Oy/ AVP ... 79

- Liite: Varausalueen kartta ... 82

- Liite: Esite sunnitteluvaraushakemus/Areena 3.3. Oy/Hakemus suunnitteluvarausta varten/ Kivistön urheiluhalli ... 83

12 § Tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 2 / SRV Rakennus Oy / AVP ... 90

- 190527_Kirje_tonttivarauksenjatko_Kivistönkoulunkilpailu_SRV_henkilötiedot peitetty ... 94

13 § Tonttivarausten muuttaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy / AVP ... 95

- 2019-03-07 Op - Ilmoitus Kivistön koulun alueen tonttivarauksesta luopumisesta - Hävitetty ... 97

- 2019-04-30 - Fira Oy:n ilmoitus Vantaan kaupungille - Kiinnostus tonttivarauksiin - OP-Kivistö - Hävitetty ... 98

14 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 ja tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit / TLA ... 99

- 232400 Asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/ Puu-Kivistön aloituskorttelit, 23 Kivistö ... 103

15 § Asemakaavamuutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie / TLA ... 174

- Asemakaavamuutosselostus 10.6.2019/Asemakaavan muutos 002288, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie (II) ... 178

16 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AVP ... 229

- Maankäyttösopimusluonnos ... 232

- Liitekartta A1 sopimusalue ... 242

- Liitekartta B1 esisopimus ... 243

- Liitekartta C1 esisopimus ... 244

17 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AVP ... 245

- Maankäyttösopimusluonnos ... 248

- Liitekartta A sopimusalue ... 258

- Liitekartta B1 esisopimus ... 259

- Liitekartta B2 esisopimus ... 260

- Liitekartta C1 esisopimus ... 261

18 § Asemakaavan muutos 002329 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Kelokuusen päiväkoti / TLA ... 262

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/Asemakaavamuutos 002329 Kelokuusen päiväkoti, 15.Myyrmäki ... 265

- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019/Asemakaavamuutos 002329 Kelokuusen päiväkoti, 15.Myyrmäki ... 296

19 § Asemakaavan muutos 002367 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Korutie / TLA ... 299

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/Asemakaavan muutos 002367, 15. Myyrmäki, Korutie ... 303

- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019/ Asemakaavan muutos 002367, 15. Myyrmäki, Korutie ... 343

20 § Asemakaavan muutos 002352 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila/ Kielotie 15 / TLA ... 349

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/002352 Asemakaavamuutos, Kielotie 15, 61 Tikkurila ... 353

- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019/Asemakaavan muutos 002352, 61. Tikkurila, Kielotie 15 ... 393

21 § Asemakaavan muutos 002403 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Patotien päiväkoti / TLA ... 397

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019/ 002403 asemakaavamuutos, 15 Myyrmäki/ Patotien päiväkoti ... 399

22 § Asemakaavan muutos 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2 / TLA ... 436

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019 / 002355 - Asemakaavamuutos, Piitie 2, 68 Koivuhaka ... 439

- Selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin 23.10.2018 ... 477

- Hulevesisuunnitelma 7.10.2018 ... 485

23 § Kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausajan jatkaminen / EAI Residential I Ky:lle / Vaarala / AVP ... 486

- Liitekartta 92-403-2-156 / 92-403-2-155 / 92-93-9901-0 488
24 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vapaalassa / Digita Oy / AVP 489
- Sijainti- ja asemapiirros 491
- Sijaintipiirros, laitetilan ja pylvään tiedot, selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / Digita Oy 492
25 § Leinelän tonttien 70111/8, 9, 13 ja 14 varausaikojen jatkaminen YIT Talo Oy:lle, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Kojamo Oyj:lle / AVP 499
- kartta tontista 70110/8 kilpailu 502
- kartta tontista 70110/9 kilpailu 503
- kartta tontista 70111/13 varaus 504
- kartta tontista 70111/14 varaus 505
26 § Veromiehestä tonttien 52129/1 ja 52121/21 varausaikojen jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AVP 506
- Kartta tontista 52129/1 509
- Kartta tontista 52121/21 510
27 § Erillispientalotonttien tonttihaut vuonna 2019 / AVP 511
- Kartta Askiston tontista 20031/24 513
- Kartta Ylästön tonteista 40523/1-5 514
- Kartta Pakkalan tontista 51224/5 515
- Kartta Hämevaaran tonteista 11022/4, 6 ja 7 516
28 § Tarjouskilpailun järjestäminen yhtiömuotoisesta asuinpientalotontista 14002/21 omistusasuntotuotantoon Varistossa / AVP 517
- Liitekartta 14002/21 519
29 § Teollisuustontin 92-41-269-4 myyminen Viinikkalasta / Mijorak Oy / AVP 520
- Johtokartta myytävästä tontista 92-41-269-4 522
- Kartta myytävästä tontista, 92-41-269-4 523
30 § Teollisuustontin 92-21-127-9 myyminen Piispankylästä, Scancerco Oy/ AVP 524
- Kartta myytävästä tontista 92-21-127-9 526
- johtokartta myytävästä tontista 92-21-127-9 527
31 § Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 2017 -tonttien varausajan jatkaminen / AVP 528
32 § Teollisuustontin vuokraus 92-25-100-2 Myllymäki / BCC Solutions Oy / AVP 530
- Johtokartta tontista/ Teollisuustontin vuokraus 92-25-100-2 Myllymäki 532
- Kartta vuokrattavasta tontista/ Teollisuustontin vuokraus 92-25-100-2 Myllymäki 533
33 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen tennishallia varten Rajakylästä / VTK Kiinteistöt Oy / AVP 534
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta 536
- Vuokrasopimusluonnos 537
34 § Kivistön tonttia 23056/14 koskevan kauppakirjan täydentäminen ja lisäkauppahinnan periminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / AVP 542
- Kartta tontista 23056/14 545

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.06.2019

35 § Maa-alueen vuokraaminen Havukoskelta HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin sekä Koivukylän paineenkorotusaseman maanvuokrasopimuksen päättämisen hyväksyminen / AVP 546

- Kohdekartta vuokra-alueesta 549

- Vuokrasopimusluonnos 550

- Vuokrassopimuksen päättämisilmoitus - Koivukylän paineenkorotusasema, henkilötiedot peitetty 554

36 § Tarjouskilpailun järjestäminen Koivuhaan asuinkerrostalotontista korttelissa 68160/13 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AVP 555

- kartta tontista 68160/13 kilpailu 557

37 § Noin 9 256 m2:n suuruisen maa-alueen (tontin 66021/1) ostaminen Hakkilassa/Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt) / AVP 558

- johtokarttaote 560

- kartta ostettavasta alueesta 561

- tekninen muistio 17.4.2019 562

- toimenpideraportti 26.8.2008 564

38 § Tilan 92-407-11-116 ostaminen Ilolan kaupunginosassa /yksityishenkilö / AVP 580

- kartta alueen sijoittumisesta kaupungin maihin nähden 582

- kartta ostettavasta alueesta 583

- riskinarvio 584

- tekninen muistio 602

39 § Erillispientalon rakennuspaikan 433-412-3-238 myyminen / Lopen rantatontit / AVP 607

- Liitekartta 433-412-3-238 609

40 § Määräalan ostaminen tilasta 92-410-11-3 Kotosenmäki Länsisalmessa / Yksityishenkilö / AVP 610

- Liitekartta kaupan kohteesta 612

- Kaupan kohteen sijainti Östersundomin yleiskaavassa 613

41 § Koivuhaan tontin 68161/3 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond / Bonava Suomi Oy / AVP 614

- Kartta tontista 68161/3 616

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 617

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 619

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 620

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 621

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 626

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 627

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 10.6.2019 klo 17.03–19.57
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§ 1-2, 4-8, 10-41)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti		Heinänen Juha-Pekka	x (pois § 6-9, klo 18.56-19.00)
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa		Päärni Reijo	x
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (§ 1-25, 27-41)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan		Halonen Solveig	x
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (§ 1-2, 4-8, 10-41)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Armi Vähä-Piikkiö, kiinteistöjohtaja vs.	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Groth Anna, viestintäpäällikkö	x
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x
Janne Juntunen, projektijohtaja	klo 17.03-17.13
Gilbert Koskela, projektijohtaja	klo 17.03-18.20
Anna-Riitta Kujala, aluearkkitehti	klo 17.03-18.50

Sonja Sahlsten, asemakaava-arkkitehti	klo 17.03-18.50	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 13.6.2019 klo 11.00 mennessä

Maija Vanhanen Magnus Forsberg

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.6.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tarja Eklund (varalla Stefan Åstrand ja Minna Räsänen) ja Maija Vanhanen (varalla Magnus Forsberg ja Vesa Pajula).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.6.2019 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Maija Vanhanen ja Magnus Forsberg, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.6.2019 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asiat 9–13 / Kivistön ajankohtaiset asiat / projektijohtaja Gilbert Koskela

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund sekä kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden vuoksi selostuksen ajaksi.

Asia 14 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 ja tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit / aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala

Vantaan kaupungin saamat kaupunkisuunnitteluun liittyvät palkinnot vuonna 2019 / apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle toimitettu Vantaan vanhusneuvoston lausunto joustavamman palveluasumisen puolesta (Vanhusneuvoston kokous, 23.5.2019 § 9).

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA**

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

3.6.2019

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002339	Korson keskusta	24.5.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/145320_kaupsu_002339_oas_24052019.pdf
002420	Grand Wing	21.5.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/145309_kaupsu_002420_oas_21052019.pdf
002412	Heporinne	20.5.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/145289_kaupsu_002412_oas_20052019.pdf

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

20.5.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 45/2019 Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakkeenomistajan päätös 1/2019

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 6/2019 Hankintapäätös: Vantaan yleiskaava 2020 – elinkeinopoliittisten vaikutusten arviointi
§ 7/2019 Hankintapäätös: Hakunilan keskustan laajennus 2, viitesuunnitelman laatiminen kaavoituksen pohjaksi

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 18/2019 Tilan 92-410-11-4 ostaminen Länsisalmen kylästä

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 9/2019 Kiinteistön 92-415-2-21 määräalan vuokraaminen tukikohta- ja varastoalueeksi Havukoskella / Viherpalvelut Hyvönen Oy
§ 10/2019 Kiinteistön 92-401-6-597 määräalan vuokraaminen pysäköintialueeksi Nikinmäessä / Tärmä Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 9/2019 Maanomistajan lupa vesihuoltoverkoston (vesijohdon ja paineviemärin) laitteistoineen sekä mahdollisen valokuidun sijoittamiseen Vestrassa ja Keimolassa / Vestran Vesiosuuskunta

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 21/2019 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien korttelia 23151 Kivistössä
§ 22/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Länsisalmen kylästä
§ 23/2019 Maankäyttölupa-ajan jatkaminen tilapäistä asukaspysäköintiä varten Kivistössä / Lujatalo Oy
§ 24/2019 Maankäyttölupa Länsimäen Kiinteistöpalvelut Oy:n 50-vuotisjuhlan järjestämiseen / Länsimäen Kiinteistöpalvelut Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 10/2019 Hissiavustuksen myöntäminen asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta / Asunto Oy Herne-Salpa

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 9/2019 Pientalotontin 92-51-224-3 myyminen Pakkalasta / tarjouskilpailu syksyllä 2018

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä ja
b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari
§ 26/2019 Määräalan (tontinosan) 92-409-6-208-M604 ostaminen Lapinkylästä
§ 27/2019 Määräalan (tontinosan) 92-413-2-15-M1 ostaminen Piispankylästä
§ 28/2019 Kiinteistön 92-426-5-29 (T-alueen osan) ostaminen Ylästössä
§ 29/2019 Määräalan (noin 47 122 m2:n suuruisten virkistysalueiden) ostaminen kiinteistöstä 92-426-1-232 Ylästössä
§ 30/2019 Kiinteistön (retkeily- ja ulkoilualueen) 92-405-2-21 ostaminen Askiston kaupunginosassa

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 2/2019 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen pysäköintialueeksi Tammistossa / Food Folk Suomi Oy

Maanäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 10/2019 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Martinlaaksossa / Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

Erityisasumisen asiantuntija vs. Helene Vanninen
§ 8/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan kaupungin aikuissosiaalityö

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § **Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen kilpailuohjelma tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle / HP**

VD/8458/10.03.02.01/2017
HP/JJ

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.12.2017 (§ 7) Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen 10.11.2017 päivätyn tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja kustannusarviot sekä Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttamisen periaatteet. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja kehotti yleisjaostoa antamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalolle toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi ja kehotti yleisjaostoa antamaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalolle toimintaohjeet hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamiseksi siten, että kilpailuohjelma ja kilpailun ratkaisu käsitellään ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Yleisjaosto päätti 12.3.2018 (§ 9) toimintaohjeet Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantaloa ja VTK Kiinteistöt Oy:tä koskevassa järjestelyssä. Selvyyden vuoksi todetaan, että toimintaohjeiden mukaisesti käynnistettiin osakeyhtiölain 16 luvussa tarkoitettu sulautuminen, jossa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo lakkasi olemasta ja sen varat ja velat siirtyivät sellaisinaan VTK Kiinteistöt Oy:lle. Järjestely saatiin päätökseen syksyllä 2018. Jatkossa VTK Kiinteistöt Oy toimii siis toimitilahankkeessa hankkeeseen ryhtyvänä.

Yleisjaosto ohjeisti edelleen, että VTK Kiinteistöt Oy kiinteistön omistajana käynnistää hankkeen kilpailutuksen. Tarjouskilpailun perusteella valittu toteuttaja/ urakoitsija solmii toteutusta koskevan sopimuksen kiinteistön omistajan kanssa. Urakoitsija suunnittelee ja rakentaa kohteen kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymien periaatteiden sekä myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti siten, että rakennushanke voi sisältää myös liike-, asunto- tai toimitiloja.

Yleisjaosto ohjeisti edelleen, että kilpailuohjelma ja kilpailun ratkaisu käsitellään erikseen ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa siten, kuin kaupunginhallitus on 11.12.2017 edellyttänyt.

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 (§39) asettaa nähtäville 1.4.2019 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen 002365, 61 Tikkurila / Kielotie 13.

Tekninen lautakunta päätti 7.5.2019 (§19) esisopimuksesta toimitilojen vuokrauksesta Kielotie 13:n toimistorakennuksesta. Päätöksen mukaan Vantaan kaupunki vuokraa valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kaupunginhallitus päätti 3.6.2019 (§15) merkitä tiedoksi 27.5.2019 päivätyn Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelman ja todeta, että kaupunginhallituksella ei ole huomautettavaa alustavaan hankekuvaus ja kilpailuohjelmaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 23.4.2019 (§7) Kielotie 13 kaavamuutosluonnosta, jonka toteuttamiseen Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen hankekuvaus- ja kilpailuohjelma liittyy. Tämän vuoksi kilpailuohjelma tuodaan myös kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Kilpailuohjelman sisällöstä

Hankkeen ja kilpailuttamisen pääehdot on kuvattu alustavassa hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa, päivätty 27.5.2019. Asiakirjat ovat tässä vaiheessa alustavia johtuen hankinnassa käytettävästä kilpailullisesta neuvottelumenettelystä, jonka aikana VTK Kiinteistöt Oy neuvottelee hankinnasta tarjoajien kanssa. Selvennyksenä todetaan, että VTK Kiinteistöt Oy voi tehdä tarvittavia ko. neuvotteluissa sovittuja muutoksia hankintaan liittyviin asiakirjoihin, mm. hankekuvaus ja kilpailuohjelmaan.

Hankintayksikkönä toimii kiinteistön omistava VTK Kiinteistöt Oy, joka tekee mm. tarvittavat hankintaan liittyvät päätökset. Kilpailun tarkoituksena on valita urakoitsija monitilatoimistorakennuksen ja koko Kielotie 13 -alueen toteuttajaksi.

Kilpailualue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa aivan kaupungintalon vieressä. Kilpailualue koostuu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä lisäksi osasta Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-61-206-5 ja 92-61-9902-4 ja katualueita.

Kustannusarvio VTK Kiinteistöt Oy:n osalta on 60 milj. euroa, joka sisältää maanalaisen pysäköintilaitoksen, maantasokerroksen liike- ja palvelutilat, toimistotilat ja sisätilayhteyden toimitalosta kaupungintalolle. Selvennyksenä todetaan, että VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa. Kattohinnassa on arvioitu, että asuinrakentamisen osuus pysäköintilaitoksen hinnasta on 3 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy tekee kilpailun voittajan, toteuttajan, kanssa suunnittele ja toteuta -urakkasopimuksen koko monitilatoimistorakennuksen toteuttamisesta. Tavoitteena on, että valittu toteuttaja suunnittelee ja rakentaa koko korttelin, sisältäen toimistorakennuksen, liike- ja palvelutilaa, maanalaisen pysäköintilaitoksen ja asuinrakentamista toimitalon päällä.

Kilpailun voittajalle VTK Kiinteistöt Oy tulee myymään rakennusoikeutta, joka oikeuttaa rakentamaan toimitalon päälle asumista.

Kilpailun tavoitteena on korkeatasoinen kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun pohjaksi sekä toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja resurssiviisauden tavoitteet ratkaistaan tasapainoisesti.

Toteutuskilpailu on suunnattu esimerkiksi rakennuttajille ja/tai rakennusliikkeille suunnitteluryhmineen. Toimijat voivat muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä ehdotuksia. Kilpailussa menestyminen edellyttää ainakin mm. arkkitehti-, rakenne-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen asiantuntemusta.

Kilpailualueella sijaitsee tällä hetkellä purettava toimistorakennus, jonka purkutyöt kilpailutetaan erillisenä urakkana.

Toteutuskilpailu järjestetään noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Kilpailumenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hankintayksikkö voi hankintalain 34§:n mukaan valita neuvottelumenettelyn hankinnassa, ”johon kuuluu suunnittelua tai innovatiivisia ratkaisuja” ja ”jossa hankinnan kohteen kuvausta ei voida laatia riittävän tarkasti viittaamalla standardiin, eurooppalaiseen tekniseen arviointiin, yhteiseen tekniseen eritelmään tai tekniseen viitteeseen”.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukainen tarjouskilpailu on valittu menettelytavaksi seuraavin perustein:

Osana hanketta on, että kilpailutuksen voittajalle myydään osa kilpailualueella sijaitsevasta kiinteistöstä sekä asuinhuoneistojen rakentamisoikeutta 6000 k-m²:n edestä. EU:n valtiontukisäännösten mukaan julkisyhteisön myydessä kiinteistöä on lähtökohtaisesti järjestettävä komission valtiontuen käsitteestä antaman tiedonannon (2016/C 262/01) mukainen tarjouskilpailu tai hankittava puolueettoman arvioijan arvio kiinteistön markkina-arvosta.

Kun hanke koostuu kahdesta osasta, josta toinen osa tulisi kilpailuttaa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain mukaisesti ja toinen osa tulisi myydä EU:n valtiontukisäännöksiä noudattaen, menettelytapa valitaan sen mukaan, mistä hankkeessa on pääasiallisesti kyse.

Tässä tapauksessa kustannusarvio VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen jäävästä osuudesta, joka käsittää maanalaisen pysäköintilaitoksen, maantasokerroksen liike- ja palvelutilat, toimistotilat ja sisätilayhteyden toimitalosta kaupungintalolle, on 60 miljoonaa euroa. Toteutuskilpailun voittajalle myydään asuinhuoneistojen rakennusoikeutta 6000 k-m²:n edestä. Rakennettavien asuinhuoneistojen taloudellinen arvo käyttäen laskennassa arvioituna myyntihintana 6 500 €/m2 on 39 miljoonaa euroa. Hankkeessa on täten pääasiallisesti kyse rakennuksen rakennuttamisesta VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen. Hanke on kilpailutettava noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista.

Toteuttajan valintaperusteena tulee olemaan kokonaistaloudellinen edullisuus, huomioiden arviointiperusteina mm. suunnitelmien laatu ja hinta.

Hankintakilpailu on tarkoitus saada julkaistua syksyllä 2019 ja kilpailu pyritään ratkaisemaan noin vuoden päästä julkaisusta. Kilpailun ratkaisu käsitellään ennen päätöksentekoa kaupunginhallituksessa.

Toimitilahankkeen eteneminen kilpailun jälkeen
Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat urakkasopimuksen toimitilarakennuksen toteuttamisesta. Sen lisäksi kaupunki, VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat toteutussopimuksen Kielotie 13 -alueen toteuttamisesta.

Tämän hetken alustavan yleisaikataulun mukaan uusi toimitilahanke olisi valmis 12/2023.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi 27.5.2019 päivätty Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:
- Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteutuskilpailun alustava hankekuvaus ja kilpailuohjelma, päivätty 27.5.2019
- Kilpailualuekartta

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

TIKKURILAN KESKUSTAN MONITILATOIMISTORAKENNUKSEN TOTEUTUSKILPAILU

ALUSTAVA HANKEKUVAUS JA KILPAILUOHJELMA

27.5.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1 HANKINNAN TIIVISTELMÄ 4

2 TAVOITTEET HANKKEELLE 5

2.1 Hankkeen sisältö 5
2.2 Hankkeen jatkotoimenpiteet, oikeudet ja velvoitteet kilpailun jälkeen sekä alustava hankkeen aikataulu 5
2.2.1 Toteutussopimuksen tekeminen korttelin kehittämisestä 6
2.2.2 KVR-urakkasopimus monitilatoimistorakennuksen suunnittelusta ja toteuttamisesta 6
2.2.3 Vantaan kaupunki asettuu vuokralle monitilatoimistorakennukseen 6
2.2.4 Asemakaavoitus ja kiinteistökaupat 6
2.2.5 Voittajan lisärakentaminen 7
2.2.6 Hankkeen alustava yleisaikataulu 8
2.2.7 Yleistä 8

3 TAVOITTEET HANKINNALLE, KILPAILUN TARKOITUS 8

4 HANKINTAPROSESSI 9

4.1 Hankintamenettely 9
4.2 Kilpailun vaiheet 9
4.2.1 Hankintailmoitus ja pyyntö jättää osallistumishakemus 9
4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen 10
4.2.3 Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta 10
4.2.4 Neuvottelukutsu ja alustavan tarjouksen jättäminen 10
4.2.5 Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjoajien kanssa 10
4.2.6 Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien määrän rajaaminen 11
4.2.7 Lopullinen tarjouspyyntö ja lopullisen tarjouksen jättäminen 12
4.2.8 Lopullisten tarjousten arviointi ja toteuttajan valinta 12
4.3 Kilpailuasiakirjat 12
4.4 Kilpailun alustava aikataulu 13
4.5 Kysymykset, lisäohjeet ja kilpailun esittelytilaisuus 13
4.6 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen 14
4.7 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten tekijän- ja käyttöoikeudet 14

5 SUUNNITTELULLE JA TOTEUTUKSELLE ASETETUT VAATIMUKSET 14

5.1 Suunnittele ja toteuta (KVR) urakan lähtökohtia ja vaatimuksia 15
5.2 Kielotie 13 nykyinen toimistotalo, VTK Kiinteistöt Oy vastaa purkamisesta 15
5.3 Kilpailualueen nykytila 15
5.3.1 Kilpailualue ja ympäristö 15
5.3.2 Kilpailualue osana Tikkurilan kehittämistä 16
5.3.3 Kaavoitus- ja suunnittelutilanne 16
5.4 Kilpailutehtävän tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat, vaatimukset ja suunnitteluohjeet 17
5.4.1 Kohderyhmät 17
5.4.2 Asemakaavoitus 17
5.4.3 Monitilatoimistorakennus 17
5.4.4 Monitilatoimistorakennuksen sisustus ja irtokalustus 19
5.4.5 Kaupunkikuva ja korttelirakenne 19
5.4.6 Pihat 20

5.4.7 Liiketilat, mm. ravintolatoimintaan varautuminen ... 20
5.4.8 Rakennusoikeus ja rakennusoikeuden laskemisperiaatteet ... 21
5.4.9 Liikenne ja pysäköinti ... 21
5.4.10 Pysäköintilaitosta koskevia vaatimuksia ... 23
5.4.11 Sisätilayhteys monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välille ... 23
5.4.12 Resurssiviisauden vaatimuksia ... 23
5.4.13 Kunnallistekniikka ja hulevedet ... 27
5.4.14 Tontin rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa ... 28
5.4.15 Pilaantuneet maat ... 28
5.4.16 Väestönsuojat ... 28
5.4.17 Vaiheittain toteuttaminen ... 28
5.4.18 Tikkuparkin ajoluiskan siirtäminen ... 29
5.4.19 Kielotie 15 hankkeen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen ... 29
5.4.20 Vantaan Ratikka ja sen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen ... 29
5.5 Erityisesti voittajan lisärakentamiseen liittyviä vaatimuksia ... 30
5.5.1 Yleistä ... 30
5.5.2 Voittajan velvollisuus toteuttaa ehdottamansa lisärakentaminen ... 30
5.5.3 Asuntojen huoneistotyyppijakauma ... 30
5.5.4 Resurssiviisauden vaatimuksia ... 30
5.5.5 Muita vaatimuksia ... 32
6 TARJOUSTEN PISTEYTYS JA VERTAILUPERUSTEET ... 32
6.1 Alustavien tarjousten vertailu ... 32
6.1.1 Alustavan tarjouksen laatupisteytys ... 32
6.1.2 Alustavien tarjousten paremmuusjärjestys ... 34
6.2 Lopullisten tarjousten vertailu ... 34
6.2.1 Lopullisen tarjouksen laatupisteytys ... 34
6.2.2 Lopullisen tarjouksen hintapisteytys ... 36
6.2.3 Lopullisten tarjousten kokonaistaloudellinen edullisuus ... 37
7 TARJOUSTEN SISÄLTÖ JA LAADINTAOHJEET ... 37
7.1 Yleistä ... 37
7.2 Alustavassa tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto ... 38
7.3 Lopullisessa tarjouksessa esitettävä aineisto ... 39
7.3.1 Lopullisessa tarjouksen tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto ... 39
7.3.2 Lopullisen tarjouksen hintaosa ... 41
8 OSALLISTUMISHAKEMUKSEN JA TARJOUSTEN SISÄÄNJÄTTÖ ... 42
9 TARJOUSPYYNNÖN MUUT EHDOT ... 42
9.1 Neuvottelujen ja tarjousten kieli ... 42
9.2 Hankinnan jakaminen ... 42
9.3 Asiakirjojen julkisuus ... 42
9.4 Tarjousvaiheessa tuotettu suunnitelma-aineisto ja tarjouspalkkio ... 43
9.5 Tarjouspyynnön tarkentamiset ... 43
9.6 Tarjouksen peruuttaminen ja oikeus vetäytyä kilpailusta ... 43
9.7 Tarjoajan poissulkeminen, tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen ... 43
9.8 Sopimuksen syntyminen ... 44
10 LIITTEET ... 44
11 TAUSTAMATERIAALIA ... 45

1 Hankinnan tiivistelmä

VTK Kiinteistöt Oy pyytää tarjoustanne Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttamisesta tämän alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman ja sen liitteenä olevien asiakirjojen mukaisesti.

Hankintakilpailun järjestäjänä ja hankintayksikkönä toimii VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös ”VTK”).

Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt hankkeen toteuttamisen periaatteet 11.12.2017 ja käsitellyt tämän alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman <xx.xx.2019>. VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt kilpailun järjestämisestä <xx.xx.2019>.

Hankinnan kohteena on Tikkurilassa sijaitsevan monitilatoimistorakennuksen suunnittelu ja toteuttaminen.

Tarjouskilpailun voittajalle myydään rakennusoikeutta Kielotie 13 korttelista em. monitilatoimistorakennuksen päälle toteutettavaa asuntorakentamista varten.

Tähän hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista (1397/2016), (jäljempänä myös ”hankintalaki”) säännöksiä. Tilaaja julkaisee hankintailmoituksen julkisten hankintojen ilmoituskanavalla (HILMA) Kts. www.hankintailmoitukset.fi.

Hankinta suoritetaan hankintayksikön käytössä olevalla sähköisellä hankintajärjestelmällä (tarjouspalvelu.fi).

Kilpailuun voivat osallistua esimerkiksi kiinteistösijoittajat, rakennuttajat ja/tai rakennusliikkeet suunnitteluryhmineen. Toimijat voivat muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä tarjouksia. Kilpailuryhmän toivotaan olevan monialainen ja kilpailussa menestyminen edellyttää ainakin mm. arkkitehti-, rakenne-, toimitila-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen että rahoituksen asiantuntemusta.

VTK Kiinteistöt Oy:n hankinnan kattohinta on 60 milj. euroa (alv 0 %). Kattohintaan sisältyvät monitilatoimistorakennus, katutasokerroksen liiketilat ja maanalainen pysäköintilaitos. Kattohintaa ei saa ylittää ilman hankintayksikön kirjallista suostumusta. Kattohinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin 7/2019.

VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa. Kattohinnassa on arvioitu, että asuntorakentamisen osuus pysäköintilaitoksen hinnasta on 3 milj. euroa.

2 Tavoitteet hankkeelle

2.1 Hankkeen sisältö

Hankkeen tarkoituksena on kehittää Tikkurilan keskustassa sijaitsevaa Kielotie 13 korttelia tämän hankekuvauksen/kilpailuohjelman mukaisesti yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n, Vantaan kaupungin (jäljempänä myös ”Kaupunki”) sekä kilpailulla valittavan yhteistyökumppanin kanssa.

Hanke koostuu seuraavista toisiinsa liittyvistä osakokonaisuuksista.

Osakokonaisuus A

Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen toteuttaminen. Hankkeessa toteutetaan uudet toimitilat VTK Kiinteistöt Oy:n omistukseen ja pääosin Vantaan kaupungin käyttöön hankkimalla monitilatoimistorakennus sisältäen myös 1.kerroksen (katu-/ maantasokerros) tilat ja toimistorakennuksen alle sijoittuva koko korttelia palveleva maanalainen pysäköintilaitos (myöhemmin kokonaisuus myös ”toimistorakennus”). Hankintaan kuuluu myös sisäkulkuyhteyden suunnittelu ja toteuttaminen toimistorakennuksesta kaupungintalolle.

VTK Kiinteistöt Oy pidättää oikeuden neuvotella pysäköintilaitoksen hallinta- ja omistusmallista tarkemmin käytävissä hankintaneuvotteluissa.

Toimistorakennukseen keskitetään useista nykyisistä toimipisteistä kaupungin toimialojen henkilöstöä.

Osakokonaisuuteen kuuluu myös tilaajan yksipuolisena optiona Tikkuparkin ajoluiskan siirto ja ajotunnelin suunnittelu ja toteuttaminen toimistorakennuksesta Tikkuparkkiin.

Osakokonaisuus B

Korttelin muu kehittäminen ja rakentaminen: Hankkeessa monitilatoimistorakennuksen hankinnan voittajan tulee sitoutua kehittämään korttelia myös muulla voittajan ehdottamalla lisärakentamisella (jatkossa ”voittajan lisärakentaminen”). Voittajan tarjouksessaan ehdottama kokonaissuunnitelma on voittajan lisärakentamisen lähtökohtana. Voittajan lisärakentaminen tulee sijoittumaan em. monitilatoimistorakennuksen päälle (ns. hybridimalli). Voittajalle myydään voittajan lisärakentamiseen tarvittava rakennusoikeus. Voittajan lisärakentamisen vaatimat autojen pysäköintipaikat tulee sijoittaa samaan Kielotien 13 korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen kuin monitilatoimistorakennuksen pysäköintipaikat.

2.2 Hankkeen jatkotoimenpiteet, oikeudet ja velvoitteet kilpailun jälkeen sekä alustava hankkeen aikataulu

Alla on lueteltu hankkeen jatkotoimenpiteitä, jotka tarjoajan tulee ottaa huomioon tarjousta jättäessään.

2.2.1 Toteutussopimuksen tekeminen korttelin kehittämisestä

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy ja Kaupunki solmivat kilpailun voittajan kanssa toteutussopimuksen soveltaen liitteenä olevaa toteutussopimusluonnosta.

Toteutussopimuksella on tarkoitus sopia koko Kielotie 13 korttelin toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista.

2.2.2 KVR-urakkasopimus monitilatoimistorakennuksen suunnittelusta ja toteuttamisesta

Kilpailun jälkeen VTK Kiinteistöt Oy solmii kilpailun voittajan (myöhemmin myös Toteuttaja) kanssa urakkasopimuksen soveltaen liitteenä olevaa KVR-urakkasopimusluonnosta.

Kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan monitilatoimistorakennuksen tarjoussuunnitelmansa ja yhteissuunnitteluvaiheessa tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti.

Kilpailun voittaja on velvollinen suunnittelemaan rakennuksen tilat yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy ja Kaupungin kanssa. Suunnittelun alkaessa tulee kilpailun voittajan järjestää riittävä määrä (arviolta vähintään 6 kpl) suunnittelua tukevia työpajoja, joissa käsitellään käyttäjälähtöisesti ja osallistaen mm. tilaajan ja käyttäjien tarpeita ja tavoitteita, tilojen toiminnallisia ratkaisuja, tilakonsepteja, tila-alueita, talotekniikkaa sekä erillis- ja ICT-järjestelmiä. Työpajoissa tulee huomioida, että osallistujat saattavat olla ns. loppukäyttäjiä, joten ratkaisuja tulee havainnollistaa mm. 3D-mallien ja visualisointien avulla. Tavoitteena on toteuttaa toimistorakennus kokonaisvastuuperiaatteella hankesuunnitelmassa ja tässä hankekuvauksessa/kilpailuohjelmassa esitettyyn tavoitetasoon.

2.2.3 Vantaan kaupunki asettuu vuokralle monitilatoimistorakennukseen

Vantaan kaupunki tulee solmimaan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa monitilatoimistorakennuksen Kaupungin käyttöön tulevista tiloista. Vantaan kaupungin eräs rooli tässä hankkeessa on monitilatoimistorakennuksen käyttäjä.

2.2.4 Asemakaavoitus ja kiinteistökaupat

VTK Kiinteistöt Oy on yhdessä Vantaan kaupungin kanssa käynnistänyt kilpailualueen asemakaavamuutoksen, jonka tavoiteaikataulu on seuraava:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2/2018)
- Asemakaavamuutosluonnos nähtäville (5/2019)
- Asemakaavamuutosehdotus nähtäville (Q3/2019)
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa (kilpailun neuvottelukierrosten jälkeen)

Kaavoitettava tontti tulee koostumaan VTK Kiinteistöt Oy:n kiinteistöstä ja Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä.

Tämän hankekuvaus ja kilpailuohjelman liitteenä on kaupunginhallituksessa <xx.xx.2019> nähtäville asetettavaksi hyväksytty asemakaavamuutosehdotus. Tarkoituksena on kilpailun neuvottelujen ja alustavien tarjousten selonoton jälkeen arvioida tarvitseeko asemakaavamuutosehdotusta vielä päivittää ennen sen hyväksymisprosessia, jotta tuleva asemakaava mahdollistaisi tarjoajien suunnitelmat. Mikäli mahdollisesti tarvittavat muutokset ovat vähäisiä voidaan asemakaavamuutosehdotus viedä hyväksyttäväksi jo kilpailun aikana. Suuremmat muutokset asemakaavamuutosehdotukseen vaativat mm. uuden nähtäville asettamisen ja hyväksymisen.

Kilpailualue on VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin hallinnassa. Asemakaavamuutoksen jälkeen toteutuva kilpailualueen nykyisen rakennusoikeuden ylittävä rakennusoikeus jaetaan VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin kesken niiden omistamien asemakaavan muutosalueen pinta-alojen suhteessa. Vantaan kaupunki myy/luovuttaa oman osuutensa kokonaisrakennusoikeudesta ja omistamastaan maa-alasta VTK Kiinteistöt Oy:lle.

Voittajan ehdottamasta suunnitelmaratkaisusta riippuen koskien kilpailualueen voittajan lisärakentamista VTK Kiinteistöt Oy myy asuinrakennusoikeuden kilpailun voittajalle.

Lopulliset kiinteistökaupat tehdään ja rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tehtävillä sopimuksilla voida millään tavoin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

2.2.5 Voittajan lisärakentaminen

Kilpailun voittaja on velvollinen toteuttamaan ehdottamansa lisärakentamisen tehtävän toteutussopimuksen, tarjoussuunnitelmansa ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

<u>Voittajan lisärakentamisen rakennusoikeuksien kauppahinnat</u>

Kilpailualueelle osoitettujen voittajan lisärakentamisen rakennusoikeuksien myyntihinnat (euroa/k-m2) ovat seuraavat:

- asuinrakennusoikeus 750 euroa/k-m2 (alv 0%)
- maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus 0 euroa/k-m2 (alv 0%)

Rakennusoikeuden kokonaismyyntihinta lasketaan edellä mainittujen rakennusoikeuden yksikköhintojen sekä asemakaavaan merkityn asuinrakentamisen kerrosneliömetrimäärän (k-m2) perusteella.

Mikäli Kielotie 13 kortteliin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen asuinrakennusten rakennuslupien mukainen rakennusoikeus on yhteensä suurempi kuin korttelille asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeus, sitoutuu Toteuttaja ilmoittamaan tästä VTK Kiinteistöt Oy:lle ja Kaupungille. Toteuttaja sitoutuu maksamaan VTK Kiinteistöt Oy:lle rakennusoikeuden lisääntymisestä edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan lasketun lisäkauppahinnan.

Selvennyksenä todetaan, että myyntihinta lasketaan kuitenkin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tätä pienempi.

2.2.6 Hankkeen alustava yleisaikataulu

Tarkemmasta aikataulusta sovitaan tarkemmin sopimusneuvotteluissa. Aikataulua tarkennetaan tarpeen mukaan hankkeen edistymisen perusteella.

Tämän hetken alustava hankkeen yleisaikataulu on seuraava:

- Sopimusneuvottelut ja urakkasopimuksen allekirjoittaminen (8/2020)
- Kaavoituksen viimeistely Q2/2020
- Nykyisen toimistorakennuksen purkaminen Tilaajan toimesta, tavoiteaikataulu 10/2019-4/2020
- Monitilatoimistorakennuksen suunnittelu ja rakentaminen (8/2020-12/2023)
- Asuntorakentaminen valmis viimeistään (12/2023)
- Käyttäjien muutto toimitilaan (Q1/2024)

2.2.7 Yleistä

Hankintayksikkö tai Kaupunki ei vastaa tarjouskilpailuun osallistujille tai voittajalle mahdollisesti syntyvistä vahingoista tai kustannuksista kuten suunnittelu- ja muista kuluista, mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu esimerkiksi siksi, että

- kilpailualueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
- hankintayksikkö tai Kaupunki ja valittu voittaja eivät pääse yksimielisyyteen toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista
- luottamuselimet hylkäävät Kaupunkia koskevat neuvotellut sopimukset kuten toteutussopimus tai maankäyttösopimus.

3 Tavoitteet hankinnalle, kilpailun tarkoitus

Kilpailun tarkoituksena on valita urakoitsija/yhteistyökumppani monitilatoimistorakennuksen toteuttajaksi Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 13.

Kilpailun voittaja (myöhemmin myös ”Toteuttaja”) suunnittelee ja rakentaa toimistorakennuksen noin 800 kaupungin työntekijälle tarveselvitys/hankesuunnitelman mukaisesti. Voittaja toteuttaa rakennuksen kokonaisvastuuperiaatteella kokonaan valmiiksi tämän hankekuvauksen ja sen liitteiden ja tarjouksen periaatteita noudattaen sekä solmittavan urakkasopimuksen mukaisesti.

Toimistorakennukseen tulee rakentaa kaupungin tilatarpeen lisäksi katutasoon liike-, palvelu- ja/tai toimistotilaa sekä maanalainen pysäköintilaitos sekä sisäkulkuyhteys kaupungintalolle.

Kilpailun tavoitteena on kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun ja asemakaavoituksen toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset sekä resurssiviisauden tavoitteet on tarkoitus ratkaista tasapainoisesti.

Kilpailun lähtökohtana on muuntojoustavien työtilojen toimivuus ja kilpailualueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa. Tavoitteena on keskustan kaupunkikuvaan sopiva tehokas ja toimiva toimisto-, liike- ja palvelutilarakentaminen sekä voittajan lisärakentaminen.

Hankintakilpailu toteutetaan tässä hankekuvauksessa ja kilpailuohjelmassa esitetyllä tavalla.

4 Hankintaprosessi

4.1 Hankintamenettely

Tämä toteutuskilpailu järjestetään noudattaen julkisista hankinnoista annetun lain säännöksiä. Kilpailumenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä ja toteuttajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus tässä hankintakuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti.

Käytettävä hankintamenettely on kuvattu tässä hankekuvauksessa ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä.

4.2 Kilpailun vaiheet

4.2.1 Hankintailmoitus ja pyyntö jättää osallistumishakemus

Hankintayksikkö julkaisee hankintailmoituksen, jolla se pyytää halukkaita ehdokkaita ilmoittautumaan kilpailuun jättämällä osallistumishakemuksen hankintailmoituksen, tämän hankekuvauksen ja kilpailuohjelman sekä liitteiden mukaisesti.

4.2.2 Osallistumishakemuksen jättäminen

Ehdokkaat ilmoittavat osallistumishakemuksen jättämisellä kiinnostuksensa osallistua hankintaan. Osallistumishakemus tehdään hankintayksikön käytössä olevalla sähköisellä hankintajärjestelmällä (tarjouspalvelu.fi) käyttäen mm. hankintailmoituksen liitteenä olevaa ”Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset – lomaketta”.

Hankintailmoituksessa ilmoitetaan mm. osallistumishakemuksien jättämisaika.

4.2.3 Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta

Osallistumishakemusten arvioinnin ja tarjoajien valinnan tekee hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkinen ohjaus-/arviointiryhmä.

Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät ehdokkaiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen. Ehdokkaiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty hankintailmoituksessa ja osallistumishakemuksen liitteenä olevassa "Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset" -lomakkeessa.

Ehdokas suljetaan pois kilpailusta, jos tämä ei täytä ehdokkaan soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Vähimmäisvaatimukset täyttävistä ehdokkaista hankintayksikkö valitsee 5 (viisi) eniten vertailupisteitä saanutta ehdokasta neuvotteluvaiheeseen. Ehdokkaat vertaillaan ja valitaan osallistumishakemuksessa osassa 2 esitettyjen kriteerien mukaisesti. Arvioitavina kriteereinä ovat ehdokkaan ilmoittamat avainhenkilöt referensseineen.

4.2.4 Neuvottelukutsu ja alustavan tarjouksen jättäminen

Neuvottelut käynnistyvät kun hankintayksikkö toimittaa valituille tarjoajille yhtäaikaisesti neuvottelukutsut. Neuvottelukutsu sisältää yksilöidyn kutsun jättää alustava tarjous. Neuvottelukutsun perusteella tarjoajat jättävät alustavat tarjoukset. Alustavan tarjouksen sisältöä on kuvattu tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa.

Selvennyksenä todetaan, että tarjoaja ei voi jättää vaihtoehtoisia alustavia tarjouksia.

Neuvottelukutsussa ilmoitetaan mm. alustavien tarjousten jättämisaika.

4.2.5 Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjoajien kanssa

Neuvottelut valittujen alustavien tarjoajien kanssa käydään tarjoajien jättämien alustavien tarjousten pohjalta. Jokaisen tarjoajan kanssa

järjestetään kahdenkeskisiä neuvottelutilaisuuksia. Neuvottelutilaisuuksia on lähtökohtaisesti ajateltu olevan yksi per tarjoaja, mutta tarpeen mukaan voidaan järjestää useampia neuvottelutilaisuuksia.

Neuvottelujen tavoitteena on alustavien tarjousten parantaminen ja lopullisen tarjouspyynnön kehittäminen. Neuvottelut voivat koskea myös hankinnan ehtoja, esim. tekniset ratkaisut, oikeudelliset kysymykset, ratkaisuvaihtoehdon kustannukset jne.

Hankintayksikkö ei paljasta muille tarjoajille neuvotteluihin osallistuvan alustavan tarjoajan antamia luottamuksellisia tietoja ilman tämän antamaa suostumusta.

Neuvottelujen kuluessa hankintayksikkö voi myös muuttaa tarjouspyyntöä tai neuvottelukutsua.

Selvennyksenä todetaan, että hankintailmoituksessa, ilmoituksen julkaisuhetkellä saataville asetetussa tarjouspyynnössä tai neuvottelukutsussa esitetyistä vähimmäisvaatimuksista ja vertailuperusteista ei kuitenkaan saa neuvotella.

Hankintayksikkö päättää neuvottelut ilmoittamalla asiasta tarjoajille.

4.2.6 Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien määrän rajaaminen

Neuvottelumenettely tapahtuu vaiheittain siten, että hankinnassa mukana olevien tarjoajien määrää rajoitetaan ennen lopullisten tarjousten jättämistä soveltamalla alla esitettyä menettelyä.

Hankintayksikkö rajaa lopullisten tarjoajien määrää oman ja tarjoajien työmäärän kohtuullistamiseksi. Hankintayksikkö valitsee tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa kuvatulla tavalla lopullisiksi tarjoajiksi alustavien tarjousten pisteytyksen perusteella 3 (kolme) eniten vertailupisteitä saanutta tarjoajaa.

Hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkinen ohjaus-/arviointiryhmä laatii esityksen lopullisista tarjoajista, jotka jättävät lopullisen tarjouksen. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti saadut alustavat tarjoukset.

Alustavat tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Hankintayksikkö voi pyytää alustavista tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Alustavien tarjousten arviointiperusteet ja niiden painoarvot on esitetty tämän hankekuvauksen ja kilpailuohjelman kohdassa 6.

4.2.7 Lopullinen tarjouspyyntö ja lopullisen tarjouksen jättäminen

Neuvottelujen päätyttyä ja lopullisten tarjoajien määrän rajaamisen jälkeen hankintayksikkö pyytää valituilta tarjoajilta lopulliset tarjoukset.

Hankintayksikkö lähettää lopullisen tarjouspyynnön tarjoajille ja asettaa lopullisten tarjousten jättämiselle määräajan.

Tarjoajan tulee jättää lopullinen tarjouksensa lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti.

4.2.8 Lopullisten tarjousten arviointi ja toteuttajan valinta

Hankintayksikkö tarkistaa ennen lopullisten tarjousten arviointia saatujen tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden. Lopullisen tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset suljetaan tarjousvertailusta. Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset arvioidaan ilmoitettujen vertailuperusteiden mukaisesti.

Hankintayksikön ja kaupungin nimeämä monihenkinen arviointiryhmä laatii esityksen kilpailun voittajasta. Arviointiryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida tässä hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa esitettyjen ja lopullisessa tarjouspyynnössä mainittujen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti saadut tarjoukset suunnitelmineen ja sekä esittää toteutuskilpailun voittajan valintaa.

Lopulliset tarjoukset pisteytetään ja pisteytykset perustellaan. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Hankintayksikkö voi pyytää tarjouksista lausuntoa tai arviota hankintayksikön ulkopuolisilta riippumattomilta tahoilta. Ulkopuoliset arviot tai lausunnot eivät kuitenkaan ole hankintayksikköä sitovia.

Hankintayksikkö valitsee hankkeen toteuttajaksi tarjouspyynnön mukaisen, kokonaistaloudellisesti edullisimman, eli parhaat vertailupisteet saaneen tarjouksen antaneen tarjoajan.

Lopullisten tarjousten vertailuperusteet ja niiden painoarvot on esitetty hankekuvauksen kohdassa 6.

4.3 Kilpailuasiakirjat

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu liitteenä olevan asiakirjaluettelon mukainen aineisto.

Kilpailun tietojen ja kilpailuasiakirjojen saatavuus

Osallistumishakemusvaiheessa kilpailuasiakirjat ovat saatavissa sähköisessä muodossa hankintayksikön sähköisestä hankintajärjestelmästä (tarjouspalvelu.fi).

Kilpailun seuraavissa vaiheissa kilpailuasiakirjat saatetaan sähköisesti kilpailijoiden saataville myöhemmin ilmoitettavalla tavalla.

Asiakirjoja ei toimiteta paperiversioina.

Kaikki Vantaan kartta-aineistot ovat ETRS-GK25-tasokoordinaatistossa sekä N2000-korkeusjärjestelmässä. Kilpailijat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta https://kartta.vantaa.fi/ . Kaupungin maanmittauspalveluista on mahdollista tilata muuta suunnitteluun tarvittavaa lähdeaineistoa. Alla olevasta osoitteesta lisätietoja:

https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/rakentaminen/kartat/kartanmyynti

4.4 Kilpailun alustava aikataulu

Kilpailun kulku noudattaa seuraavaa alustavaa etenemispolkua ja aikataulua:

· Hankintailmoitus	tarkennetaan aikataulu <xx.xx.2019>
· Kilpailun esittelytilaisuus	<xxxx>
· Kilpailun ilmoittautumisvaiheen kysymysten jättäminen	<xxxx>
· Ilmoittautumisvaiheen vastaukset kysymyksiin	<xxxx>
· Osallistumishakemuksen jättäminen	<xxxx>
· Osallistumishakemusten arviointi ja neuvotteluihin kutsuttavien valinta	<xxxx>
· Neuvottelukutsut valituille	<xxxx>
· Alustavan tarjouksen jättäminen	<xxxx>
· Kahdenkeskiset neuvottelut alustavien tarjousten jättäneiden tarjoajien kanssa	<xxxx>
· Alustavien tarjousten vertailu ja lopullisten tarjoajien rajaaminen	<xxxx>
· Lopullinen tarjouspyyntö	<xxxx>
· Lopullisen tarjouksen jättäminen	<xxxx>
· Lopullisen tarjouksen arviointi ja toteuttajan valinta	<xxxx>
· Kilpailu päättyy	<xxxx>

4.5 Kysymykset, lisäohjeet ja kilpailun esittelytilaisuus

Kilpailijoille järjestetään <xx.xx.201x klo xx -xx> esittelytilaisuus, jossa esitellään tätä toteutuskilpailua. Tilaisuus järjestetään <xxxx> paikassa (Vantaan kaupungintalolla), osoitteessa <xxxx> (Asematie 7).

Osallistumishakemusta koskevat kysymykset ja tiedustelut tulee jättää hankintailmoituksessa esitetyssä aikataulussa hankintayksikön sähköisessä hankintajärjestelmässä (tarjouspalvelu.fi).

Alustavan tarjouksen jättämiseen liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee jättää ja niihin vastataan neuvottelukutsussa esitetyssä aikataulussa ja ilmoitetulla tavalla.

Lopullisen tarjouksen jättämiseen liittyvät kysymykset ja tiedustelut tulee jättää ja niihin vastataan lopullisessa tarjouspyynnössä esitetyssä aikataulussa ja ilmoitetulla tavalla.

4.6 Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen

Tarjousten arviointiryhmä pyrkii tekemään ehdotussuunnitelmien arvioinnin mahdollisimman pian tarjousten sisäänjätöstä. Kilpailu ratkaistaan kohdassa 6 esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti. Alustavien tarjousten ja lopullisten tarjousten arvioinneista laaditaan arvostelupöytäkirjat, jotka sisältävät kilpailun yleisarvostelun sekä tarjouskohtaisen arvioinnin. Arviointiryhmän arvostelupöytäkirja liitetään hankintapäätökseen.

Voittajaksi valitaan yksi tarjous. Hankintayksikkö lähettää tekemänsä hankintapäätöksen ilmoituksena tarjouskilpailun tuloksesta sähköpostilla tarjoajan tarjouslomakkeelle ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Hankintapäätökseen sisältyvät tiedot kilpailusta ja tarjousten arvioinnista, päätöksen perustelut sekä ilmoitus markkinaoikeuden toimivallasta ja oikaisuohje muutoksenhakua varten.

Kilpailun tulos voidaan julkaista myös Vantaan internetsivuilla sekä toimittaa tiedotusvälineille.

4.7 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten tekijän- ja käyttöoikeudet

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun julkisuuslain mukaan kilpailun asiakirjat ovat päätöksenteon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Asiakirjoihin mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuuksia tulee eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Julkinen hankintayksikkö kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Ehdotussuunnitelmat jäävät järjestäjän omaisuudeksi eikä niitä palauteta. Kilpailun järjestäjillä ja Kaupungilla on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin, asemakaavan laadinnassa ja muussa suunnittelussa noudattaen voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Tekijänoikeus jää tekijälle.

5 Suunnittelulle ja toteutukselle asetetut vaatimukset

Tässä kohdassa esitetyt tavoitteet, lähtökohdat, vaatimukset ja ohjeet kohdistuvat sekä monitilatoimistorakennukseen että soveltuvien osin myös kortteliin voittajan lisärakentamiseen.

5.1 Suunnittele ja toteuta (KVR) urakan lähtökohtia ja vaatimuksia

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä myös nimitystä YSE.

Urakoitsija sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen, maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä sisätilayhteyden kaupungintalolle kokonaisvastuuperiaatteella (KVR-urakka). Urakkasopimus laaditaan KVR-urakkasopimuspohjalle (RT-80278), jossa on mm. lueteltu urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuteen kuuluvat asiat.

Suunnittelu tehdään CAD-ohjelmistoilla tietomallipohjaisesti. Käytettävien ohjelmistojen tulee olla IFC-sertifioituja ja mallinnuksessa tulee noudattaa voimassaolevia laatuohjeita Yleiset tietomallivaatimukset 2012.

Urakoitsija ja tilaaja kehittävät yhdessä suunnitelmia ja suunnitelmat tarkentuvat toteutusvaiheessa.

5.2 Kielotie 13 nykyinen toimistotalo, VTK Kiinteistöt Oy vastaa purkamisesta

VTK Kiinteistöt Oy:n omistamalla tontilla sijaitsee kaupungin rekistereiden mukaan 9.357 m^2:n suuruinen toimistotalorakennus, joka tullaan purkamaan ennen tämän urakan alkamista.

VTK Kiinteistöt Oy vastaa vanhan toimistorakennuksen ja rakenteiden kaikista purkamisen toimenpiteistä, mm. purkusuunnittelusta, selvityksistä, tarvittavien viranomaislupien hakemisesta, purkutyöstä, purkujätteen käsittelystä, kierrätyksestä ja loppusijoituksesta. Tavoiteaikataulu purkamiselle on 10/2019-4/2020.

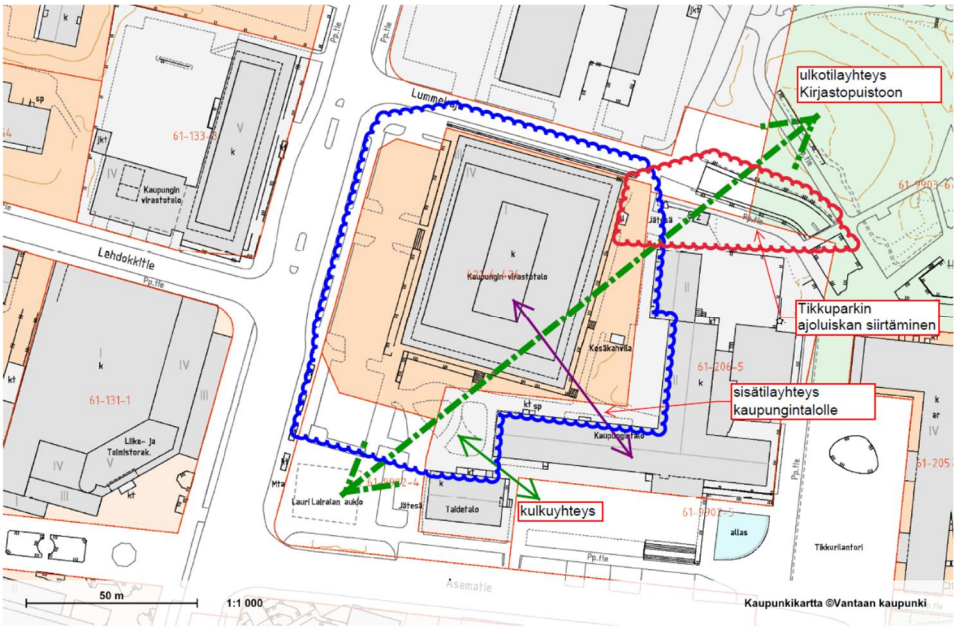
Purku-urakan jälkeen tilaaja suorittaa tarkemittauksen maahan jäävistä paaluista ja toimittaa ko. paalukartan tarjoajille. Purku-urakan aikana tehty tonttia kiertävä aita jää hyödynnettäväksi tämän urakan aikana. Purku-urakan yhteydessä tehty Lummekujaan rajautuva ponttiseinä jää hyödynnettäväksi tämän urakan ja raitiotielinjan rakentamisen ajaksi.

5.3 Kilpailualueen nykytila

5.3.1 Kilpailualue ja ympäristö

Kilpailualue on esitetty oheisessa kuvassa sekä liitteessä Kilpailualue. Kilpailualueen koko on noin 8.400 m2 ja se koostuu VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-426 sekä osasta Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä 92-61-206-5 ja 92-61-9902-4 ja katualueista.

VTK Kiinteistöt Oy:n hallinnassa olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut purettava toimistorakennus.



Kuva 1. Kuvaan on sinisellä pilvimerkinnällä merkitty kilpailun suunnittelualue, merkittävät yhteydet sekä punaisella pilvimerkinnällä optio Tikkuparkin ajoluiskan siirtämisestä.

5.3.2 Kilpailualue osana Tikkurilan kehittämistä

Tikkurilan kehitys on viime vuosina ollut voimakasta. Keskustaan on rakennettu runsaasti uusia asuntoja ja sama kehitys jatkuu. Tämä näkyy myös väestömäärän kasvuna. Samoin uudet korkeatasoiset julkiset ulkotilat ovat lisänneet kaupunkilaisten viihtyisyyttä. Näitä ovat mm. keskustaan rakennetut uusi tori sekä Kirjastopuisto. Kaupunki on aloittanut keskustassa Tiedekeskus Heurekan vieressä sijaitsevan Keravanjoen rannan kehittämisen korkeatasoiseksi ja eläväksi kaupunkikeskustan osaksi. Myös Tikkurilan asemalle johtavan uuden kävelykadun sekä nykyisen Tikkuraitin suunnittelu on käynnissä. Tikkurilan uusi rautatieasema on Suomen toiseksi vilkkain, josta Kehäradan junilla on lentoasemalle 5 minuutin matka. Kaiken kaikkiaan Tikkurilasta on muodostunut monipuolinen, viihtyisä ja korkeatasoinen kaupunkikeskusta. Uuden toimistorakennuksen ja korttelin tulee tukea edellä kuvattua kehitystä.

5.3.3 Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Kilpailualueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 2007 hyväksytty yleiskaava sekä vuosina 1990 ja 2010 voimaantulleet asemakaavamuutokset nrot 000797 ja 002063. Mainitut asemakaavat eivät ole kilpailijoita sitovia. VTK Kiinteistöt Oy on yhdessä Vantaan kaupungin kanssa käynnistänyt kilpailualueen asemakaavamuutoksen. Ajantasa-asemakaava, asemakaavamuutosehdotus, kaupunkikartta ja johtokartta ovat hankekuvaus ja kilpailuohjelman liitteenä.

Tikkurilan keskustan kehittämistä varten on laadittu kaavarunko (Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600, 19.1.2015, hankekuvauksen taustamateriaalina). Tikkurilan kaavarungon keskeinen ajatus on täydentää

olemassa olevaa rakennetta. Tavoitteena on luoda Tikkurilalle urbaani keskusta ja tuoda tiivistä asumista aseman lähelle. Keskustan kävely-ympäristöstä tavoitellaan esteetöntä ja virikkeellistä. Houkutteleva julkinen kaupunkitila luo edellytykset sosiaaliseen kanssakäymiseen ja kaupunkielämään. Kaavarunko on luonteeltaan tavoitteellinen ja ohjeistava.

Tikkurilan keskustassa on tekeillä useita hankkeita. Näistä merkittävimpiä ovat kirkon korttelin muutos Asematiellä ja Kielotie 15:ssä korttelin muutos. Kielotie 15:n kaavamuutosmateriaali on hankekuvaus ja kilpailuohjelman taustamateriaalina.

5.4 Kilpailutehtävän tavoitteet, suunnittelun lähtökohdat, vaatimukset ja suunnitteluohjeet

5.4.1 Kohderyhmät

Monitilatoimistorakennuksen tuleva pääkäyttäjä on Vantaan kaupunki. Lisäksi rakennuksen edellytetään liiketilaa erilaisille toiminnanharjoittajille.

Voittajan lisärakentamisen kohderyhmät ovat voittajan itse harkittavissa.

5.4.2 Asemakaavoitus

VTK Kiinteistöt Oy on yhdessä Vantaan kaupungin kanssa käynnistänyt kilpailualueen asemakaavamuutoksen. Kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen suunnittelun viitemateriaaliksi, liite Asemakaavamuutosehdotus.

Asemakaavassa muodostettavan tontin pääkäyttötarkoitus perustuu asemakaavaehdotukseen. Kilpailualue sijoittuu pääosin keskustatoimintojen korttelialueelle. Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Tätä ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa. Toimistotilojen päälle saa sijoittaa asuinrakentamista. Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

5.4.3 Monitilatoimistorakennus

Monitilatoimistorakennus tulee suunnitella tarveselvityksen/hankesuunnitelman mukaisesti niin, että se on tarkoituksenmukainen, toimiva, tiloiltaan optimoitu ja viihtyisä, toteuttamiskelpoinen ja kustannustehokas.

Rakennuksen tulee olla monitilatoimistorakennus, jonka 1. kerroksen katutasoon sijoitetaan liike- ja palvelutiloja. Rakennuksen rakennusoikeus on 15.000 k-m2, johon sisältyvät mainitut katutason tilat. Rakennusoikeuden määrä tarkentuu suunnitelmien pohjalta asemakaavan laatimistyön yhteydessä. Toimitilarakennuksen kerrosten lukumäärä on korkeimmillaan 4 (neljä) kerrosta.

Monitilatoimistorakennuksesta tehdyssä tarveselvitys/hankesuunnitelmassa on esitetty vaatimuksia koko rakennusta koskien ja erityisesti Vantaan kaupungin käyttöön tulevien tilojen osalta. Toimistotiloista kaupunki tarvitsee käyttöönsä tarveselvityksessä/hankesuunnitelmassa esitetyt tilat, noin 9.500 htm^2.

Monitilatoimistorakennuksen tiloista on tarveselvityksessä/hankesuunnitelmassa esitetty lähtökohdaksi alustava tilaohjelma. Alustava tilaohjelma ei ole sitova. Monitilatoimistorakennuksen pohjaratkaisu tutkitaan kilpailuehdotuksessa. Siitä tulee esittää tehokkuudeltaan, toimivuudeltaan ja tiloiltaan hyvä sekä kustannustehokas ratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi. Kilpailijan tulee esittää sisäyhteys kaupungintalolle.

Rakennus suunnitellaan elinkaarikustannuksiltaan kohtuullisiksi ja investointikustannuksiltaan toteuttamiskelpoisiksi. Rakennus tulisi suunnitella hyväksi koeteltuja rakentamismenetelmiä noudattaen siten, että ratkaisuissa painottuvat rakennusten elinkaarikustannusten ja elinkaarikestävyyden kannalta järkevät valinnat sekä rakennusosien ylläpito- ja huoltotoimenpiteiden edellyttämät vaatimukset. Rakennusmateriaalien valinnassa ja rakenneratkaisuissa sekä ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kiinteistön kunnossapitonäkökohdat ja resurssiviisaus kuten ympäristökestävyys, materiaalitehokkuus, kierrätettävyys sekä hiilipihiys. Kokonaisuutena arkkitehtonisten, kaupunkikuvallisten ja -rakenteellisten, liikenteellisten, teknisten, ekologisten, toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden tulee olla ratkaistu tasapainoisesti.

Uuden monitilatoimistorakennuksen tulee luoda Tikkurilan keskustaan arkkitehtonisesti korkealaatuista kaupunkirakennetta, joka on monipuolista ja muodostaa elämyksellisiä tiloja sekä edistää yhteisöllisyyttä luomalla erilaisia oleskeluun soveltuvia sisä- ja ulkotiloja.

Rakennuksen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tulee huomioida tasa-arvo- ja yhdenvertaisuuslain vaatimukset sekä asiakkaiden että henkilöstön näkökulmasta (esim. sukupuolineutraalit tilaratkaisut, täydellinen esteettömyys, kieli).

Rakennuksen hyvät sisäolosuhteet tulee varmistaa ja rakennustöiden ja IV-järjestelmän puhtausluokan tulee olla P1. Kosteudenhallinnan tulee olla riskiluokan R2 mukainen ja sisäilmaolosuhteiden tulee olla vähintään sisäilmaluokitus S2 (2018) mukaiset. Valaistussuunnitelman on oltava SFS-EN 12464-1 mukaiset.

Erityisesti katutasokerroksessa monitilatoimiston aulamaisissa tiloissa ja sisäänkäynneissä toivotaan käytettävän erilaisia viherratkaisuja. Kaupunkitilaan avautuvien vehreiden tilojen toivotaan korostavan julkista reittiä Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan kirjastopuistoon.

5.4.4 Monitilatoimistorakennuksen sisustus ja irtokalustus

Urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu koko monitilatoimistorakennuksen sisustussuunnittelu ja sisustuksen toteuttaminen poislukien alla mainitut tehtävät. Urakoitsijan velvollisuuksiin ei kuulu:

- Katutasokerroksen vuokrattavien liiketilojen sisustus. Näiden tilojen sisustussuunnittelu ja sisustus toteutetaan erikseen.

Selvennyksenä todetaan, että myös katutasokerroksen aulamaisten tilojen ja kulkuyhteyden sisustussuunnittelu ja sisustaminen kuuluu urakoitsijan velvollisuuksiin.

Selvennyksenä todetaan, että kiintokalusteiden suunnittelu ja toteutus kuuluu urakoitsijan velvollisuuksiin.

Sisustussuunnitteluun tulee käyttää kokenutta sisustusarkkitehtiä ja suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vantaan kaupungin käyttäjien ja kaupungin irtokalustesuunnittelijan kanssa. Irtokalusteiden värimaailman suunnittelu kuuluu urakoitsijan sisustussuunnitteluun.

Urakoitsijan vastaa ja yhteensovittaa Vantaan kaupungin kilpailuttamien kalustetoimittajien kalusteiden asennustyöt niin, että asentaminen on mahdollista suorittaa ennen kohteen luovuttamista Tilaajalle.

<u>Irtokalustuksen hankinta</u>

Vantaan kaupungin käyttöön tuleviin tiloihin tulevien irtokalusteiden ja irtovarusteiden suunnittelu ja hankinta kustannuksellaan kuuluu käyttäjän tehtäviin.

5.4.5 Kaupunkikuva ja korttelirakenne

Kilpailukortteli on keskeinen osa Tikkurilan uusiutuvaa keskustaa. Kilpailuehdotusten tulee tukea tätä tavoitetta. Korttelista tulee suunnitella luonteeltaan urbaani.

Rakennuksen tulee luoda Tikkurilan keskustaan arkkitehtonisesti korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka on monipuolista ja muodostaa elämyksellisiä tiloja sekä edistää yhteisöllisyyttä luomalla erilaisia oleskeluun soveltuvia sisä- ja ulkotiloja. Rakennuksessa tavoitellaan vuoropuhelua sitä ympäröivien puistojen, katujen ja aukioiden välillä. Tavoitteena on, että alakerta avautuu rakennuksen läpi useassa kohdassa ja että rakennuksen pääsisäänkäynti liittää kaupunkiympäristön nykypäivän hengen mukaiseen toimitilaan. Näin ne tukevat yhteisöllisyyttä ja avoimuutta. Keskeisten tilojen tulee viestiä ekologisia arvoja ja puistovihreän tulee jatkua rakennuksessa.

Monitilatoimistorakennuksen korkeus on liitteenä olevan asemakaavamuutosehdotuksen mukaisesti katutasokerros ja kolme toimistokerrosta, yhteensä korkeimmillaan neljä kerrosta.

Voittajan lisärakentamisen korkeus on korkeimmillaan neljä kerrosta.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida liitteenä oleva kilpailualueen kaavaluonnosehdotus sekä kilpailualueen eteläreunaan rajoittuvat Tikkurilan keskeiset julkiset ulkoalueet, Lauri Lairalan aukio sekä Asematie. Vuonna 2009 valmistuneen Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnitelman (Maisemasuunnittelu Hemgård) mukaisesti Asematie tullaan rakentamaan kävelykaduksi. Lauri Lairalan aukio säilyy aukiona. Kilpailualueen eteläpuolella sijaitsevat vuonna 1956 valmistuneet kaupungintalo sekä Galleria K. Tuleva kävelykatu ja Lauri Lairalan aukio liittävät uuden rakennuksen Tikkurilan keskustaan.

Kilpailualueen koillispuolella sijaitsee elokuussa 2017 valmistunut Kirjastopuisto. Kirjastopuisto muodostaa Tikkurilaan kaupunkimaisen keskuspuiston ja ”olohuoneen”. Korttelin suunnitteluratkaisuiden tulee tukea puiston viihtyisyyttä ja toimivuutta.

Kilpailuehdotuksessa tulee huomioida kilpailualueen pohjoisreunaan sijoittuvan Kielotie 15 alueen asemakaavamuutos.

Lummekujaa levennetään 5 m pohjoisreunasta ja 2,1 m eteläreunasta. Levennykset on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.

5.4.6 Pihat

Rakennuksen ulkotilojen tulee muodostaa viihtyisä kokonaisuus, joka liittyy luontevasti osaksi keskustan korkeatasoista julkista kaupunkitilaa. Rakennuksen ympäristössä sijaitsevaa nykyistä hyväkuntoista puustoa tulee pyrkiä säästämään.

Ulkotilat tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkailla ja kestävillä istutuksilla, materiaaleilla, rakenteilla ja kalusteilla. Suunnittelussa tulee varmistaa hulevesiohjelman mukainen hulevesien hallinta. Valaistuksen suunnittelun lähtökohtana on ympäröivien rakennusten ja kaupunkitilojen valaistus.

Kaupungintalon asemaa kaupunkikuvassa tulee kehittää siten, että uudisrakennuksen ja kaupungintalon välistä tilaa osin väljennetään. Rakennusten väliin tulee toteuttaa vehreä kulkuyhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon.

Tarjoajan tulee suunnitella monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon ja Galleria K:n välinen alue yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ns. seinästä seinään.

Selvennyksenä todetaan, että asuinrakennusten pihan/pihojen tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

5.4.7 Liiketilat, mm. ravintolatoimintaan varautuminen

Kaupallista liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa monitilatoimistorakennuksen 1. kerrokseen (katutasokerros). Katutasokerroksen tilat tulee toteuttaa

kerroskorkeudeltaan 6 m korkeina siten, että ne voidaan tarvittaessa joustavasti ottaa liike-, palvelu ja työtilakäyttöön. Osa keskeisillä sijainneilla olevista liiketiloista tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat ravintolatoiminnan (esim. yhteiskäyttöiset keittiöt työpaikka- ja iltaravintolalle) sekä näihin liittyvän ulkoterassin.

Liiketilat on suunniteltava kauppakeskusperiaatteella, jossa on läpikuljettava galleria, ja varsinaiset liiketilat ovat muuntojoustavia myös talotekniikan osalta.

5.4.8 Rakennusoikeus ja rakennusoikeuden laskemisperiaatteet

Kilpailualueen rakennusoikeuden käytettävissä oleva määrä on ilmoitettu asemakaavamuutosehdotuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavamuutoksessa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa seuraavat tilat:

- tekniset tilat
- pysäköintilaitokset
- ajoluiskat
- parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat
- asuinrakennuksissa asumista palvelevat yhteistilat
- lisäksi porrashuoneet, jotka palvelevat asumista kerroksissa I-IV.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, huoltotilat, parvekkeet tai terassit ja asumisen yhteistilat eivät mitoita autopaikkoja eivätkä väestönsuojatiloja.

5.4.9 Liikenne ja pysäköinti

Vantaa kehittää Kielotiestä joukkoliikennekatua ja kevyen liikenteen pääyhteyttä. Jatkossakin Kielotiellä tultaneen sallimaan henkilöautoliikenne. Korttelista ja sen välittömästä läheisyydestä tulee suunnitella miellyttävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä kävelijöille ja pyöräilijöille.

Suunnittelussa on huomioitava varaus raitiotielinjaukselle, joka kulkee Dixin asemalta maan alla Ratakujan, Kirjastonpuiston ja Lummekujan kautta kääntyen Kielotielle kohti etelää ja nousten maan pintaan Tikkuraitin kohdalla. Hankekuvaus ja kilpailuohjelman liitteenä on raitiotien yleissuunnitelma. Raitiotiestä mahdollisesti aiheutuva raidemelu ja -tärinä tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Ajoyhteys kilpailualueelle tulee Lummekujan puolelta. Tulevaisuudessa Lummekujan ja Esikkopolun välinen ajoyhteys poistuu. Lisäksi kaupungin tavoitteena on vähentää henkilöautoliikennettä ja parkkipaikkoja Kirjastopuistoon rajautuvilla alueilla.

Pysäköintipaikkojen (autot ja polkupyörät) lukumäärä tulee suunnitella pysäköintipaikkojen alla olevan laskentaohjeen mukaisesti. Kilpailualuetta koskevat autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- Toimistotila
  - autopaikka 1/160 k-m^2
  - polkupyöräpaikka 1/50 k-m^2
- Liiketila:
  - autopaikka 1/150 k-m^2
  - polkupyöräpaikka 1/50 k-m2
- Asuminen:
  - autopaikka 1/130 k-m^2
  - kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa
  - asuntojen vieraspaikat 1/1500 k-m^2
  - asuntojen huolto 1/5000 k-m2
  - polkupyöräpaikka 2/asunto

Liikkumisesteisten autopaikkoja varataan seuraavasti. Kolme paikkaa asuntojen autopaikoista tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Toimistotilojen autopaikoista kaksi ja liiketilojen autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille. Nämä autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen. Nämä autopaikat pyritään sijoittamaan maan tasoon lähelle rakennuksen sisäänkäyntiä.

Perusmitoituksen lisäksi, eli edellisten paikkojen lisäksi, 10 liike-, palvelu- ja toimistotilan asiointipysäköintipaikkaa tulee sijoittaa Lummekujan katualueelle. Näistä kaksi tulee mitoittaa liikkumisesteisille.

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

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

Pysäköinnin paikkamäärät lasketaan asemakaavan kokonaiskerrosalasta. Jos laskentaohje antaa pysäköintipaikkojen lukumääräksi desimaaliluvun, toteutettava pysäköintipaikkamäärä on ylöspäin pyöristetty kokonaisluku.

Kaavan vaatima korttelin pysäköinti, sisältäen monitilatoimistorakennuksen, liiketilojen ja voittajan lisärakentamisen vaatima pysäköinti, suunnitellaan kokonaisratkaisuna kilpailualueelle, eli ns. omalle tontille. Perusmitoituksen mukaiset paikat, myös liikkumisesteisten autopaikat, sijoitetaan pysäköintilaitokseen maan alla. Tämän lisäksi Lummekujalle katualueelle suunnitellaan 10 nopeaa asiointipaikkaa, joista 2 liikkumisesteisille.

Asiointipaikoissa sekä pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseen, tämä edellyttää mm. tarpeellisten muuntajien ja putkitusten ennakkorakentamista. Pysäköintilaitoksessa tulee varata sähköautojen latauspaikoille 5 % kohteen kokonaisautopaikkamäärästä.

Tavoitteena on toimiva pyöräpysäköintiratkaisu, siten että polkupyöräpaikoista puolet tulee olla säältä suojattu tai sisätiloissa.

5.4.10 Pysäköintilaitosta koskevia vaatimuksia

Pysäköintipaikkojen leveyden tulee olla vähintään 2,6 m ja pituuden 5,0 m.

Pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa pysäköinninopastusjärjestelmä, jossa pysäköintiruutujen päälle asennetaan ultraäänianturit, joiden LED-valot osoittavat punaisella ja vihreällä värillä varattua tai vapaata paikkaa. Invapaikoille on oltava oma värinsä. Pysäköintilaitoksen ulko-opasteet osoittavat koko hallin vapaiden paikkojen määrän.

5.4.11 Sisätilayhteys monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välille

Sisätilayhteys tulee suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ympäristöön soveltuen uuden monitilatoimistorakennuksen ja olemassa olevan kaupungintalon välille. Yhteys tulee sijoittaa toisen kerroksen korkeudelle, koska maantasoista kulkuyhteyttä Lauri Lairalan aukion ja Kirjastopuiston välillä ei saa katkaista.

Tämä urakka sisältää myös kulkuyhteyden liittämisen kaupungintaloon.

5.4.12 Resurssiviisauden vaatimuksia

VTK Kiinteistöt Oy osana Vantaan kaupunkikonsernia on sitoutunut saavuttamaan hiilineutraaliuden vuonna 2030. Tätä tavoitetta tukee myös resurssiviisauden tiekarttatyö (https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/ymparistopalvelut/resurssiviisas_vantaa), joka huomioi myös välilliset päästöt Vantaan ulkopuolella.

Toimitilahankkeessa tämä huomioidaan parantamalla rakennuksen energiatehokkuutta määräystavoitteista ja lisäämällä kiinteistökohtaista uusiutuvan energian tuotantoa. Yhtenä päätöksentekoperusteena toimitilarakentamisessa käytetään elinkaarikustannuksia ja rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on toteuttaa ekologisesti kestävä rakennus. Sen tulee olla energia- ja materiaalitehokas. Materiaalivalinnoissa tulee painottaa ratkaisuja, jotka ovat tukevat elinkaaren lopussa uudelleenkäyttöä.

Kyvykkyys

Kohteen pääurakoitsijalla tulee olla päätoiminnot kattava, auditoitu ympäristöjärjestelmä, joko ISO 14 001 tai EMAS.

Osallistumishakemuksen yhteydessä tarjoajan tulee nimetä elinkaarivastuuhenkilö, jolla on kokemusta rakennushankkeen energia- ja

ympäristönäkökohdista. Tarjoajan tulee tarjouksessa kuvata vastuuhenkilön kokemus.

Tarjoajan tulee nimetä kilpailutusvaiheen jälkeen yllä mainitun vastuuhenkilön lisäksi seuraavat vastuuhenkilöt:

Energia-asiantuntija

Energia-asiantuntijalla tulee olla ylempi energiatodistuksen laatijan pätevyys ja 2 vuoden kokemus energialaskennasta yli 5 000 brm2 energiatodistuksen käyttötarkoitusluokan 3-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Ympäristöasiantuntija

Ympäristöasiantuntijalla tulee olla jonkin ympäristösertifiointijärjestelmän pätevyys (RTS, LEED AP bd+c, BREEAM Intl Assessor tai AP NC) ja 2 vuoden kokemus rakentamisen ympäristöohjauksesta yli 5 000 brm2 energiatodistuksen käyttötarkoitusluokan 3-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Energia

Hankesuunnitelmasta poiketen rakennuksen energiatehokkuuden vertailuluvun tulee olla alle 81 kWhE/m2/a. Kohteen energiatehokkuusluokan (toimistorakennukset) tulee olla A. Tavoite on asetettu 1010/2017 YmA mukaan. Tavoite alittaa 20 %:lla lähes nollaenergiarakentamiselle asetetun toimistorakennusten vaatimustason.

Osa rakennuksen energian tuotannosta tulee kattaa tontilla tuotetulla uusiutuvalla energialla, esimerkiksi aurinkopaneeleilla.

Rakennuksen ilmanvuotoluku saa olla korkeintaan q50= 1 m3/hm2 ja se tulee todentaa tiiveysmittauksin.

Rakennuksen laitteet valitaan parhaasta energiatehokkuusluokasta. Ellei tuotteelle ole energiatehokkuusluokkaa, tulee sen energiatehokkuuden viitearvojen noudattaa Euroopan komission ekologista suunnittelua koskevaa tuoteryhmäkohtaista toimeenpanosäännöstä (ks. laki energiatehokkuuden muutoksesta 1338/2016, 29 b §).

Työmaan energiankulutus mittaroidaan (sähkö, lämpö, lämmityksen polttoaineet) ja raportoidaan tilaajalle kuukausittain.

Rakennuksesta tulee mittaroida käytönaikainen energiankulutus vähintään seuraavalla laajuudella:

- Lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve kokonaisuudessaan sekä energialähteittäin
- Ostoenergian määrä energialajeittain
- Uusiutuvan omavaraisenergian tuotanto (aurinkopaneelit, lämpöpumput ym.)

- Lämpimän käyttöveden kulutus ja merkittävimmät kuluttajat erikseen (mm. keittiö)
- Ilmanvaihdon sähkönkulutus
- Vuokralaisten kokonaissähkönkulutus
- Merkittävät sulatukset
- Muiden keskeisten TATE-järjestelmien energiankulutusmittaukset (esim. jäähdytys- ja lämpöpumppujärjestelmien COP-seurannan mahdollistavat mittaukset)

Järjestelmän tulee tuottaa tuntitasoista energiakulutustietoa Vantaan kaupungin energianseurantajärjestelmään.

Toteutusvaiheessa laaditaan pätevän energia-asiantuntijan tekemä energiaselvitys rakennuslupaan ja päivitetty energiatodistus käyttöönotossa. Lisäksi energialaskenta tulee päivittää vähintään seuraavissa vaiheissa:

- Yleissuunnitelmien valmistuttua
- IV-urakan hankintavaatimusten (IV-koneet) yhteydessä
- Vaipan osien hankintavaatimusten (vaipan U-arvot ja ikkunat) yhteydessä
- Rakennuksen vastaanottovaiheessa
- Lisäksi laskenta tulee päivittää, jos rakennuksen energiatehokkuus muuttuu suunnittelun tai hankintojen vaikutuksesta jossakin muussa hankevaiheessa.

Energialaskenta suoritetaan E-luvun osalta voimassa olevan lainsäädännön mukaan ja tavoitekulutuksen laskenta suoritetaan niin, että se on mahdollisimman vertailukelpoinen rakennuksesta myöhemmin mittaroittavaan energiaan. Tavoitekulutuksen tulee kattaa kaikki energialähteet ja se tulee laskea dynaamisella laskentatyökalulla.

Hiilijalanjälki

Rakennuksen hiilijalanjälkeen tulee kiinnittää huomiota. Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki tulee laskea vähintään kaksi kertaa: 1) toteutussuunnitteluvaiheessa ja 2) vastaanottovaiheessa päivitetyin tiedoin.

Hiilijalanjälkilaskenta suoritetaan YM:n hiilijalanjäljen arviointimenetelmän mukaisesti, voimassa olevan ohjeistuksen mukaan.

Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden vaikutusta hiilijalanjälkeen (kts. vastuulliset hankinnat).

Elinkaarikustannus

Rakennuksen materiaalivalinnoissa tulee huomioida niiden elinkaari ja pitkäaikaiskestävyys. Rakennuksen rungon tekninen käyttöikä on vähintään 100 vuotta. Merkittävien rakenteiden, kuten vaipanosien, talotekniikan

laitteiden ja pintamateriaalien käyttöiän tulee olla vähintään RT-kortti RT 18-10922 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot mukaisia.

Rakennuksen elinkaarikustannus tulee laskea vähintään kaksi kertaa: 1) toteutussuunnitteluvaiheessa ja 2) vastaanottovaiheessa päivitetyin tiedoin. Lisäksi tärkeimpien hankintojen yhteydessä tulee tarkastella niiden elinkaarikustannuksia (kts. vastuulliset hankinnat). Elinkaarikustannuslaskenta suoritetaan EN 15643-4 standardin mukaisesti

Materiaalitehokkuus ja vastuulliset hankinnat

Rakennuksen ja täyttöjen materiaaleista tulee olla vähintään 10 massa-% uusiutuvia tai kierrätettyjä. Määrittelyssä ja painon määrittämisessä huomioidaan seuraavat rakenneosat (Talo2000):

- 113 Päällysteet: rajattuna kestopinnoitteisiin
- 112&121 Tuennat ja perustukset
- 122 Alapohjat
- 123 Runko
- 124 Julkisivut
- 126 Vesikatot
- 1311-1312 Väliseinät ja lasiväliseinät

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC).

Toteuttajan tulee lopullisessa tarjouksessa esittää vastuullisten hankintojen suunnitelma, jonka sisältää vähintään seuraavat osa-alueet:

- Miten hankintojen vastuullisuutta tullaan hankinnoissa vaatimaan ja todentamaan? Todentamistapoja voivat olla mm. ympäristötuoteselosteet, ja muut sertifioinnit.
- Millaisia vertailuja eri vaihtoehtojen välillä tehdään (elinkaarikustannus/materiaalitehokkuus/ympäristö).
- Kuka hankintaorganisaatiossa on vastuussa suunnitelman toteutumisesta ja miten hän ottaa osaa hankintoihin.
- Kuinka vastuullisuus tullaan sisällyttämään tehtäviin hankintasopimuksiin.

Hankinnoissa tulee soveltaa Ympäristöministeriön Vähähiilisen rakentamisen hankintaopasta.

Jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella.

- puu

- kipsilevy
- metalli
- betoni ja tiilijäte
- energiajäte
- muovi
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet.

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi jätetilassa tulee olla tilavaraus seuraaville erikseen lajiteltaville jätejakeille: paperi, lasi, muovi, metalli, elektroniikkaromu, kartonki, pahvi, biojäte sekä sekajäte.

5.4.13 Kunnallistekniikka ja hulevedet

Liittyminen katualueisiin

Suunnittelussa huomioidaan olevien katujen katukorot ja olemassa oleva kunnallistekniikka. Liittyminen ympäristöön tulee suunnitella luontevaksi.

Kunnallistekniset liittymät

Rakennuskohde on liitettävä HSY Veden vesi- ja viemäriverkostoihin, Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon, Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n sähköverkostoon sekä eri operaattoreiden tietoliikenneverkkoihin.

Vantaan energian muuntamot

Suunnittelualueelle tulee sijoitettavaksi 2 kpl Vantaan energian muuntamoa, jotka integroidaan rakennuksen liike- ja palvelutilakerrokseen. Muuntamot saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Hulevedet

Suunnittelussa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, linkki löytyy hankekuvaus ja kilpailuohjelman lopusta kohdassa taustamateriaalia. Alueelle tulee suunnitella toimiva hulevesien viivytys ja pintavedenpoisto hulevesien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Hulevesien hallinnan suunnitelman tulee käydä ilmi muun muassa korkotasojen lukuina piirustuksissa sekä selostuksessa. Suunnitelmasta tulee laatia hulevesien hallinnan lähtötiedot kaupungin hulevesien hallintalomakkeen mukaisesti.

Pelastautumisratkaisut

Suunnitelmista ja selostuksesta on käytävä ilmi lain mukaiset ja hyväksyttävissä olevat pelastautumisratkaisut ja hätäpoistumisreitit rakennusten tiloista (periaatteet).

Pelastusreitteihin liittyen nostopaikkojen reuna ei saa tulla 6 m lähemmäksi rakennuksen seinää Lummekujalla.

5.4.14 Tontin rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa

Tarveselvitys/Hankesuunnitelman liitteenä on esitetty Kielotie 13 alustavat perustamisolosuhteet.

5.4.15 Pilaantuneet maat

Mahdolliset pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Vantaan kaupungin nimeämän asiantuntijan valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon. Mikäli alueelta löytyy em. pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi muita pilaantumista aiheuttavilla aineilla tai jätteillä pilaantuneita alueita, tulee myös ne puhdistaa asiantuntijan valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Tilaaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta tai puhdistamisesta viranomaisen asettamaan tavoitetasoon aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden syntyvistä lisäkustannuksista.

Osapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät ja optimaalisen toteutusajankohdan esim. muun maanrakentamisen yhteydessä. Työn suunnittelusta ja toteutuksesta on sovittava erikseen ennen töiden käynnistämistä. Mahdollisten pilaantuneiden maiden osalta toimitaan erillisen myöhemmin laadittavan suoritusvastuuliitteen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että purku-urakoitsija on osaltaan poistanut vanhan toimistorakennuksen kohdalta mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset.

5.4.16 Väestönsuojat

Väestönsuojat on ratkaistava kilpailuehdotuksessa koko kilpailualueen osalta. Ratkaisussa tulee ottaa huomioon väestönsuojia koskevat määräykset.

Väestönsuojiin voi sijoittaa esim. polkupyöräpaikkoja.

5.4.17 Vaiheittain toteuttaminen

Kilpailualueen toteuttaminen tulee toteuttaa kokonaisuutena yhdessä yhtäjaksoisessa vaiheessa, jotta vältytään eriaikaisen rakentamisen ongelmilta.

Rakentamisvelvoiteajat tullaan sopimaan yhdessä toteuttajan kanssa tehtävissä KVR-urakkasopimuksessa ja toteutussopimuksessa. Rakentamisvelvoiteajoista poikkeamisesta tullaan määräämään sanktiot.

5.4.18 Tikkuparkin ajoluiskan siirtäminen

Raitiolinjan toteuttamisen vuoksi on tarpeen siirtää Tikkuparkin nykyistä sisäänajoluiskaa kohti etelää. Toimistorakennuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ajoluiskan siirtäminen ja Tikkuparkkiin johtavan ajotunnelin suunnittelu ja toteuttaminen, mm. Tikkuparkin vesitiiviiden rakenteiden sekä pohjavedenhallintaratkaisujen toimivuus tulee varmistaa.

Toimistorakennuksen toteuttamiseen kuuluu maanalaisesta pysäköintilaitoksesta lähtevästä tunnelista 2 m:n osuus pysäköintilaitoksen ulkoseinästä lukien sekä tarvittaessa tunnelin pään sulkeminen.

Nykyisen ajoluiskan purkaminen, loppuosa em. tunnelista ja tunnelin liittyminen Tikkuparkkiin suunnitellaan ja toteutetaan VTK Kiinteistöt Oy:n/ Kaupungin yksipuolisena optiona.

5.4.19 Kielotie 15 hankkeen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen

Kilpailualueen naapurikorttelissa, osoitteessa Kielotie 15, Senaatti-kiinteistöt on kilpailuttanut erillisellä kilpailulla yhteistyökumppanin, joka suunnittelee ja rakentaa asunto- ja liiketilaa.

Kielotie 13 ja Kielotie 15 hankkeet etenevät toisistaan erillisinä hankkeina. Merkittävää yhteensovittamista hankkeiden välillä ei ole.

5.4.20 Vantaan Ratikka ja sen vaikutukset Kielotie 13 hankkeeseen

Vantaan kaupunki on aloittanut Mellunmäestä Tikkurilan kautta lentoasemalle kulkevan Vantaan ratikan yleissuunnittelun keväällä 2018. Yleissuunnittelu jatkuu syksyyn 2019 asti. Tikkurilan kohdalla yleissuunnitelman reitiksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi on päätetty vaihtoehtoa ”Dixi”, joka alittaa pääradan ja Dixin rakennuksen uudessa tunnelissa Ratakujan ja Lummekujan kohdalla. Varavaihtoehdoksi jätettiin myös Valkoisenlähteentien kautta kulkeva reitti.

Linjausvaihtoehto tulee ottaa huomioon Kielotien 13 osalla kiinteistöjen toteutuksessa. Tikkuparkin nykyinen ajoramppi on mahdollisesti rakennettava uuteen sijaintiin nykyisen eteläpuolelle.

Ratikan rakentamisen aikana syntyvät ympäristöhaitat, kuten melu ja tärinä voivat vaikuttaa ympäristöön. Rakennusalueella sijaitsevat putket, johdot ja kaapelit joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä. Johtosiirrot aiheuttavat väliaikaisia ratkaisuja, ohipumppauksia ym. haittoja lähikiinteistöjen

vesihuolto- ja muun infran järjestelyihin. Rakentamisen aikana syntyy työnaikaista liikennejärjestelyistä johtuen liikennehaittoja, kuten liikenteen ruuhkautumista.

Ratikan käyttövaiheessa runkomeluongelma ilmenee erityisesti kalliopohjaisilla perustamisalueilla. Betonitunneliosuuksilla tutkitaan tarkemmin, kuinka suurella alueella mahdollisesti tärinäongelmaa aiheutuu ympäristöön. Alueilla, joissa rata on kalliolla, varaudutaan raitiolinjan rakenteissa runkomeluvaimennukseen. Raitiotien ristikoiden ja vaiheiden yliajomelu nostaa keskimääräistä melutasoa. Kaarrekirskunta on mahdollista.

5.5 Erityisesti voittajan lisärakentamiseen liittyviä vaatimuksia

5.5.1 Yleistä

Edellä mainituissa kohdissa esitetyt tavoitteet, lähtökohdat, vaatimukset ja ohjeet kohdistuvat soveltuvien osin myös kortteliin voittajan lisärakentamiseen. Edellä mainitun lisäksi erityisesti voittajan lisärakentamiselle kohdistetut vaatimukset on myös kerrottu seuraavissa kohdissa.

5.5.2 Voittajan velvollisuus toteuttaa ehdottamansa lisärakentaminen

Tarjoajan tulee esittää tarjoussuunnitelmissaan toimistotilan päälle tuleva rakentaminen. Ehdotuksissa tulee muistaa, että tarjoajalla on myös velvollisuus toteuttaa ehdotuksensa.

5.5.3 Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai suurempia asuntoja.

Sopimussakko

Mikäli toteuttaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan VTK Kiinteistöt Oy:lle poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/htm2 sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja vaadittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän alittavien huoneistoneliöiden osalta.

5.5.4 Resurssiviisauden vaatimuksia

Asuinrakentamisessa sovelletaan seuraavia resurssiviisauden vaatimuksia.

Kyvykkyys

Asuinrakentamiselle tulee elinkaarivastuuhenkilön lisäksi nimetä energia-asiantuntija, jolla tulee olla ylempi energiatodistuksen laatijan pätevyys ja 2 vuoden kokemus energialaskennasta energiatodistuksen käyttötarkoitusluokan 2-8 kohteista. Vähintään 5 kohdetta.

Energia

Asuinrakentamisosan E-luvun tulee olla alle 75 kWhE/m2/a. Kohteen energiatehokkuusluokan (asuinkerrostalot) tulee olla A. Tavoite on asetettu 1010/2017 YmA mukaan. Tavoite alittaa 17 %:lla lähes nollaenergiarakentamiselle asetetun asuinrakennusten vaatimustason.

Rakennuksen ilmanvuotoluku saa olla korkeintaan q50= 1 m3/hm2 ja se tulee todentaa tiiveysmittauksin.

Työmaan energiankulutus mittaroidaan (sähkö, lämpö, lämmityksen polttoaineet) ja raportoidaan tilaajalle kuukausittain.

Asuinrakentamisen osalta tulee esittää viranomaislaskennat rakennusluvan ja vastaanoton yhteydessä.

Materiaalitehokkuus ja vastuulliset hankinnat

Rakennuksen ja täyttöjen materiaaleista tulee olla vähintään 10 massa-% uusiutuvia tai kierrätettyjä. Määrittelyssä ja painon määrittämisessä huomioidaan seuraavat rakenneosat (Talo2000):

- 113 Päällysteet: rajattuna kestopinnoitteisiin
- 112&121 Tuennat ja perustukset
- 122 Alapohjat
- 123 Runko
- 124 Julkisivut
- 126 Vesikatot
- 1311-1312 Väliseinät ja lasiväliseinät

Kaikki työmaalla käytetty puumateriaali ja puutuotteet ja kiinteistöön asennettavat puumateriaalit ovat sertifioitua puuta (PEFC, FSC).

Jätehuolto

Rakentamisen aikaisesta jätteestä kierrätetään 70 % (pl. maa- ja kiviainekset sekä vaaralliset jätteet). Rakentamisen aikana jätteet tulee lajitella vähintään seuraavalla laajuudella.

- puu
- kipsilevy
- metalli

- betoni ja tiilijäte
- energiajäte
- muovi
- sekajäte
- keräyspaperi ja pahvi
- ongelmajätteet.

Käytönaikaisen jätehuollon varmistamiseksi asuinrakennuksille on suunniteltava jätetilat vähintään seuraaville jätejakeille: sekajäte, biojäte, kartonki, lasi, muovipakkaukset ja pienmetalli.

5.5.5 Muita vaatimuksia

Asuinrakennuksiin on suunniteltava itsenäiset talotekniikkajärjestelmät.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla yhteys liike-, palvelu-, toimisto- ja asuinkerroksiin.

Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitava, että asuinrakennuksia palvelevista rakenteista (mm. hissi- ja porraskuilut) aiheutuvat rajoitteet tai haitat liike-, palvelu- ja toimistotilojen muuntojoustavuudelle ovat mahdollisimman pienet.

6 Tarjousten pisteytys ja vertailuperusteet

6.1 Alustavien tarjousten vertailu

6.1.1 Alustavan tarjouksen laatupisteytys

Laatupisteytystä käytetään alustavan tarjouksen laatua arvioitaessa.

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon. Arviointi tapahtuu suunnitelmaehdotuksista kokonaisarviona seuraavien vertailuperusteiden A-D pohjalta. Kunkin vertailuperusteen painoarvoa osoittava maksimipistemäärä on ilmoitettu alla. Pisteytyksessä kiinnitetään huomioita mm. vertailuperusteen alla mainittuihin tekijöihin.

Vertailuperuste A. Monitilatoimistorakennuksen käytettävyys - max 20 pistettä

- Monitilatoimistorakennuksen toiminnallinen kokonaisuus, käynti- ja näköyhteydet, yhteisten tilojen sijainti, pienempien yksiköiden liittyminen kokonaisuuteen.
- Tilojen toimivuus, viihtyvyys, innovatiivisuus, moni- ja yhteiskäyttöisyys
- Tilaohjelman toteutuminen
- 1. kerroksen (katutaso) tilat tukevat toiminnallisesti ylempiä toimistotiloja
- Tilojen muunneltavuus

- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste B. Monitilatoimistorakennuksen toteutettavuus ja tekniset ansiot - max 10 pistettä

- Talotekniikan ratkaisut, tekninen toteuttamiskelpoisuus
- Rakennus- ja talotekninen muuntojoustavuus
- Teknisten ratkaisujen kestävyys, huollettavuus ja vikasietoisuus
- Viher- ja hulevesiratkaisut ja niiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Piha-alueiden toimivuus, maisema- ja vihersuunnittelu
- Liikenteelle, pysäköinnille ja huoltoajolle varattujen alueiden ja tilojen sijoittelu
- Tilatehokkuus
- Energiatehokkuus ja siihen liittyvät uusiutuvan energian ratkaisut
- Lisäksi selostuksissa tulee kuvata tärkeimmät energia- ja elinkaarikustannustehokkuuteen vaikuttavat ratkaisut.
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste C. Monitilatoimistorakennuksen resurssiviisaus - max 10 pistettä

- Materiaalitehokkuus
- Uusiutuvien ja kierrätysmateriaalien käyttö
- Viher- ja hulevesiratkaisuiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Innovatiiviset vähähiilisyyttä ja esimerkiksi materiaalien purettavuutta ja uudelleenkäytettävyyttä tukevat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste D. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri - max 20 pistettä

- Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvallinen laatu ja kokonaisuus huomioiden monitilatoimistorakennus ja voittajan lisärakentaminen.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus laajentaa Tikkurilan keskustaa sekä lisää ja elävöittää Tikkurilan kaupunkikeskustamaista ilmettä.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittää tulevat rakennukset ja niiden toiminnot Tikkurilan kävelykeskustaan.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy Vantaan 1950-luvun kaupungintalon mittakaavaan.
- Kehityskelpoisuus

Monijäseninen arviointiryhmä pisteyttää kunkin vertailuperusteen A-D yhden (1) pisteen tarkkuudella.

Alustavan tarjouksen lopulliset laatupisteet

Lopulliset laatupisteet saadaan laskemalla ensin kaikista vertailuperusteista A-D saadut pisteet yhteen.

LPat = Arvioitavan tarjouksen vertailuperusteiden yhteenlasketut pisteet

LPat = Alustavan tarjouksen lopulliset laatupisteet

Tarjousten lopulliset laatupisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

6.1.2 Alustavien tarjousten paremmuusjärjestys

Alustavien tarjousten edellä kuvatulla tavalla saamat laatupisteet (LPat) ratkaisevat niiden paremmuusjärjestyksen.

Jos tarjouksen antaja saa jostakin yksittäisestä vertailuperusteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on hankintayksiköllä oikeus hylätä koko tarjous.

6.2 Lopullisten tarjousten vertailu

6.2.1 Lopullisen tarjouksen laatupisteytys

Laatupisteytystä käytetään lopullisen tarjouksen kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa.

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka hankekuvaus ja kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä esitetyt tavoitteet, vaatimukset ja suunnitteluohjeet on otettu huomioon. Arviointi tapahtuu suunnitelmaehdotuksista kokonaisarviona seuraavien vertailuperusteiden A-D pohjalta. Kunkin vertailuperusteen painoarvoa osoittava maksimipistemäärä on ilmoitettu alla. Pisteytyksessä kiinnitetään huomioita mm. vertailuperusteen alla mainittuihin tekijöihin.

Vertailuperuste A. Monitilatoimistorakennuksen käytettävyys - max 20 pistettä

- Monitilatoimistorakennuksen toiminnallinen kokonaisuus, käynti- ja näköyhteydet, yhteisten tilojen sijainti, pienempien yksiköiden liittyminen kokonaisuuteen.
- Tilojen toimivuus, viihtyvyys, innovatiivisuus, moni- ja yhteiskäyttöisyys
- Tilaohjelman toteutuminen
- 1. kerroksen (katutaso) tilat tukevat toiminnallisesti ylempiä toimistotiloja
- Tilojen muunneltavuus
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste B. Monitilatoimistorakennuksen toteutettavuus ja tekniset ansiot - max 10 pistettä

- Talotekniikan ratkaisut, tekninen toteuttamiskelpoisuus
- Rakennus- ja talotekninen muuntojoustavuus
- Teknisten ratkaisujen kestävyys, huollettavuus ja vikasietoisuus
- Viher- ja hulevesiratkaisut ja niiden luonnonmukaisuus tms. rakennuksen sisällä ja ulkona
- Piha-alueiden toimivuus, maisema- ja vihersuunnittelu
- Liikenteelle, pysäköinnille ja huoltoajolle varattujen alueiden ja tilojen sijoittelu
- Tilatehokkuus
- Energiatehokkuus ja siihen liittyvät uusiutuvan energian ratkaisut
    - Energia- ja elinkaarikustannustehokkuutta tullaan arvioimaan laskennallisin perustein. Tilaaja tekee vertailulaskelmat lopullisen tarjouksen suunnitelmista E-luvun, tavoitekulutuksen ja käytönajan elinkaarikustannusten (50 v) osalta.
- Lisäksi selostuksissa tulee kuvata tärkeimmät energia- ja elinkaarikustannustehokkuuteen vaikuttavat ratkaisut.
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste C. Monitilatoimistorakennuksen resurssiviisaus - max 10 pistettä

- Materiaalitehokkuus
- Uusiutuvien ja kierrätysmateriaalien käyttö
- Hiilijalanjälki
    - Elinkaaren Hiilijalanjälkeä tullaan arvioimaan laskennallisin perustein (50v laskenta-aika). Tilaaja tekee vertailulaskelmat lopullisen tarjouksen suunnitelmista. Hyödynnetään syksyllä 2019 julkaistavaa Ympäristöministeriön arviointimenetelmää.
- Vastuullisten hankintojen suunnitelma
- Innovatiiviset vähähiilisyyttä ja esimerkiksi materiaalien purettavuutta ja uudelleenkäytettävyyttä tukevat ratkaisut
- Kehityskelpoisuus

Vertailuperuste D. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri - max 20 pistettä

- Kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvallinen laatu ja kokonaisuus huomioiden monitilatoimistorakennus ja voittajan lisärakentaminen.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus laajentaa Tikkurilan keskustaa sekä lisää ja elävöittää Tikkurilan kaupunkikeskustamaista ilmettä.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittää tulevat rakennukset ja niiden toiminnot Tikkurilan kävelykeskustaan.
- Kuinka hyvin kilpailuehdotus liittyy Vantaan 1950-luvun kaupungintalon mittakaavaan.
- Kehityskelpoisuus

Monijäseninen arviointiryhmä pisteyttää kunkin vertailuperusteen A-D yhden (1) pisteen tarkkuudella.

Lopullisen tarjouksen lopulliset laatupisteet

Lopulliset laatupisteet saadaan laskemalla ensin kaikista vertailuperusteista A-D saadut pisteet yhteen. Tämän jälkeen lopulliset laatupisteet lasketaan siten, että vertailuperusteista parhaat yhteenlasketut pisteet saanut tarjoaja saa täydet laatupisteet (60p.) ja muiden pisteet suhteutetaan tähän kaavalla:

LPIt = (60)p.(Arvioitavan tarjouksen vertailuperusteiden yhteenlasketut pisteet / Parhaat yhteenlasketut pisteet)*

LPIt = Lopullisen tarjouksen lopulliset laatupisteet

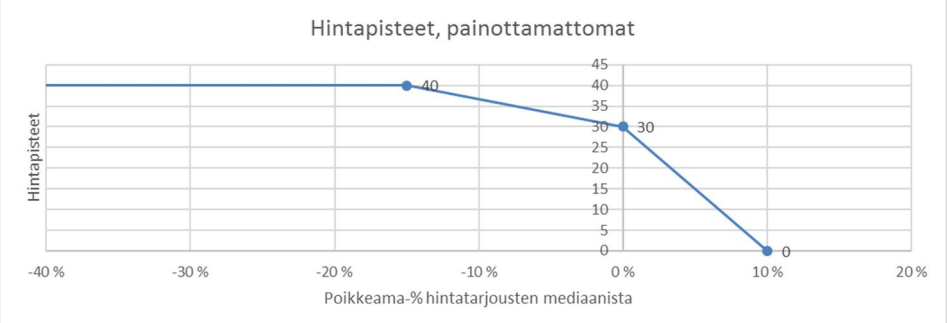
Tarjousten lopulliset laatupisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Jos tarjouksen antaja saa jostakin yksittäisestä vertailuperusteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on hankintayksiköllä oikeus hylätä koko tarjous.

6.2.2 Lopullisen tarjouksen hintapisteytys

Hintapisteytystä käytetään lopullisen tarjouksen kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa.

Tarjoajien lopullisten tarjousten laatuarvioinnin jälkeen hankintayksikkö avaa hintatarjoukset ja pisteyttää ne alla kuvatun mukaisesti.



Vertailuhintana (kuvaajassa vaaka-akselin 0 %-lukema) käytetään hyväksyttävien tarjousten tarjoushintojen mediaania. Mediaanihinta saa 30 hintapistettä. Vertailuhintaa yli 15 % halvemmat hintatarjoukset (kuvaajassa -15 %) saavat täydet 40 hintapistettä. Vertailuhintaa 10 % kalliimmat hintatarjoukset saavat 0 hintapistettä. Tarjoushinnan poikkeaman ollessa välillä -15 %...0 % lasketaan hintapisteet lineaarisesti väliltä 40...30. Tarjoushinnan poikkeaman ollessa välillä 0 %...10 % lasketaan hintapisteet lineaarisesti väliltä 30...0.

Lisäksi hintapisteet painotetaan siten, että parhaat hintapisteet em. laskentamenetelmän mukaan saanut tarjoaja saa maksimipistemäärän, eli 40 pistettä. Lopulliset painotetut hintapisteet lasketaan kaavalla:

*HP = Tarjoajan hintapisteet /Parhaat hintapisteet * hintapisteiden maksimipistemäärä (40p.)*

HP = Tarjouksen lopulliset hintapisteet

Tarjousten hintapisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Tarjouksen vertailuhintana käytetään tarjoajan ilmoittamaa kokonaishintaa tarjoajan esittämän suunnitelman mukaisessa ratkaisussa.

6.2.3 Lopullisten tarjousten kokonaistaloudellinen edullisuus

Lopullisten tarjousten edellä kuvatulla tavalla saamat laatu- ja hintapisteet lasketaan yhteen kaavalla:

KTE = LPIt + HP

KTE = kokonaistaloudellinen edullisuus

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on suurimman pistemäärän (KTE) saanut tarjous.

Lopullisten pisteiden (KTE) mennessä tasan, valitaan suuremmat laatupisteet (LP) saanut tarjous. Mikäli pisteet ovat silti tasan, vertailuperusteen A – Käytettävyys pisteet ratkaisevat. Mikäli pisteet menevät yhä tasan, voittaja arvotaan.

7 Tarjousten sisältö ja laadintaohjeet

7.1 Yleistä

Alustava tarjous sisältää alustavan tarjoussuunnitelman.

Lopullinen tarjous sisältää lopullisen tarjoussuunnitelman ja hintaosan.

Tarjouksien tulee sisältää kaikki alla mainitut aineistot, joiden tulee sisällöltään vastata kilpailun järjestäjän asettamia vaatimuksia. Kilpailun järjestäjällä on oikeus hylätä tarjous, jos se ei vastaa vaatimuksia.

Tarjoaja ei saa tehdä tarjouspyyntö- tai hintatarjousasiakirjoihin mitään lisäyksiä, muutoksia tai poistoja.

7.2 Alustavassa tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto

Alustavan tarjouksen tarjoussuunnitelmassa tulee toimittaa alle esitetyn mukaiset suunnitelmat ja asiakirjat sekä paperitulosteena että sähköisessä muodossa.

Kaikki suunnitelma-asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ”Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus" sekä tarjoajan nimellä.

A. Paperitulosteina

Paperitulosteena vaakasuuntaisena A3-koossa, kierreselkäsidottuna, 10 sarjaa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaava ja mittakaavajana.

- Kilpailuehdotuksen selostus, josta ilmenee mm. ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä resurssiviisauden-, ympäristö-, energia-, hulevesien hallinnan-, viher- ja toimisto-, pysäköinti- sekä muuhun suunnitteluun liittyvät ratkaisuperiaatteet.
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti.
- Koko suunnittelualuetta koskeva korttelin yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:1000
- Asemapiirustus 1:500. Asemapiirroksen tulee olla värillinen ja sen tulee olla varjostettu (aurinkokulma 45 astetta, lounaasta) ja siitä tulee ilmetä alueen toiminnallinen ratkaisu sekä ulkotilojen perusratkaisut
    - rakennusmassat, rakennusten sijoittuminen
    - maisema- ja pihasuunnittelun periaatteet oleellisine toimintoineen, kulkuyhteyksineen ja istutuksineen
    - pihojen ja maantasojen korkeusasemat
    - pelastusreitit, huoltoreitit
    - pysäköintijärjestelyt
    - polkupyöräpaikat
    - väestönsuojaratkaisu
    - jätepisteet
- Alueleikkauksia 1:500
- Monitilatoimistorakennuksen pohjapiirustukset, 1:200
    - kellari- ja pysäköintikerros
    - 1. krs eli katutason kerros ja liiketilat
    - normaalikerros
- Yleissuunnitelma monitilatoimiston sisustusratkaisuista sekä kiinto- ja irtokalustusratkaisuista 1:50
- Perspektiivikuvat tai havainnekuvat, kuvista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja katutilan luonne
    - jalankulkija katselukorkeudelta (Kielotieltä etelän suunnasta ja toinen kilpailijan valitsemasta suunnasta), vähintään 2 kpl
    - ilmaperspektiivikuva valokuvasovituksena kilpailijan valitsemista suunnista, vähintään 2 kpl
    - rakennuksen sisäänkäynti-/keskusaulasta, 1 kpl
    - monitilatoimistotilasta, 2 kpl
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:200 sisältäen julkisivut kaikista suunnista kokonaisina sekä käytettävät materiaalit ja värit merkittynä.

- Monitilatoimistorakennuksen ja korttelin resurssiviisauden ratkaisuiden esittely.
- Tilastolomake, josta selviää eriteltynä monitilatoimistorakennuksen ja voittajan lisärakentamisen osalta
    - arvioitu eri tarkoituksiin käytetty kerrosala: toimistotilat, liike- ja palvelutilat, asuminen; lukumäärä ja alat
    - autopaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
    - polkupyöräpaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa.
- Täytettynä Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake.

B. Sähköisessä muodossa tiedostoina

USB-muistitikulla, tiedostoina pdf-muodossa, resoluutio on oltava vähintään 300 dpi. USB-muistitikkuja tulee olla 3 kappaletta.

- Edellä mainittu paperisena toimitettu aineisto yhtenä pdf- tiedostona

7.3 Lopullisessa tarjouksessa esitettävä aineisto

7.3.1 Lopullisessa tarjouksen tarjoussuunnitelmassa esitettävä aineisto

Lopullisen tarjouksen tarjoussuunnitelmassa tulee toimittaa alle esitetyn mukaiset suunnitelmat ja asiakirjat sekä paperitulosteena että sähköisessä muodossa.

Kaikki suunnitelma-asiakirjat tulee varustaa merkinnällä ”Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus" sekä tarjoajan nimellä.

A. Paperitulosteina

Paperitulosteena vaakasuuntaisena A3-koossa, kierreselkäsidottuna, 10 sarjaa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaava ja mittakaavajana.

- Kilpailuehdotuksen selostus, josta ilmenee mm. ratkaisun arkkitehtoniset, toiminnalliset sekä resurssiviisauden-, ympäristö-, energia-, hulevesien hallinnan-, viher- ja toimisto-, pysäköinti- sekä muuhun suunnitteluun liittyvät ratkaisuperiaatteet.
- Kokonaisratkaisun esittely sekä toiminnallinen konsepti.
- Koko suunnittelualuetta koskeva korttelin yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:1000
- Asemapiirustus 1:500. Asemapiirroksen tulee olla värillinen ja sen tulee olla varjostettu (aurinkokulma 45 astetta, lounaasta) ja siitä tulee ilmetä alueen toiminnallinen ratkaisu sekä ulkotilojen perusratkaisut
    - rakennusmassat, rakennusten sijoittuminen
    - maisema- ja pihasuunnittelun periaatteet oleellisine toimintoineen, kulkuyhteyksineen ja istutuksineen
    - pihojen ja maantasojen korkeusasemat
    - pelastusreitit, huoltoreitit

    - pysäköintijärjestelyt
    - polkupyöräpaikat
    - väestönsuojaratkaisu
    - jätepisteet
- Alueleikkauksia 1:500
- Monitilatoimistorakennuksen pohjapiirustukset, 1:200
    - kellari- ja pysäköintikerros
    - 1. krs eli katutason kerros ja liiketilat
    - normaalikerros
- Yleissuunnitelma monitilatoimiston sisustusratkaisuista sekä kiinto- ja irtokalustusratkaisuista 1:50
- Perspektiivikuvat tai havainnekuvat, kuvista käy ilmi alueen arkkitehtoninen ilme sekä pihojen ja katutilan luonne
    - jalankulkija katselukorkeudelta (Kielotieltä etelän suunnasta ja toinen kilpailijan valitsemasta suunnasta), vähintään 2 kpl
    - ilmaperspektiivikuva valokuvasovituksena kilpailijan valitsemista suunnista, vähintään 2 kpl
    - rakennuksen sisäänkäynti-/keskusaulasta, 1 kpl
    - monitilatoimistotilasta, 2 kpl
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:200 sisältäen julkisivut kaikista suunnista kokonaisina sekä käytettävät materiaalit ja värit merkittynä.
- Monitilatoimistorakennuksen julkisivuotteet 1:50 keskeisistä julkisivuelementeistä
    - julkisivuotteisiin tulee liittää pysty- ja vaakaleikkaukset detaljien yksityiskohtien arvioimiseksi. Otteiden tarkoituksena on antaa kuva rakennuksen julkisivujen käsittelystä ja yksityiskohtien laadusta.
- Monitilatoimistorakennuksen ja korttelin resurssiviisauden ratkaisuiden esittely.
- Vastuullisten hankintojen alustava suunnitelma.
- Tilastolomake, josta selviää eriteltynä monitilatoimistorakennuksen ja voittajan lisärakentamisen osalta
    - arvioitu eri tarkoituksiin käytetty kerrosala: toimistotilat, liike- ja palvelutilat, asuminen; lukumäärä ja alat
    - autopaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
    - polkupyöräpaikkojen määrä toiminnoittain ja yhteensä
- Tarjoajan näkemys koko korttelin toteuttamiseksi tarvittavista rasite-, hallinnanjako-, yms. sopimuksista.
- Halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa.
- Täytettynä Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake.

B. Sähköisessä muodossa tiedostoina

USB-muistitikulla, tiedostoina pdf-muodossa, resoluutio on oltava vähintään 300 dpi. USB-muistitikkuja tulee olla 3 kappaletta.

Aineisto tulee olla ryhmitelty seuraavasti:

<u>Tarjouskansio 1</u>

- Edellä mainittu paperisena toimitettu aineisto yhtenä pdf- tiedostona

Tarjouskansio 2
Erillisinä tiedostoina seuraavat tiedostot seuraavissa formaateissa:

- Verkkojulkaisua varten erilliset jpg- tiedostot
    - Yleissuunnitelma
    - Asemapiirros
    - Kaikki havainnekuvat
- Tarjouksien vertailua ja tilaajan laskentoja varten tarjoajan tulee toimittaa seuraavat lähtötiedot
    - Rakennuksen pohjakaaviot (dwg ja pdf)
    - Leikkaukset ja julkisivukaaviot (dwg ja pdf)
    - Rakennetyypit U-arvoineen (pdf)
    - Rakennuksen pinta-alatiedot (brm2) (pdf)
    - Rakennustapaselostus (pdf)
    - TATE-järjestelmäselostukset (pdf)

7.3.2 Lopullisen tarjouksen hintaosa

Hintatarjous toimitetaan vain lopullisen tarjouksen jättövaiheessa samanaikaisesti lopullisen tarjoussuunnitelman kanssa. Hintatarjous tulee tehdä lopullisen tarjouspyynnön liitteenä olevalla hintatarjouslomakkeella. Lopullisen tarjouksen hintaosan asiakirjat paperisina ja erillinen hintaosan asiakirjat sähköisinä sisältävä muistitikku tulee toimittaa erillisessä suljetussa läpinäkymättömässä kirjekuoressa.

Hintatarjouslomakkeella on esitetty jaottelutapa, jolla kokonaishinta (€, alv 0%) tulee ilmoittaa. Alustava jaottelu on esitetty alla.

Tarjouksen hintapisteytyksessä hinnan arviointiperusteena käytetään yhteenlaskettua kokonaishintaa tarjoajan esittämän suunnitelman mukaisessa ratkaisussa ottaen huomioon seuraavat osahinnat:

- toimitilarakennus
- sisätilayhteys kaupungintalolle
- katutasokerroksen liiketilat
- maanalaisesta pysäköintilaitos.

Lisäksi hintatarjouslomakkeella pyydetään erillinen kokonaishinta Tilaajan yksipuolisena optiona toteutettavalle työlle:

- Tikkuparkin rampin siirto ja tunneli

Tarjoajan on sitouduttava toteuttamaan koko Kielotie 13 korttelikohde ilmoittamaansa hintaan. Hintatarjous varustetaan päiväyksellä sekä tarjoajan virallisin allekirjoituksin.

Tarjoushinnat sidotaan rakennuskustannusindeksiin 7/2019.

Selvennyksenä todetaan, että voittajan lisärakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ei sisällytetä edellä mainittuun hintatarjoukseen. Näitä voivat olla mm. liikekerroksen ja toimistokerrosten läpi tai sivuitse menevät

asuntojen vaatimat hissit ja porrashuoneet, asuntorakentamisesta johtuva perustusten ja rungon vahvistaminen sekä kattopiha.

8 Osallistumishakemuksen ja tarjousten sisäänjättö

Osallistumishakemus liitteineen tulee jättää Tarjouspalvelu.fi -portaaliin hankintailmoituksessa esitetyn mukaisesti.

Alustavan tarjouksen yhteydessä jätetään laatutarjouksena alustava tarjoussuunnitelma. Alustava tarjous liitteineen tulee jättää myöhemmin neuvottelukutsussa esitetyn mukaisesti.

Lopullisen tarjouksen yhteydessä jätetään lopullinen tarjoussuunnitelma sekä hintatarjous. Lopullinen tarjous tulee jättää myöhemmin lopullisessa tarjouspyynnössä esitetyn mukaisesti.

Lopullinen tarjous on antajaansa sitova. Lopullisen tarjouksen tulee olla voimassa 6 kuukautta tarjouksen viimeisestä jättöpäivästä. Tarjoaja ei saa lyhentää tarjouksen voimassaoloaikaa.

9 Tarjouspyynnön muut ehdot

9.1 Neuvottelujen ja tarjousten kieli

Hankintamenettelyn kaikki vaiheet käydään suomen kielellä. Tarjousasiakirjat laaditaan ja neuvottelut käydään suomen kielellä. Myös osallistumisilmoitukset ja tarjoukset tulee laatia suomen kielellä. Tilaajan ja tarjoajan välinen virallinen viestintä tapahtuu suomeksi.

9.2 Hankinnan jakaminen

Hankintaa ei jaeta, koska Hanke on vaativa ja riskien, kustannusten sekä aikataulun hallinta olisi hankinnan jakamisen vuoksi Tilaajalle erittäin vaikeaa.

9.3 Asiakirjojen julkisuus

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti hankinta-asiakirjat tulevat asianosaisia eli tarjoajia kohtaan julkisiksi sen jälkeen, kun hankintapäätös on tehty siltä osin kuin ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia. Muita tahoja kohtaan hankinta-asiakirjat tulevat julkisiksi sen jälkeen, kun sopimus on tehty siltä osin, kun ne eivät sisällä liike- ja ammattisalaisuuksia.

Tarjoajan on merkittävä selkeästi tarjoukseensa mahdollisesti sisältyvät liike- ja ammattisalaisuudet. Tarjous kokonaisuudessaan ei voi olla liike- ja ammattisalaisuus. Tilaaja ratkaisee tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi

ilmoittamien tietojen salassa pidettävyyden ottaen huomioon viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain säännökset. Tilaaja voi harkintansa mukaan kuulla tarjoajaa vielä tarjousten jättämisen jälkeen tarjoajan liike- ja ammattisalaisuuksiksi ilmoittamien tietojen salassa pidettävyydestä.

Julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asianosaisilla ei ole oikeutta toisen ehdokkaan tai tarjoajan liike- tai ammattisalaisuutta koskeviin tietoihin. Tieto tarjousten vertailussa käytetystä kokonaishinnasta on kuitenkin aina annettava.

9.4 Tarjousvaiheessa tuotettu suunnitelma-aineisto ja tarjouspalkkio

Tarjoaja sitoutuu luovuttamaan tilaajalle kaiken tarjousvaiheessa tuotetun suunnitelma-aineiston.

Kilpailuun osallistumisesta ei makseta palkkioita tai muuta korvausta.

9.5 Tarjouspyynnön tarkentamiset

Tilaaja saattaa tarkentaa tarkennettua tarjouspyyntöä ja sen liitteitä lisäkirjeillä. Tarjoajan tulee vahvistaa tarjouksissaan, että on se vastaanottanut ja huomioinut mahdolliset lisäkirjeet.

Tilaajan toimesta tehtävät muutokset, lisäselvitykset ja tulkinnat toimitetaan kirjallisesti lisäkirjeillä tarjoajille.

9.6 Tarjouksen peruuttaminen ja oikeus vetäytyä kilpailusta

Tarjouksen peruutus voidaan hyväksyä, kun peruutusta koskeva kirje tai sähköposti, on saapunut tilaajalle ennen kuin tilaaja on aloittanut tarjousten avaamisen. Sähköpostilla tehty peruutus tulee vahvistaa saman sisältöisellä kirjeellä.

Kilpailijalla on oikeus vapaasti vetäytyä kilpailusta sitovan lopullisen tarjouksen tekemiseen asti.

9.7 Tarjoajan poissulkeminen, tarjousten hylkääminen ja hankintamenettelyn keskeyttäminen

Tilaajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) 81 §:ssä poissulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Tilaaja pyytää tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta toimitusjohtajaa, hallituksen puheenjohtajaa sekä hallituksen jäseniä koskevat rikosrekisteriotteet. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee edellä mainittu poissulkemisperuste, Tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

Tilaajalla on oikeus hylätä tarjous hankintasäännöksissä ja oikeuskäytännössä hyväksytyillä perusteilla.

Tilaaja voi perustellusta syystä hylätä kaikki tarjoukset. Tilaaja ilmoittaa hylkäämisestä ensi tilassa tarjouksen tekijöille.

Tilaaja voi hankintalain 125 §:ssä säädetyllä todellisella ja perustellulla syyllä keskeyttää hankintamenettelyn.

Myöhästyneet tarjoukset, joita ei voida ottaa käsittelyyn, palautetaan avaamattomina, kun toteutussopimus on allekirjoitettu.

9.8 Sopimuksen syntyminen

Tilaaja tarkistaa tarjouskilpailun voittaneelta tarjoajalta / jokaiselta tarjousryhmittymän yritykseltä tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006, ”tilaajavastuulaki”) 5 §:ssä ja 5a §:ssä tarkoitetut tiedot ennen hankintasopimuksen tekemistä. Tietojen tarkistamisen yhteydessä vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä että suomenkielelle käännettyinä. Käännösten tulee olla virallisen kielenkääntäjän laatimia ja ulkomaisten viranomaisen antamien todistusten asianmukaisesti legalisoituja.

Tarjous sitoo antajaansa. Tilaajan puolelta sopimussuhde ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun hankintalain 129 §:ssä säädetty 14 päivän odotusaika on kulunut edellyttäen, että hankintapäätöksestä ei ole valitettu markkinaoikeuteen.

10 Liitteet

Liite <x>. Kilpailualue kartta

<Liitetään tarjouspyyntövaiheessa>

Liite <x>. Osallistumishakemus ja soveltuvuusvaatimukset –lomake
Liite <x>. Tarveselvitys/Hankesuunnitelma Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennus, pvm 10.11.2017
Liite <x>. Asiakirjaluettelo, pvm <xx.xx.2019>
Liite <x>. KVR -urakkasopimus, luonnos, pvm <xx.xx.2019>
Liite <x>. KVR -urakkaohjelma, luonnos, pvm <xx.xx.2019>
Liite <x>. Rakennuttajan turvallisuusasiakirja, pvm <xx.xx.2019>19
Liite <x>. Hankearkkitehdin viitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus, pvm <xx.xx.2019>
Liite <x>. Kielotie 13 alueen toteutussopimusluonnos, pvm <xx.xx.2019>
Liite <x>. Ajantasa-asemakaava, kaupunkikartta ja johtokartta
Liite <x>. 002365 Kielotie 13, asemakaavamuutosehdotus, pvm <xx.xx.2019>

Liite <x>. Raitiotien yleissuunnitelmasta ote Tikkurilan kohdasta (formaatti?)
Liite <x>. Tikkuparkin rakennesuunnitelmia
Liite <x>. Kaupungintalon rakennesuunnitelmia
Liite <x>. Kauppalantalon kiinteistön perustus- ja paalukartta, pvm <xx.xx.19xx>
Liite <x>. Tarkemitattu paalukartta purku-urakan jälkeen, pvm <xx.xx.2020>
Liite <?> Lauri Lairalan aukion suunnitelmat (pdf)
Liite <x>. Tarjoajan itsearviointi tavoitteiden toteutumisesta -lomake
Liite <x>. Hintatarjouslomake

Liite <x>. ESPD-lomake (Cloudiassa rakenteellisena)

11 Taustamateriaalia

Kielotie 15 asemakaavamuutoksen (nro 002352) aineistoa
https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/tikkurilan_kaavat/tikkurilan_kaavat_arkisto/101/0/139190

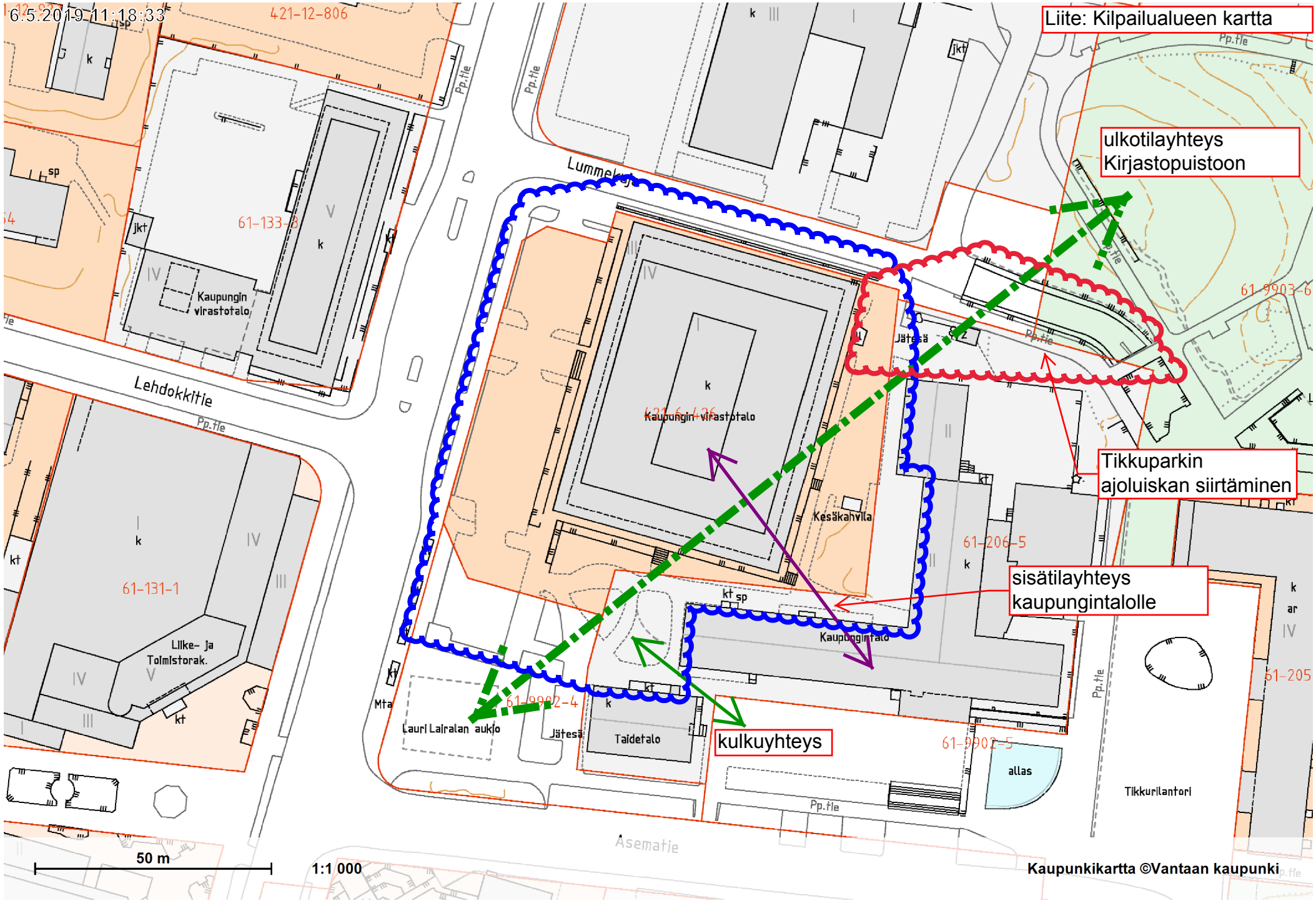
Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600, 19.1.2015
http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123324_kaupsu_062600_selostus2.pdf

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/117642_vantaan-arkkitehtuuriohjelma-2015.pdf

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124639_Vantaan_liikennepoliittinen_ohjelma_VALO_120516.pdf

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli, vuosi 2014 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/120411_Hulevesien_hallinnan_toimintamalli.pdf

Vantaan kaupungin hulevesiohjelma, vuosi 2009 (pdf)
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124676_Hulevesiohjelma_nettiin.pdf


6.5.2019 11:18:33
Liite: Kilpailualueen kartta
ulkotilayhteys
Kirjastopuistoon
Tikkuparkin
ajoluiskan siirtäminen
sisätilayhteys
kaupungintalolle
kulkuyhteys
Lehdokkitie
Lummelaaj
Asematie
Pp.tie
Kaupungin virastotalo
Kesäkahvila
Kaupungintalo
Taidetalo
Liike- ja Toimistorak.
Lauri Lairalan aukio
Tikkurilantori
allas
Jätesä
Mta
61-131-1
61-133-3
61-206-5
61-9902-4
61-9902-5
61-9903-6
61-205
421-12-806
50 m
1:1 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

7 § Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lautakuntaseminaari / HP

VD/4469/00.02.02.00/2019
HP/KN

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle, tekniselle lautakunnalle ja ympäristölautakunnalle järjestetään yhteinen koko päivän kestävä seminaari 27.9.2019. Seminaarin tarkoituksena on käsitellä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan ajankohtaisia teemoja, jotka koskettavat useamman lautakunnan toimintaa. Seminaarin tarkempi ohjelma jaetaan myöhemmin.

Esitys seminaarin järjestämisestä viedään päätettäväksi kaikkiin kolmeen lautakuntaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään järjestää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lautakuntien yhteinen seminaari 27.9.2019.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

8 § Oikaisuvaatimus rakennuslupamaksun palautusta koskevasta päätöksestä / HP

VD/1655/02.03.00.02/2019
HP/TH

P.K. on hakenut rakennuslupamaksun palauttamista. Lupamaksun palauttaminen liittyy P.K.:lle vuonna 2007 myönnettyyn lupaan, joka koski kahden asuinrakennuksen rakentamista ja pinta-alaltaan 90 m2 kokoisen asuinrakennuksen purkamista. Toinen hankkeeseen sisältyvä asuinrakennus on jäänyt rakentamatta, mutta paikalta, jonne se olisi kiinteistöllä sijoittunut, on purettu asuinrakennus.

P.K. katsoo hakemuksessaan, että rakennuslupamaksu tulee palauttaa, koska rakentamista ei ole aloitettu ja lupa on rauennut. Rakennusvalvontajohtaja on päätöksellään 19.2.2019 § 4 hylännyt hakemuksen perustellen päätöstä sillä, että rakennustyöt on aloitettu purkamalla vanha rakennus ja purkaminen on sisältynyt rakentamatta jääneen rakennuksen rakennuslupamaksuun. Purkaminen ei siten ole erillinen toimenpide.

Oikaisuvaatimus
P.K. viittaa oikaisuvaatimuksessaan hakemuksessa esitettyyn. Oikaisuvaatimuksessa todetaan lisäksi, että rakennustöitä ei aloitettu purkamalla rakennusta ja että rakennuksen purkaminen sisältyy lupaan ilmoitusmenettelyllä. Lisäksi rakennus olisi pitänyt purkaa joka tapauksessa.

Päätösehdotuksen perustelut
Rakennusvalvontataksan mukaan 25 §:n d) kohdassa todetaan, että jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.

Rakennuksen purkaminen ei ole ollut erillinen toimenpide vaan se on sisältynyt rakennustöihin. Koska rakennustyöt on aloitettu, ei rakennuslupamaksun palauttaminen ole mahdollista raukeamisen vuoksi rakennusvalvontataksan 25 §:n d) kohdan perusteella.

Lisäksi on huomattava, että maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n 2 momentin mukaan erillistä lupaa rakennuksen purkamiselle po. kaltaisessa tilanteessa ei tarvita, jos on olemassa voimassa oleva rakennuslupa. Rakennuksen purkamisasia käsitellään siten rakennusluvan yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista perustetta, jonka perusteella olisi syytä muuttaa rakennusvalvontajohtajan tekemää päätöstä. Oikaisuvaatimus tulee siten hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- hakemus rakennuslupamaksun palauttamiseksi
- oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
Tommi Hietanen, puh. 043 8267 329
tommi.hietanen[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE

OIKAISUVAATIMUS

Koskee viranhaltijapäätöstä;

§ 4/2019 19.01.2019 VD/1655/02.03.00.02/2019

Rakennuslupamaksun palautuspyyntö / [redacted]

Rakennusvalvontajohtajan päätös perusteluineen nähtävissä viranhaltijapäätöksen kopiossa.

Lausun päätöksen johdosta seuraavaa:

Rakennuksen 4 rakennustöitä ei ole aloitettu purkamalla vanha rakennus. Vanhan rakennuksen purku on sisällytetty koko rakennuslupaan ilmoitusmenettelyllä, eikä sen purkamisen voi katsoa olevan kytköksissä rak. 4:ään.
Lisäksi vanha rakennus olisi pitänyt purkaa joka tapauksessa, jo pelkästään palomääräysten vuoksi.

Lisäksi pätevät kaikki perustelut, mitä on kirjoitettu palautuspyynnön liitteessä.

Katson, että rakennusvalvontajohtajan tulkinta on virheellinen, ja että hakemani rakennusvalvontataksan palautus suoritetaan minulle täysimääräisenä.

Mainittakoon vielä, että alunperin lähetin hakemukseni rakennusvalvonnan kirjaamoon sähköpostitse 14.1. (Muuten sama hakemus, mutta puuttui sotu ja osoite).
En saanut vastausta (pari aikaisempaa asiakyselyäni vuoden sisään oli jäänyt myös vastausta vaille), ja 22.1. lähetin reklamaation, aiheena VANTAAN RAKENNUSVALVONTAVIRASTOLLE KOSKIEN VASTAAMATTA JÄTTÄMISTÄ RAKENTAMISTA KOSKEVIIN KYSELYIHIN YMS.

22.1. Pekka Virkamäki vastasi sekä aikaisempiin kyselyihin, että palautuspyyntöön.

Vastaus palautuspyyntöön oli:

"Rauetettavasta luvasta voi hakemuksesta saada 50 % takaisin taksan mukaan. Taksan kohta koskee vain voimassa olevia lupia. Lupanne ei ole enää voimassa joten mahdollisuutta maksun palautukseen ei ole."

Lähetin välittömästi vastineeni, jossa totesin olevani asiasta eri mieltä ja laitoin liitteeksi poiminnat lakitekstistä Vantaan rakennusvalvontataksasta.

En saanut vastausta.

Soitin eduskunnan oikeusasiamiehen neuvovalle lakimiehelle, joka kehotti pyytämään rakennusvalvonnasta muutoksenhakukelpoisen päätöksen.

Pyysin sitä sähköpostitse, mutta hiljaista oli.

Viimein tivaamiseeni sain vastauksen kirjaamon sihteeriltä, joka kehotti toimittamaan hakemuksen rakennusvalvontaan, jolloin rakennusvalvontajohtaja tekee asiassa päätöksen.

Lopulta lähetin kirjallisen palautuspyynnön liitteineen ja sain viimeinkin viranhaltijapäätöksen, jota nyt vaadin oikaistavaksi.

Ihmetyttää, miten sama viranomainen antaa samassa asiassa kaksi erilaista lausuntoa hylkäyksen perusteeksi.

Molemmat ovat mielestäni perusteettomia.

Vantaa 25.2.2019

Liitteet: Palautuspyyntö liitteineen
Viranhaltijapäätös
(Koskien vanhan rakennuksen purkua);
Rakennuslupapäätösote (2 sivua)
Rakennuslupa, selitesarake

PALAUTUSPYYNTÖ RAKENNUSLUPAMAKSUSTA TOTEUTUMATTOMAN RAKENNUKSEN OSALTA

Rakennuslupa 81-270-07-A
2. jatkolupa 81-0420-15-AJ umpeutunut 24.5.2018

Palautuksen hakija: [redacted]

Hakijan sotu [redacted]

Hakijan osoite: [redacted]

Palautettava määrä;

Perusmaksu 360,00
Asuinrakennus 173 x 3,70 = 640,10

Haettava palautus yhteensä 1.000,10 euroa

Tilinumero, jolle palautus maksetaan: [redacted]

Jos hakemus jostain syystä hylätään, Vantaan rakennusvalvonta lähettäköön hakijalle muutoksehakukelpoisen päätöksen hakijan osoitteeseen ilman turhia viivytyksiä.

Paikka, päiväys ja hakijan allekirjoitus

Vantaa 14.2.2018

[redacted]

Liitteet: Alkuperäisen laskun kopio
Hakemuksen perustelut

Liite palautuspyyntöön

Palautuspyynnön perustelut:

Rakennuslupa oli jo alunperin vaiheistettu:

1. RAK3 + sauna + terassi
2. Vanhan rakennuksen purku
3. RAK4 + pihatyöt

Kohdat 1 ja 2 ovat toteutuneet.

RAK4 on jäänyt toteuttamatta.

Aloituskokouksessa Vantaan rakennusvalvonnan Matti Teppo merkitsi asiakirjaan, että RAK4:n osalta pidetään uusi aloituskokous.
RAK4:stä ei ollut myöskään tehty rakennesuunnitelmia, eikä arkkitehdin työpiirustuksia. LVI-suunnitelmat oli rakennukseen tehty ja leimattu.

Viimeisenä luvan vaiheistuksessa ollutta RAK4:ää ei oltu siis edes aloitettu.

Toisen jatkoluvan käsitellyt Matti Lehtinen merkitsi lupaan, ettei jatkolupaa enää myönnetä (mitä hieman kyllä ihmettelin).
Tällöin ei olisi ollut enää edes mahdollista toteuttaa RAK4:ää vanhalla luvalla, mikäli sen olisi halunnut rakentaa.

Vantaan rakennusvalvonnan sivuilta löytyvästä rakennusvalvontataksasta en löydä sellaista kohtaa, minkä perusteella minun hakemukseni olisi hylättävä.

Ohessa ote lakitekstistä;

25 § Maksun palauttaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

- - - - - - - -

Rakennusluvan raukeaminen

c) Jos rakennuksen rakentamista varten myönnetyn rakennusluvan

voimassaolo raukeaa, luvanhaltijalle palautetaan hakemuksesta osa suoritetusta lupamaksusta riippuen viranomaisen siihen mennessä suorittamista tarkastustoimenpiteistä, kuitenkin enintään 40 %.

d) Jos rakennuslupa koskee useita rakennuksia ja lupa on toteutettu jonkin rakennuksen osalta, niin palautettavan maksun suuruus määrätään siitä maksun osasta, joka vastaa luvan rauenneesta osasta suoritettua maksua.
- - - - - - - - - - - -

Rakennusluvan raukeaminen osiossa kohta d) vastaa minun tapaustani. Tästä lakitekstistä en hakemallakaan löytänyt kohtaa, missä mainitaan palautuksen edellytykseksi, että lupa on voimassa.
Päinvastoin, kirjoitetaan rauenneesta luvasta.

Minä olen tehnyt hakemukseni sen pohjalta, miten asia on lakitekstissä sanottu, joten pidän erittäin vahvasti perusteltuna, että tuo maksu minulle palautetaan toteutumattoman rakennuksen osalta.

Vantaalla 14.2.2018

[redacted]

9 § Tilannekatsaus Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisesta / HP

VD/5009/10.00.02.00/2015
HP/AK/GK

Kerrotaan Kivistön kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisen tilanne.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos (230800) tulivat voimaan 24.8.2016. Esisopimuksen mukaan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n sekä Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n niin vaatiessa, kuitenkin enintään 33 kuukaudella eli 24.5.2020 asti.

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 § 33 siirtää NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n pyynnöstä Kivistön kauppakeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti, pitää Kivistön terveysaseman ja kirjaston vuokrakauden alkamisen takarajana edelleen 31.12.2020 ja merkitä tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n lähettämä kirje liitteineen.

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 § 32 siirtää Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Ruokakesko Oy:n pyynnöstä Kivistön hypermarketkeskusta koskevan lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa enintään 30.6.2019 asti.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat lähettäneet 3.6.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiöt kertovat Kivistön kauppakeskus -hankkeen tilanteesta ja hankkeen uudelleen vaiheistamisesta.

Yhtiöt ovat käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, ensimmäisessä vaiheessa toteutettaisiin noin 9000 m^2:n laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuva paikallispalvelukeskus. Tavoitteena on solmia esisopimus kesäkuussa 2019, jolloin mm. kaupungin kanssa tehtävä maanvuokrasopimus olisi tehtävissä elo-syyskuussa 2019. Rakennuslupa olisi tarkoitus jättää syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen on arvioitu kestävä 18-20 kuukautta lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien.

Yhtiöt pyytävät jatkamaan esisopimuksen voimassaolo ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 asti, jotta yhtiöt voivat saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimuksen kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj ovat lähettäneet 28.5.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiöt vaativat jatkamaan esisopimusta 24.5.2020 asti.

Elokuussa tuodaan erillinen esitys sekä rakennusliikkeiden että kauppiaiden esisopimusten jatkamisesta ja niiden määräajoista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki merkitsee tiedoksi NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n sekä Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n lähettämät kirjeet.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kirje 3.6.2019
- Kirje esisopimuksen jatkamisesta 28.5.2019 - Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Kesko Oyj

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SKANSKA NCC

Vantaan kaupunki
Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Kivistön kauppakeskus – tilannetietoa hankkeen uudelleen vaiheistamisesta

Vantaan Kaupunginhallitus myönsi allekirjoittaneille hakijoille 17.12.2018 lisäaikaa Kivistön kauppakeskuksen esisopimuksen määräaikoihin 30.06.2019 saakka. Voimassaolevan esisopimuksen mukaan hakijoilla on vielä oikeus hakea lisäaikaa lopullisen kaupan solmimiseksi.

Olemme käyneet neuvotteluita kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamisesta potentiaalisten sijoittajien kanssa siten, että sijoittajan omistukseen osalle kauppakeskustonttia kaupungin vuokramaalle toteutettaisiin vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 9000 m2 laajuinen paikalliseen ostovoimaan perustuva paikallispalvelukeskus.

Sijoittajaneuvotteluissa on edetty siten, että esisopimus sijoittajan kanssa on tavoitteena solmia kesäkuun 2019 aikana ja tämän jälkeen on tarkoitus viimeistellä hankkeen käynnistämisen edellyttämät sopimukset ml. maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin kanssa elo…syyskuussa 2019.

Hankesopimusten solmimisen jälkeen tavoitteena on jättää rakennuslupahakemus syksyllä 2019. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioitu rakentamisaika lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien on 18…20 kuukautta.

Pyydämme Vantaan kaupunkia jatkamaan kiinteistökaupan esisopimuksen voimassaoloa ja sopimuksen määräaikoja 30.10.2019 saakka, jotta voimme saattaa sopimusneuvottelut valmiiksi ja solmia tarvittavat sopimukset kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttamiseksi.

Helsingissä 3.6.2019

NCC Property Development Oy [redacted] Skanska Talonrakennus Oy [redacted]

Petri Bergström [redacted] Jukka Manninen [redacted] Jukka Kylliö Antti Tuomainen

Vantaan kaupungille

ASIA: KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

viite: esisopimus kiinteistöjen kaupasta 4.12.2015

Vantaan kaupunki myyjänä ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ja Ruokakesko Oy - joka sittemmin on sulautunut Kesko Oyj:hin - ostajina ovat 4.12.2015 solmineet kiinteistökaupan esisopimuksen koskien 18 743 m^2 suuruista määräalaa määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m^2 suuruista määräalaa määräalasta 92-409-3-131-M501.

Edellä mainitussa esisopimuksessa on sen voimaantulon ja lakkaamisen (esisopimuksen kohta III.3) osalta sovittu, että:

> *Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta*
>
> *1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m2 hypermarketteja ja*
> *2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:*
> *a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai*
> *b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja*
> *c. joka tapauksessa vähintään 15 000 h-m^2 vuokrattavaa pinta-alaa,*
> *3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta*
>
> *niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella.*

Esisopimuksessa tarkoitettu asemakaava ja asemakaavan muutos tuli voimaan 24.8.2016, joten esisopimuksessa sovittu alkuperäinen määräaika oli voimassa 24.8.2017 saakka. Vantaan kaupunginhallitus on 12.6.2017 ja 17.12.2018 käsitellyt lopullisen kaupan solmimisen takarajaa; viimeksi mainittu kaupungin päätös on formuloitu siten, että takarajan siirto on vahvistettu enintään 30.6.2019 saakka.

Kun emme tähän päivään mennessä ole saaneet NCC:ltä ja Skanskalta edellä siteeratuissa kohdissa 2) ja 3) tarkoitettuja vahvistuksia, emmekä tästä syystä ole itsekään kyenneet antamaan kohdassa 1) tarkoitettua vahvistusta, vaadimme lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäväksi em. esisopimuksen ehdon mukaisesti 33 kuukaudella eli enintään 24.5.2020 saakka.

Kun em. esisopimuksessa sovitut, lopullisen kiinteistökaupan edellytykset eivät ole ainakaan toistaiseksi täyttyneet, on puolellamme myös tahtotila neuvotella ja sopia esisopimuksen ehtoihin tarpeellisista muutoksista, jotka edesauttaisivat Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttamista. Hankkeen vaiheistuksesta, laajuuksista ym. seikoista on jo keskusteltu kaupungin johdolla kokoontuvassa Kivistön johtoryhmässä ja olemme halukkaita jatkamaan

neuvotteluja vaihtoehtoisista ratkaisumalleista kaupungin ja muiden osallisten kanssa, Kivistön kaupunkikeskushankkeen käynnistymisen varmistamiseksi ja hankeaikataulun nopeuttamiseksi.

Helsingissä, 28.5.2019

Kunnioittavasti

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

KESKO OYJ

[redacted]

Jyrki Karjalainen

Juha Eronen

Jukka Anttila

Markku Jantunen

10 § **NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe / AVP**

VD/5009/10.00.02.00/2015
HP/AK/GK

Puretaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annettu Kivistön kauppakeskuksen laajennusalueen tonttivaraus tarpeettomana.

Vantaan kaupungin on tarkoitus allekirjoittaa Kivistön kaupunkikeskuksen ns. kauppakeskushankkeen asemakaavaan nro 230800 liittyvän esisopimuksen kiinteistön myynnistä yhteisesti NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle. Asiaa käsitellään erillisenä asiana tässä kokouksessa. Kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 34, 2.12.2014 ja 17.11.2014 tekemiin suunnitteluvarauksiin on sisältynyt kauppakeskuksen II-vaihe.

Asemakaavan II-vaiheessa ko. kauppakeskusta on mahdollista laajentaa 40 000 k-m2:llä korttelin 23192 tontilla nro 1 (Varausalue 1). Kauppakeskuksen laajentumisen ehtona on, että asemakaavamääräysten yleiset edellytykset kauppakeskuksen laajentumiselle täyttyvät. Asemakaavamääräysten mukaan II-vaiheen laajeneminen on sallittua aikaisintaan, 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 km^2 ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m^2.

Kauppakeskuksen laajenemisvarauksen lisäksi yhtiöille varataan ns. Colosseumin kortteli nro 23916 tontti 6 (Varausalue 2), jonka rakentaminen todennäköisesti ajoittuu kauppakeskuksen II-vaiheen jälkeiseen aikaan. Tämän toteuttamiselle asemakaavassa ei ole ajallisia ehtoja.

Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä II-vaiheen alueesta eikä Colosseumin tontista esisopimusta, koska alueiden rakentamisen aikataulu on vielä epävarmaa. Tämän vuoksi on valmisteltu päätöksentekoon suunnitteluvaraukset seuraavin ehdoin:

Kauppakeskuksen II-vaihe (Varausalue 1):

- varaus annetaan tai NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille,
- varauksen kohde on korttelin 23192 tontti 1, jonka rakennusoikeus on 40 000 k-m^2
- kauppahinta määräytyy käyvän hinnan mukaan rakennusoikeuden perusteella,
- kaupunki antaa NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle luvan ulokkeen (= ylikulkusillan) rakentamiseen Vantaankoskentien yli kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen asemakaavan osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu tämän varauspäätöksen mukaisessa aikataulussa.
- Vantaankoskentien yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä), u-alueen rakennusoikeuden saa vastikkeetta
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun Kivistön kaupunkikeskuksen II-vaihe on asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa ja kun kaupunki on ilmoittanut NCC Property

Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten II-vaiheen laajenemiselle täyttyneen,
- tonttivaraus on kuitenkin voimassa vähintään 3 vuotta kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisesta,
- tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa,
  - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa voimasta eikä esisopimuksen mukaista lopullista kauppakirjaa ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä,
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy eivät voi siirtää tätä varausta kolmannelle ilman kaupungin hyväksyntää,
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat rakentamaan II-vaiheen valmiiksi 6 vuodessa siitä, kun asemakaavan mukaiset edellytykset ovat täyttyneet ja kun toimijoille on ilmoitettu näiden edellytysten täyttyneen, ja kun kauppakeskuksen I-vaihe on avattu,
- luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tontinluovutusehtoja
- NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy sitoutuvat tekemään korttelissa 23196 tonteilla 7 ja 8 sijaitsevan kauppakeskuksen I-vaiheen ja tämän varauksen II-vaiheen omistajien kanssa puitesopimuksen autopaikkojen yhteiskäytöstä sekä asemakaavan mukaisen Vantaankoskentien ylittävän ulokkeen rakentamisesta tämän varauksen voimassaoloaikana.

Kauppakeskuksen II-vaiheen alueen väliaikaiskäyttö (Varausalue 1):
- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun laajennusalueesta on allekirjoitettu erillinen, vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa tonttia pysäköintiin sekä muuhun lyhytaikaiseen tilapäiskäyttöön (esim. erilaiset tapahtumat). Pysäköintioikeutta ei saa rajoittaa koskemaan vain kauppakeskuksen asiakkaita ja pysäköinnin tulee olla maksutonta. Mutta NCC:llä ja Skanskalla on kuitenkin oikeus ajallisesti ohjata pysäköintiä; sallittava kuitenkin vähintään 4 h:n pysäköintiaika.
- NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus sijoittaa varausalueelle moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoritieliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus mainospylonin sijoittamisella varausalueelle 1 on Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla.
- tähän tontinvarauspäätökseen liittyvä mahdollisuus maanvuokraukseen lakkaa olemasta voimassa, mikäli tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa.
  - mikäli korttelin 23196 tontin 7 liittyvä esisopimus lakkaa olemasta voimassa eikä esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ole allekirjoitettu tai
  - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Colosseumin kortteli nro 23196 tontti nro 6 (Varausalue 2):
- varaus annetaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle tai niiden esittämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille
- varauksen kohde on kortteli 23916 tontti nro 6
- myyntihinta määräytyy käyvän hinnan mukaan sekä asemakaavan merkityn rakennusoikeuden että mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien kerrosneliöiden mukaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä rakennetaan ah -rakennusaloille.
- tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan,

- tontinvaraus lakkaa voimasta, mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- tontti on rakennettava 7 vuoden sisällä siitä, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan
- varauksensaaja on velvollinen pitämään varausalue varauksen voimassaoloaikana turvallisena ja siistinä

Colosseumin korttelin 23196 tontin nro 6 väliaikakäyttö (Varausalue 2):

- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun korttelin nro 23916 tontista 6 on allekirjoitettu erillinen vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin varauksensaajilla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa aluetta kauppakeskukseen liittyvään markkinointiin ja tapahtumien järjestämiseen sekä muuhun kaupalliseen lyhytaikaiseen käyttöön tai muuhun kauppakeskusta tukeviin toimintoihin.
- varauksensaajien on hankittava kaikki käytön ja käyttötarkoituksen edellyttämät viranomaisluvat ja huolehdittava alueen siisteydestä ja turvallisuudesta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 24

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee tontinvarauksen korttelin 23192 tontista 1 ja korttelin 23196 tontista 6 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle.
b) kaupunki tekee tontinvarauksen ym. mainituin ehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:
Päätetään
a) tehdä tontinvaraus korttelin 23192 tontista 1 ja korttelin 23196 tontista 6 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle, ja
b) tehdä tontinvaraus ym. mainituin ehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että projektijohtaja Gilbert Koskela selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Vantaan kaupunki on allekirjoittanut NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta 4.12.2015 Kivistön kauppakeskuksen toteuttamiseksi. Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että yhtiöt tekevät investointipäätöksen noin 20000 – 30000 k-m^2:n suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Kaupunki on käynyt tiiviisti neuvotteluja NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa Kivistön kauppakeskuksen toteuttamisesta esisopimuksen allekirjoittamisesta lähtien. Yhtiöt ovat neuvotteluissa ilmoittaneet, että niillä ei ole tässä vaiheessa valmiuksia tehdä kuin noin 9000 k-m^2:n suuruinen kauppakeskuksen I-vaihe ja että niillä ei ole odotettavissa esisopimuksen voimassaoloaikana olevan valmiuksia toteuttaa esisopimuksen suuruista Kauppakeskuksen I-vaihetta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt yhtiöille jatkoaikaa 30.6.2019 asti. Esisopimuksen mukaan yhtiöllä on mahdollisuus käyttää ilmoitusmenettelyllä jatkoaikaa aina 24.5.2020 asti, jolloin on kulunut 1 vuosi ja 33 kuukautta asemakaavan voimaantulosta.

Kaupunginhallitus on 15.6.2015 antanut yhtiölle tontinvarauksen korttelista 23192 tontista 1. Päätöksen mukaan tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Asemakaava tuli voimaan 24.8.2016. Esisopimus on allekirjoitettu 4.12.2015, ja se on tullut voimaan. Esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ei kuitenkaan ole allekirjoitettu, jolloin korttelin 23192 tontin 1 tonttivaraus ei ole astunut voimaan.

NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat ilmoittaneet neuvotteluissa, että niillä ei ole mahdollisuutta allekirjoittaa esisopimuksen mukaista kauppakirjaa. Koska kaupunki haluaa kehittää Kivistöä myös tämänkin tontin osalta, niin yhtiöille myönnetty mahdollisuus tontinvaraukseen on syytä kumota, jotta varauspäätös ei ole tontin kehittämisen esteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki kumoaa kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle antamansa tontinvarauspäätöksen korttelin 23192 tontista 1.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Liitekartta varausalueesta, tontti 23192/1

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

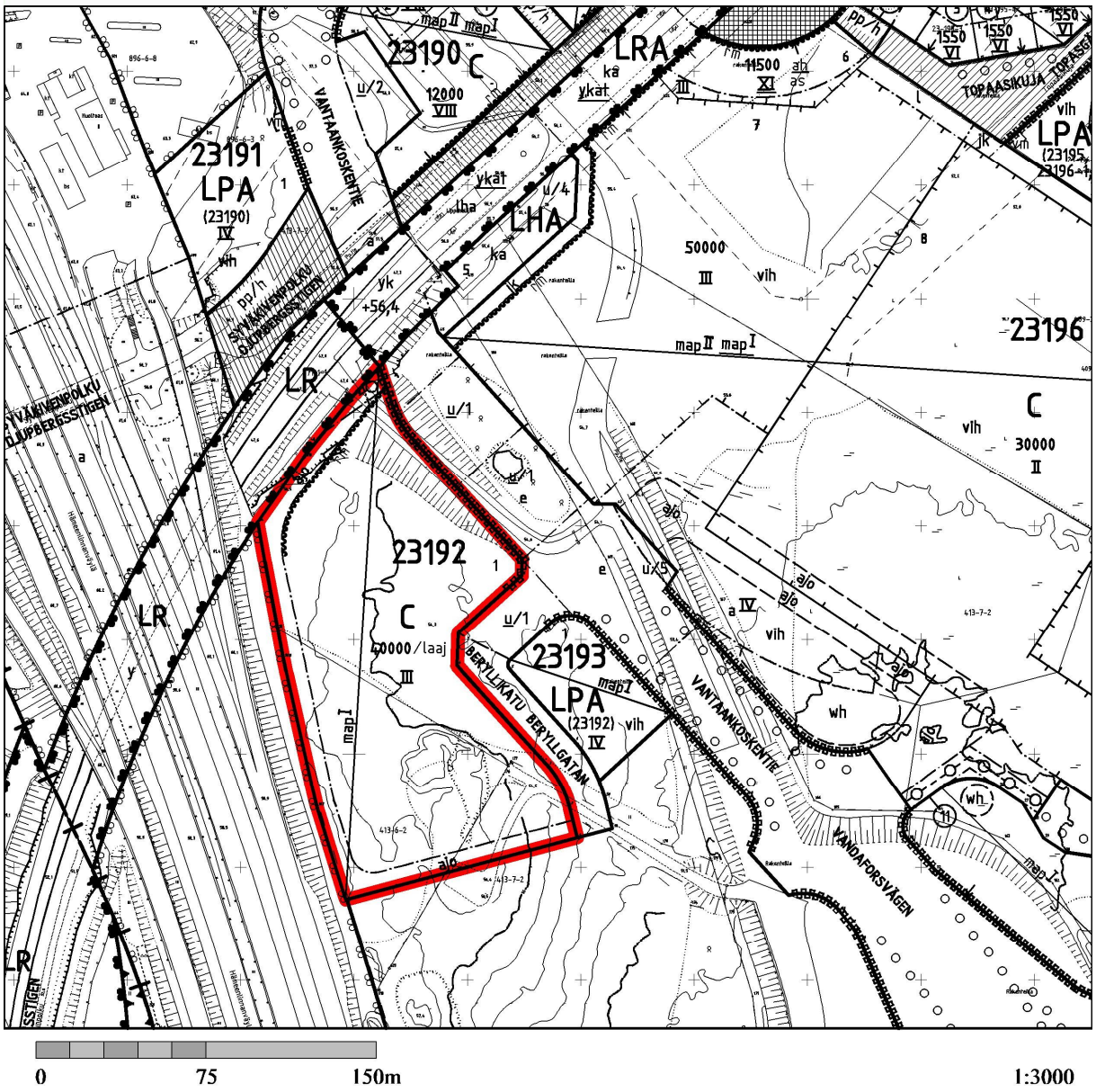
KOHTEEN SIJAINTI



NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle annetun tonttivarauksen purkaminen / Kivistön kauppakeskuksen II-vaihe

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23192
Ohjeellinen tontti 1



11 § **Suunnitteluvaraus Kivistön kaupunginosaan kortteleihin 23192 ja 23913 sekä Beryllikadulle Kivistön aseman lounaispuolelle /Arena 3.3 Oy/ AVP**

VD/4521/10.00.02.02/2019
HP/AK/AVP/GK

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:lle tapahtuma-areenaa ja hotellia varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.8.2021 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa korttelin 23192 tontin 1, joka on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), ja korttelin 23193 tontin 1, joka on asemakaavassa varattu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), sekä Beryllikadun katualueen. Aluetta koskeva Kivistön kaupunkikeskuksen 1 -asemakaava 230800 on tullut voimaan 24.8.2016.

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Vantaankoskentien välissä, ja se rajautuu pohjoisessa kehärataan ja etelässä asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Alueen omistaa Vantaan kaupunki. Alue on rakentamatonta metsämaata, josta puut on kaadettu asemakaavan mukaista rakentamiseen valmistauduttaessa. Alueen koko on noin 2,36 ha.

Alue on asemakaavassa varattu Kivistön kauppakeskuksen laajenemisalueeksi, jossa on rakennusoikeutta 40 000 k-m^2. Kaupunginhallitus on tehnyt korttelista 23192 tontista 1 tontinvarauksen NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle 15.6.2015 § 31. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan tontinvarauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Kortteli 23196 tontti 7 on varattu Kivistön kauppakeskuksen rakentamista varten. Asemakaava 230800 on tullut voimaan 24.8.2016. Korttelia 23196 tonttia 7 koskeva esisopimus on allekirjoitettu 4.12.2015 ja se on tullut voimaan. Korttelia 23196 tonttia 7 koskevaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu, joten kaupunginhallituksen tontinvarauspäätös ei ole vielä tullut voimaan.

Arena 3.3 Oy on lähettänyt 21.5.2019 hakemuksen suunnitteluvarauksen saamiseksi edellä mainitulle alueelle, joka koskee siis korttelia 23192 tonttia 1 (C), korttelia 23193 tonttia 1 (LPA) ja Beryllikatua. Yhtiö hakee suunnitteluvarausta kahdeksi vuodeksi. Alueelle on tarkoitus rakentaa pääosin yksityisesti rahoitettu tapahtuma-areena ja hotelli. Alueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa viimeistään vuoden 2022 alussa, hanke valmistuisi vuoden 2024 alussa.

Alustavien suunnitelmien mukaan Arena 3.3 Oy:n hanke sisältäisi tapahtuma-areenan, 3000 m^2:ä liikuntapalveluja, 2000 m^2:ä toimisto- ja kokoustiloja ja 120 huoneen hotellin. Tapahtuma-areena kapasiteetti olisi urheilutapahtumissa 13000 katsojapaikkaa, lisäksi 5000 paikkaa olisi oheistiloissa, jossa tapahtumaa olisi mahdollista seurata isolta kuvaruudulta. Konserttitapahtumissa olisi 27000 katsojapaikkaa, kun osa pelikentästäkin muutetaan katsomoksi. Aitioita olisi noin 30 kappaletta. 27000 katsojapaikalla Arena 3.3:sta rakentuisi Suomen suurin viihdekeskus. Suomen Palloliitto tukee hanketta. Palloliitolle Arena 3.3:n jalkapallokenttä mahdollistaisi kansainväliset pelit ympäri vuoden.

Kentän mitat olisivat 105 m x 68 m, varoalueineen 120 m x 80 m. Autopaikoitus olisi areenan (500 autopaikkaa) ja hotellin (50 autopaikkaa) alla. Tarvittavien autopaikkojen lopullinen määrä selviää suunnitelmien tarkentuessa.

Tapahtuma-areena olisi yhdistettävissä Vantaankoskentien yli menevällä yhdyskäytävällä kauppakeskukseen, jolloin asemalta olisi järjestettävissä luonteva yhteys tapahtuma-areenalle ja hotelliin

kulkematta vilkkaasti liikennöidyn Vantaankoskentien yli. Toisaalta kauppakeskuksen palvelut tukisivat tapahtuma-areenan ja hotellin toimintoja. Asemakaavassa on jo tällä hetkellä tilavaraus ylikulkusillalle.

Arena olisi muodoltaan ainutlaatuinen. Varsinaista katsomoa olisi kolmella sivustalla. Vantaankoskentien puolella ei olisi katsomoa, vaan tapahtuma-areena avautuisi Vantaankoskentielle laajoine lasipintoineen. Kadulta olisi periaatteessa seurattavissa tapahtuma-areena yleisötapahtumia, mutta lasipintaan olisi heijastettavissa kuvia, jotka estävät läpinäkyvyyden niin haluttaessa.

Alueen rakentaminen tapahtuma-areenaa ja hotellia varten edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaava muuttaminen vienee noin vuoden. Hankkeen alustava bruttoala on 54200 m^2 ja kerrosala 37700 k-m^2. Hankkeen tarkempi koko selviää asemakaavan muutoksen ja hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Hankkeen yksityiskohtaisempi jatkosuunnittelu edellyttää suunnitteluvarausta, muuten ei ole mielekästä suunnitella hanketta eteenpäin.

Kaupunginhallituksen 15.6.2015 § 31 päätöksen mukaan NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla on oikeus sijoittaa kortteliin 23192 tontille 1 moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospyloni lento-, rata- ja moottoritieliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus mainospylonin sijoittamisella on myös Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla. Tarve kauppakeskusta ja kaupan keskusliikkeitä palvelevalle mainospylonille ei ole poistunut. Asemakaavan muutoksessa otetaan mainospylonin tarve huomioon.

Arena 3.3 Oy:lle on tarkoitus vuokrata tontti. Tontin arvon hinnoittelemiseksi kaupunki tilaa arviokirjan tontin markkina-arvosta asemakaavan muutostyön aikana siinä vaiheessa, kun tilajakauma alkaa olla selvillä. Vuotuinen vuokra on 5 % markkina-arvosta. Kaupunki vaatii vakuudeksi yhden vuoden vuokran.

Areana 3.3 Oy vastaa asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta. Rakentamista ei kuitenkaan saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Lopullisen päätöksen maan vuokraamisesta tekee kaupunginhallitus. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset, ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tontin vuokrausta.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 11

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki antaa Arena 3.3 Oy:lle suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosaan Arena 3.3 Oy:n tapahtuma-areenan, hotellin ja tarvittavien pysäköintijärjestelyjen suunnittelua ja tulevan rakentamisen valmistelua varten 31.8.2021 asti.

b) kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavan muutos on tullut voimaan.
c) asemakaavan muutoksen tultua voimaan Arena 3.3 Oy:ltä peritään varausmaksu, jonka vuotuinen korko on 2,5 % markkina-arvosta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

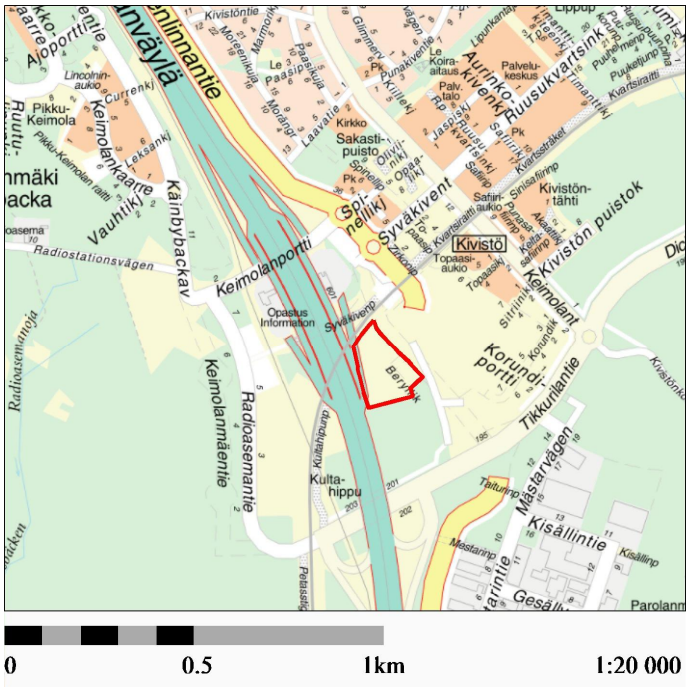
Liitteet:
- Kartta suunnitteluvarauksen alueesta
- Arena 3.3 esite

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



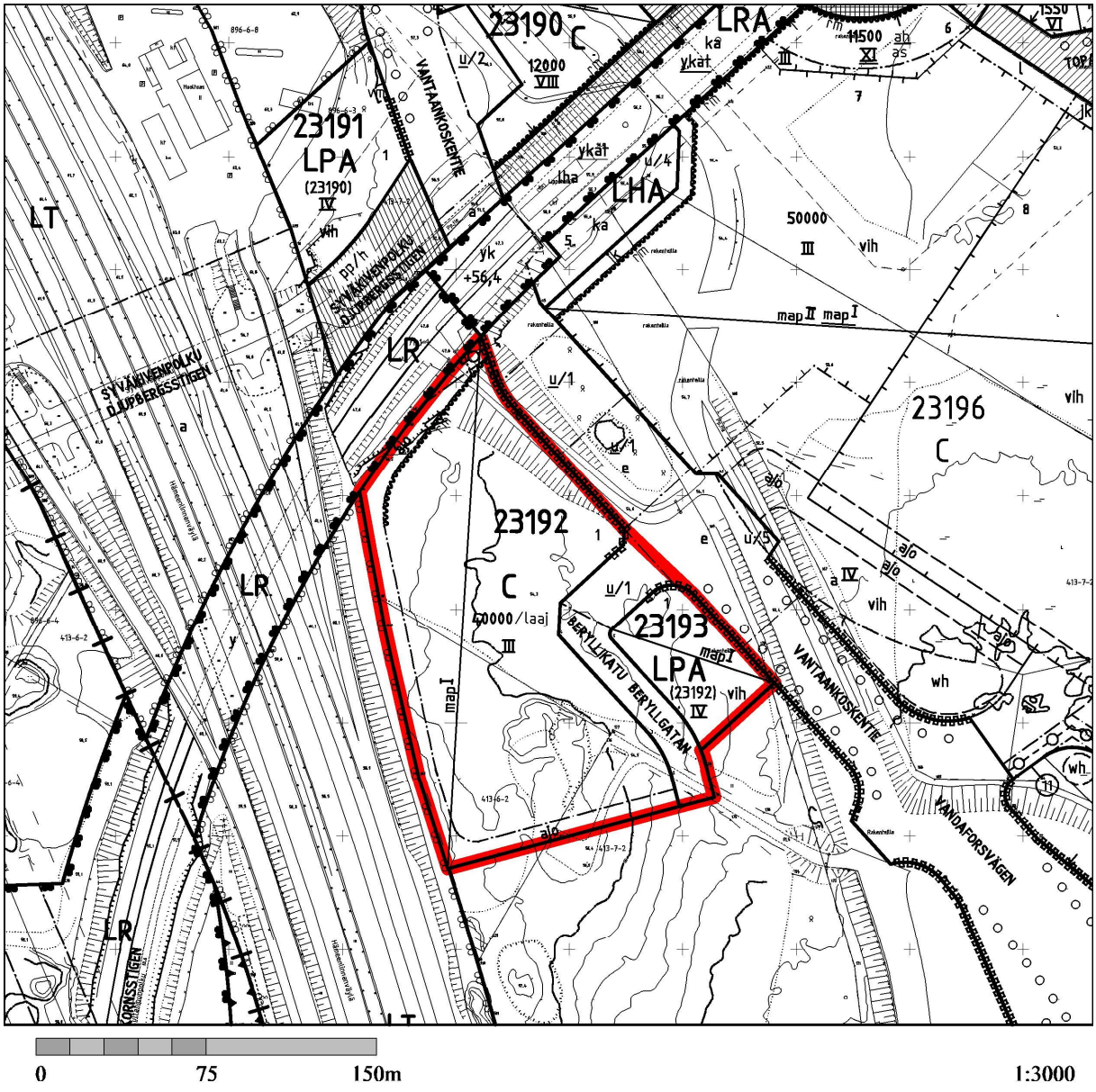
SUUNNITTELUVARAUS /
ARENA 3.3 OY

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Korttelit: 23192 ja 23193

Määräala tilasta: 92-413-6-2
Määräala määräalasta: 92-413-7-2-M602

pinta-ala: n. 2,36 ha



ARENA 3.3 Esite

VANTAA, KIVISTÖ



ARENA 3.3



ARENA 3.3 Vantaan Kivistö

Kivistöstä on tulossa pääkaupunkiseudulle mielenkiintoinen keskittymä sijaintinsa ja hyvien liikenneyhteyksien ansiosta. Kansainvälisen lentokentän läheisyys, kehärata ja autoliikenneyhteydet luovat areenahankkeelle oivat puitteet.
ARENA 3.3 monitoimiviihdekeskuksen rakentuminen kauppakeskuksen yhteyteen vastaa tulevaisuuden rakentamistrendejä.

Arena 3.3 Hanke

Sijainti

Areena sijaitsee Suomen parhaimpien liikenneyhteyksien keskellä. Kehärata tuo ihmiset julkisella kulkuvälineellä konsertteihin ja peleihin. Matka-aika Helsingin rautatieasemalta on 24 min., Tikkurilan keskustasta
16 min. ja lentokentältä 6 min. Liikenneyhteydet ovat hyvät Kehä III:lta ja Hämeenlinnan väylältä (E3).

Käyttötarkoitus

ARENA 3.3:sta rakentuu Suomen suurin **viihdekeskus**. Urheilutapahtumiin
mahtuu 18.000 katsojaa ja konsertteihin 27.000 kuulijaa. Suomessa tässä kokoluokassa oleva areena on ainutlaatuinen. Sijainti ja kapasiteetti houkuttelevat maailman luokan tähdet areenalle. Esimerkiksi Palloliitolle
suurin katon alla toimiva **jalkapallokenttä** mahdollistaa kansainväliset pelit
sekä talvella että kesällä.

Viihdekeskuksena ARENA 3.3:n realistinen tavoite on n. 50 pienemmän **konserttitapahtuman** ja 20 suuremman konsertin järjestäminen vuosittain. Kansainväliset tähdet ja kotimaiset huippuartistit saavat vihdoinkin riittävät mittasuhteet täyttävän esiintymispaikan. Rakennamme Vantaan tulevaisuutta yhdessä.

Arena 3.3 yhteyteen rakentuu myös **hotelli**, jonka majoituskapasiteetti on
120 huonetta sekä nykyaikainen **toimistokeskittymä**.

Suomi on mukana Tanskan, Norjan ja Ruotsin kanssa hakemassa **Naisten jalkapallon MM-kisoja 2027.** Suomessa tullaan pelaamaan kolmessa eri kaupungissa. Palloliitto on ilmoittanut halukkuutensa yhdeksi pelipaikaksi
Vantaan ja Areena 3.3:n. Televisionäkyvyys kymmenille miljoonille ihmisille
ja kisaturisteja eri maista toteutuessaan luo mahdollisuuden tuoda Vantaan kaupunki maailmankartalle.

Arena 3.3 Taloudelliset vaikutukset

Arena 3.3 rakentamisen työllistävä vaikutus on n. 3800 miestyövuotta. Areena työllistää jo rakennusaikana kymmeniä yrityksiä ja valmistuttuaan
satoja ihmisiä. Vuositasolla Areena tavoittaa 0.5-1 milj. kävijää. Valtiolle ja Vantaan kaupungille rakentamisaikainen verohyöty on miljoonissa. ARENA 3.3 tuottaa Vantaan kaupungille pysyvät vuotuiset verotulot. Kauppakeskuksen ja ARENA 3.3 yhteishyöty vantaalaisille, Kivistön asukkaille ja ympäristölle on merkittävä. Stadionin alle rakentuva liitännäis-pysäköinti n. 600 autopaikkaa mahdollistaa työpaikkamatkustamisen
sekä ostosmatkojen yhdistämisen.
Kriisitilanteen sattuessa stadionin maanalaiset tilat tarjoavat pelastuslaitokselle mittavat väestösuojakapasiteetit**.**

Arena 3.3 Sosiaalinen merkitys

Nuoriso

ARENA 3.3:n käyttövuoroista 85 % on jalkapallojunioreiden ja nuorison käytössä. Jalkapallo on suurin laji Suomessa rekisteröidyissä harrastajissa mitattuna. Vantaan alueella on huutava pula talviharjoittelumahdollisuuksista. ARENA 3.3 on vastaus tähän ongelmaan.
Hanke tukee yhteiskunnalle tärkeitä arvoja, kuten yhteisöllisyys, kurinalaisuus, auktoriteettien kunnioittaminen, sääntöjen noudattaminen, pettymysten kohtaaminen, mutta myös riemujen ja onnistumisien jakaminen.
Tärkeää on myös syrjäytymisen ennaltaehkäisy. Tätä on kasvatuksellinen
urheilu parhaimmillaan.

Asukkaat

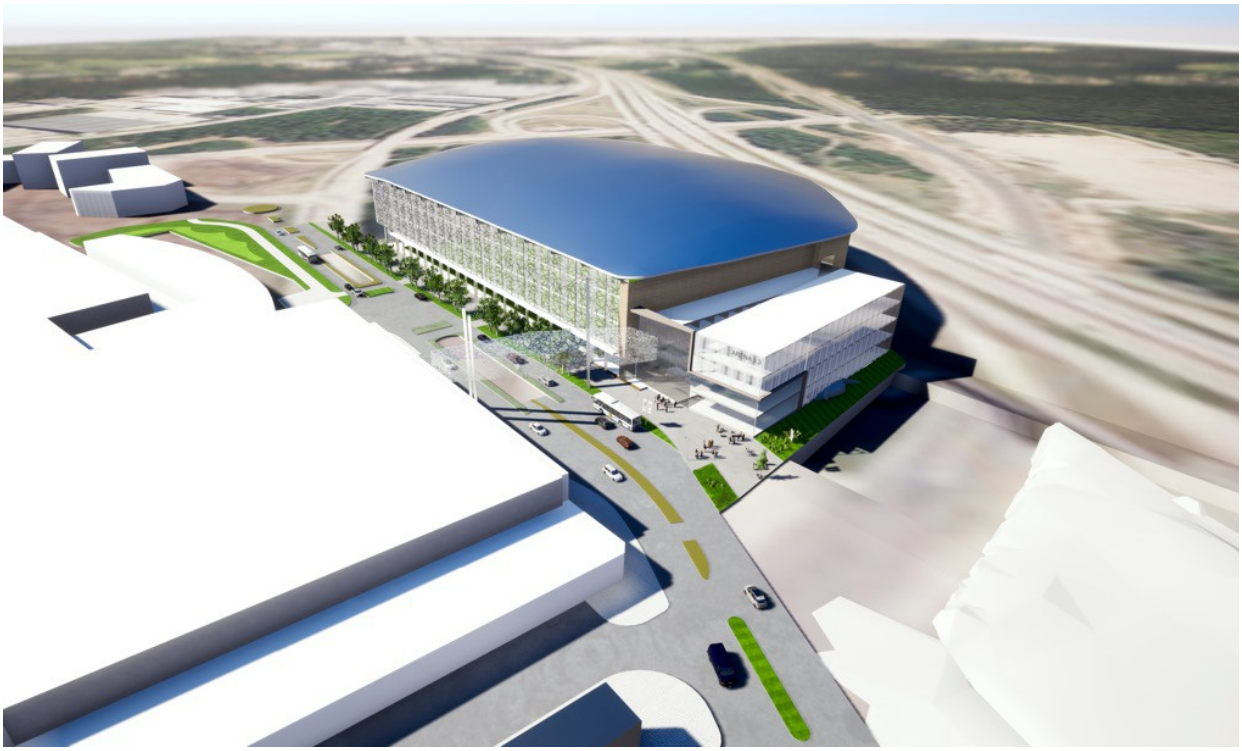
Arena 3.3 antaa Vantaan ja Kivistön asukkaille mahdollisuuden luonnolliseen
kohtaamiseen harrastamisen parissa, mm. konsertit, tapahtumat, virikeillat, harrastetilat, ravintolamaailma, kuntosali, terveysliikunta ja työhyvinvointipäivät yrityksille. Unohtamatta odottaville lentomatkustajille mahdollisuutta rentoutua, levätä, yöpyä tai aktivoitua monilla tavoilla 6 minuutin päässä lentokentästä.





Arena 3.3 Hankkeen rahoitus

Hankkeen pääoma muodostuu vieraasta pääomasta ja omasta pääomasta. Rahoituslaitos on antanut indikatiivisen lausunnon rahoittaa puolet
tarpeesta. Oma pääoma muodostuu 600 paikan parkkihallin myymisestä ja kiinteistösijoittajien varoista.





Tekniset tiedot

Kentän mitat	105 x 68 m (varoalueineen 80 x 120 m)
Areenan laajuus	23.000 m2
Kuntosalitilat	3.000 m2
Muokattavat yritystilat	2.000 m2
Aitioiden lukumäärä	30 kpl
Kapasiteetti jalkapallossa	13.000 katsojaa
Kapasiteetti tapahtumissa	27.000 katsojaa
Hotelli	120 huonetta
Toimistokeskittymä	
Monipuoliset catering-tilat	

Hankkeen omistaja

ARENA 3.3 Oy

Juristiset palvelut

Timo Ylikantola Asianajotoimisto Ratiolex Oy

Arkkitehtisuunnittelu

Esa Sallinen Arkkitehtitoimisto SKOOT Oy

12 § **Tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontille 2 / SRV Rakennus Oy / AVP**

VD/7705/10.00.02.00/2016
HP/AK/GK

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 korttelin 23184 tontin 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle Kivistön koulun alueen kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Yhtiö on hakenut ennakkomarkkinoinnin heikon tuloksen takia tonttivarauksen jatkamista yhdellä vuodella 30.6.2020 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 (korttelin 23184 tontit 1 ja 2) kaksi ehdotusta.

Jatkoon valittujen kahden ehdotuksen vertailuhinnat vaihtelivat huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm²) keskimäärin 225 €/asm² edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm²).

Kilpailun tulokset julkaistiin syksyllä 2017. SRV Rakennus Oy voitti Koralli-ehdotuksellaan korttelin 23184 tontit 1 ja 2. Kaupunginhallitus päätti varata nämä tontit 10.10.2017 § 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle. Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti. Näiden tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaisesti 530 €/k-m².

Kilpailua jatkettiin asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken pysäköintitalon suunnittelulla kortteliin 23185. Se pidettiin joulukuussa 2017 – huhtikuussa 2018. Kaupunki oli päättänyt, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Tavoitteena oli alun perin ollut, että väestönsuojista olisi saatu helpotus sisäasiainministeriöltä. Kaupunki joutui määrittelemään tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy.

Kilpailutuomaristo valitsi 21.6.2018 kahdesta ehdotuksesta Caravelle 1 -ehdotuksen, koska se oli ainoa, joka täytti kilpailuohjelman vaatimukset. Ehdotuksiin sisältyi optiovaihtoehto, joka mahdollistaisi lisäkerroksen rakentamisen kaupungin käyttöön. Caravelle 1:n perusratkaisun hinta (245 autopaikkaa) oli 7 498 000 €, 30 604 €/autopaikka (alv 0 %) ja optioratkaisun hinta (331 autopaikkaa) oli 8 391 000 €, 25 350 €/autopaikka (alv 0 %). Kilpailutuomariston kokouksessa todettiin, että kaupungilla ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia option käyttämiseen.

Pysäköintipaikan hinta oli kilpailuehdotuksessa jaettu asuntojen m²-hintaan ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuviin osuuksiin. Caravelle 1 perusratkaisun asuntojen m²-hintaan kohdistuva osuus oli 10 722 € (alv 0 %) ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuva osuus 19 882 € (alv 0 %). Asuntojen hintaan kohdistuivat pysäköintitalossa olevat asumista palvelevat tilat kuten väestönsuoja ja eräät aputilat.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2018 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tarkistamaan kilpailussa voittamien asuntojen alkuperäisiä keskimääräisiä myyntihintojaan kilpailuohjelma 6.3.2 kohdan mukaisesti tontin 2 osalta ja jatkamaan tonttivarauksiaan 30.6.2019 asti. Yhtiö on täydentänyt kirjettään 7.1.2019 indeksitarkistuksen osalta. SRV Rakennus Oy on jättänyt korttelin 23184 tontista 2 rakennuslupahakemuksen 28.12.2018, ja yhtiö tarvitsee tietoa keskimääräisistä myyntihinnoista kohteen ennakkomarkkinointia varten.

SRV Rakennus Oy tutki kilpailun aikana yhden kerroksen (6. kerroksen ratkaisu) korotuksen vaikutukset asuntojen hintaan, ja kerroksen korotuksen alentava vaikutus hintaan on -125,00 €/htm².

Pysäköintitalon asuntojen hintoja nostava vaikutus on +216,47 €/htm². Nostava vaikutus syntyy pysäköintiratkaisusta, pysäköintitalon väestönsuojatiloista ja aputiloista, jotka tavallisesti ovat asuinkerrostaloissa.

Kilpailussa hintatarjous piti tehdä heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100) sidottuna. Heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi on ollut 100,48. Marraskuun 2018 indeksi on 105,7. Hintaindeksin nousun vaikutus hintaan on siten 104,57 % eli +212,03 €/htm². Joulukuun 2018 hintaindeksiä ei ole vielä julkaistu, joten SRV Rakennus Oy:n esittämä peruste on asiallinen.

Näiden hinnan tarkistusten jälkeen tontin 2 lopulliseksi keskimääräiseksi myyntihinnaksi muodostuu 4853,50 €/htm².

Kaupunginhallitus on tehnyt 10.10.2017 § 20 Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta päätöksen tonttivarauksista, joiden eräänä osana oli korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varaaminen SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Päätös koski niin tonttivarauksia kuin kilpailuehdotuksen mukaisia asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Kaupunginhallitus ratkaisee tällöin myös tonttivarausten jatkamisen ja kilpailuehdotuksen mukaisen asuntojen keskimääräisen myyntihinnan tarkistuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm²,
b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

SRV Rakennus Oy:lla on tonttivaraus kortteliin 23184 tonttiin 2. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2019 asti. Tontille myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019. SRV Rakennus on lähettänyt 27.5.2019 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö toteaa, että kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019, ennakkomarkkinointi lopetettiin toukokuussa alussa 2019 vaimean kysyntätilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana. SRV Rakennus Oy hakee tontin 2 tonttivarauksen jatkamista markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi yhdellä vuodella 30.6.2020 saakka. Tällöin korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varausajat päättyisivät samaan aikaan.

Kivistön keskustassa on tänä vuonna valmistunut tai valmistumassa yli 700 asuntoa, ensi vuonna odotetaan valmistuvan noin 1400 asuntoa. Tarjontaa Kivistössä on juuri nyt erittäin paljon, mikä varmasti on heikentänyt uusien asuntojen kysyntää. Tilanne rauhoittunee, kun Kivistön keskustan Topaasiaukion ympäristön asuntorakennushankkeet valmistuvat ja kun saadaan kauppakeskuksen toimijoilta virallinen tieto kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamisen alkamisesta. Tämän takia korttelin 23184 tontin 2 varausajan jatkamiselle on perusteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 2 tonttivarausta 30.6.2020 asti,
b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontin muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SRV Rakennus Oy:n kirje 27.5.2019/ henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SRV

Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle

Tonttivarauksen tausta

Viitaten Vantaan kaupungin järjestämään Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, SRV Rakennus Oy esittää kunnioittavasti tonttivarauksien jatkamista yhdellä vuodella.

SRV Rakennuksen ehdotus "Koralli" valittiin korttelin kohteen 1 (92-23-184 tontit 1 ja 2) voittajaksi ja sille on myönnetty tonttivaraus tontille 2 30.6.2019 ja tontille 1 30.6.2020 saakka.

Aikataulutilanne

Ensimmäiselle hankkeelle ("As Oy Vantaan Meritähti" – tontti 2) myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019 ja lopetettiin toukokuun alussa 2019 vaimean kysyntä tilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana.

Tonttivarauksen jatko

Esitämme tontin 2 tonttivarauksen jatkamista yhdellä vuodella 30.6.2020 saakka.

Rakentamisen aloittamiseen riittämättömän varaustilanteen vuoksi haemme tonttivaraukselle jatkoa markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi.

Espoossa 27.5.2019
Kunnioittaen,
SRV Rakennus Oy:n puolesta

[redacted]

Antero Nuutinen

Asuntoliiketoiminnan johtaja

[redacted]

Juha Kuusiniemi

Rakennuttajajohtaja

13 § **Tonttivarausten muuttaminen Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1, 2 ja 4 / Fira Oy / AVP**

VD/7705/10.00.02.00/2016
HP/AK/GK

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 kohteen 3 eli korttelin 23186 tontit 1 ja 4 OP Asuntorahasto I Ky:lle, tontit ovat rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä. Lisäksi kaupunginhallitus päätti varata yhtiölle tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteuttavaksi VAV Asunnot Oy:lle. OP Asuntorahasto I Ky on ilmoittanut vetäytyvänsä varauksista. Kaupunki on neuvottelut Fira Oy:n kanssa kiinnostuksesta toteuttaa tontit kilpailusääntöjen mukaisesti Fira Oy:n ilmoittamin myynti- ja vuokrahinnoin. Fira Oy on ilmaissut kiinnostuksensa, ja yhtiö anoo tonttivarausten jatkamista yhtiön nimiin 30.9.2020 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan. Käsiteltävänä oleva asia koskee kohdetta 3.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous. Kaupunki päätti varata rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten ja korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Ehdotuksen nimi oli Kivitasku.

OP Asuntorahasto I Ky: on ilmoittanut kirjeellään 7.3.2019, että se joutuu valitettavasti luopumaan kyseisistä tonttivarauksista. Suurin ongelma on ollut ns. ARA-kohteen toteuttaminen hyväksyttävässä hintaraamissa. Yhtiö on käynyt keskusteluja myös muiden toimijoiden kanssa, mutta valitettavasti ratkaisua ei ole löytynyt. OP Asuntorahaston kannalta ARA-kohteen subventointi on kestämätön ajatusmalli ns. vapaarahoitteiseen osaan sijoittuvien vuokralaisten ja rahaston sijoittajien näkökulmasta. Kilpailuehdotuksessa yhtiö ilmaisi millä hintatasolla yhtiö on valmis toteuttamaan kohteet. Yhtiö totesi myös, että on valitettavaa, että ARA-kohdetta ei voi erottaa erilliseksi hankkeeksi, jonka ARA-toimija toteuttaisi itsenäisesti.

Kaupunginhallitus päätti 10.10.2017 § 20, että se oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Kohteeseen 3 jätettiin viisi kilpailuehdotusta, joissa oli kaksi kärkiehdotusta, joiden välillä hintakilpailu ratkesi OP Asuntorahasto I Ky:n eduksi. Toinen kärkiehdotuksen nimimerkillä Now&Zen ehdotuksen oli laatinut Fira Oy. Fira Oy:n tarjouksen mukaan tontin 1 myyntihinta olisi 4850 €/m2 ja tontin 4 myyntihinta olisi 5690 €/m2. ARA-vuokratontin 2 myyntihinta ARA-toimijalle olisi 3600 €/m2.

Vantaan kaupunki on kysynyt Fira Oy:ltä, onko yhtiö kiinnostunut toteuttamaan kohteen 3 korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4 Fira Oy:n kilpailuehdotuksen pohjalta kilpailussa mainituin myynti- ja vuokrahinnoin.

Fira Oy vastasi 30.4.2019, että yhtiö on kiinnostunut toteuttamaan tontit yhtiön kilpailuehdotuksessa mainituin myyntihinnoin. Fira Oy pyytää varaamaan kortteli 23186 tontti 1, 2 ja 4 Fira Oy:n nimiin

20.9.2020 saakka. Yhtiön tämän hetkisen näkemyksen mukaan tonteille on löydettävissä sijoittajat tämän vuoden aikana, ja kohteen tonttien 1 ja 2 rakennustyöt voidaan aloittaa syksyllä 2020 ja tontin 4 rakennustyöt vuoden 2021 aikana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki merkitsee tiedoksi, että OP Asuntorahasto I Ky on luopunut tonttivarauksistaan kortteli 23196 tonteille 1, 2 ja 4.
b) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
d) tonttivaraukset ovat voimassa 30.9.2020 asti.
e) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes Fira Oy ostaa tontit.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- OP Asuntorahasto I Ky:n kirje 7.3.2019
- Fira Oy:n kirje 30.4.2019

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot: projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

© OP
7.3.2019

Vantaan kaupunki
Gilbert Koskela
Kielotie 28
01300 Vantaa
gilbert.koskela@vantaa.fi

Viite: sähköpostikeskustelu Gilbert Koskela / Antero Tenhunen 6.3.2019

ILMOITUS KIVISTÖN KOULUN ALUEEN TONTTIVARAUKSESTA LUOPUMISESTA

OP Asuntorahasto I Ky on tontinluovutuskilpailun jälkeen Vantaan kaupungin kaupunginhallituksen tekemän päätöksen 10.10.2017 § 20 saanut tonttivarauksen Vantaan Kivistön kaupunginosan korttelin 23186 tontteihin 1 ja 4.

OP Asuntorahasto I Ky joutuu valitettavasti luopumaan kyseisestä tonttivarauksesta. Suurin ongelma on ollut ns. ARA-kohteen toteuttaminen hyväksyttävässä hintaraamissa. Keskusteluja on käyty VAV:n lisäksi myös muiden toimijoiden kanssa, mutta valitettavasti ratkaisua ei ole löytynyt. Rahastomme kannalta ARA-kohteen subventointi on kestämätön ajatusmalli ns. vapaarahoitteiseen osaan sijoittuvien vuokralaisten ja rahaston sijoittajien näkökulmasta. Kilpailuehdotuksessamme ilmaisimme millä hintatasoilla olemme kohteet valmiit toteuttamaan. Valitettavaa on myös, että ARA-kohdetta ei voi erottaa erilliseksi hankkeeksi, jonka ARA-toimija toteuttaisi itsenäisesti.

Jotta korttelikokonaisuutta saadaan vietyä yhtenäisesti eteenpäin ilman kohtuutonta viivettä ja koska emme ole hyvästä yrityksestä huolimatta löytäneet ratkaisua hankkeen toteuttamiseksi taloudellisesti järkevällä tavalla, ilmoitamme täten OP Asuntorahasto I Ky:n vetäytyvän hankkeesta ja voitte puolestamme hakea uutta toteuttajaa hankkeelle.

Olemme edelleen kiinnostuneet mahdollisuuksista toteuttaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa Vantaalle ja olemme valmiit keskustelemaan muista tonteistanne ja asuntojen toteuttamismahdollisuuksista niille.

Yhteistyöterveisin

Helsingissä 7.3.2019

OP Asuntorahasto I Ky

[redacted]

Markku Mäkiaho

Laatija
OP Kiinteistösijoitus Oy
Markku Mäkiaho
010 252 7272

Postiosoite
PL 068
00013 OP

Käyntiosoite
Gebhardinaukio 1
Helsinki

Sähköposti/Internet
markku.makiaho@op.fi
op.fi

30.4.2019

Vantaan kaupunki
Gilbert Koskela
Kielotie 28
01300 Vantaa
gilbert.koskela@vantaa.fi

Viite: Sähköposti 3.4.2019 / Kivistön koulun alueen korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4

ILMOITUS KIINNOSTUKSESTA KIVISTÖN KOULUN ALUEEN TONTTIVARAUKSIIN

Fira Oy on vastaanottanut 3.4.2019 sähköpostitiedustelun Vantaan kaupungilta, jossa on tiedustelu Fira Oy:n kiinnostusta Vantaan Kivistön koulun alueen korttelin 23186 tonttien 1, 2 ja 4 toteuttamiseen tilanteessa, jossa tontinluovutuskilpailun voittanut taho (OP Asuntorahasto 1 Ky) on ilmoittanut luopumisestaan kilpailussa voittamiinsa tonttivarauksiin.

Olemme kiinnostuneita korttelin 23186 tonttien 1, 2 ja 4 toteuttamisesta Fira Oy:n kilpailuehdotuksessa mainituin myyntihinnoin.

Pyydämme varaamaan korttelin 23186 tontit 1, 2 ja 4 Fira Oy:n nimiin 30.9.2020 saakka.

Tämän hetkisen näkemyksemme mukaan löydämme kohteelle sijoittajat tämän vuoden aikana ja kohteen rakennustyöt voidaan tonttien 1 ja 2 osalta aloittaa syksyllä 2020 ja tontin 4 osalta vuoden 2021 aikana.

Yhteistyöterveisin,

Vantaalla 30.4.2019

Fira Oy

[redacted]

psta. Timo Leivo
timo.leivo@fira.fi
050 570 7608

14 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 ja tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit / TLA**

VD/6752/10.02.04.00/2018
TLA/A-RK/SSA/SPA/MKU

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotusten mukaisten kahden monimuotoisen puurakenteisen asuinkorttelin sekä yhden uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2, josta asumisen osuus on 13 390 k-m^2. Tämä mahdollistaa noin 200 uutta asuntoa.

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23 Kivistö.

Asemakaavamuutos koskee katualueita kumoutuvassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealueita kumoutuvassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100).

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23 Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, noin 500 metriä Kivistön asemalta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Timanttikujaan, Kehärataan ja Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneiden työryhmien edustajina korttelin 23141 osalta As Oy Vantaan Bosco, Sisco Vuokra-asunnot Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Renata Jakowleff ja korttelin 23142 osalta Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture Oy, Lunden Architecture Company ja taiteilija Elina Försti.

Yleiskaava
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), johon saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava
Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa

erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018), jolla haettiin erikseen kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m^2 ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä Mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta sekä yhteisesti Vantaan Energia Oy:ltä ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:ltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018 ja 6.3.2019.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahokaviosammalten osalta kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta esiintymien siirtolupaa. Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle. Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Päätös ei ole lainvoimainen, sillä siitä jätettiin yksi valitus valitusajan puitteissa. Siirtolupa ehtoineen on liitetty osaksi asemakaavaselostusta.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13 390 k-m2 eli noin 200 uutta asuntoa.

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä vain 500 metrin päässä Kehäradan Kivistön asemasta.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2109 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma:
” Kivistön tuleville asemakaavoitettaville alueille (mukaan lukien Puu-Kivistö) on tehtävä laaja ja kattava luontoselvitys.”

Liite:
- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 10.6.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p.050 302 8799,
asemakaava-arkkitehti Sonja Sahlsten, p. 050 312 4370
asemakaavasuunnittelija Säde palmu, p. 043 826 9012
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

232400 PUU-KIVISTÖN ALOITUSKORTTELIT

KIVISTÖ





MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaava-karttaa nro 232400. Kaavoitus on tullut vireille 12.11.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

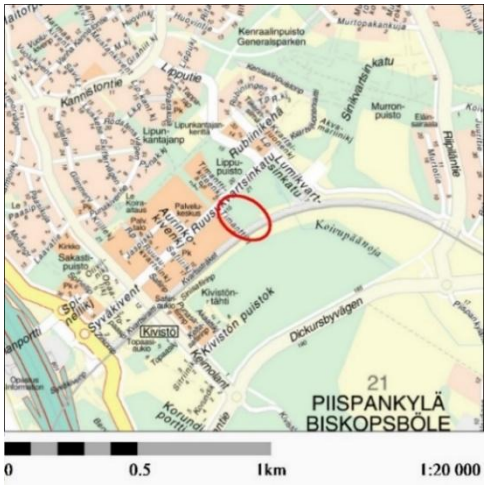
Asemakaavamuutos koskee katualuetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksi puurakenteista keskustakorttelia, joissa on monipuolisia asumisen ratkaisuja. Korttelit luovat monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä puukorttelinaapurustoa.

Kaavan laatijat:
Asemakaava-arkkitehti Sonja Sahlsten ja asemakaavasuunnittelija Säde Palmu /
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kivistön asemakaavayksikkö
Puhelin: 050 312 4370 (Sahlsten), 043 826 9012 (Palmu), sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Timanttikuja / Ruusukvartsinkatu 15. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Timanttikujaan, etelässä Kehärataan ja Kaakossa Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Puu-Kivistön asemakaava (nro 231900) saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 20.3.2015
- Puu-Kivistö nimettiin Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi ja Puu-Kivistön aloituskortteleille järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kaupunginhallituksen päätöksellä 5.2.2018, minkä seurauksena Puu-Kivistön aloituskorttelit rajattiin omaksi kaava-alueekseen
- Kaupunginhallitus vahvisti kilpailuvoittajan 17.9.2018
- Kaavahanke kirjattiin Vantaan kaavoitusohjelmaan 2019 uutena kaavana numerolla 232400
- Kaavahanke saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 12.11.2018
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 13.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Kaavahanketta esiteltiin Kivistön yleisötilaisuuksissa 14.11.2018 ja 6.3.2019
- Viranomaisneuvottelu lahokaviosammalesta pidettiin 11.12.2018
- Uudenmaan ELY-keskus antoi lahokaviosammalen siirtoluvan 17.4.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
3.3 Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 21
4. Asemakaavan kuvaus 25
4.1 Kaavan rakenne 25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
4.3 Aluevaraukset 27
4.4 Kaavan vaikutukset 27
4.5 Ympäristön häiriötekijät 33
4.6 Nimistö 35
5. Asemakaavan toteutus 36
6. Kaavatyöhön osallistuneet 38
7. Asemakaavan seurantalomake 40
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 42
9. Muu suunnitelma-aineisto 48

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1: Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019
Liite 2: Timanttisillan siltasuunnitelmien luonnoksia
Liite 3: Vesihuollon esisuunnitelma
Liite 4: Sähköverkkojen luonnos
Liite 5: Putkijätejärjestelmän luonnos
Liite 6: Kaukolämpöverkon luonnos
Liite 7: Meluselvityskartta
Liite 8: Viitesuunnitelmakuvia, kortteli 23141, “Bosco”
Liite 9: Viitesuunnitelmakuvia, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

- Puu-Kivistön aloituskortteleiden viitesuunnitelma, kortteli 23141, "Bosco", 13.5.2019 (TIENO arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Sisco Oy, Maija Paju, taitelija Renata Jakowleff 2019)
- Puu-Kivistön aloituskortteleiden viitesuunnitelma ja vihertehokkuuden laskelma, kortteli 23142, "Kolmen kerroksen väkeä", 28.5.2019 (OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architecture Company, Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakodit, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, hulevesisuunnitelma, kortteli 23141, (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, hulevesisuunnitelma, kortteli 23142, (Sitowise Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskorttelit, asemakaavan muutos nro 232400, kortteli 23141, vihertehokkuuslaskelma (Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2019)
- Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma, kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja (Vantaan kaupunki, 2018)

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, (Vantaan kaupunki, 2006)
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Planeko Oy, 2009)

Luontoselvitykset

- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016) sekä Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018)
- Lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen, 2017)
- Lahokaviosammalen luontokartoitus (Olli Manninen, 21.1.2019)
- Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Kivistön keskustan kaavarunkoluonnos (Vantaan kaupunki, 2018)
- Kivistön suuralueen visio 2042 (Vantaan kaupunki, 2017)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
- Vihertehokkuus Vantaalla, esite (Vantaan kaupunki, 2018)

1. TIIVISTELMÄ

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Taustalla on kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkoston päätös (13.12.2017) lisätä kaupunkien puurakentamista. Sen seurauksena Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018), jolla haettiin kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m^2 ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m^2.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueen korttelipihat, katuvihreä ja viherkatot tukevat Kivistön keskustan viherrakenteen toimintaa. Viherrakenteen puistoverkoston lähin osuus kulkee kaava-alueen itäpuolella Puuhelmenpuistossa, jossa pyritään säilyttämään osittain jopa luonnontilaisen kaltaista metsää. Asuinkortteleiden viherelementit parantavat alueen eliöstön selviytymismahdollisuuksia kaupungissa, mikä palvelee niin luonnon kuin virkistyksenkin tarkoituksia.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta. Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa. Lisäksi kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.



Julkisivu kaakkoon kohteessa 1 "Bosco" osana kilpailuaineistoa. Kuvassa näkyy vasemmalla Timanttikuja ja oikealla viereiselle kaava-alueelle sijoittuva Puuhelmenpuisto.



Julkisivu kaakkoon 1:500

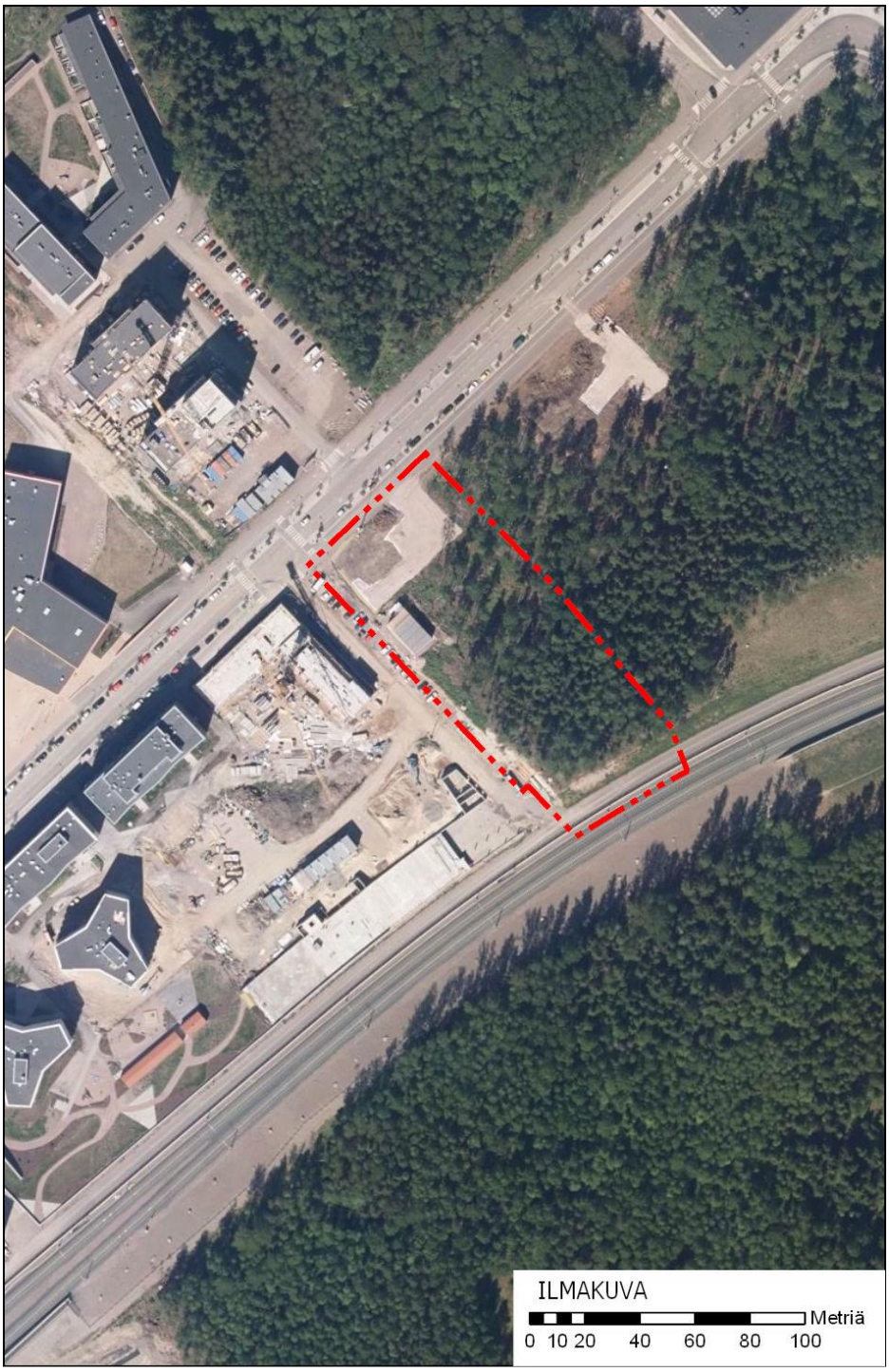
Julkisivu kaakkoon kohteessa 2 "Kolmen kerroksen väkeä" osana kilpailuaineistoa. Kuvassa näkyy oikealla viereiselle kaava-alueelle sijoittuva Puuhelmenpuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Kivistön rakentuvalla keskusta-alueella Kehäradan varressa. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Pohjoisosassa on väliaikaista pysäköintiä ja työmaakontti-aluetta. Alueen eteläosassa kulkee jo rakennettu pyöräilyn laatukäytävä Kvartsiraitti.



Ilmakuvassa näkyy kaava-alueen sijainti punaisella pistekatkoviivalla

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee pääosin laaksoalueella, jonka etelä- ja länsipuolella sijaitsee laaja suurimuotoinen reunamoreeniselänne. Selänteen itäkoilliseen laskeva rinne rajaa suunnittelualuetta siten, että osa suunnittelualueesta sijoittuu rinteelle. Alueen maisemakuva on sulkeutunut ja metsäinen.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on toistaiseksi lähes rakentamattoman, mutta muilta osin viereisessä Puu-Kivistön asemakaavassa kaavoitetun sekametsän länsiosa. Metsäalueella on liito-oravahavaintoja, minkä takia suunnittelualueen itäpuolelle on asemakaavoitettu Puuhelmenpuisto, metsäkaistale, joka toimii liito-oravayhteytenä Kehäradalle ja jatkuu Kehäradan eteläpuolella tulevissa asemakaavoissa.

Suunnittelualueella on jonkin verran lahopuuta ja alueelta on tehty yksi lahokaviosammalhavainto (Manninen 2018). Lahokaviosammalen siirtämiseksi haettiin Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa yhdyskuntarakenteellisista syistä. ELY-keskuksen antama päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin luonnontilaista metsää ympäröiviä katuja ja alueen pohjoisosassa sijaitsevaa tilapäistä pysäköintialuetta lukuun ottamatta. Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Ennen junaradan rakentamista alueen halki virtasi Koivupäänoja pohjoisesta etelään. Kehäradan rakentamisen seurauksena vesien luonnollinen reitti kuitenkin katkesi ja pohjoisesta virtaavat vedet johdetaan nykyään hulevesiviemäreissä Murronpuiston viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemärissä idän suuntaan, päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maanpinta on kaava-alueella noin tasovälillä +43…+45.

Maaperäkartan mukaan Puu-Kivistön kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa: pohjois-/luoteisosa on savikkoa, etelä-/kaakkoisosa on hiekkaa ja näiden välissä on silttiä ja pieni alue moreenia. Alueen ympäristöstä on tehty pohjatutkimuksia, mutta vain yksi painokairaus osuu rajatun alueen sisäpuolelle. Tämän kairauksen mukaan päällimmäisenä maakerroksena ohuen pintamaan (humus/täyttö) alla on n. 0,5 m kerros silttiä, n. 3 m kerros hiekkaa ja hiekan alla kallion pintaa päällystävä moreeni. Kairaus on päättynyt kiveen tai kallioon n. 4,5 m syvyydellä maanpinnasta, tasolle n. +40. Rajatun alueen ympäröivät pohjatutkimukset ovat hyvin samankaltaisia, korkotasoissa pientä vaihtelua.

Kehäradan rakentaminen on alentanut alueen pohjavedenpinnan tasoa. Pohjavesi on havaittu yhdessä mittauspisteessä (kaava-alueen kaakkoisrajalla) korkeimmillaan noin tasolla +38,9, eli noin 4 – 6 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan pääsääntöisesti rakentaa maanvaraisina. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kivistön kaupunginosassa asuu noin 7500 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on noin 5000 (seuturuutu.hsy.fi, 21.1.2019 tilanne). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita. Vuosien 2014 – 2018 välisenä aikana Vantaan juna-asemien läheisyyteen on valmistunut 10 400 uutta asuntoa. Kolmasosa näistä asunnoista on valmistunut kilometrin säteellä Kivistön juna-asemasta. Tämä on suurin määrä Vantaan kaikista asemanseuduista. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on Vantaan asuntorakentamisennusteen mukaan mahdollista rakentaa yli 7 300 asuntoa.

Sosiaalinen ympäristö ja asuminen

Kivistön keskustaan on rakennettu vuosina 2015 – 2017 lähes 2500 uutta asuntoa. Määrä on 27 % koko Vantaan vastaavasta tuotannosta. Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uudessa asuntokannassa. Pienten asuntojen suuri osuus leimaa myös Kivistön keskustan asuntotarjontaa. Varmistaakseen tasapainoisen ja monipuolisen asuntokannan toteutumisen rakennettavilla alueilla Vantaa määrittelee nykyisin halutun hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman kilpailuissa, tontinluovutuksessa sekä yksityisen maanomistajan kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa. (Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, KV 18.6.2018)

Kivistön keskustan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Kivistön kaupunginosaan kuuluu kuitenkin useita eri asuinalueita ja niillä osa asukkaista on syntyperäisiä kivistöläisiä.

Vantaalla toteutetun *Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike* -tutkimuksen mukaan keskimääräistä useampi Kivistön asemanseudulta pois muuttava muuttaa muualle kuin Vantaalle (Sinkko 2017, julkaisematon). Kivistön keskustan asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Kivistön ja Keimolanmäen uudistuotantoon muuttaneista suurin ikäryhmä on 20 – 29 -vuotiaat. Yli 65-vuotiaiden osuus on pienin. Yleisötilaisuuksissa keskusta-alueelta on toivottu enemmän asumisen ratkaisuja ikääntyville (senioriasuminen) ja lapsiperheille.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on noin 500 metriä Kivistön asemalle, jonne suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskus palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, alakoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Elokuussa 2019 Aurinkokivessä sijaitseva alakoulu laajenee yhtenäiskouluksi. Koko Kivistöä palveleva asukastila Rubiini sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, noin 300 metrin päässä alueesta. Viereiselle Puu-Kivistön kaava-alueelle on mahdollistettu lähes 200 lapsen päiväkoti vastaamaan kasvavan asukasmäärän tarpeisiin.

Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kivistön keskustan jätehuolto perustuu jätteen putkikeräysjärjestelmään, jonka koonta-asema sijaitsee Lumikvartsinkadun päässä. Kaikki keskustakorttelit liittyvät putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina. Suunnittelualue muodostaa luontevan jatkeen Kivistön keskustakortteleille ja täydentää Puu-Kivistön kaava-alueen kaupunkirakennetta.

Kivistön keskustan jo toteutuneille osille luonteenomaista ovat suorat katulinjaukset sekä 5-7 kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä katualueiden muut istutukset tuovat vehreyttä ajoin kiviseksi koettuun kaupunkikeskustaan.

Keskustan keskeinen kokoojakatu, Ruusukvartsinkatu, on mitoitukseltaan leveä. Jalankulkuun ja pyöräilyyn on varattu leveä katualue. Vaihtoehtoisia kulkureittejä ei juuri ole, mikä hivenen yksipuolistaa koettua kaupunkikuvaa. Myös kivijalkaliikkeiden määrä on vähäinen, mikä yksipuolistaa kaupunkikuvaa myös toiminnallisesti.

Virkistys

Kivistön keskusta rajoittuu laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metriä maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.

Kivistön alueelle laaditaan kaavarunkoa, johon liittyy urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen. Suunnittelualuetta lähellä sijaitsevat Kvartsijuonenpuisto ja liito-oravien ydinalue Lippupuisto sekä siihen liittyvät Lipunkantajankenttä, Lipunkantajanpuisto ja Lipunkantajanraitti. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat tarjoavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä edustaa liikunnallista tekemistä. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön aseman kupeesta, Hämeenlinnanväylän länsipuolelta, avautuu yhteys Petikkoon.

Liikenne

Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Suunnittelualueen eteläreunaa rajaa pyöräilyn laatukäytävä, Kvartsiraitti. Asemakaava laatimisen yhteydessä tutkittiin Kehäradan ylittävää kevyen liikenteen siltaa ja sen liittymistä erityisesti eteläisempään kortteliin. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti on muuttunut maksulliseksi alkuvuodesta 2018. Kivistön keskustassa on ollut automaattiautojen pilottihankkeita. Viimeisin on ollut kesällä 2018 liittyen alGO- hankkeeseen, joka on kotimaisen robottibussin kehitystyö.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Timanttikujalla (110 M 2015) ja Ruusukvartsinkadulla (500 M + 500 M 2014 / 225 M 2014).

Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorotusaseman kautta. Myllymäen paineenkorotusasemalta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89 ja ylin painetaso noin +100.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Timanttikujalla (200 PVC 2015 / paineviemäri 110 PVC 2015) ja Ruusukvartsinkadulla (560 M 2014).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Lumikvartsinkadun runkojätevesiviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Timanttikujalla (400 B 2015 / 500 B 2015), Timanttikujan ja Ruusukvartsinkadun risteyksessä (315 M 2015), Ruusukvartsinkadulla (1000 B 2014) sekä Kvartsiraitilla (800 B 2013).

Nykytilanteessa kaava-alue on rakentamatonta aluetta, joten sadevedet valuvat kaava-alueen eteläosaan Kvartsiraitin varren painanteeseen. Painanteesta vedet ohjautuvat edelleen Kvartsiraitin alle rakennettuun hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Lapinkylässä Koivupäänojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ruusukvartsinkadun ja Timanttikujan katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on Ruusukvartsinkadun katualueella.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alue sijaitsee 50 – 55 desibelin lentomelualueella. Tällä hetkellä kaava-alueen tieliikennemelutaso on päiväaikaan alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tilanne). Rautatiemelua on vähäinen määrä kaava-alueen eteläosassa, mutta kuitenkin päiväaikaan alle 50 dB ja yöaikaan alle 45 dB. HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän pahimpien hiukkaspäästöjen ulkopuolella, ja alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu, kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

2.1.4 Maanomistus

Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Puu-Kivistön aloituskorttelit toteuttavat resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Samalla huolehditaan

virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä edistetään ekologisten yhteyksien säilymistä.

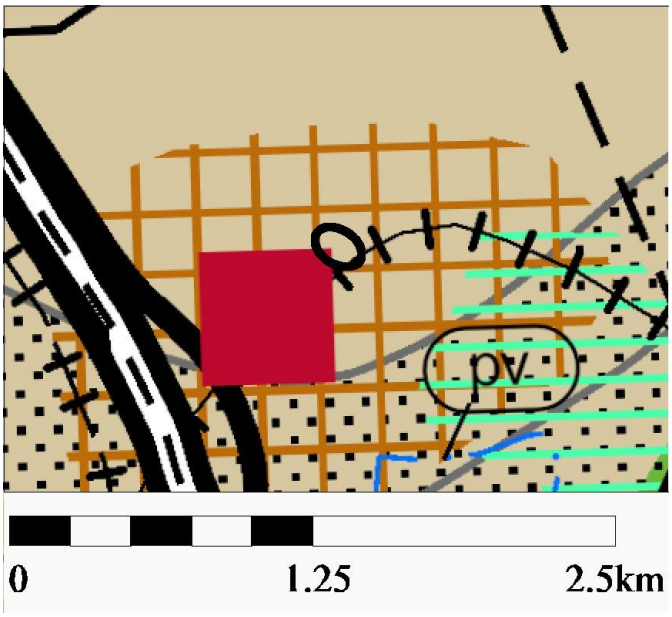
Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin monin tavoin:

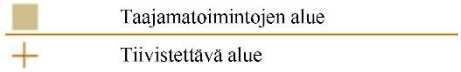
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Maakuntakaavatilanne

Alueella on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.





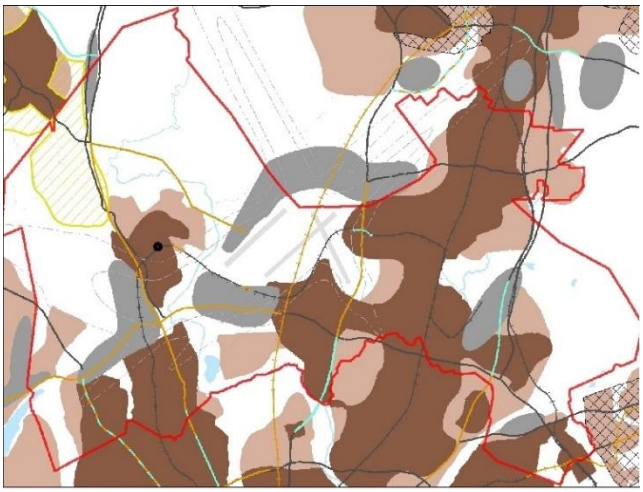
Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla viivalla.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

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

Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

MASU 2050- ja HLJ2015-suunnitelmat korvaava MAL2019-suunnitelma on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

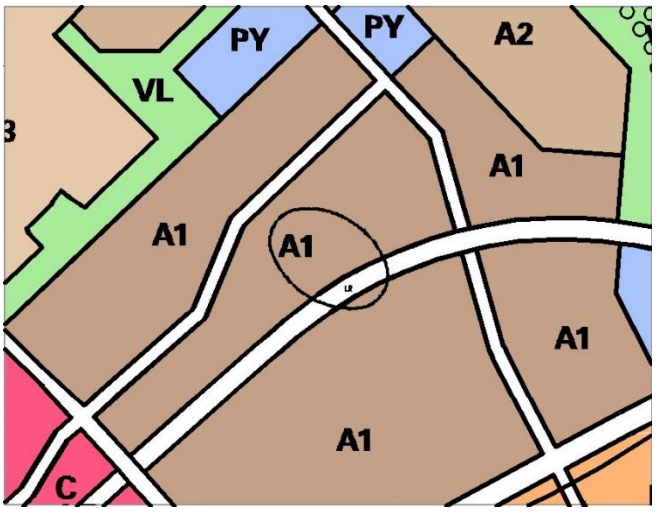


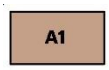
Ote MASU 2050 -suunnitelmasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

Marja-Vantaan osayleiskaava

Suunnittelualue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), joka rajautuu Kehärataan etelässä. Kilpailualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Kaavahanke on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.





Tehokas asuntoalue

Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla viivalla.

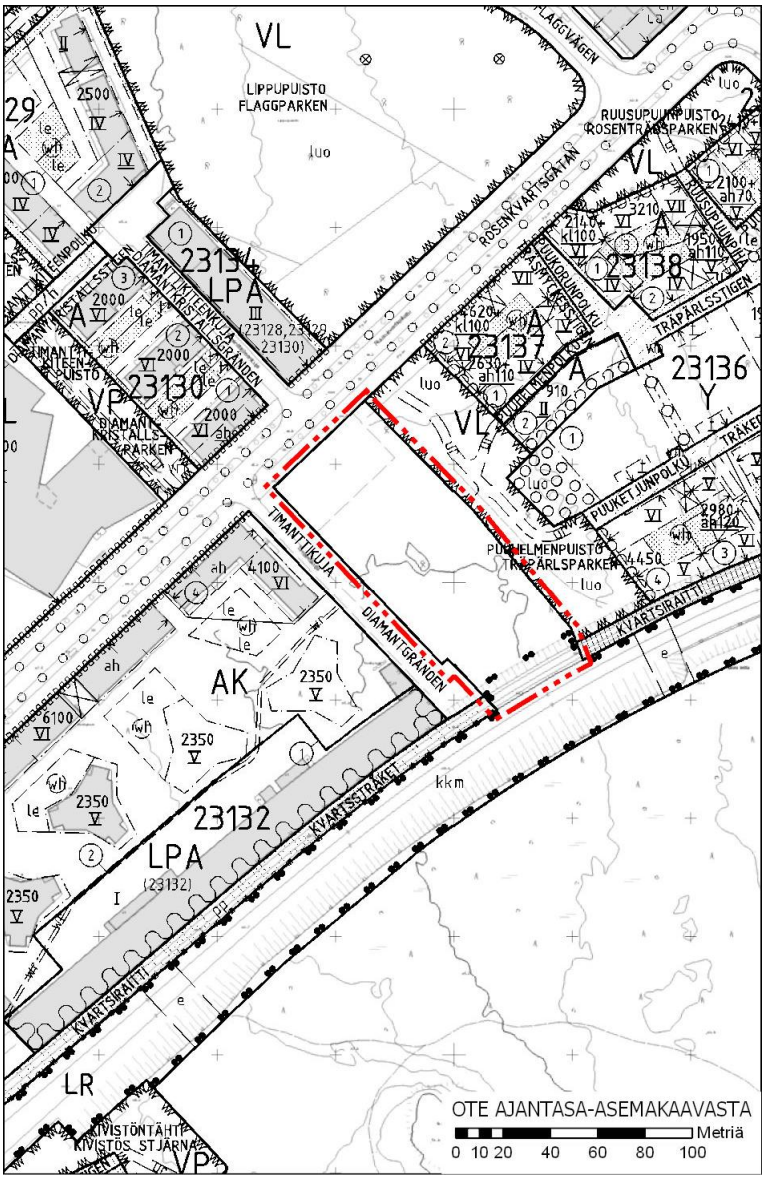
Vantaan yleiskaava 2020

Koko Vantaan kattava Vantaan yleiskaava 2020 on työn alla, ja Puu-Kivistön aloituskorttelit ovat yleiskaavaluonnoksen (KH 28.1.2019) mukaiset. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaavaluonnoksessa Puu-Kivistön aloituskorttelit ovat aluetta AC eli alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. AC-alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus osana keskustarakennetta. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta

ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa. Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Asemakaavatilanne

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosassa on rautatiealueeksi sekä jalankululle ja pyöräilylle kaavoitettuja alueita, jotka kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kehärata (nro 701100). Lisäksi kaava-alueen länsireunassa, Timanttikujalla, on pieni alue Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) asemakaavassa katualueeksi kaavoitettua aluetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.

Kaupungin strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

Puurakentamisen erityiskohde ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Vantaan kaupunginhallitus on 5.2.2018 nimennyt Puu-Kivistön Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Osana Puu-Kivistön puurakentamisen erityiskohteen edistämistä Vantaan kaupunki järjesti kaikille toimijoille avoimen Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (päätös kaupunginhallitus 5.2.2018) 14.2. - 31.5.2018. Puu-Kivistön aloituskorttelit on eriytetty omaksi asemakaavakseen muusta Puu-Kivistöstä, jotta aloituskortteleille voitiin järjestää kilpailu asemakaavoituksen pohjaksi.

Kilpailulla etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle asuinkorttelille. Tavoitteellinen asumisen kerrosala kilpailualueella oli yhteensä vähintään 15 000 k-m2, joka jakautui kahteen kilpailukohteeseen (kilpailukohde 1 korttelissa 23141 ja kilpailukohde 2 korttelissa 23142). Kilpailulla haettiin ehdotuksia, jotka edistävät puurakentamista sekä luovat monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä puukorttelinaapurustoa. Ehdotuksilta edellytettiin myös monipuolisia asumisratkaisuja sekä yhteisöllisiä ja vehreitä pihoja ekologisuutta arvostaville asukkaille.

Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä ja työryhmä, johon kuului Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajia. Kilpailuehdotusten arviointi perustui kilpailuohjelmassa määriteltyihin arviointiperusteisiin. Kilpailukohteessa 1 valittiin ensimmäinen, toinen ja kolmas sija. Kilpailukohteessa 2 valittiin vain ensimmäinen sija. Kilpailuehdotusten arvioinnista laadittiin arviointipöytäkirja. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tuloksista päätettiin Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 10.9.2018 ja kaupunginhallituksen kokouksessa 17.9.2018.

Kilpailukohteen 1 voitti kilpailuehdotus nimeltä ”Bosco”, jonka ovat suunnitelleet yhteistyössä Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala.

Kilpailukohteen 2 voitti kilpailuehdotus ”Kolmen kerroksen väkeä”, jonka ovat suunnitelleet Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architecture Company ja VSU maisema-arkkitehdit Oy.

Kilpailun voittajaehdotukset ja yhteistyö kilpailun voittajien kanssa on toiminut lähtökohtana asemakaavaratkaisuille. Tontit lähtökohtaisesti myydään kilpailun voittajille suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa määrätyllä tavalla. Sekä asemakaavoituksessa että asemakaavan voimaan tulon jälkeisessä jatkosuunnittelussa noudetaan Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmaa sekä arviointipöytäkirjaa. Lisätietoa Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailusta: www.vantaa.fi/puu-kivisto n_suunnittelukilpailu.

Kaikki luvussa 2.2 “Suunnittelutilanne” esitellyt tavoitteet ovat vaikuttaneet myös suunnittelukilpailun tavoitteiden asettamiseen.

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017)

Vantaan valtuustokauden strategian tärkein painopistealue kaupunkisuunnittelun osalta on kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta tavoitellaan vahvistettavan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja Vantaan kaupunkiympäristöjen ja asuntojen tavoitellaan olevan kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja

johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet sopimuskaudelle 2016 – 2019

Helsingin seudun kunnat ja valtio allekirjoittivat kesällä 2016 maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen vuosiksi 2016 – 2019. Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600

Asemakaava-alue sisältyy asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600, jonka Vantaan kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.4.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kivistön suuralueen visio 2042 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017)

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017). Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko (käynnissä; luonnos kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018)

Kivistön suuralueen vision 2042 tavoitetilan toteuttamisen seuraava askel on Kivistön keskustan ja sen välittömän vaikutusalueen kattava kaavarunkotyö, joka samalla auttaa testaamaan vision sisältöä ja kehittämään sen ohjausvaikutusta. Syksyllä 2017 käynnistyneessä Kivistön keskustan kaavarunkotyössä tutkitaan Kehäradan Kivistön ja Lapinkylän asemien vaikutusalueita ja määritetään periaatteet maankäytön ratkaisuille. Kaavarungolla päivitetään Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600. Kivistön keskustan kaavarungon luonnosaineisto on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 20.8.2018. Kaavarunkoehdotusta valmistellaan parhaillaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Puu-Kivistön aloituskorttelien alue oli aiemmin osa Puu-Kivistön asemakaava-aluetta (nro 231900), joka on saatettu vireille 20.3.2015. Puu-Kivistön asemakaavan laatimisen aikana Puu-Kivistön aloituskorttelit päätettiin eriyttää omaksi asemakaavakseen muusta Puu-Kivistöstä, jotta aloituskortteleille voitiin järjestää puurakentamista edistävä kilpailu asemakaavoituksen pohjaksi.

Puurakentamisen edistäminen tavoite pohjautuu kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkoston kokoukseen 13.12.2017, missä päätettiin lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on valittu Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää 29.1.2018 Kaupunginhallitukselle seuraavaa

a) nimetään Puu-Kivistö puurakentamisen erityiskohteeksi

b) järjestetään Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu ja oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan järjestämään kilpailu

Kaupunginhallitus teki esityksen mukaisen päätöksen 5.2.2018.

Kaupunki etsi avoimella Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018) kahdelle asuinkorttelille toteuttajia. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava saatettiin vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 12.11.2018. Asemakaavan ja asemakaavamuutos kirjattiin Vantaan kaavoitusohjelmaan 2019 numerolla 232400. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 12.11.2018 ja mielipiteet siihen pyydettiin 13.12.2018 mennessä (MRL 62 §).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikka), Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 13.12.2018

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka tukeutuu Ruusukvartsinkadulle, Timanttikujalle ja Lumikvartsinkadulle vuosina 2014 ja 2015 rakennettuun kunnallistekniikkaan. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

> Vastine: Asemakaava-alueen tukeutuminen olemassa olevaan kunnallistekniikkaan on otettu huomioon. Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Fingrid Oyj, maankäyttö ja ympäristö 13.12.2018

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

> Vastine: Ei vastattavaa.

Finavia Oyj, tekniikka ja ympäristö 13.12.2018

Finavia Oyj toteaa, että kaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksessä olevan lentokonemelun vuoden 2025 ennusteen (ns. uusi verhokäyrä) Lden 50-55 dB lentokonemelualueella. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että kohteeseen toteutettavien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Finavia katsoo, että riittävien ääneneristävyysvaatimusten asettaminen on erityisen tärkeää puurakenteisten asuintalojen toteuttamisessa. Finavia suosittelee, että kohteen ääneneristävyyden toteuttamista seurataan huolellisesti ja eristyksen toimivuus todennetaan valmiiden rakenteiden mittauksilla siten, että tietoa voidaan hyödyntää alueen seuraavien rakennusten toteuttamisessa.

Lisäksi Finavia katsoo, että alueen jatkosuunnittelussa ja -markkinoinnin tulisi sisältää elementtejä, joiden johdattelemina alueen tulevat uudet asukkaat hahmottaisivat, että alueella havaittavat lentokoneet ovat osa alueen kokonaisuutta.

> Vastine: Kaava-määräyksiin on kirjattu, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi kaavamääräyksissä on määrätty, että *Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.*

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 13.12.2018

Sähköverkko. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energian kanssa ja kaava-alueelle on laadittu alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkoista.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä 10.12.2018

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Puu-Kivistön aloituskortteleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Ei vastattavaa.

Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2018

Vantaan kaupunginmuseo on todennut 12.10.2018 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnoksesta aloituskokouksen yhteydessä, että suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vastine: Suunnitelmassa ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Museovirasto 19.11.2018

Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunginmuseo antaa asiasta lausunnon.

Vastine: Ei vastattavaa.

Yleisötilaisuudet

Puu-Kivistön aloituskortteleiden kaavan lähtökohtia ja voittaneita kilpailuehdotuksia esiteltiin Kivistön yleisötilaisuudessa 14.11.2018. Tilaisuudessa oli yhteensä 51 osallistujaa. Lisäksi ennen tilaisuutta järjestettiin kaavakävely suunnittelualueelle.

Asemakaavan suunnitteluaineistot olivat esillä ja suunnittelijat olivat tavattavissa myös yleisötilaisuudessa 6.3.2019. Tilaisuudessa oli yhteensä 21 osallistujaa.

Viranomaisyhteistyö

Syksyllä 2018 Vantaan kaupunki tilasi Olli Manniselta jatkoselvityksen Kivistön keskustan lahokaviosammalesiintymistä (*buxbaumia viridis*). Kartoituksen alustavat tulokset saatiin 15.11.2018 ja lopullinen selvitys valmistui 21.1.2019. Uuden kartoituksen mukaan Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan alueella sijaitsee yksi lahokaviosammalen kasvupaikka.

Mannisen selvityksessä lahokaviosammalia löydettiin myös muilta Kivistön keskustan vireillä olevilta asemakaavahankealueilta, joten kaupunki päätti jo alustavat tulokset saatuaan järjestää aiheeseen liittyen viranomaisneuvottelun yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. 11.12.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahokaviosammalten osalta kaupunki hakee ELY-keskukselta lupaa esiintymien siirtämiseksi soveltuville metsäalueille.

Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuistonimiselle lähivirkistysalueelle. Poikkeamisen perusteena olivat: esiintymien suojelu, lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistaminen, esiintymien nykyisellä sijainnilla säilyttävän ratkaisun merkittävät taloudelliset vaikutukset sekä yleiseen etuun kohdistuvat haitat. Siirtopaikkana

toimiva 2,4 hehtaarin laajuinen Lippupuiston alue on kokonaisuudessaan soveltuvaa ympäristöä lahokaviosammalelle, ja sen itäreunalta on löydetty yhteensä kolme lahokaviosammalen kasvupaikkaa.

Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Siirtoon liittyvät ehdot on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa *5 Asemakaavan toteutus*. ELY-keskuksen päätös on tämän selostuksen liitteenä (liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuvat keskustakorttelit Kivistön keskustaan. Asemakaavalla mahdollistetaan innovatiivisten ja resurssiviisaiden kortteleiden toteuttaminen Kivistön aseman ja tulevan Lapinkylän aseman läheisyyteen.

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Suunnittelualue on osa Kivistön keskustaa ja osayleiskaavassa tehokkaalle asumiselle osoitettua aluetta. Tavoitteena on muodostaa urbaaneja asumisen kortteleja, jotka kytkeytyvät toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti aluetta ympäröivään, osin rakennettuun ja osin rakenteilla olevaan Kivistön keskustaan. Suunnittelun keskeisinä teemoina ovat kestävän kaupunkisuunnittelun eri tavoitteet ja niiden mukaiset toteutukset. Suunnittelun erityisteemana on puurakentaminen. Taiteen konsepti on osana asemakaavamääräyksiä ja selostusta.

Asemakaavatyöllä tutkitaan myös rautatiealueen kaventamista suunnittelualueen kohdalla niin, että rautatiealuemerkintä kattaa radan toiminnallisuuden edellyttämän alueen ja kaupungin jo toteuttama katualue Kvartsiraitti merkitään katualueeksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtina ovat olleet Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia, MAL-tavoitteet, resurssiviisauden tiekartta, maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta sekä Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015. Niiden keskeiset tätä kaava koskevat tavoitteet on esitelty tarkemmin selostuksen kohdassa 2.2.1.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön lähtökohtana toimivat Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneet kilpailuehdotukset sekä yhteistyö voittajien kanssa. Asemakaavoituksessa noudatettiin Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmaa sekä arviointipöytäkirjaa.

Asemakaavasuunnittelun aikana tehtiin tiivistä yhteistyötä kilpailuvoittajien kanssa. Kilpailuvoittajien laatimat ja kaavatyön pohjana toimineet viitesuunnitelmat muuttuivat prosessin aikana jonkin verran, kun käytännön ratkaisut tarkentuivat. Tavoitteena oli toisaalta mahdollistaa ja toisaalta varmistaa kilpailun voittajaehdotusten mukainen rakentaminen.

Molempien korttelien suhteen tarkistettiin rakennusten etäisyyttä kaava-alueen rajoista sekä Timanttipolun kautta kulkevasta infrastruktuurista. Samalla varmistettiin toimivat pelastusratkaisut, jotka osaltaan muovasivat kulkuväylien ja rakennusten tarkempaa mitoitusta.

Kortteli 23141 ”Bosco”

Kilpailukohteen 1 (myöhemmin kortteli 23141) voitti kilpailuehdotus nimeltä ”Bosco”. Voittajaehdotus on moni-ilmeinen kaupunkikortteli, joka perustuu rohkeaan ja veistokselliseen arkkitehtuuriin ja monipuoliseen ja inspiroivaan puun käyttöön. Ehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota korttelin liikkumisympäristöön, valaistusolosuhteisiin sekä vehreään ja yhteisöllisyyttä edistävään korttelipihaan.

Kaavan laatimisen aikana korttelissa 23141 rakennuksia siirrettiin puistoalueesta ja Timanttipolulta, mikä vaikutti pihan ja rakennusalojen tiivistämiseen. Sen seurauksena rakennuksia korotettiin kerroksella, jotta päästäisiin lähemmäs kilpailuohjelman mukaista kerrosneliötavoitetta. Kerroskorotus tutkittiin massamallissa ja todettiin, että kattojen viistettyjen muotojen myötä vaikutelma ei ole liian massiivinen. Viereisten kortteleiden rakennukset ovat myös korkeita, joten korotus oli kaupunkikuvallisesti järkevä.



Visualisointi kohteen 1 kilpailuvoittajasta ”Bosco” osana kilpailuaineistoa (2018)



Visualisointi korttelista 23141 osana lopullisia viitesuunnitelmia (13.5.2019).

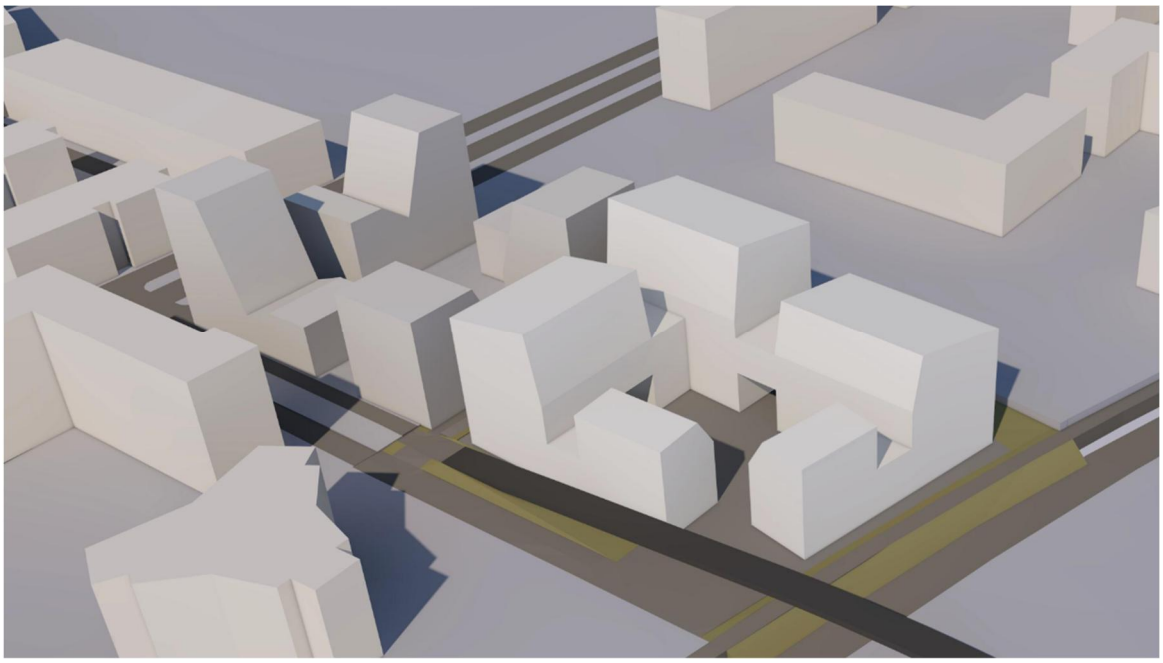
Kortteli 23142 ”Kolmen kerroksen väkeä”

Kilpailukohteen 2 (myöhemmin kortteli 23142) voitti kilpailuehdotus nimeltä “Kolmen kerroksen väkeä”. Kilpailuehdotus on arkkitehtuuriltaan raikas, tyylikäs ja moderni korttelikokonaisuus, joka edustaa kepeää pohjoismaista arkkitehtuuria. Puu on keskeisessä roolissa edistäen sekä modernia että perinteistä puunkäyttöä. Tiivis, mutta osin avoin korttelirakenne sekä vaihtelevat kerroskorkeudet ja kattomuodot luovat kiinnostavan ja monimuotoisen kaupunkikorttelin sekä ison ja valoisan piha-alueen. Kilpailuehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota monipuolisiin asumisratkaisuihin. Kilpailuehdotuksessa oli mukana myös ehdotelma Kehäradan ylittävän kevyen liikenteen sillan S-kirjaimen muotoisesta ratkaisusta.

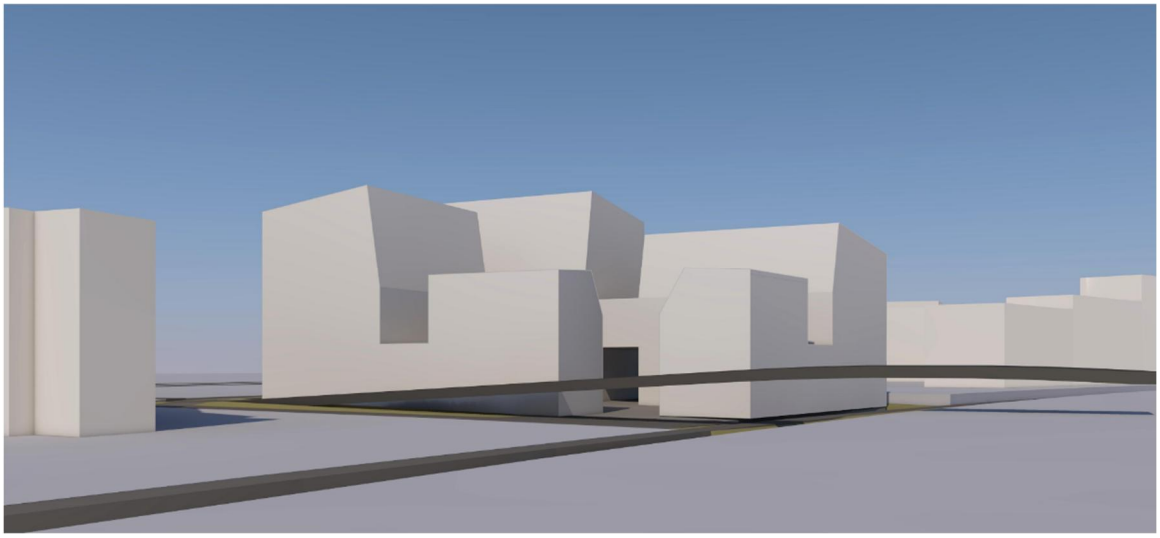
Korttelin 23142 kevyen liikenteen silta on kaavatyön yhteydessä linjattu S-muotoisen sillan sijaan suorana siltana Timanttikujalta kehäradan yli sen eteläpuolelle. Timanttikujan puoleisten rakennusten kivijalkakerrosta vasten rakennettava silta aiheutti toimintojen uudelleen sijoittelua korttelissa. Kilpailuehdotuksessa pelastustiet oli suunniteltu puiston puolelle, mutta liito-oravien yhteysväylänä toimivaan puistoon ei ole mahdollista toteuttaa pelastusreittiä, joten kaavan laatimisen aikana korttelin pelastusratkaisu mietittiin uudelleen.



Visualisointi kohteen 2 kilpailuvoittajasta “Kolmen kerroksen väkeä” osana kilpailuaineistoa (2018)



Massamalli korttelista 23142 osana lopullisia viitesuunnitelmia (28.5.2019).



Kevyen liikenteen sillan näyttävä massamalli korttelista 23142 osana lopullisia viitesuunnitelmia (28.5.2019).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asemakaavoittamaton alue asuinkäyttöön. Kaava-alue jakautuu kahteen asumisen korttelialueeseen. Korttelialueiden välistä, Timanttikujalta viereiseen Puuhelmenpuistoon, kulkee kevyen liikenteen väylä Timanttipolku. Kaava-alueen etelälaidassa kulkee jo rakennettu pyöräilyn laatukäytävä Kvartsiraitti.

4.1.1 Mitoitus

Asuintalojen korttelialue, A

- Pinta-ala 0,64 ha
- Mahdollinen rakennettava kerrosala 13 570 k-m^2
- Tehokkuusluku (e) 2,13
- Autopaikkamitoitus asuminen 1 ap / 130 k-m^2, palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m^2
- Pyöräpaikkamitoitus 1 pp / asuinhuone, palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m^2
- Asuntojen arvioitu lukumäärä 200

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan laatimisen lähtökohtana on ollut Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailun erityisenä tavoitteena oli puurakentamisen edistäminen Vantaalla. Puu-Kivistö on Vantaan puurakentamisen erityiskohde, jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Puurakentamisen edistämisen lisäksi kortteleiden suunnittelulle ja toteutukselle on asetettu ehdottomia sisältövaatimuksia sekä muita tavoitteita. Ehdottomat sisältövaatimukset koskivat puurakentamista, rakennusoikeuden määrää, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, huoneistotyyppijakaumaa, autopaikkojen ja pyöräpysäköintiä, väestönsuojatiloja, kevyen liikenteen sillan suunnittelua ja kilpailijaryhmän kokoonpanoa. Kilpailuehdotusten oli täytettävä kilpailuohjelmassa esitetyt ehdottomat vaatimukset. Ne ovat olleet myös asemakaavan laatimisen lähtökohtana, tosin tarkemman suunnittelun myötä rakennusoikeuden määrää on hiukan laskettu asemakaavaehdotukseen. Lisäksi asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoihin sekä huoneistotyyppijakaumiin liittyen ei asemakaavaehdotukseen kirjattu määräyksiä, vaan ne kirjataan myöhemmässä vaiheessa tontinluovutusehtoihin.

4.2.1 Kilpailuohjelman tavoitteet suunnittelulle ja toteutukselle

Ehdottomien sisältövaatimuksien lisäksi Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa esitettiin laadullisia tavoitteita kilpailuehdotuksille. Nämä tavoitteet olivat myös osa ehdotusten arviointiperusteita. Kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet olivat:

- Puurakentamisen edistäminen
- Monimuotoisen korttelirakenteen muodostavat elävät kaupunkikorttelit
- Monipuoliset ja toimivat asumisratkaisut
- Yhteisölliset ja vehreät korttelipihat sekä kiinnostava ja turvallinen liikkumisympäristö

- Värikäs ja leikkisä kaupunkikuva ja taide osana korttelia

Seuraavien alaotsikoiden alla on arvioitu kaavaehdotuksen ratkaisuja suhteessa kilpailuohjelmassa esitettyihin tavoitteisiin.

Puurakentamisen edistäminen

Kilpailualue on osa Puu-Kivistön aluetta, joka on Vantaan kaupungin puurakentamisen edistämisen erityiskohde. Näin ollen puurakentamisen edistäminen on yksi keskeisimmistä kilpailualueen tavoitteista. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta. Lisäksi julkisivujen on oltava pääosin puuta. Lisäksi edellytetään, että pihan rakenteissa ja kalusteissa käytetään pääasiallisena materiaalina puuta.

Monimuotoisen korttelirakenteen muodostavat elävät kaupunkikorttelit

Kilpailuohjelmassa tavoitteena oli suosia kaupunkikortteliratkaisua, jossa talot rajaavat katuja luoden rajat julkiselle ja yksityiselle tilalle sekä mahdollistaen koko korttelin yhteisen sisäpihan. Lisäksi kortteleiden tavoiteltiin olevan tiiviitä ja tilahierarkialtaan vaihtelevia, muodostuen useista erilaisista rakennuksista. Kortteleissa ratkaistaan nämä tavoitteet hyvin erilaisilla ratkaisuilla. Korttelin 23142 ratkaisu perustuu umpikorttelimaiseen ratkaisuun. Korttelin 23141 ratkaisu taas perustuu neljään erilliseen, tontin reunoille sijoitettuun rakennukseen, joiden keskelle muodostuu suhteellisen suojainen sisäpiha.

Korttelien elävyyttä tukee myös tavoite tehdä julkisivuista aktiivisia ja mielenkiintoisia. Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleiden maantasokerrokset ovat luonteeltaan avoimia ja toiminnoiltaan aktiivisia ja että kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuin- ja liikehuoneistoja sekä yhteistiloja. Julkisivuihin liittyen asemakaavamääräyksissä edellytetään, että rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista. Ylimpien kerrosten erottuvuus muista kerroksista voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänvedetyillä kerroksilla, julkisivuaiheilla tai monimuotoisella kattomaailmalla, joka tekee ylimmän kerroksen asunnoista poikkeuksellisen korkeita. Lisäksi rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja kattojen on oltava pääosin kaltevia.

Kilpailuohjelmassa on tavoiteltu myös kattomaailman elävöittämistä esim. kattoterassein ja/tai viherkatoin. Tämä on asemakaavamääräyksiin kirjattu korttelikohtaisesti niin, että korttelin 23141 kaikilla tonteilla rakennusten kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30 %. Korttelissa 23142 vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 50 %. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään, että kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.

Monipuoliset ja toimivat asumisratkaisut

Kilpailuohjelman ehdottomissa vaatimuksissa käsiteltiin asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja sekä huoneistotyyppijakaumia. Näihin liittyviä velvoitteita kirjataan kilpailuohjelmaa mukaillen myöhemmässä vaiheessa tontinluovutusehtoihin. Ehdottomien vaatimusten lisäksi monipuolisia asumisratkaisuja on haettu mm. edellyttämällä asemakaavamääräyksissä, että ainakin maantasokerros ja ylin kerros ovat vapaalta huonekorkeudeltaan korkeampia kuin rakentamismääräyskokoelma edellyttää. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään kortteleihin yhteistiloja, kuten saunaa ja pesulaa. Molemmissa kortteleissa on myös määrätty yhteiskäyttöön tulevasta oleskelutilasta, merkitsemällä kyseisen tilan rakennusoikeus erikseen asemakaavakartalle. Lisäksi maantasokerroksen huoneistoihin edellytetään toteutettavan huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Yhteisölliset ja vehreät korttelipihat sekä kiinnostava ja turvallinen liikkumisympäristö

Kilpailuohjelmassa tavoitteena oli yhteisölliset ja vehreät korttelipihat ja kiinnostava liikkumisympäristö. Molemmissa kortteleissa on yhteispihat ja lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään, että rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuinpiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä. Korttelien vehreyden määrää arvioidaan myös vihertehokkuuslaskelmilla. Asemakaavamääräyksissä korttelien vihertehokkuuden tavoitearvoksi on määritelty vähintään 0,8. Alustavat pihasuunnitelmat sekä vihertehokkuuslaskelmat kortteleittain ovat tämän selostuksen liitteinä.

Värikäs ja leikkisä kaupunkikuva ja taide osana korttelia

Kilpailuohjelmassa on todettu, että tavoitteena on, että taide on osa arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnittelua jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Kilpailuvaiheessa on jo määritelty taiteen teemat ja sijainnit korttelissa. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on asuintalojen korttelialuetta. Muutoin alue on katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuintalojen korttelialue

Asuintalojen korttelialueelle mahdollistetaan urbaanit ja monimuotoiset puurakenteiset korttelit. Rakennusten korkeudet vaihtelevat saman korttelin sisällä merkittävästi. Asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat, joiden ilmeeseen vaikuttaa hulevesien imeyttäminen. Korttelit sijaitsevat pääosin asemakaavoittamattomalla alueella, mutta pieni osa Timanttikujan katualueesta muuttuu asuintalojen korttelialueeksi eteläisemmässä korttelissa. Kortteleiden kaavaratkaisut on laadittu kilpailuehdotusten pohjalta.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kortteleiden väliin jäävä Timanttipolku toimii kevyen liikenteen yhteytenä kaava-alueelta itään Puuhelmenpuistoon ja edelleen Puu-Kivistön korttelialueen läpi. Timanttipolun katutila on suhteellisen kapea, mutta sinne mahtuvat silti pelastuksen ja huollon vaatimat toiminnot sekä maanalainen infra ja sen edellyttämät varaukset. Kaava mahdollistaa asuntojen ja parvekkeiden avautumisen Timanttikujalle, mikä vaikuttaa katutilan luonteeseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Kivistön keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alue sijoittuu Kivistön kaupunginosaan, Kivistön uuden keskustan itäosaan Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan väliin. Kivistön kaupunginosassa asuu tällä hetkellä noin 7600 asukasta (HSY / tilanne 15.4.2019), josta noin 3 500 asukasta asuu Kivistön uuden keskustan alueella. Asemakaavaratkaisu vahvistaa Kivistön uutta keskustaa ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Kaava-alueelle tulee arviolta noin 200 uutta asuntoa.

Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen sijoittuu noin 500 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja bussiasemasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen ulkopuolella Ruusukvartsinkadulla ja Lipputiellä. Alue sijaitsee myös noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän juna-asemasta, joten kaava tukee myös Lapinkylän toteuttamisedellytyksiä lisäten sen vaikutusalueen asukasmäärää



Rakeisuuskartassa on esitetty mustalla olemassa olevat rakennukset ja punaisella kaava-alueen rakennukset. Harmaalla lähivuosina rakentuvat lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamat rakennukset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää Ruusukvartsinkadun kaupunkimaista ilmettä ja jatkaa Kivistön keskustan tiivistä rakennetta Kehäradan pohjoispuolella. Kaava-alue jatkaa Puu-Kivistön korttelien rakeisuudeltaan pienimittakaavaisempaa ja intiimimpää rakennetta verrattuna aiemmin rakennettuihin kortteleihin ja on massoittelultaan kaupunkimaisen tiivistä. Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden muodostama alue tulee arkkitehtonisesti erottumaan ainutlaatuisena muista sitä ympäröivistä, jo rakennetuista alueista. Puurakentamisen erityiskohteena alueella rakennusten puurakenteisuuden lisäksi julkisivumateriaaleina on käytettävä puuta. Puu-Kivistön aloituskortteleiden arkkitehtuuri on monimuotoista ja se muodostaa katujen varsille elävän kivijalkakerroksen.



Visualisointi korttelin 23141 “Bosco” lopullisesta viitesuunnitelmasta Ruusukvartsinkadulta katsottuna

Asuminen

Kaava-alueelle mahdollistetaan kaksi monimuotoista asumisen puukorttelia. Asuntojen määrä ja jakauma tarkentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaikki asuinkorttelit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja kaupunki ohjaa korttelien asuntojakaumaa sopimuksilla. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Kuva korttelin 23142 “Kolmen kerroksen väkeä” kilpailuaineistosta

Palvelut ja työpaikat

Korttelin 23141 tontille 1 on osoitettu liiketilaa varten rakennusoikeutta 60 k-m^2. Kortteleihin ei ole tulossa muita palveluita.

Kaava-alue sijaitsee vain reilun puolen kilometrin päässä Kivistön asemalta ja tulevasta kaupunkikeskuksesta. Ruusukvartsinkadun varressa alle 200 metrin päässä sijaitsee Aurinkokiven palvelukeskus ja alle 300 metrin päässä päivittäistavarakauppa. Lähivirkistyspaikat kuten Kvartsijuonenpuisto leikkipaikkoineen sijaitsevat noin 400 metrin päässä.

Taloudelliset vaikutukset

Valmiiksi rakennettu kunnallistekniikka ympäröi kaava-aluetta, mikä on kaavatalouden kannalta keskeistä. Uudet korttelit täydentävät aiempien suunnitelmien mukaista Kivistön keskustaa ja vahvistavat sen kehitystä.

Kaavan toteuttamisen kustannukset ovat tavanomaisia. Kaupunki saa tuloja maan myynnistä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla on tavoitteena mahdollistaa erilaisten asuntotyyppien toteutuminen samassa korttelissa. Alue tarjoaa hyviä asumisen vaihtoehtoja erityisesti asukkaille, jotka arvostavat autotonta ympäristöä. Lähellä sijaitsevat koulut ja päiväkodit houkuttelevat myös lapsiperheitä.

Kaava-alueella on edellytetty molemmissa kortteleissa yhteisiä oleskelutiloja. Yhteissaunoista on edellytetty yhteyttä kattoterassille tai pihalle. Rakennusten terassit ja viherkatot tarjoavat yhteisöllisiä oleskelumahdollisuuksia. Pihoille ja kattoterasseille mahtuu hyvin esimerkiksi viljelylaatikoita.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu pääosin asemakaavoittamattomalle metsäiselle alueelle, jota alueen asukkaat käyttävät jonkin verran virkistykseen. Kaavan myötä metsäisen alueen pinta-ala pienenee, mutta Kivistön uuden keskustan alueella kokonaisuudessaan on huolehdittu virkistyksen reitistöistä. Kaava-alueen läheiset lähivirkistysalueet ovat osa liito-oravien elinympäristöverkostoa ja ne liittyvät saumattomasti muihin lähialueen puistoihin ja lähivirkistysalueisiin sekä tukevat myös alueen asukkaiden mahdollisuuksia liikkua viheralueita pitkin keskusta-alueelta edelleen laajemmille virkistysalueille.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, noin 500 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta sekä noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän asemasta. Lähimmät paikallisbussiliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 100 metrin päässä kaava-alueesta Ruusukvartsinkadun varrella. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Ruusukvartsinkadulla ja Lumikvartsinkadulla. Kivistön keskustan palvelut ovat vielä puutteelliset, joten monille auton käyttö arkiliikkumiseen on edelleen välttämätöntä. Palvelutason parannuttua suunniteltuun tasoon, on alueella tavoitteena mahdollistaa autoton arki.

Kaava-alueen mitoitus perustuu Kivistön keskusta-alueen kattavaan Kivistön keskustan kaavarunkoluonnokseen (nro 021600) ja liikenneverkko on suunniteltu kestämään alueen tehokkaan rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tuoma liikenne.

Kaava-alueen sisäinen liikenne on rajattu lähinnä jalankulkuun ja pyöräilyyn. Alue liittyy myös hyvin olemassa olevaan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon Ruusukvartsinkadulle ja radan varren pyöräilyn laatukäytävälle Kvartsiraitille.

Vesihuolto

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Kaava-alue voidaan liittää Timanttikujan, Ruusukvartsinkadun ja Kvartsiraitin vesihuoltolinjoihin.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on molemmille kortteleille laadittu hulevesien hallintasuunnitelmat, jotka ovat selostuksen liitteenä osana korttelien viitesuunnitelmia. Rakennusluvan yhteydessä tonteille laaditaan tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa huomioidaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin vaatimukset.

Ympäristöhäiriöt

Kaavasta aiheutuu asemakaavan toteuttamiseen liittyvää häiriötä rakentamisen aikana. Konkreettista fyysistä työmaan aiheuttamaa häiriötä rakennettuun ympäristöön on kaavassa minimoitu edellyttämällä rakennuksille riittävää etäisyyttä tontin reunoista. Rakennukset tulee rakentaa kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta, jotta perustukset ja rakentamisen aikainen toiminta pysyvät tontilla.

Tieliikennemelu ei kaavan seurauksena juuri kasva. Työmaan aikana saattaa lähiympäristölle aiheutua häiriötä kuten pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö on osa viherrakennetta. Viherrakenne on sekä luonnontilaisten että rakennettujen viheralueiden ja muiden kasvullisten alueiden muodostama verkosto. Viherrakenne palvelee sekä luontoa että ihmistä.

Asemakaava-alue rajautuu idässä ekologisena viheryhteytenä ja erityisesti liito-oravayhteytenä toimivaan Puuhelmenpuistoon. Puistoon kohdistuvia ympäristöhäiriöitä rakentamisen aikana on ehkäisty kaavassa edellyttämällä rakennuksille kahden metrin etäisyyttä tontin reunoista.

Uudisrakentaminen sijoittuu suurelta osalta rakentamattomaan metsään. Metsän maaperän ylimmät osat ja kasvillisuus eivät säily kaavan toteuttamisen seurauksena. Kaava-alue on kuitenkin osa laajempaa kokonaisuutta, jossa kaupungin kasvun aiheuttamat negatiiviset luontovaikutukset on minimoitu ja viherrakenteen toimintakyky pidetään rakentamisen määrään nähden parhaana mahdollisena.

Tiivistämällä uusi rakentaminen tehokkaasti lähelle Kehäradan asemia, on mahdollista säilyttää laajempi ja toimivampi viheralueiden verkosto koko Vantaalla sekä toteuttaa yhdyskuntarakenne

muuten mahdollisimman resurssiviisaalla tavalla. Myös Kivistön kaupunginosan tasolla viherrakenteen ekologisesta ja virkistyksen verkostosta huolehditaan kaupunkisuunnittelun keinoin. Tiiviin rakentamisen lomaan jätetään laaditun kaavarunkoluonnoksen mukaisesti viherkäytäviä, jotka palvelevat sekä virkistyksen reitistönä, että alueen eliöstöä ekologisina yhteyksinä. Näitä käytäviä pitkin sekä eliöt että ihmiset voivat liikkua Kivistön keskustaa ympäröiville laajemmille viheralueille ja niiden välillä. Mikäli sama määrä rakentamista sijoitettaisiin alueelle matalammalla tehokkuudella, se veisi enemmän maapinta-alaa, mikä pienentäisi siten säilytettävien viheralueiden pinta-alaa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden rakentamisen myötä eliöt menettävät osan elinpinta-alastaan viherrakenteessa. Tätä kompensoidaan mahdollisimman pitkälle edellyttämällä rakennuksiin viherkattoja ja vehreitä pihoja, joiden kasvillisuus täydentää eliöstön elinolosuhteita. Näin korttelialueen kasvullisista osista tulee osa tiivistyvän kaupungin viherrakennetta. Eliöiden kyky käyttää hyödykseen sirpaloituvaa elinympäristöverkkoa vaihtelee lajien välillä, eikä rakennettu vihreä koskaan ominaisuuksiltaan korvaa luonnontilaista ympäristöä, mutta voi täydentää sitä.

Alueella erityisenä lajina on viranomaisneuvottelun kautta huomioitu lahokaviosammal (*buxbaumia viridis*), mitä on avattu tarkemmin kohdan 3.2 “Osallistuminen ja yhteistyö” alla. Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän luvan mukaisesti asemakaava-alueelta löytynyt kasvupaikka siirretään läheiseen Lippupuistoon, joka on lajille soveltuva elinympäristö ja jota ei käytetä virkistysalueena. Lajin säilymistä uudessa sijainnissa seurataan ja lajin suotuisa suojelutaso ratkaistaan yleiskaavatasolla koko kaupungin osalta. Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi keskusta-alueeksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärissä vedet ohjataan Murronpuiston alueelliseen viivytysaltaaseen, jossa hallitaan harvinaisempien sadetilanteiden virtaamia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä. Pääkaupunkiseudun kasvu edellyttää merkittävää määrää uutta rakentamista. Rakentamisen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastoystävällisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia.

Rakennettavat keskustakorttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntävät pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudet korttelit tukeutuvat olemassa oleviin joukkoliikennepalveluihin. Korttelit mahdollistavat autottoman elämän hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Keskittämällä rakentaminen tiiviisti, voidaan säilyttää laajempien viheralueiden verkosto koko kaupungin tasolla. Laaja ja hyvin kytkeytynyt viherverkosto tuottaa suuren määrän erilaisia ekosysteemipalveluita, joita pienemmiksi yksittäisiksi alueiksi pirstoutunut viherrakenne ei yhtä tehokkaasti tuota. Pienilläkin vihreillä laikuilla kaupunkirakenteen seassa on kuitenkin oma roolinsa ekosysteemipalvelujen tarjoamisessa lähellä ihmisiä. Ekosysteemipalvelut sekä ehkäisevät ilmastonmuutosta sitomalla hiiltä, että auttavat sopeutumaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin mm. viilentämällä kaupunki-ilmaa, vähentämällä hulevettä ja tarjoamalla eliöille paremmat mahdollisuudet sopeutua muuttuviin olosuhteisiin.

Puu-Kivistön aloituskorttelit on osa Vantaan puurakentamisen erityiskohdetta. Tavoitteena on tukea puurakentamista, joka varastoi hiilidioksidia rakennuksen rakenteisiin.

Ilmastonmuutos voi muuttaa eliöiden elinolosuhteita ja pahimmillaan tuhota kokonaisia ekosysteemejä, missä mahdollisimman monipuolinen viherrakenne lisää eliöyhteisöjen resilienssiä eli sopeutumiskykyä muutoksien edessä. Kortteleissa on viherkattoja, joiden tyyppinä niittykatto tai kasvillisuudeltaan monimuotoinen kattopuutarha tukevat alueella elävien eliöiden selviytymismahdollisuuksia. Esimerkiksi hyönteiset ja linnut voivat käyttää niitä osana elinympäristöään, joka muutoin pienenee. Viherkatot vähentävät myös hulevesien syntymistä ja vähentävät kaupunkeihin etenkin helteellä kertyvää lämpöä. On tärkeää, että viherkattojen materiaalit ovat ympäristöystävällisiä, eivätkä siten siirrä päästöjä materiaalien valmistusmaihin.

Vaikka korttelipihat ovat pieniä, niillä edellytetään vähintään viherkerrointa 0,8 riittävän vihermassan saavuttamiseksi. Lisäksi pihoille satava vesi tulee imeyttää tonteilla, mikä ehkäisee tulvimista. Ilmastonmuutos kasvattaa rankkasateiden määrää, mikä lisää tarvetta hulevesien järjestelmälliseen hallintaan.

Asemakaavan korttelialueilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden osalta on kaavan vaikutuksia arvioitu suhteessa lentomeluun, tieliikenteen ja raideliikenteen meluun, rakentamisen aikaisiin häiriötekijöihin sekä ilman epäpuhtauksiin ja pienhiukkasiin. Meluvaikutuksista on laadittu erillinen meluselvitys.

4.5.1 Melu

Lentomelu

Asemakaava-alue sijaitsee lentomelualueella M3 (50 – 55 desibelin) lentomelualueella, jonka vuoksi rakennuksen ulkoseinän äänitasoerovaatimus mitoitetaan lentomelua vastaan 32 dB. Koko Kivistön keskustan alueella on kuitenkin sovittu lentomelun osalta käytettäväksi äänitasoeroa 35 dB, mikä on melusuojauksen lähtökohta myös tässä asemakaavassa. Asemakaavassa kiinnitetään erityistä huomiota lentomelun aiheuttamiin vaatimuksiin, joihin vastaa esimerkiksi asemakaavamääräykset koskien äänieristystä sekä kattomateriaaleja ja -muotoja.

Meluselvitys

Osana Puu-Kivistön asemakaavan laadintaa tälle kaava-alueelle on vuonna 2016 laadittu meluselvitys (Puu-Kivistön meluselvitys, Ramboll Finland Oy). Rakennusmassojen muutosten ja kasvaneiden liikennemäärien takia tämän kaavan laatimisen yhteydessä kaava-alueelle laadittiin uusi meluselvitys, jossa tutkittiin, millaisin meluntorjuntatoimenpitein tontille suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa. Meluselvityksen laatijana toimi Helimäki Akustikot Oy.

Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja katuliikenteen melu, raideliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus vuoden 2040 ennustetilanteessa. Kaava-alueen tieliikenteen merkittävimmät lähteet ovat Ruusukvartsinkatu ja Lumikvartsinkatu. Ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, joten ennustetilanne on mitoittava.

Selvityksessä huomioitiin, että lentomelun osalta Kivistön alueella on sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennusten osalta. Tieliikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Vantaan kaupungilta saatuja liikennetietoja ja ennustetta vuodelle 2040. Raideliikenteen

osalta liikennemäärät ja ajonopeudet korttelin kohdalla on saatu vuoden 2016 selvityksestä (Ramboll Finland Oy).

Melu ulko-oleskelualueilla

Liikenteestä johtuva äänitaso on päiväaikaan 8 dB korkeampi kuin yöllä, mutta ulko-oleskelualueiden yöajan äänitasovaatimus on 10 dB yöajan vaatimusta pienempi, joten yöajan melutasot ovat tässä tapauksessa mitoittavat. Meluselvityksen mukaan molempien kortteleiden pihojen oleskelualueilla melutasot ovat yöaikaan alle 45 dB, joten melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla pihan oleskelualueilla. Yöajan melutilanne pihoilla on esitetty karttaliitteessä 7A. Jos rakennusmassoittelu, meluesteiden tai oleskelualueiden sijoittelu muuttuu, tilanne täytyy tarkistuttaa akustiikkasuunnittelijalla.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja ääneneristävyysvaatimukset

Meluselvityksen perusteella suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 61 dB ja yöllä 54 dB. Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva äänieristysvaatimus annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei selvityksessä otettu huomioon julkisivusta poispäin heijastuvaa ääntä.

Rautatieliikenteen osalta rakennuksen julkisivuille kohdistuvat enimmäisäänitasot ovat yöllä korkeimmillaan 78 dB.

Kivistön alueella yleisesti on asemakaavoissa sovittu käytettävän rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksena lentomelua vastaan 35dB. Meluselvityksen mukaan kyseinen äänitasovaatimus on mitoittava, eivätkä liikennemäärät nosta julkisivun äänitasoerovaatimusta kyseistä lentomelun äänitasoerovaatimusta korkeammaksi.

Parvekkeiden melu

Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy yöajan melutasojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Meluselvityksen mukaan julkisivuille tuleva melutaso on Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan puoleisilla julkisivuilla enimmillään 54 dB eli 9 dB yli ohjearvon. Normaalilla parvekelasituksella voidaan parvekkeen melutasoa laskea noin 10 dB ja meluselvityksen mukaan parvekkeiden sijoittamiselle ei ole varsinaisia rajoitteita. Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) mukaan parveketta ei kuitenkaan ole enää pakko suojata melulta, minkä vuoksi tässä kaavassa ei erikseen määrätä millään julkisivulla parvekkeita lasitettaviksi, vaikka ohjearvo paikoin ylittyy.

Raideliikenteen enimmäisäänitasot

Vuoden 2018 alussa voimaan tulleessa Ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 edellytetään erillisessä ohjeessa kiinnittämään suunnittelussa huomiota myös esimerkiksi raide- ja lentoliikenteen hetkellisiin suuriin äänitasoihin. A-painotettu enimmäisäänitaso rakennuksen asuinhuoneissa ei saisi ylittää 45 dB. Impulssimaiseen, kapeakaistaiseen tai pienitaajuiseen ulkomeluun tulisi kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa, erityisesti kun kyse on rakennuksen nukkumiseen tai lepoon käytettävistä tiloista.

Puu-Kivistön aloituskortteleissa raideliikenteen tuottama hetkellinen suuri äänitaso on radan varressa korkeimmillaan 78 dB, jolloin 45 dB sisätiloissa ei ylity asemakaavamääräyksiin kirjatulla 35dB äänitasoerovaatimuksella.

4.5.2 Ilmanlaatu

Puu-Kivistön aloituskorttelit sijaitsee yli 800 m etäisyydellä Hämeenlinnanväylästä, joka on alueen merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tiealue. Tällä etäisyydellä moottoritien läheisyys ei enää nosta ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia. Sen sijaan asemakaava-alueella on kaupunkiseudun

taustapitoisuuksien mukainen ilmanlaadun taso. HSY:n ilmanlaatumallinnuksen mukaan alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu, kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

Kivistön ilmanlaatu ei asemakaavan vaikutuksesta merkittävästi huonone, vaikka ilmanlaatua parantava metsäpinta-ala pienenee asemakaava-alueen verran. Keskittämällä uusi rakentaminen tiiviisti radan varrelle, voidaan vaikuttaa alueelliseen ilmalaatuun kahdella tavalla. Ensinnä, ekosysteemipalveluna ilmanlaadun säätelyä tuottavia viheralueita pystytään säilyttämään suurempina kokonaisuuksina koko kaupungin tasolla. Toiseksi, hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sijaitseva rakentaminen tarjoaa paremmat mahdollisuudet autottomaan elämäntapaan, mikä edistää hyvää ilmanlaatua koko pääkaupunkiseudulla.

4.5.3 Rakentamisen aikaiset häiriöt

Rakentamisen aikana alueelle kohdistuu häiriöitä työmaasta. Työmaan aikana saattaa aiheutua ainakin pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua. Kortteleihin rajautuvaan puistoalueeseen liittyviä häiriövaikutuksia on pyritty pienentämään jättämällä kahden metrin etäisyys rakennusmassojen ja asemakaava-alueen reunan välille. Puuhelmenpuisto suositellaan aidattavan työmaan ajaksi, jotta työmaan pysyminen tontilla on erityisen hyvin varmistettu. Suojaetäisyys ei poista työmaan aiheuttamia melu-, haju- tai hiukkaspäästöjä. Työmaan aiheuttamat häiriöt ovat kuitenkin väliaikaisia ja tavallinen osa asemakaavan toteutusta.

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueelle tulee yksi uusi kevyen liikenteen reitti. Vantaan nimistöryhmä hyväksyi sille nimeksi Timanttipolku / Diamantstigen 25.2.2019.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa alueen rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja kaava on saanut lainvoiman. Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen perustuu Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneisiin kilpailuehdotuksiin ja kaava-alueen tontit on tarkoitus luovuttaa kilpailun voittaneille rakennuttajille.

Selostuksen liitteenä on alustavat suunnitelmat kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, vesihuolto- ja pihasuunnitelmista sekä taiteen konseptista.

Kaava-alueeseen kuuluva Kvartsiraitti on jo toteutettu ja se on käytössä pyöräilyn laatukäytävänä. Raittia käytetään myös junaradan pelastustienä.

Kaava-alueen viereen, Timanttikujan jatkeeksi tuleva, Kehäradan ylitse kulkeva kevyen liikenteen silta on suunniteltu niin, että se voidaan toteuttaa eri aikaan kuin sen viereen tuleva kortteli 23142.

Kaava-alueen pysäköintipaikat on mitoitettu sijoitettavan Puu-Kivistön kaava-alueelle (nro 231900) sijoittuvaan pysäköintilaitokseen (kortteli 23140). Asemakaavan pysäköinnin toteutuksesta ja kustannuksista vastaavat asuntorakentajat. Väliaikaispysäköinti ennen pysäköintilaitoksen valmistumista on mahdollista toteuttaa Puu-Kivistön asemakaava-alueen rakentumattomilla alueilla, Puu-Kivistön kaava-alueella jo sijaitsevalla väliaikaispysäköintialueella sekä Lumikvartsinkadun itäpuolella sijaitsevalla tilapäisellä ns. messupysäköintialueella. Myös väestösuojatilat on suunniteltu sijoitettavan LPA-kortteliin 23140.

Rakentamisen aikana asemakaava-aluetta itäpuolella rajaava puisto (Puuhelmenpuisto) tulee aidata, jotta työmaan aiheuttamat ympäristöhäiriöt voidaan minimoida.

Lahokaviosammalesiintymän siirto

Asemakaava-alueelta löydetty yksi (1) lahokaviosammalkasvupaikka (*Buxbaumia viridis*) saadaan siirtää alueelta ELY-keskukselta 17.4.2019 saadun luvan mukaisesti (liite 1). Uudenmaan ELY-keskuksen antama päätös ei ole lainvoimainen, koska valitusajan puitteissa siitä jätettiin yksi valitus.

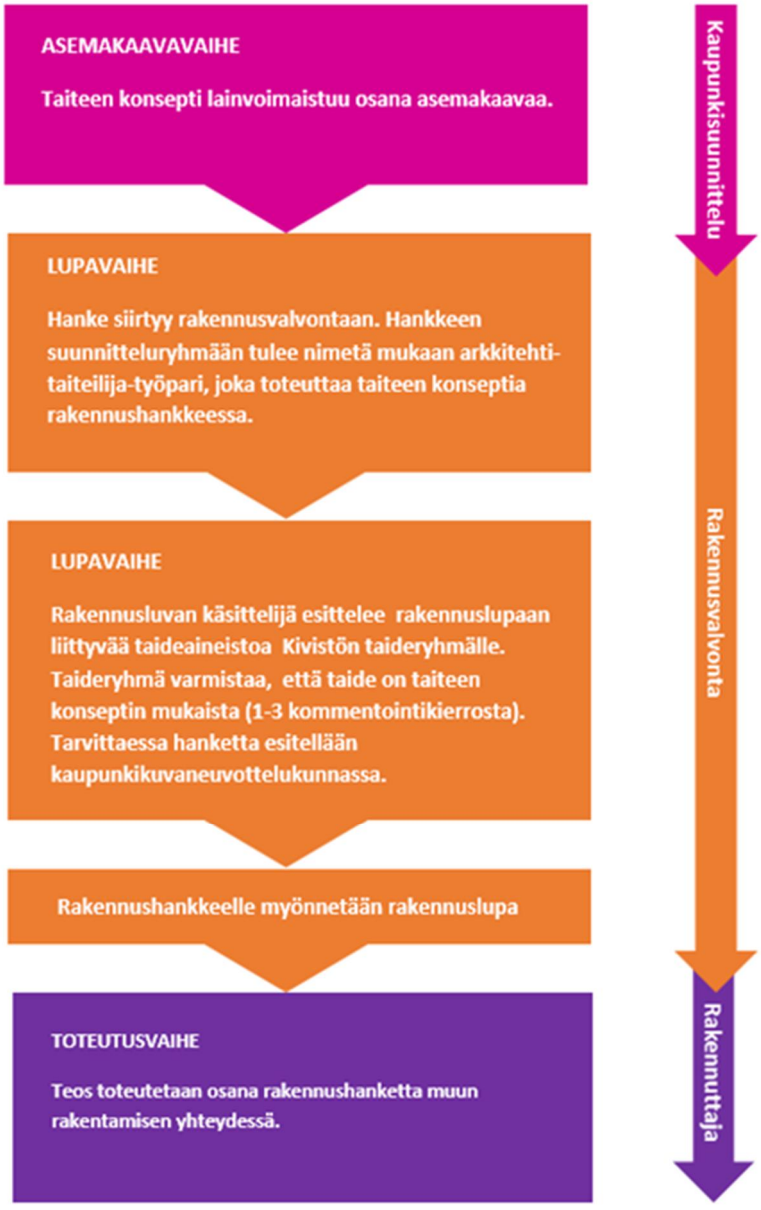
Siirtoluvan mukaan kasvupaikka siirretään Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle aivan kaava-alueen välittömään läheisyyteen Ruusukvartsinkadun toiselle puolelle. Kaava-alueella sijaitseva kasvupaikka on siirrettävä ennen kuin alueen rakentaminen alkaa.

Siirto on sallittu seuraavien ehtojen mukaisesti:

1. Lupa siirtoon on voimassa Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueilla 31.12.2020 saakka.
2. Siirto on tehtävä sammalasiantuntijan ohjauksessa.
3. Kaikki lajin nykyisenä kasvualustana toimivat kannot ja rungot on siirrettävä sekä lisäksi niiden läheisyydestä on siirrettävä myös muuta lajille soveltuvaa ja soveltuvaksi kehittymässä olevaa kuusilahopuuta.
4. Siirron onnistumista on seurattava ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla 10 vuotta siirron toteuttamisesta. Ensimmäiset 5 vuotta seurantaa on tehtävä vuosittain. Sen jälkeen 7 vuoden ja 10 vuoden kuluttua toteuttamisesta.
5. Seurannan tuloksista on raportoitava ELY-keskukselle seurantavuosittain 31.12. mennessä. Viiden seurantavuoden jälkeen on laadittava tuloksista väliraportti ja seurannan päätyttyä loppuraportti.

Taiteen toteutus

Asemakaavan laadinnan yhteydessä molempiin kortteleihin on laadittu taiteen konseptit, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja ja taidesuunnitelmat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Oheisessa kaaviossa on esitetty hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli Kivistössä.



Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Anna-Riitta Kujala, alue-arkkitehti
Sonja Sahlsten, asemakaava-arkkitehti
Säde Palmu, asemakaavasuunnittelija
Outi Colliander, suunnitteluavustaja
Eeva Juusela, suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus
Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
Marja Leppänen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
Jaana Virtanen, liikenneinsinööri, liikenteen aluesuunnittelu
Teemu Vihervaara, liikenneinsinööri, liikenteen aluesuunnittelu
Ville Mikander, suunnitteluinsinööri, kadunsuunnittelu
Mikko Kettunen, alueinsinööri, kadunsuunnittelu
Pirjo Suni, liikenneinsinööri, liikennejärjestelmäsuunnittelu

Rakennusvalvonta
Hanna Tiira, lupa-arkkitehti
Matti Kärki, kaupunkikuva-arkkitehti

Ympäristökeskus
Tina Kristiansson, ympäristösuunnittelija
Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija
Jarmo Honkanen, ympäristösuunnittelija

Kiinteistöt ja asuminen
Tomi Henriksson, asumisasioiden päällikkö
Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri
Hannes Oksanen, lakimies, talous- ja hallintopalvelut, Kivistön putkijäte Oy
Heino Pitkänen, lakimies

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Mikko Hämäläinen

Vantaan Energia
Antti Hartikainen
Tomi Virtanen

Marimatic Oy
Sami Pietikäinen

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut
Teemu Keitaanpää

TIENO arkkitehdit
Edgars Racins
Janne Leino

Permiso Oy
Maija Paju

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Mari Ariluoma

OOPEAA office for peripheral architecture
Anssi Lassila
Tuuli Tuohikumpu
Liisa Heinonen

Lunden Architecture Company
Eero Lunden
Emma Koivuranta

Rakennusliike Reponen
Mika Airaksela
Hannu Saari

Taaleri Vuokrakoti Ky
Markus Halkola

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.05.2019
Kaavan nimi	232400 Puu-Kivistön aloituskorttelit		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.11.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7150	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,6500
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0650

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

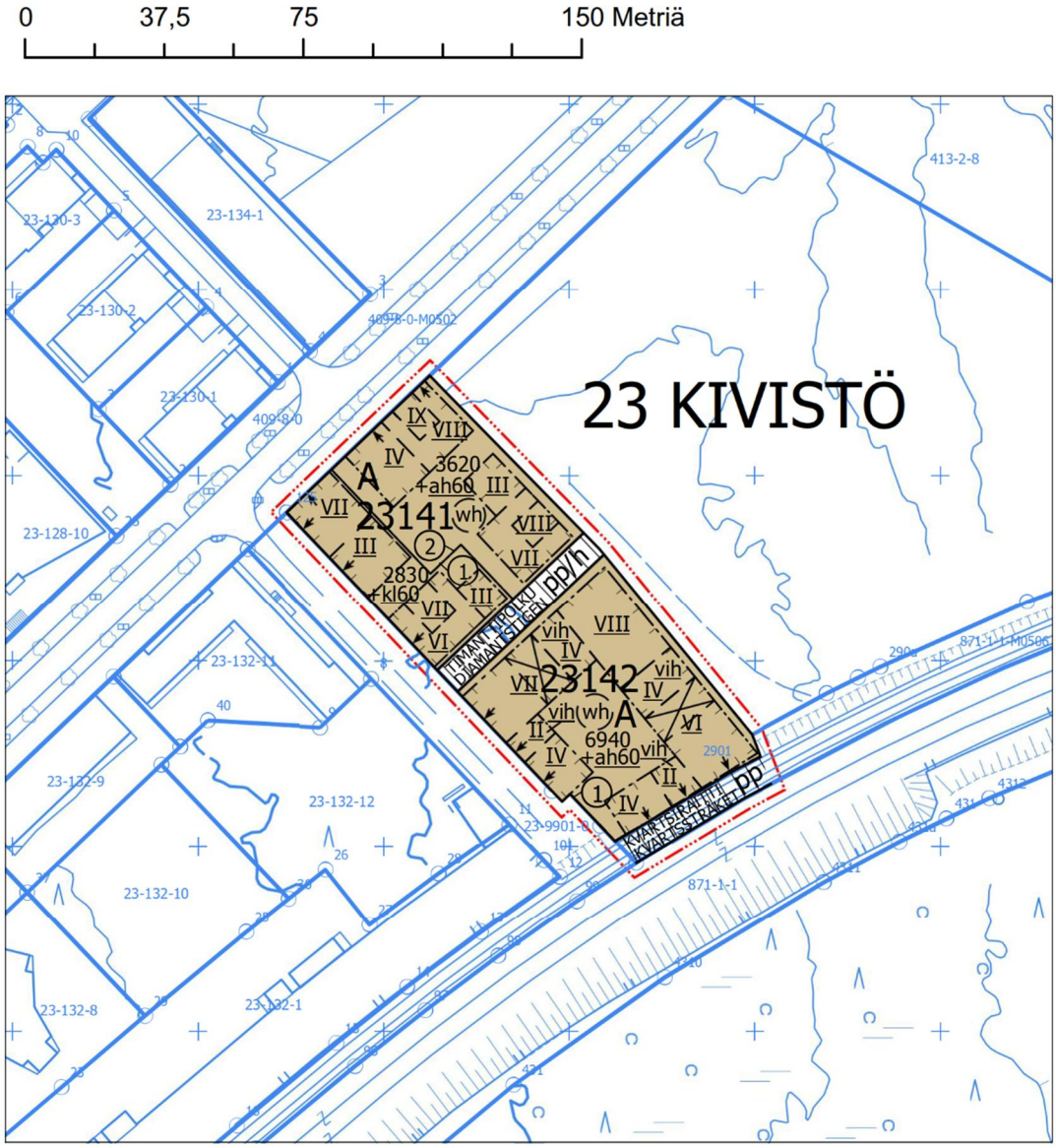
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7150**	**100,0**	**13570**	**1,90**	**0,6500**	**13570**
A yhteensä	0,6368	89,1	13570	2,13	0,6368	13570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0782	10,9			0,0132	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

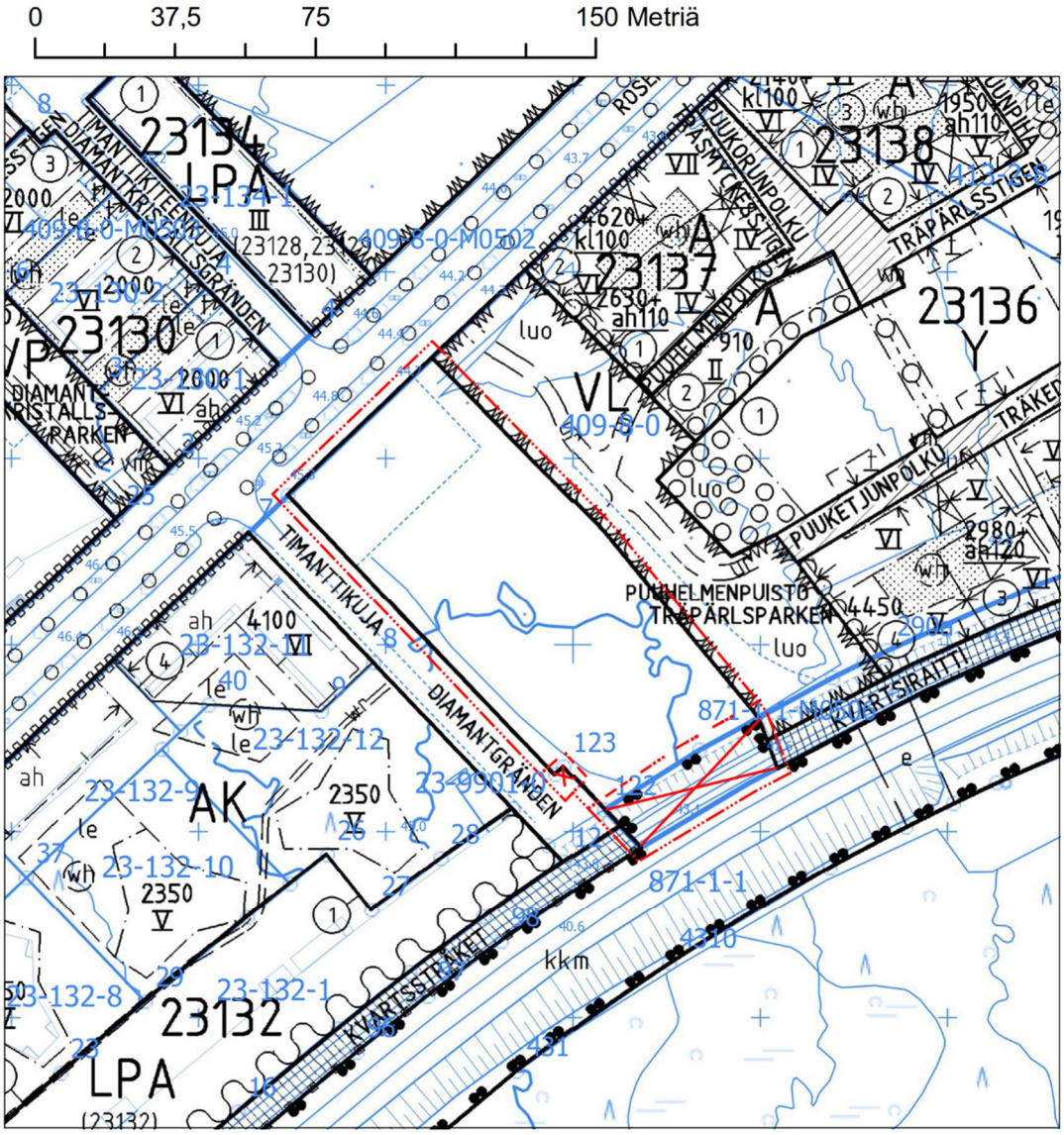
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7150**	**100,0**	**13570**	**1,90**	**0,6500**	**13570**
A yhteensä	0,6368	89,1	13570	2,13	0,6368	13570
A	0,6368	100,0	13570	2,13	0,6368	13570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0782	10,9			0,0132	
Kadut					-0,0012	
Kev.liik.kadut	0,0782	100,0			0,0782	
LR					-0,0638	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
Asuinrakennusten korttelialue	**Kvartersområde för bostadshus**
Rakennukset Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan pääosin puuta.	**Byggnader** Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner huvudsakligen bestå av trä.
Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Ylimmän kerroksen asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.	Byggnadens första våning ska ha en höjd av minst 4 m. Den översta våningens bostadsutrymmen ska ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.
Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.	Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.
Rakennuksiin saa rakentaa kellareita, kunhan rakennuskaivantoa ei uloteta pohjaveden pinnan alapuolelle.	Källare får byggas i byggnaderna om byggnadsschaktet inte sträcks under grundvattennivån.
Korttelin 23141 kaikilla tonteilla rakennusten kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 30 %. Korttelissa 23142 vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava viherkattoa vähintään 50 %. Viherkattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.	På samtliga tomter i kvarteret 23141 ska minst 30 % av byggnadernas takyta bestå av gröntak. På vih-markerade byggnadsytor i kvarteret 23142 ska minst 50 % av takytan bestå av gröntak. Gröntakens växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.
Rakennusoikeus Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	**Byggrätt** Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m^2:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m^2:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.	Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och 20 m²-vy av arealen i varje våningsplan räknas inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten.
Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.	Gemensamma lokaler som betjänar boendet får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.
Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat esim. irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot.	Tillräckliga förrådsutrymmen ska byggas för de boendes bruk, t.ex. förråd för lös egendom, friluftsutrustning och barnvagnar.
Tämän lisäksi on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat: Talopesula ja riittävät kuivatustilat 2 kpl / kortteli Sauna, jossa on parveke tai vilvoitteluterassi 1 kpl / kortteli	Dessutom ska minst följande gemensamma utrymmen byggas: Tvättstuga och tillräckliga torkrum 2 st. / kvarter Bastu med balkong eller avsvalkningsterrass 1 st. / kvarter
Maantasokerrokseen on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään ah-lisärakennusoikeusmerkinnän osoittama määrä. Oleskelutilaan on oltava kulku kadulta tai pihalta. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone.	Gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret ska byggas i minst den omfattning som anges av beteckningen ah för tilläggsbyggnadsrätt. Vistelseutrymmet ska ha en ingång från gatan eller gården. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum.
Kierrätyshuoneita ja pihalla sijaitsevia talousrakennuksia ei lasketa rakennusoikeuteen.	Återvinningsrum och ekonomibyggnader på gården räknas inte in i byggrätten.
Julkisivut Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta.	**Fasader** Byggnadernas fasader ska huvudsakligen bestå av trä.
Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista. Ylimpien kerroksen erottuvuus muista kerroksista voidaan toteuttaa esimerkiksi sisäänvedetyillä kerroksilla tai monimuotoisella kattomaailmalla, joka tekee ylimmän kerroksen asunnoista poikkeuksellisen korkeita.	Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; minst så att markplansvåningen och de översta våningarna till exteriören skiljer sig från övriga våningar. De översta våningarna ska skilja sig från övriga våningar till exempel genom indragna våningar eller en mångsidig takvärld som gör att bostäderna i den översta våningen blir exceptionellt höga.
Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia ja kattojen on oltava pääosin kaltevia.	Byggnadernas takformer ska vara varierande och taken ska huvudsakligen vara sluttande.
Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.	I fasaderna tillåts inte synliga elementfogar.
Viherkatoille on mahdollisuuksien mukaan järjestettävä kulkuyhteys ja oleskelutilaa.	I mån av möjlighet ska tillträde ordnas till gröntaken och vistelseutrymme.
Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.	Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.
Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.	Reklamanordningar ska planeras så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

Kivijalkakerrokset ja asuinpihat

Kortteli tulee rajata pääosin katu- ja puistoalueiden puoleiselta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Katu- ja puistoalueiden puolelle tulee muodostaa koko korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros. Kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuntoja, liiketiloja ja yhteistiloja. Erityisesti Timanttipolun ja Timanttikujan kulmaan on molemmissa kortteleissa sijoitettava aktiivista toiminnallista tilaa. Kivijalkakerroksen huoneistojen pääsisäänkäynti on oltava pihalta tai kadulta.

Katujen varsilla sisäänkäyntejä on oltava vähintään 20 metrin välein. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kivijalkakerroksen porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun tai puiston ja pihan puolelta.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuinpiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä.

Timanttipolun puoleinen tontin osa rakennusten ja katualueen väliseltä osuudelta tulee kivetä luontevasti osaksi katualuetta, jos sitä ei hyödynnetä huoneistoon liittyvänä etupuutarhana.

Ulkoalueet

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihan rakenteissa ja kalusteissa on käytettävä pääasiallisena materiaalina puuta. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevedet

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 ap / 130 k-m^2
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m^2

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 pp / asuinhuone
palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille (23141 ja 23142) on sijoitettava yhteiskäyttöinen kierrätyshuone vähintään 15 m^2. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Stenfotsvåningar och bostadsgårdar

Kvarteret ska avgränsas huvudsakligen till den längd som gränsar till gatu- och parkområden med byggnader och konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå. Mot gatu- och parkområden ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret. Stenfotsvåningarnas funktionalitet ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet. I båda kvarteren ska aktivitetslokaler placeras, särskilt i hörnet av Diamantstigen och Diamantgränden. Huvudentrén till stenfotsvåningens lägenheter ska vetta mot gården eller gatan.

Längsmed gatorna ska det finnas entréer med minst 20 meters mellanrum. Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

Stenfotsvåningens trapphus ska ha ingångar från gatan eller parken och från gården.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

På de tomtdelar som gränsar till byggnader ska en entréträdgård anläggas på gatans sida och en bostadsgård på gårdssidan. Entréträdgårdarna och bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor som sammanbinds med lägenheterna genom egna huvudingångar.

Tomtens andel av partiet mellan byggnaderna och gatuområdet på Diamanstigens sida ska stenläggas så att den bildar en naturlig del av gatuområdet, om den inte utnyttjas som entréträdgård i anslutning till lägenheten.

Utomhusområden

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

I gårdens konstruktioner och inventarier ska trä användas som huvudsakligt material. Strukturella staket ska ha en koppling till byggnadernas arkitektur.

Trapphusens framsidor ska stenläggas.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktorns målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Trafik och parkering

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras i kvartersområdet.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
boende 1 bp / 130 m²-vy
service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
boende 1 cp / bostadsrum
service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.

Ett återvinningsrum för gemensamt bruk med en storlek av minst 15 m² ska placeras i kvartersområdena (23141 och 23142) för insamling av kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	Bestämmelser som gäller hela planområdet
	Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.
	Taide Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.	**Konst** I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska förverkliga konstkonceptet i byggprojekten.
	Uusiutuva energia Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa.	**Förnybar energi** I detaljplanenområdet ska lokalt producerad förnybar energi utnyttjas.
	Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan, kuten oleskeluun tai toteuteta viherkattona.	Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi, om inte taket används för annan verksamhet, som vistelse, eller förverkligas som gröntak.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller**
	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
23	**Kaupunginosan numero**	**Stadsdelsnummer**
KIVISTÖ	**Kaupunginosan nimi**	**Stadsdelens namn**
23141	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
TIMANTTIPOLKU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
3620	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
2830+kl60	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
3620+ah60	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku yhteiskäyttötilojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för gemensamma utrymmen.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	**Rakennusala**	**Byggnadsyta**
	**Ohjeellinen rakennusala**	**Riktgivande byggnadsyta**
	**Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.** Kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.** Den fria höjden ska vara minst 4,2 meter.
	**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni**	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera**
	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	**Ohjeellinen viherkatto.**	**Riktgivande gröntak.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik**
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige

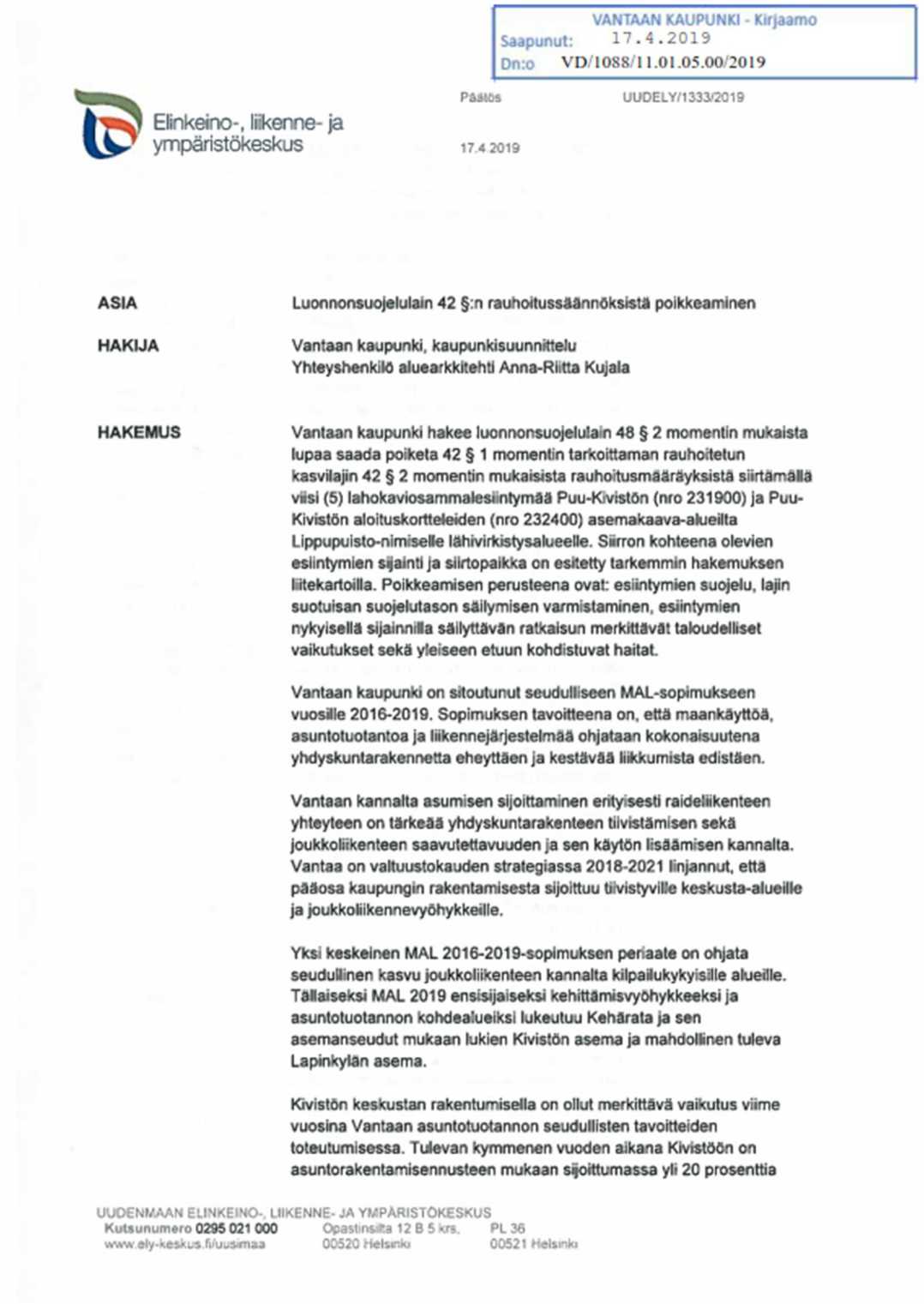
10.6.2019 KALA

SSA,SPA/SSA

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Liite 1:

Uudenmaan ELY-keskuksen päätös luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeamiseen, 17.4.2019



VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 17.4.2019
Dn:o VD/1088/11.01.05.00/2019

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Päätös UUDELY/1333/2019

17.4.2019

ASIA Luonnonsuojelulain 42 §:n rauhoitussäännöksistä poikkeaminen

HAKIJA Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Yhteyshenkilö aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala

HAKEMUS Vantaan kaupunki hakee luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaisista rauhoitusmääräyksistä siirtämällä viisi (5) lahokaviosammalesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuisto-nimiselle lähivirkistysalueelle. Siirron kohteena olevien esiintymien sijainti ja siirtopaikka on esitetty tarkemmin hakemuksen liitekartoilla. Poikkeamisen perusteena ovat: esiintymien suojelu, lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistaminen, esiintymien nykyisellä sijainnilla säilyttävän ratkaisun merkittävät taloudelliset vaikutukset sekä yleiseen etuun kohdistuvat haitat.

Vantaan kaupunki on sitoutunut seudulliseen MAL-sopimukseen vuosille 2016-2019. Sopimuksen tavoitteena on, että maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Vantaan kannalta asumisen sijoittaminen erityisesti raideliikenteen yhteyteen on tärkeää yhdyskuntarakenteen tiivistämisen sekä joukkoliikenteen saavutettavuuden ja sen käytön lisäämisen kannalta. Vantaa on valtuustokauden strategiassa 2018-2021 linjannut, että pääosa kaupungin rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Yksi keskeinen MAL 2016-2019-sopimuksen periaate on ohjata seudullinen kasvu joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Tällaiseksi MAL 2019 ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi ja asuntotuotannon kohdealueiksi lukeutuu Kehärata ja sen asemanseudut mukaan lukien Kivistön asema ja mahdollinen tuleva Lapinkylän asema.

Kivistön keskustan rakentumisella on ollut merkittävä vaikutus viime vuosina Vantaan asuntotuotannon seudullisten tavoitteiden toteutumisessa. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 021 000 Opastinsilta 12 B 5 krs, PL 36
www.ely-keskus.fi/uusimaa 00520 Helsinki 00521 Helsinki

Vantaan asuntorakentamisesta. Kivistön juna-aseman ympäristön rakentamisen mahdollistaminen lähivuosina on avainasemassa alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja alueen tulevien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Maankäytön osalta Kivistön keskustan kehitystä ohjaa voimassa oleva Marja-Vantaan osayleiskaava sekä valmisteilla oleva Kivistön keskustan kaavarunkoehdotus (kaavarunkoluonnos, kaupunginhallitus 27.8.2018), jossa määritellään Kivistön keskusta-alueiden kaupunkirakenteen täydentämisen periaatteet. Periaatteena on toteuttaa tehokasta kaupunkirakennetta MAL-tavoitteiden saavuttamiseksi erityisesti Kivistön ja mahdollisen Lapinkylän asemien välittömässä ympäristössä sekä näiden asemien välisellä alueella. Kaavarunkotyössä keskeiseksi on tunnistettu myös vahvan viherrakenneverkoston vaaliminen ja kehittäminen. Tavoitteella pyritään vastaamaan pääkaupunkiseudun tiivistämisen paineisiin sekä hyödyntämään Kehäradan potentiaalia henkilöautoliippuvuuden vähentämisessä ja hiilineutraaliuden tavoitteen saavuttamisessa.

Puu-Kivistön asemakaava (nro 231900) on tullut vireille 20.3.2015 nimellä Kivistön keskusta-asuminen 6. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (kaupunginhallitus 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Osana Puu-Kivistön puurakentamisen erityiskohteen edistämistä Vantaan kaupunki päätti järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun (kaupunginhallitus 5.2.2018). Kilpailussa etsittiin puurakentamisen toteuttajia kahdelle asuinkorttelille. Tässä yhteydessä Puu-Kivistön aloituskortteleiden kilpailualue erotettiin alkuperäisestä Puu-Kivistön asemakaava-alueesta omaksi kaava-alueekseen. Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu käytiin kevään ja kesän 2018 aikana ja Vantaan kaupunginhallitus päätti 17.9.2018 voittajista. Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava (nro 232400) tuli vireille 12.11.2018. Puu-Kivistön asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 231900) oli ehdotuksena nähtävillä 16.5. – 14.6.2018 ja kuulutettiin lainvoimaiseksi 14.11.2018.

Syksyllä 2018 Vantaan kaupunki tilasi Olli Manniselta jatkoselvityksen Kivistön keskustan lahokaviosammalesiintymistä. Kartoituksen alustavat tulokset saatiin 15.11.2018. Uuden kartoituksen mukaan Puu-Kivistön asemakaavojen alueelta löytyi viisi (5) lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Esiintymistä neljä (4) sijaitsee Puu-Kivistön lainvoimaisen asemakaava-alueen itäosassa suunniteltujen asuinkortteleiden, julkisten palveluiden ja katualueiden kohdalla. Yksi esiintymä sijaitsee alueen länsiosassa vireillä olevan Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavan alueella, aluetta koskeneen

lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Poikkeusta koskevaan päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

Uudenmaan alueelta oli tiedossa vuoden 2018 loppuun mennessä yhteensä 378 lahokaviosammalen kasvupaikkaa (Lammi, E. & Vauhkonen, M. 2019: Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointi). Vantaalta lajia on löytynyt kaikkiaan 124 erilliseltä rungolta tai kannolta 37 eri metsiköstä. Poikkeaminen kohdistuu Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueilla ns. Timanttikujan metsän esiintymään, jolta on tiedossa viisi lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Esiintymä on luokiteltu lajille erittäin merkittäväksi (Lammi & Vauhkonen 2019). Kokonaisuutena tarkastellen poikkeaminen kohdistuu kuitenkin vain hyvin pieneen osaan lajin tunnetuista kasvupaikoista. Kivistön keskustan alueellakin säilyy edelleen useampia esiintymiä. Siirron seurauksena Lippupuiston esiintymä voi vahvistua siten, että siitä tulee lajille erittäin merkittävä. ELY-keskus katsoo, että vaikutukset ovat alueellisesti ja myös paikallisesti vähäisiä, eikä havaittavaa vaikutusta lahokaviosammalen suojelutasoon aiheudu.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Luonnonsuojelulaki 42, 47 ja 48 §
Luonnonsuojeluasetus 20 § liite 3(a)
Valtioneuvoston asetus (1372/2019) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten, työ- ja elinkeinotoimistojen sekä kehittämis- ja hallintokeskuksen maksullisista suoritteista vuosina 2019 ja 2020.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Asian on ratkaissut johtava asiantuntija Ilpo Huolman ja esitellyt ylitarkastaja Kirsi Hellas. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

PÄÄTÖS

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
kirjaamo@vantaa.fi

Liite 2:

Timanttisillan siltasuunnitelmien luonnoksia (15.5.2019)



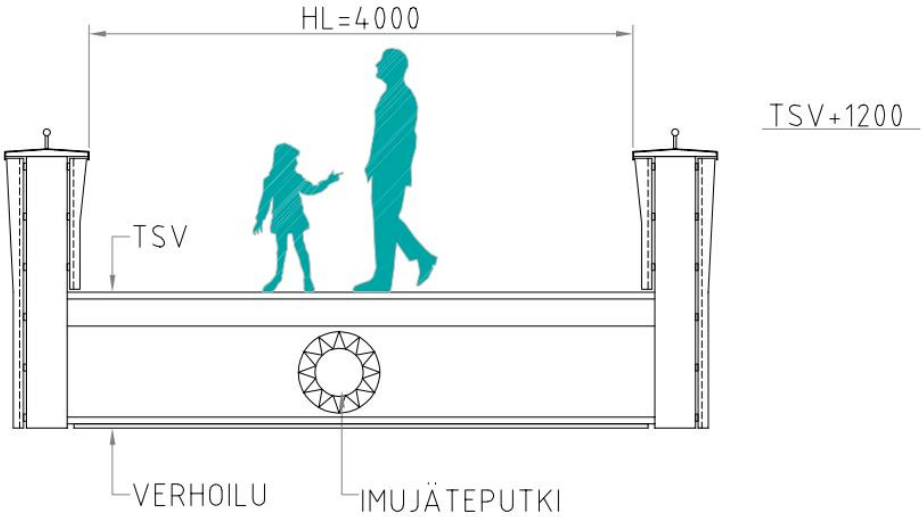
Timanttisilta lounaaseen päin. Vasemmalla näkyy kaavahankkeen eteläisempi kortteli (”Kolmen kerroksen väkeä”, kortteli 23142).



Näkymä Timanttisillalta kohti Kehäradan eteläpuolelle tulevia kortteleita.



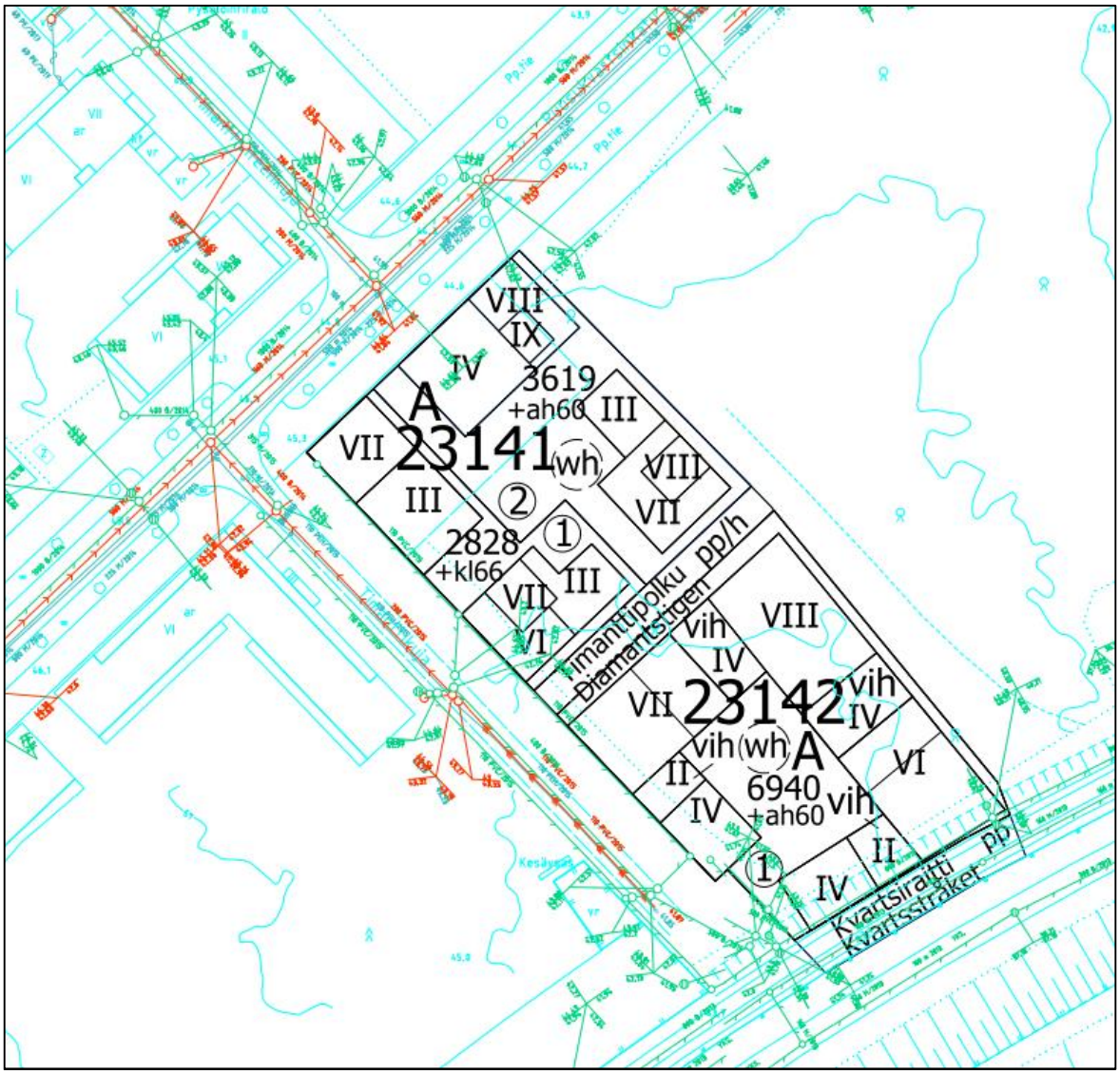
Näkymä Timanttisillalle Timanttikujan päästä.



Sillan periaatepoikkileikkaus

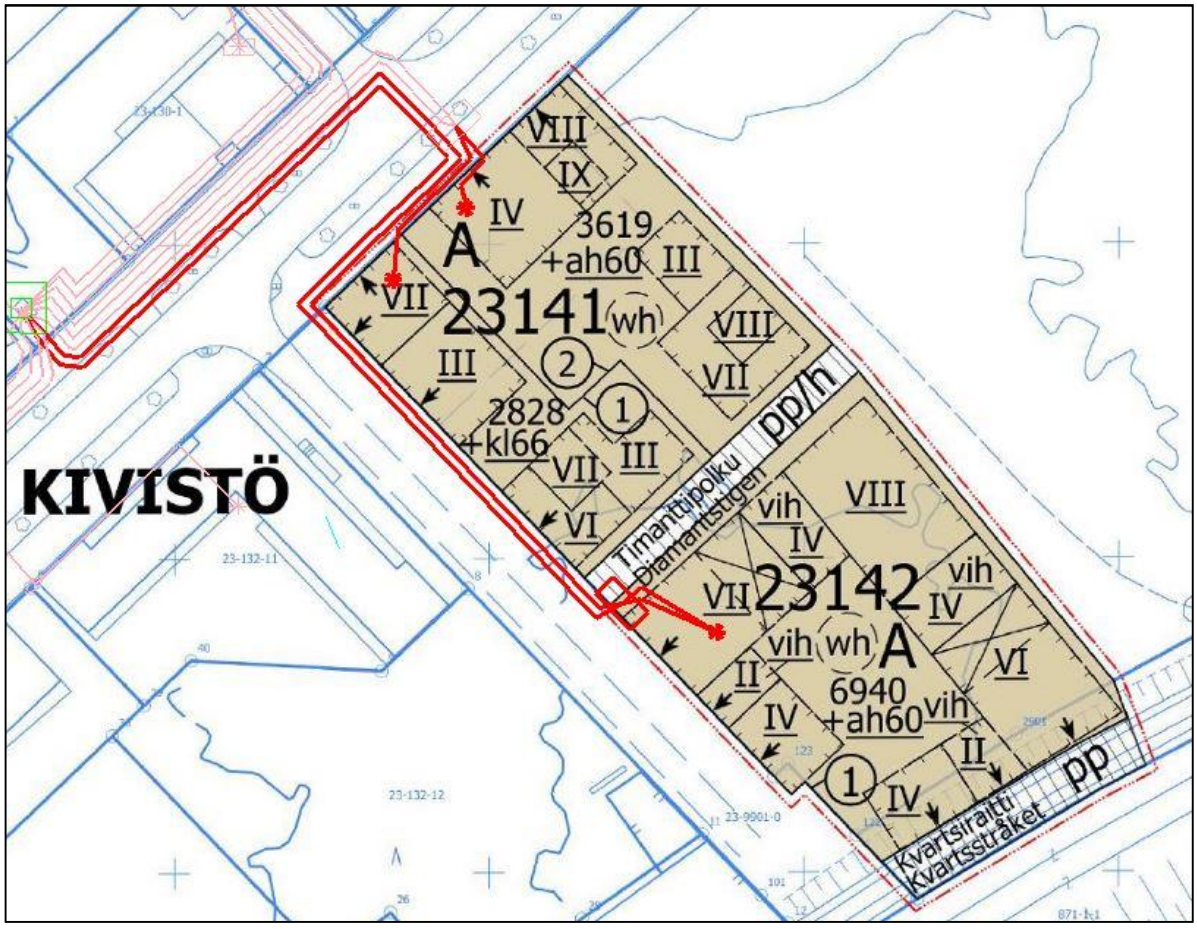
Liite 3:

Vesihuollon esisuunnitelma



Liite 4:

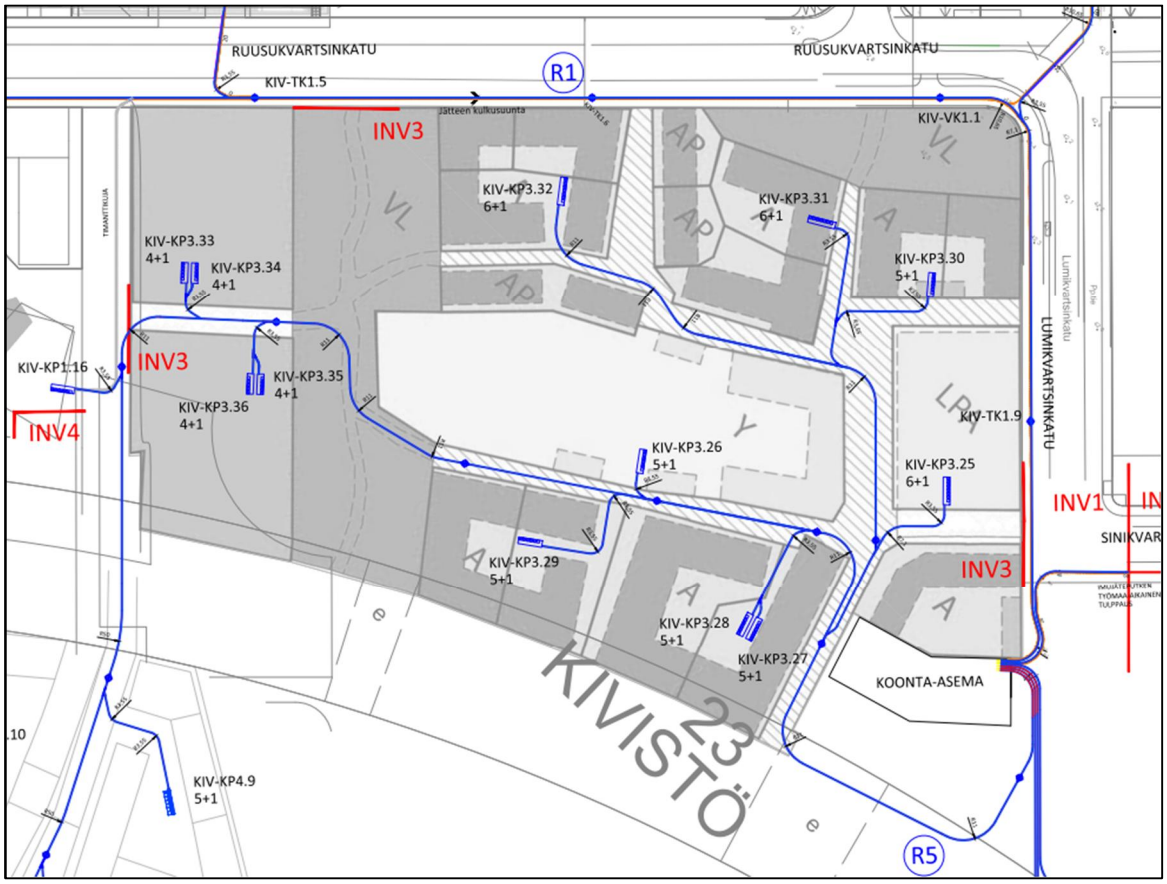
Sähköverkkojen luonnos

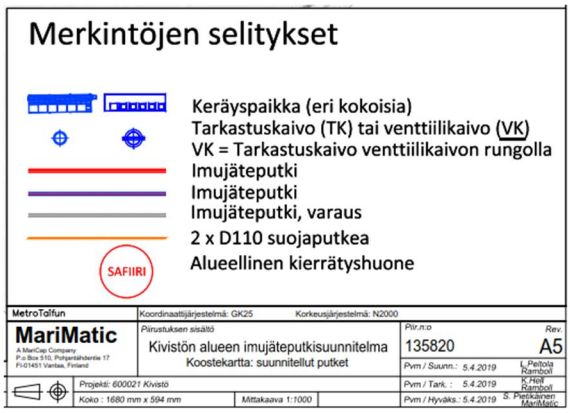


Liite 5:

Putkijätejärjestelmän luonnos

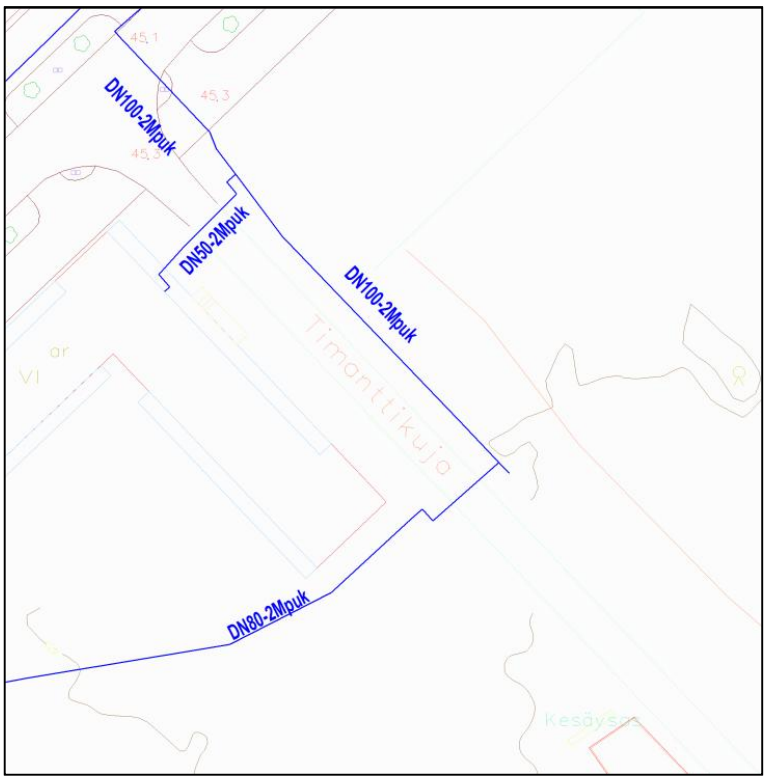
Ote Kivistön keskustan imuputkijätesuunnitelmasta (5.4.2019)



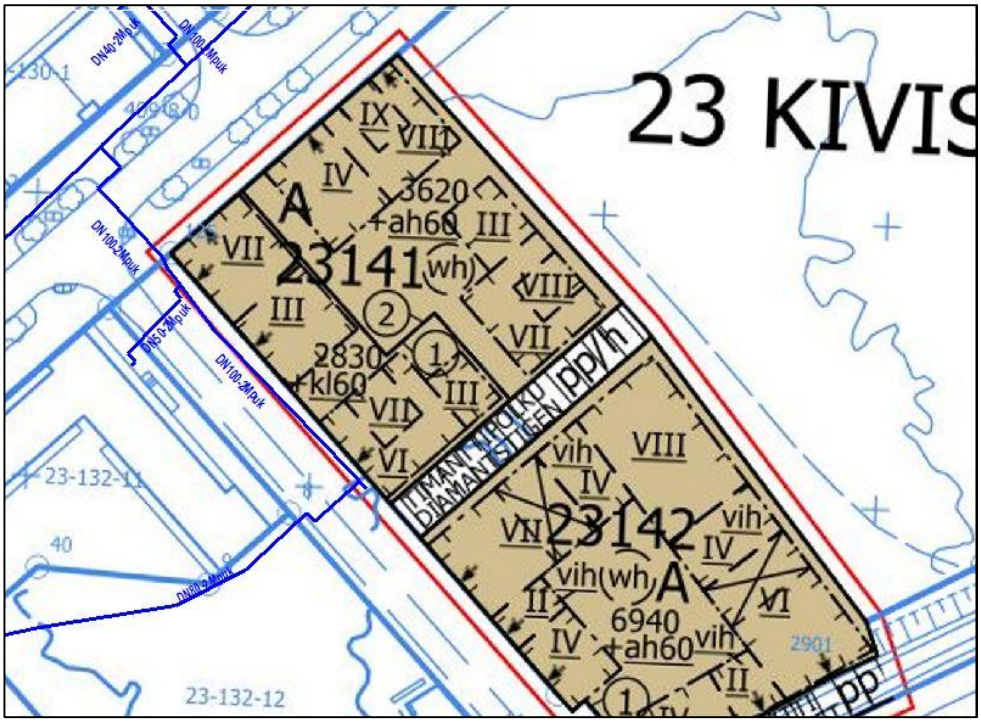


Liite 6:

Kaukolämpöverkon luonnos



Kaukolämpöverkko pohjakartalla



Kaukolämpöverkko asemakaavaehdotuskartalla

Liite 7A:

Pihojen yöajan melutilanne ennustetilanteessa vuonna 2040



Yöajan keskiäänitaso

$L_{A,\ eq,\ 22\text{-}7}$

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava:
1:1000 (A4)

Työ:	19147-1a, Puu-Kivistö
Liitteen sisältö:	Melukartta Tieliikenne- sekä raideliikennemelu Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta
Liikenne:	Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) yöllä klo 22-07
Laatinut:	Santtu Huusko, RI
Pvm:	24.5.2019

HELIMÄKI AKUSTIKOT
Vaihde 020 7118 590
www.helimaki.fi

Tämän asiakirjan osittainen julkaiseminen tai kopiointi on sallittua vain Helimäki Akustikot Oy:n kirjallisella luvalla.
Olemme osa Sitowisea.
SITOWISE

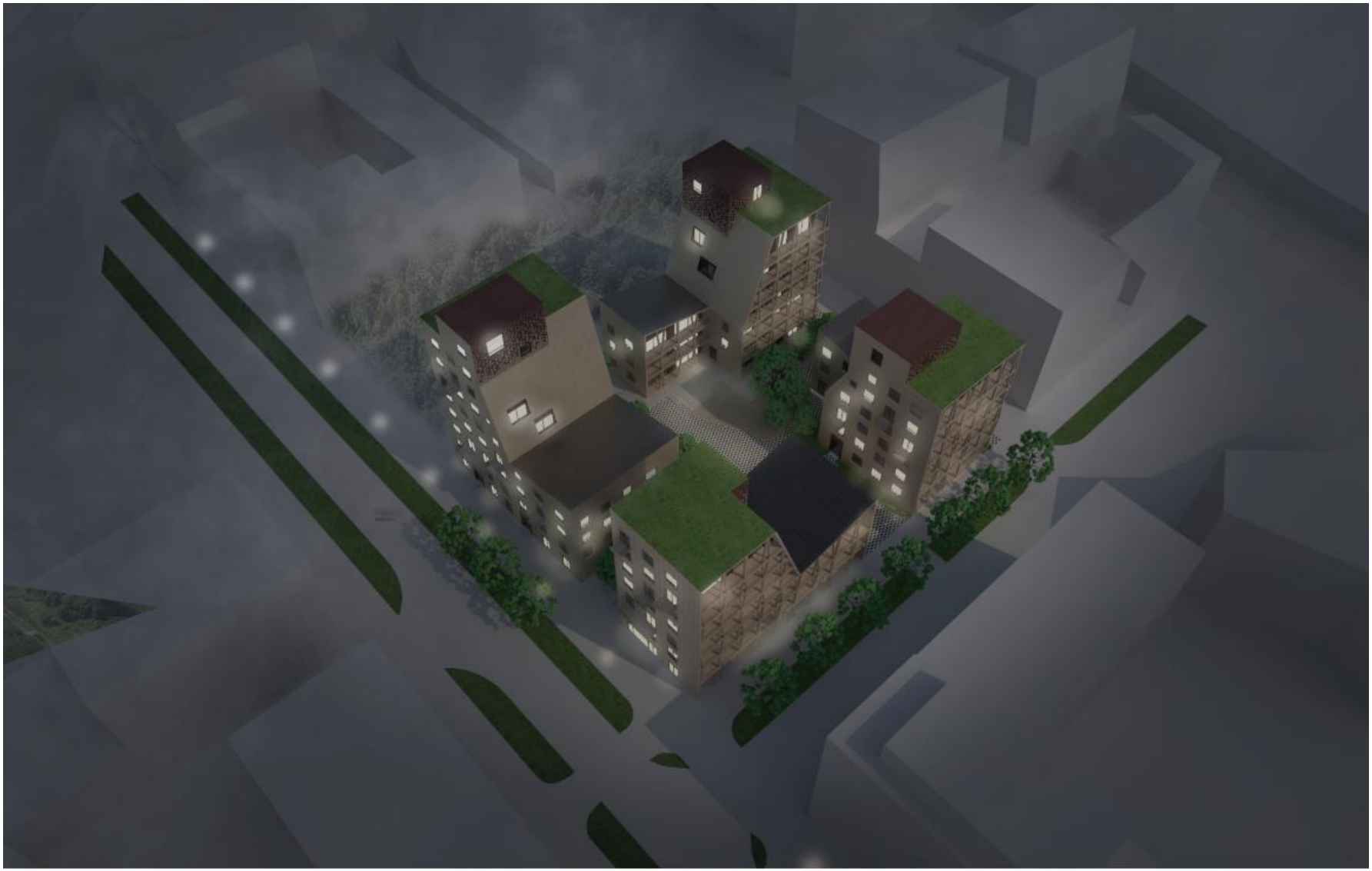
Liite 8A:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä etelän suunnasta



Liite 8B:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä lännen suunnasta



Liite 8C:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Näkymä Ruusukvartsinkadun ja Timanttikujan risteyksestä



Liite 8D:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Pihasuunnitelma



NOMAJI TIENO Arkkitehdit

Puu-Kivistön aloituskorttelit, Kortteli 23141 VIITESUUNNITELMA

PIHASUUNNITELMA LUONNOS 13.5.2019

TIENO Arkkitehdit Oy Fredrikinkatu 29 A 1 00120 Helsinki www.tieno.fi etunimi@tieno.fi

Liite 8E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Vihertehokkuuslaskelman kooste ja tuloskortti

Vihertehokkuus
Saavutettu taso
1,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6
Elementtikohtaiset minimitasot
- Vähintään 1 säilytettävä elementti
Tontin pinta-ala, m²
3258
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
2472
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²
5048
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)
1415
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
786
Hulevesien viivtystarve, 1 m³ / 100 m²
25
Hulevesien viivtystarve 20 cm syv.allas, m²
123,6
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa



puiset terassit



pölkkykiveys katetuilla alueilla



detaljit



puiset kalusteet ja leikkivälineet



omenapuut



pihaviljelmät



kasvihuone ja kesäkeittiö



hiiltä sitova kasvualusta



heinät ja perennat



punalehtiset kasvit



köynnökset



havukasvit

NOMAJI TIENO Arkkitehdit Puu-Kivistön aloituskorttelit, Kortteli 23141 VIITESUUNNITELMA
VIHERTEHOKKUUS 13.5.2019
TIENO Arkkitehdit Oy Fredrikinkatu 29 A 1 00120 Helsinki www.tieno.fi etunimi@tieno.fi

Liite 8E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” - Vihertehokkuuslaskelman kooste ja tuloskortti

Tuloskortti

Kohteen osoite xxx
Kortteli- ja tonttinumero xxx

Päivämäärä: 29.5.2019
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

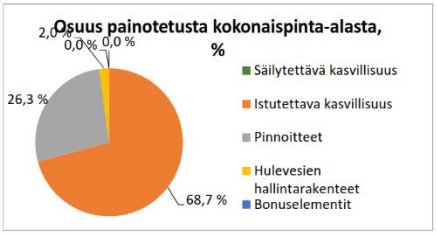
Saavutettu vihertehokkuus
1,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

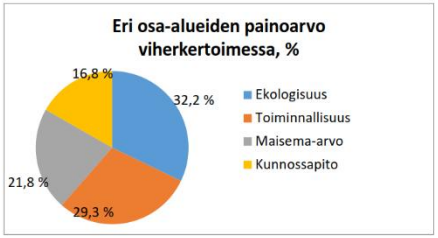
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

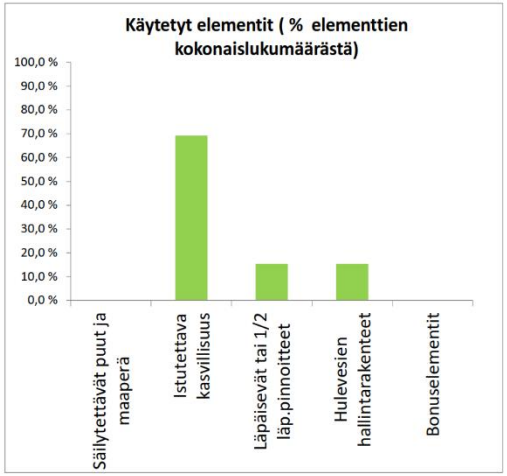
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	9	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	13	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään xx. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostus: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).
Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään x kpl ja pikkupuita väh.x kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään x m2. Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule-ja nurmikiveä vähintäänx m2. (Läpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa, hiekkaa tai (turva)soraa vähintään x m2. Viherkattoja tulee olla vähintään x m2.)







Liite 8F:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” – Hulevesisuunnitelma



Liite 8G:

Viitesuunnitelma, kortteli 23141, “Bosco” – Taiteen konsepti



Lahokaviosammal

"Sammaleen voima"

Taiteen konsepti Bosco - korttelissa

Renata Jakowleff , taiteilija

"Vuoden 2018 Ornamo-palkinnon voittaja Renata Jakowleffin mielestä taiteilijoiden ideoita ja kritiikkiä tulisi kuunnella ja hyödyntää enemmän rakennetun ympäristön suunnittelussa ja koko yhteiskunnassa."

Jakowleff on unkarilaissyntyinen, Suomessa työskentelevä taiteilija, joka on urallaan tehnyt pitkäjänteistä ja kokeellista työtä lasin ja viime vuosina myös betonin parissa. Hän on valmistunut taiteen maisteriksi Taideteollisesta korkeakoulusta (nyk. Aalto-yliopiston taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu) vuonna 2010.

Valmistumisestaan lähtien Jakowleff on ollut aktiivinen kansainvälisissä näyttelyissä, messuilla ja kilpailuissa ja pitänyt lukuisia yksityisnäyttelyitä. Hänen teoksiaan on valtion ja Suomen lasimuseon kokoelmissa sekä ulkomaisissa yksityisissä kokoelmissa.

Taiteen konsepti

"Sammaleen voima" - taidekonsepti on osa asuntokorttelin rakennettavaa kokonaisuutta.

Teoksen lähtökohtana on asumisen tieltä väistyvä lahokaviosammal.
Uhanalainen sammal palaa rakennettuun ympäristöön ja sen tiloihin taiteen keinoin.

Kiinteästi rakennuskohteen arkkitehtuuriin tai ympäristöön liittyvänä Lahokaviosammal-teema tuo asumisen arkeen luonnon saavutettavuutta.

"Metsän seinä
on vain vihreä ovi
josta valo
ohjaa ystävänsä..."

Risto Rasa 1974

TIENO Arkkitehdit Puu-Kivistön aloituskorttelit, Kortteli 23141 VIITESUUNNITELMA
TAITEENKONSEPTI 13.5.2019
TIENO Arkkitehdit Oy Fredrikinkatu 29 A 1 00120 Helsinki www.tieno.fi etunimi@tieno.fi

Liite 9A:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”- Näkymä sisäpihalle



Liite 9B:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä”- Pohjapiirros 1. krs

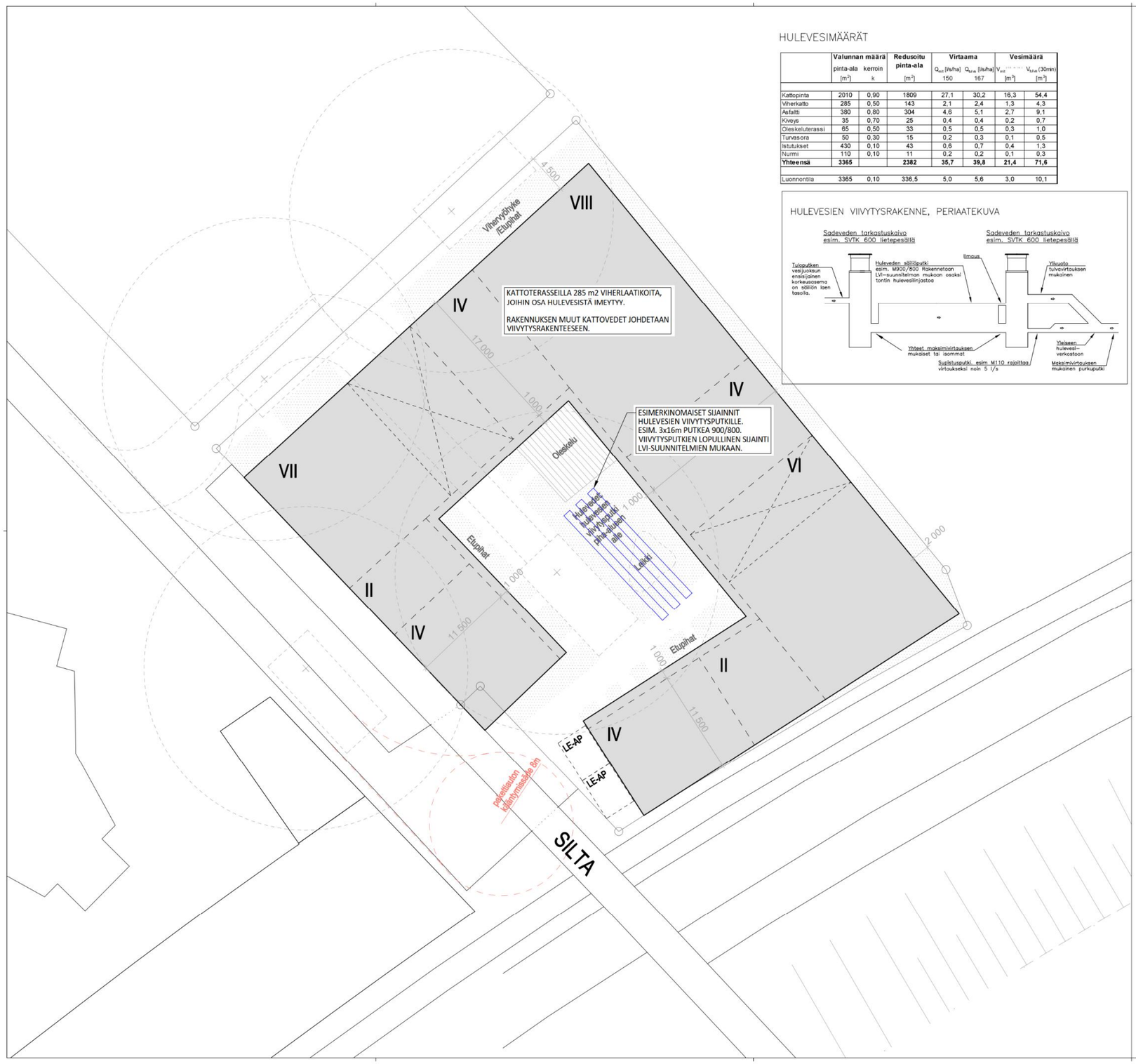


Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Pohjapiirros 1 krs. 1:300

Liite 9C:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Hulevesisuunnitelma



HULEVESIMÄÄRÄT

	Valunnan määrä		Redusoitu pinta-ala	Virtaama		Vesimäärä	
	pinta-ala [m²]	kerroin k	[m²]	Q_{out} [l/s/ha] 150	$Q_{5 min}$ [l/s/ha] 167	V_{ret} [m³]	$V_{5 min}$ (30min) [m³]
Kattopinta	2010	0,90	1809	27,1	30,2	16,3	54,4
Viherkatto	285	0,50	143	2,1	2,4	1,3	4,3
Asfaltti	380	0,80	304	4,6	5,1	2,7	9,1
Kiveys	35	0,70	25	0,4	0,4	0,2	0,7
Oleskeluterassi	65	0,50	33	0,5	0,5	0,3	1,0
Turvasora	50	0,30	15	0,2	0,3	0,1	0,5
Istutukset	430	0,10	43	0,6	0,7	0,4	1,3
Nurmi	110	0,10	11	0,2	0,2	0,1	0,3
Yhteensä	**3365**		**2382**	**35,7**	**39,8**	**21,4**	**71,6**
Luonnontila	3365	0,10	336,5	5,0	5,6	3,0	10,1

HULEVESIEN VIIVYTYSRAKENNE, PERIAATEKUVA

HULEVESIEN HALLINTA

YLEISTÄ

Tontin hulevesimäärää on pyritty pienentämään käyttämällä piha-alueilla vettä läpäiseviä päällysteitä. Hulevesiä muodostuu pääasiassa rakennusten kattovesistä.

Tontille rakennetaan hulevesien viivytystilavuutta alueen kaavamääräysten mukaisesti. Mikäli vaadittu viivytysmäärä on esimerkiksi 1m3/100m2 läpäisemätöntä pintaa, tontin viivytyskapasiteetin tulee olla noin 24 m3. Viivytys toteutetaan maanalaisissa viivytyssäiliöissä, esim. käyttämällä suuriläpimittaista putkea. Viivytys voidaan toteuttaa käyttämällä esim. 900/800 putkea yhteensä 48 metrin pituudelta.

KATTOVEDET

Rakennusten kattoterasseille järjestetään 285 m2 istutuslaatikoita, joihin osa hulevesistä imeytyy. Loput kattovedet johdetaan syöksytorvia pitkin tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään, josta ne ohjataan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiviemäriin. Kattovesille rakennetaan kaavamääräysten mukaisesti viivytystilavuutta sisäisen hulevesiverkoston yhteyteen putkikokoa kasvattamalla. Viimeisestä sadevesikaivosta järjestetään ylivuotoputki kaupungin hulevesiverkostoon, josta vedet purkautuvat tilanteessa, jossa tontin sisäinen hulevesien varastointikapasiteetti on ylittynyt.

PIHAVEDET

Osa hulevesiä imeytyy myös maan pintakerroksiin. Loput pihavesistä ohjataan sadevesikaivoihin, joista vedet ohjataan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiviemäriin.

TULVAVESIEN HALLINTA

Tulvamitoituksen mukaan (167 l/s/ha, 30 min) tontille muodostuu hulevesiä noin 72 m3. Alueen viivytysrakenteiden täytyttyä (24m3) tulvavedet ohjautuvat kaupungin hulevesiviemäriin ylivuotoputken kautta tai pintavaluntana ympäröiville katualueille. Maanpinnan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

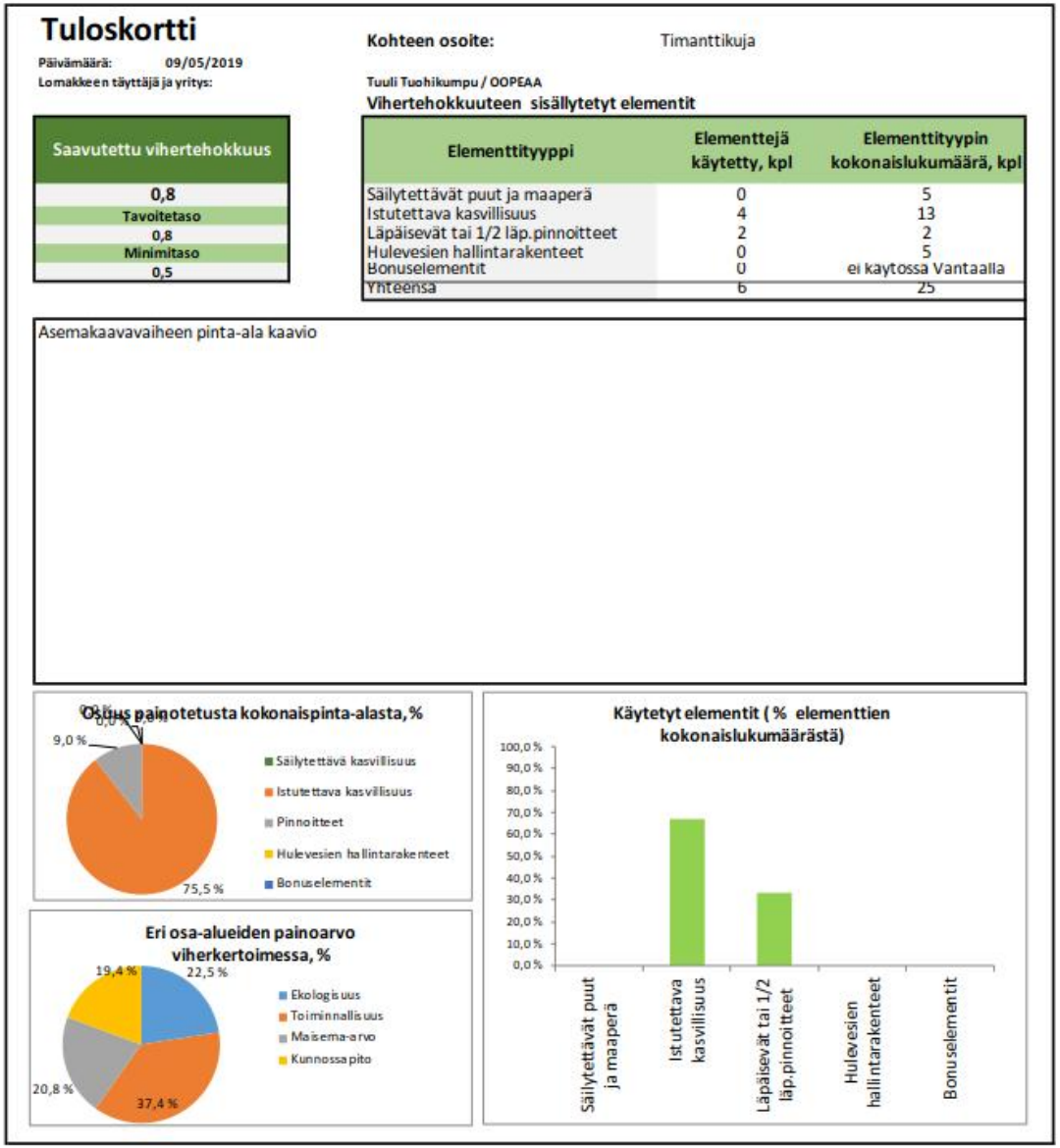
Tunnus Lukumäärä Muutos Suunn. Tark. Päiväys

Alustava 28.5.2019

Kaup.osa/Kylä: Kivistö	Kortteli/Tila: 23142	Tontti/Yht:
Rakennuspaikan nro:		Viranomaisen merkintöjä:
Rakennustoteutuksen:		Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000, ETRS-GK25
Rakennustoteutuksen laji: UUDISRAKENNUS		Piirustuksen: POHJARAKENNE
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Puu-Kivistö kortteli 23142 01700 Vantaa		Piirustuksen sisältö: HULEVESISUUNNITELMA
		Mittakaavat: 1:200
SITOWISE Ilmarintorille 6 02600 Espoo 029 205 9204 www.sitowise.com		Suunn.ala: GEO Työnumero: RR53319 G01 Piir.no: Muutos:
Suunnittelija: KBe	Tarkastaja: MaSa	Tiedosto: RR53319-G01.dwg
Piirtäjä: KBe	Vast.suunn/työnjohtaja: Markku Savolainen	Päiväys: 28.5.2019

Liite 9D:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti



Tuloskortti

Päivämäärä: 09/05/2019
Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite: Timanttikuja

Tuuli Tuohikumpu / OOPEAA

Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio

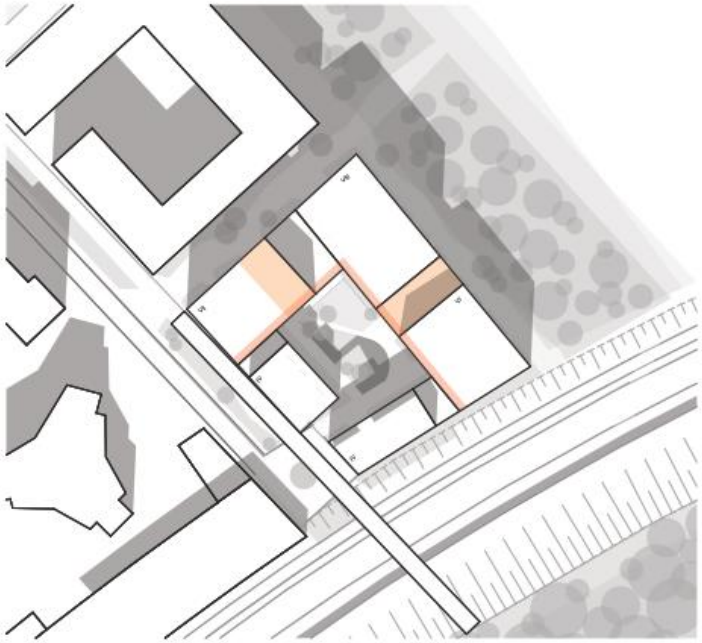
Liite 9E:

Viitesuunnitelma, kortteli 23142, “Kolmen kerroksen väkeä” – Taiteen konsepti

Taiteen konsepti



JULKISIVUTEOS
Taideteos koostuu koko sisäpihan parvekejulkisivun kattavasta väriteoksesta, joka muodostaa arkkitehtuurin kanssa vaikuttavan tilataideteoksen. Arkkitehtuuri ja taideteos muodostavat saumattoman kokonaisuuden. Julkisivulaudoituksen värimaailma vaihtuu liukuvasti sävystä toiseen.

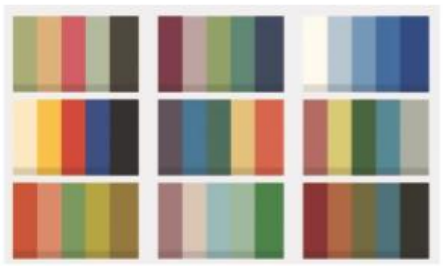


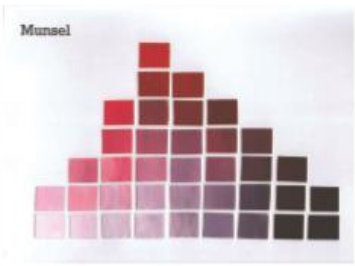
TAITEEN PAIKKA
Taide sijoittuu sisäpihan parvekvyöhykkeen taustalle ja kahteen porttikongiin.





TAITEILIJA ELINÄ FÖRSTI
Referenssikuvia taiteilijan töistä.





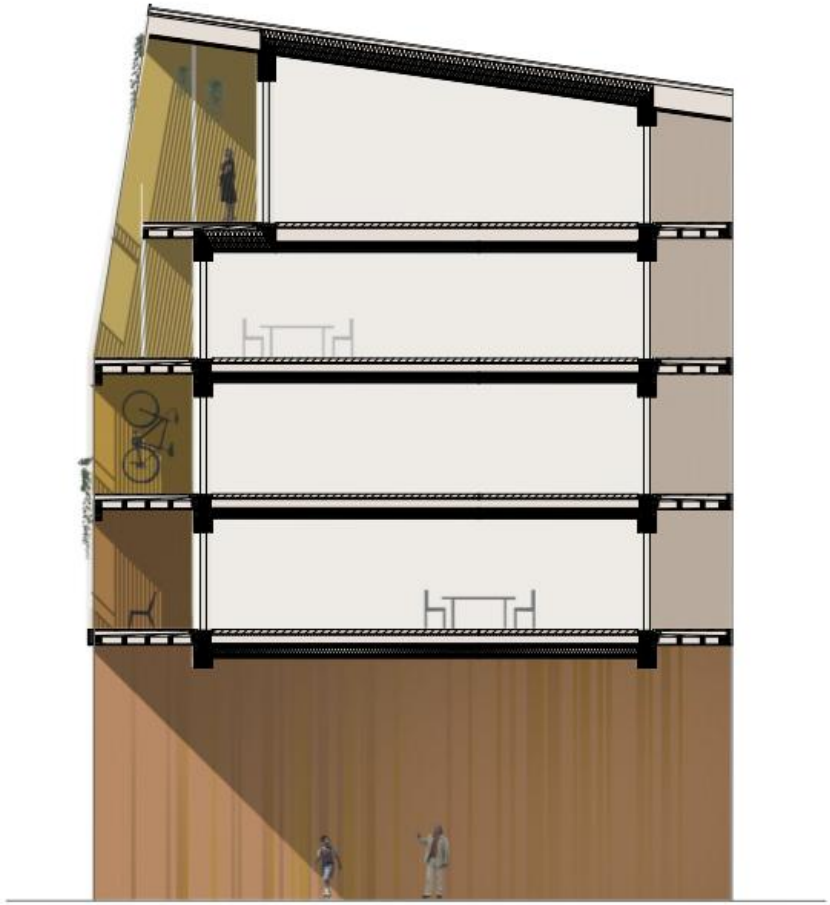
TAITEEN KONSEPTI / REFERENSSIT
Referenssikuvia. Esimerkkejä ja ideakuvia väriliukumista, jotka sijoittuvat parvekkeiden taustalle ja kongeihin. Teos toteutetaan yhteistyössä taiteilijan kanssa.

Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Taiteen konsepti



PARVEKKEIDEN TAUSTA
julkisivuotteeseen korostettu lämpimillä sävyillä alueet, jonne taideteos sijoittuu. Värit rytmittävät julkisivua ja jakavat sen osiin kerroksittain, mikä luo inhimillistä mittakaavaa.



PORTTIKONGIT
leikkausotteeseen korostettu lämpimillä sävyillä alueet, jonne taidetta sijoittuu. Porttikongissa havainnollistettu lähinnä teoksen paikka ja mittakaava. Varsinainen teos suunnitellaan yhdessä taiteilijan kanssa.

Lundén Architecture Company
OOPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE

Taiteen konsepti

15 § Asemakaavamuutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie / TLA

VD/9438/10.02.04.00/2015
TLA/VKA/MJA/MKU

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem^2. Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

Asemakaavan muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso, kortteleita 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteleita 88026 – 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita kaupunginosassa 88 Vallinoja.

Kumoutuvassa MRL asemakaavassa (vanha rakennuskaava Korso 1) muutos koskee kortteleita 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81 Korso, osaa korttelista 1231a -1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki, kortteleita 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88 Vallinoja. Kumoutuvassa 001610 -rakennuskaavan muutoksessa muutos koskee osaa korttelista 1110 kaupunginosassa 87 Vallinoja. Kumoutuvasta asemakaavasta 810200 muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso.

Tonttijako koskee kortteleita 87001- 87002, kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteleita 88026-88038, kaupunginosassa 88 Vallinoja.

Alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnossuojelualueen ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutoksen hakijana on Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus
Suunnittelualueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelualueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä).

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelualueeksi (SL).

Alue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille. Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassaolevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientaloalueeksi (A3). Asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa MRL asemakaava (vanha Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla (A), uuden Korkinmäentien varren asuinpientalojen korttelialueilla (AP) sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan muutosalueella sijaitsevat arvokkaat luontoalueet, ekologiset käytävät sekä seudulliset virkistysreitit. Suojeltaviksi merkitään Tussinkosken alue sekä Lehmuston tilan rakennuksia.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem², josta 37289 kem² on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem², kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29269 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpientalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 551 kem² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan e=0,25. Erillispientalojen korttelialueet tuottavat noin 55 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. A ja AP -korttelialueet sijoittuvat kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistamalle tai kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyvälle maalle. Erillispientalojen rakennuspaikoista 30 sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Suurin sallittu kerroskorkeus koko alueella on kaksi.

Muutoksen yhteydessä Korson ja Vallinojan välinen kaupunginosien raja siirretään Lehmustontielle. Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2018 ja päivitetty 14.9.2018 ja 7.11.2018.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä suurien kiinteistöjen maanomistajille (9 kpl) ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kappaletta.

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

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta toteuttamiskelpoista asuntokerrosalaa (29 489 k-m2, n. 400 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (55 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksia (2 kpl).

Muutoskustannuksia ei peritä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie.
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Hanna Valtanen kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat jäsen Silvennoinen-Hiiskun esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 14 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Vanhanen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie.
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi esitystään seuraavasti:

Lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL lisätään määräys: Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.
Lisätään kaavamääräys kasvullisten aitojen maksimikorkeudesta koko kaavamuutosalueelle: Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.
Lisätään kaavakarttaan tonttijako kortteliin 88030.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen teki seuraavan muutosesityksen: VL-alueelle lisätään kaavamääräys "Lähivirkistysalue, jonka nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnonmukaisessa kehityksessä.” Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys ja tiedusteli, löytyykö yksimielisyyttä. Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesitykset: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Valtasen esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 14 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Heinänen, Merelä, Nguyen, Päärni, Räsänen, Vanhanen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 3 ei-ääntä (Spets, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys siten täydennettynä, että kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin seuraavat lisäykset:
Lähivirkistysalueen kaavamerkintään VL lisättiin määräys: Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.
Lisättiin kaavamääräys kasvullisten aitojen maksimikorkeudesta koko kaavamuutosalueelle: Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.
Lisättiin kaavakarttaan tonttijako kortteliin 88030.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019 (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 7507339,
Asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002288 LEHMUSTONTIE

81 KORSO, 87 VIERUMÄKI, 88 VALLINOJA



Näkymä Kiurunkierron varrelta, viitesuunnitelmaluonnos, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002288. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 81, Korso

Katualue.

Kaupunginosa 87, Vierumäki

Korttelit 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 88, Vallinoja

Korttelit 88026 - 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueet.

Kumoutuvat MRL asemakaavasta (vanha rakennuskaava Korso1):

Korttelit 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81, Korso.

Osa korttelia 1231a- 1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87, Vierumäki.

Korttelit 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Kumoutuvat 001610 -rakennuskaavan muutoksesta:

Osa korttelia 1110, kaupunginosassa 87, Vallinoja

Kumoutuvat asemakaavasta 810200:

Katualue kaupunginosassa 81, Korso

Tonttijako:
Kaupunginosa 87, Vierumäki
Korttelit 87001-87002.

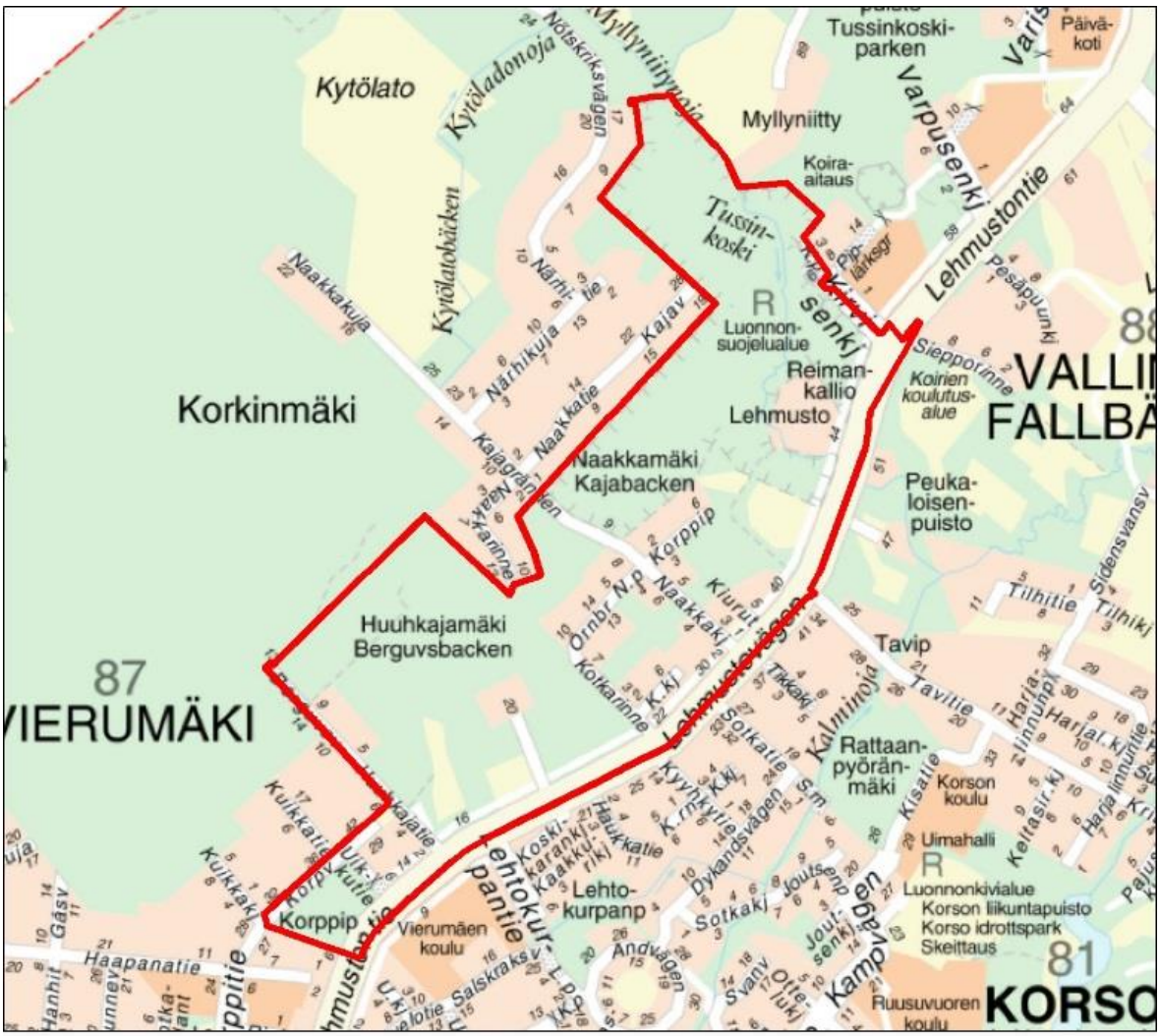
Kaupunginosa 88, Vallinoja
Korttelit 88026-88038.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem². Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

Kaavan laatijat:

Mari Jaakonaho, asemakaavasuunnittelija (1.9.2018 alkaen), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9411
Mikel Aizpuru, kaavasuunnittelija (24.06.2018 asti), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9410.
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; puh. 040 750 7339
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava, punaisella ylläolevassa kartassa rajattu alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnossuojelualueen ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavamuutoshakemus on päivätty 29.10. 2015 ja kirjattu saapuneeksi 3.11.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018. Oas päivitettiin 14.9.2018 sekä 7.11.2018. Päivityksissä rajausta muutettiin ja sisältöä tarkennettiin.
- Mielipiteet OAS:ista pyydettiin 7.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 23
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 23
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 23
3.4. Asemakaavan tavoitteet 25
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 26
4. Asemakaavan kuvaus 27
4.1 Kaavan rakenne 29
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 29
4.3 Aluevaraukset 30
4.4 Kaavan vaikutukset 32
4.5 Nimistö 38
5. Asemakaavan toteutus 39
6. Kaavatyöhön osallistuneet 39
7. Asemakaavan seurantalomake 40
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 42

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Lehmuston tila: Eskola, Vaari 2018

Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventointi 2014-2019, Vantaan kaupunginmuseo

Selvitys Vantaan ekologisista yhteyksistä, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Anna Ojala, 2018.

Vantaan lahokaviosammalkartoitus, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Olli Manninen 2017, tietoja myös 2016.

Jalkanen, J., Moilanen, A. & Toivonen, T. 2018: Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella. Uudenmaanliiton julkaisuja E 194/2018. Helsingin yliopisto & Uudenmaan liitto. https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018).pdf

Vantaan virtavesiselvitys, 2010-2011, Vantaan kaupunki, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, Ympäristökeskus, Aki Janatuinen.

Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassaolevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientaloalueeksi (A3). Asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa MRL asemakaava (vanha Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla (A), uuden Korkinmäentien varren asuinpientalojen korttelialueilla (AP) sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan muutosalueella sijaitsevat arvokkaat luontoalueet, ekologiset käytävät sekä seudulliset virkistysreitit. Suojeltaviksi merkitään Tussinkosken alue sekä Lehmuston tilan rakennuksia.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem², josta 37289 kem² on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem², kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29 269 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpientalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 551 kem² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan e=0,25. Erillispientalojen korttelialueet tuottavat noin 55 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. A ja AP -korttelialueet sijoittuvat kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistamalle tai kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyvälle maalle. Erillispientalojen rakennuspaikoista 30 sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Suurin sallittu kerroskorkeus koko alueella on kaksi.

Muutoksen yhteydessä Korson ja Vallinojan välinen kaupunginosien raja siirretään Lehmustontielle. Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijoittuu Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosiin, Lehmustontien luoteispuolelle Korppipuiston ja Kirvisenkujan väliin. Suunnittelualue käsittää Vantaan kaupungin omistuksessa olevat viheralueet: Tussinkosken metsäalueet, Reimankallion, Naakkamäen ja Huuhkajamäen alueet, kaupungin omistuksessa olevat Korppi- ja Kiurupuiston sekä reilun viisikymmentä yksityisessä omistuksessa olevaa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä ja Lehmustontie 44:ssä sijaitsevan Lehmuston tilan. Korson keskusta ja asema on noin 2 km etäisyydellä.

Pääosassa kaavamuutosaluetta on voimassa suurilta osin kaavamuutosalueella toteutumaton MRL asemakaava (Korso 1) vuodelta 1959.

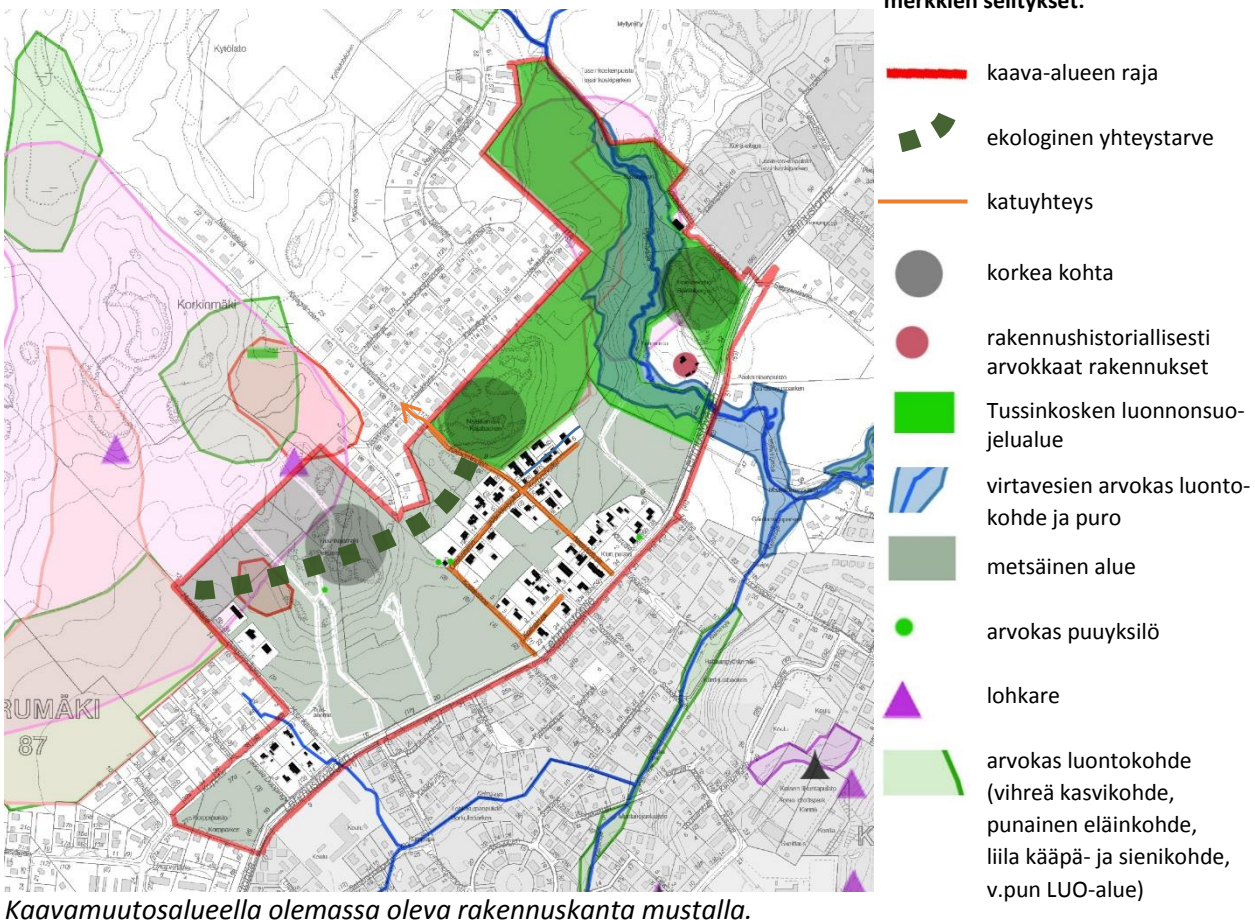
Alueella on runsaasti merkittäviä luontoarvoja ja sen läpi kulkee merkittävä ekologinen yhteys. Tussinkosken alue, Reimankallio ja Naakkamäki kuuluvat vuonna 2017 perustettuun Tussinkosken luonnonsuojelualueeseen (15,4 ha). Suunniteltavaan alueeseen kuuluu arvokkaita metsäalueita: Vierumäen metsä ja Tussinkosken metsä, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaakson kasvillisuus on arvokas ja linnusto runsas.

Kaava-alueella sijaitsee paljon eri ikäistä rakennuskantaa. Lehmuston tilan päärakennus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

Muutosalueen ala on 49,5976 ha.

Lähtoanalyysikartta



Kaavamuutosalueella olemassa oleva rakennuskanta mustalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

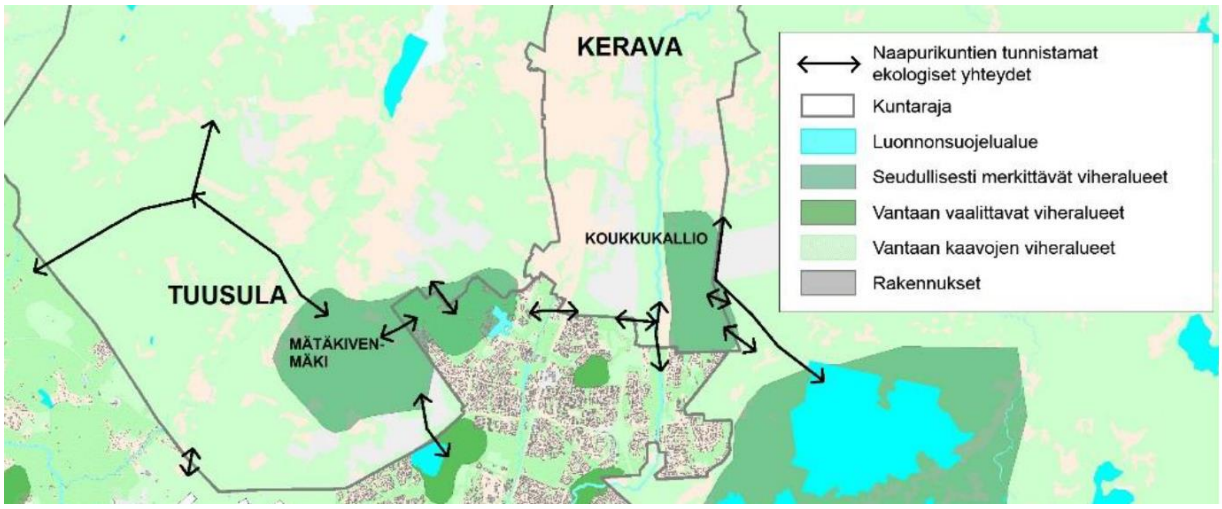
Suunnittelualue sijoittuu Vallinojan ja Vierumäen laajojen metsäalueiden läheisyyteen. Vallinojan kaupunginosaan työntyvät pohjoisesta kallioiset selänteet, jotka ovat osa suurempaa

reunamuodostumaa. Näiden eteläpuoliset, rehevät ja saviset metsäalueet laskevat loivasti kohti Lehmustontietä.

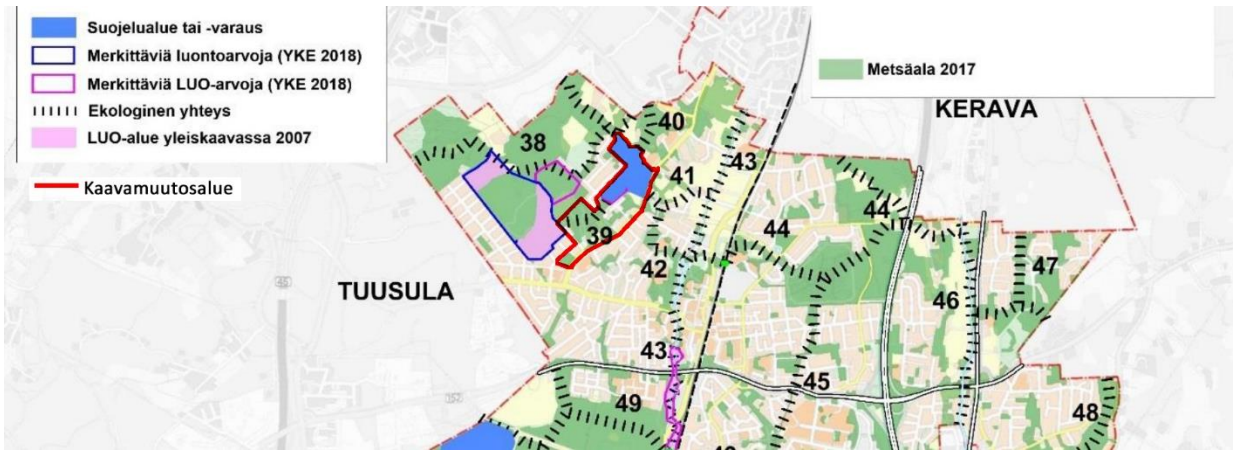
Kaavamuutosalueen koillisosassa, Tussinkosken suojelualueella virtaavan Vallinojan ympäristön maisema on paikoin hyvin jyrkkärinteistä. Myllyniitynojan (entinen Vallinoja) kapea purolaakso, paikoin rotkomaisten rinteiden reunustamana, poikkeaa jylhyytensä takia Vantaan muista puromaisemista.

Ekologiset yhteydet

Kaavamuutosalueella sijaitsee ekologisia yhteyksiä. Ekologiset yhteydet kytkevät toisiinsa suojelualueita ja muita luonnon arvoalueita niin seutu- kuin paikallisella tasolla ja ovat osa ekologista verkostoa. Ekologiset yhteydet palvelevat eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitävät luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristyneisyyttä. Kaavamuutosalueen sisällä sijaitsee Vierumäen eteläisen saniaiskorven luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen metsäinen ekologinen yhteys. Kaavamuutosalueelta sen ulkopuolelle suuntautuu ekologisia yhteyksiä Tuusulan suuntaan, Vierumäen korpeen ja Rekolanojalle.



Kuva yllä: Vantaan naapurikaupunkien tunnistamat tärkeät ekologiset yhteydet Vantaan luontoalueille, lähde: Ojala, 2018 s.13)



Kuva yllä: Korson alueen luontoalueet ja ekologiset yhteystarpeet.
Kaavamuutosalueen ja sen läheisyyden numerointi kuvassa:

38. Vierumäenmetsien, Vierumäen korpien (kaksi LUO-aluetta) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen ekologinen yhteys.
39. Vierumäen eteläisen saniaiskorven (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen metsäinen ekologinen yhteys.
40. Tussinkosken suojelualueen metsäyhteys pohjoiseen Tuusulan suuntaan
41. Maakuntakaavallinen Tussinkosken luonnonsuojelualueen ja Rekolanojan välinen viheryhteystarve, Vallinojan alajuoksu maakunnallisesti arvokas puronvarsiympäristö (Janatuinen 2011), Lehtobiotooppeja (lähde: Ojala, 2018)

Tussinkosken luonnonsuojelualue (15,4 ha)

Suunnittelualueella kokonaisuudessaan sijaitseva Tussinkosken luonnonsuojelualue Vallinojan kaupunginosassa on osa kapeaa vihreää vyöhykettä, joka jatkuu jokseenkin katkeamattomana Korson suuralueen poikki Koillis-Vantaalla. Uudenmaan ELY-keskus perusti Tussinkosken luonnonsuojelualueen Vantaan kaupungin hakemuksesta vuonna 2017.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen läpi virtaa Myllyniitynoja (entinen Vallinoja). Tussinkosken luonnonsuojelualueella osin sijaitseva Vallinojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatuinen 2011). Tussinkoski on myös paikallisesti arvokas lehtoalue (Lehtojensuojelutyöryhmä 1988).

Tussinkosken luonnonsuojelualue on pitkälti jyrkkärinteistä purolaaksoa, joka on maisemaltaan vantaalaiseksi poikkeuksellisen jylhä jyrkkine kalliorinteineen. Kasvillisuus laakson pohjalla on rehevän lehtomaista ja lajistoon kuuluu mm. harvinainen lehtosinijuuri. Ylempänä rinteissä kasvaa hyvää mustikkatyypin metsää. Tussinkosken purolaaksolla ja siihen lounaassa ja luoteessa rajoittuvilla metsäalueilla on myös kohtalaisen hyvä kääpälajisto (Väre & Kärki 1981, Rantalainen 2004).

Suojelualueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaaksossa maastonpiirteet ovat vantaalaisittain poikkeuksellisen jylhiä: komean purolaakson reunalla kalliot kohoavat korkeimmillaan yli 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Myllyniitynoja virtaa jyrkkärinteisen laakson pohjalla noin viisitoista metriä alempana. Vaikuttava maisemankohta on purolaakson noin kymmenen metrin korkuinen ja 80 metrin pituinen kalliorinne.

Puronvarressa on arvokas lehtokasvillisuuden vyöhyke, jossa kasvaa vaateliaita, Vantaalla harvinaisia kasveja, kuten lehtosinijuuri, lehtoleinikki, lehtopalsami ja mustakonnanmarja. Purolaakson rinnemetsät ovat laajalti lehtomaisen ja tuoreen kankaan metsää. Korkeimmat maastonkohdat ovat avokallioita ja mäntyvaltaisia kalliometsiä. Luoteisosan kumpareiden rajaamassa alavassa maastonkohdassa on kangaskorpea ja soistunutta tuoretta kangasta.

Linnusto on runsas ja monipuolinen. Purolaakson suojaisissa tiheiköissä pesivät mm. mustapääkerttu, lehtokerttu, sirittäjä ja peukaloinen. Alueella elää myös pyy. Lahopuita pesimiseen tai ruoan hakuun tarvitsevista lajeista Tussinkosken metsässä viihtyvät ympärivuotisesti muun muassa käpytikka, palokärki ja puukiipijä.

Alue soveltuu runsaan lahopuun määränsä vuoksi käävälle, muille lahottajasienille ja joukolle muita lahopuuta ja luonnontilaisen kaltaista elinympäristöä tarvitseville lajeille. Alueelta on löytynyt mm. viisi vanhan metsän indikaattorilajia: ruostekääpä, pohjankääpä, riukukääpä, korokääpä ja oravuotikka. (Lähde: Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus.)

Myllyniitynoja ja sen alajuoksun purolaakso



Kuva: Maakunnallisesti arvokkaan Vallinojan alajuoksun purolaakson (puron nimi nykyisin Myllyniitynoja) sijainti kaavamuutosalueen pohjoisosassa ja sen itäpuolella, purolaakso merkitty sinisellä, Myllyniitynoja virtaa laakson keskellä, Tussinkoski on merkitty sinisellä pallolla. Lähde: Vantaan kaupunki.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen lävitse virtaavan Myllyniitynojan alajuoksu luokitellaan kaavamuutosalueella Vantaan virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi, luontotyyppinään savimaiden purot. Myllyniitynojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatuinen 2011).

Myllyniitynoja varrella suojelualueella on muun muassa merkittävä lehtokasvillisuuden vyöhyke ja puron varren linnusto on runsas sekä monipuolinen. Tussinkosken kallioköngäs suojelualueella muodostaa puron eliöstön kannalta merkittävän vaellusesteen.

Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) on kuivimpaan alivirtaama-aikaan hyvin kirkasvetinen, sillä puron alivirtaama on käytännössä kokonaan peräisin seudun lähteistä. Pintavalunnan osuuden kasvaessa veden humusleima kasvaa etenkin yläpuoliselta Matkoissuolta tulevan valunnan myötä. Savisamennuksen osuus Myllyniitynojassa on vähäinen, ja sitä esiintyy huomattavissa määrin lähinnä vain lyhytkestoisesti kevään sulamisvesien ja rankkasateiden aikana.

Vahvasti lähdevaikutteisena, kirkasvetisenä ja ennemmin humuksen, kuin saven värjäämänä Myllyniitynoja on Vantaalla hyvin poikkeuksellinen puro. Se edustaa seudulla muutenkin harvinaista purotyyppiä, jonka muut vantaalaiset edustajat on sittemmin enemmän tai vähemmän menetetty. Myllyniitynoja lienee lähimpänä sitä purotyyppiä, jota monien Keski-Vantaan purojen latvaosuudet ovat edustaneet aikoinaan ennen alueen ottamista lentokenttäkäyttöön.

Suurin osa Myllyniitynojan alajuoksun pudotuskorkeudesta osuu Tussinkosken näyttävään koski-alueeseen. Tussinkoski alkaa jyrkästä osin louhitusta kalliokönkäästä, ja jatkuu sen alla louhikkoisena vesisammalen valtaamana koskena, jossa on paikoin suuria suojaisia puurytöjä. Alavirtaan siirryttäessä koski vähitellen rauhoittuu kiviaineksen raekoon pienentyessä samalla, kunnes puro muuttuu lopulta hiesupohjaiseksi rauhallisesti polveilevaksi uomaksi, jonka rannoilla näkee keväisin laajoja tulvan laskeuttamia tuoreita hienojakoisen kiintoaineksen muodostamia kinoksia merkkinä veden kulutustyöstä.

Myllyniitynoja on Rekolanojan tapaan kalastoltaan erityisen arvokas etenkin sinne palanneen taimenen vuoksi. Puron alajuoksu muodostaa taimenen lisääntymisen kannalta ehkä Rekolanojan valuma-alueen tärkeimmän yksittäisen uomajakson. Myllyniitynoja pohjaeläimistö vaikuttaa monipuoliselta ja esimerkiksi purokatka on runsaslukuinen. (lähde: Vantaan virtavesiselvitys)



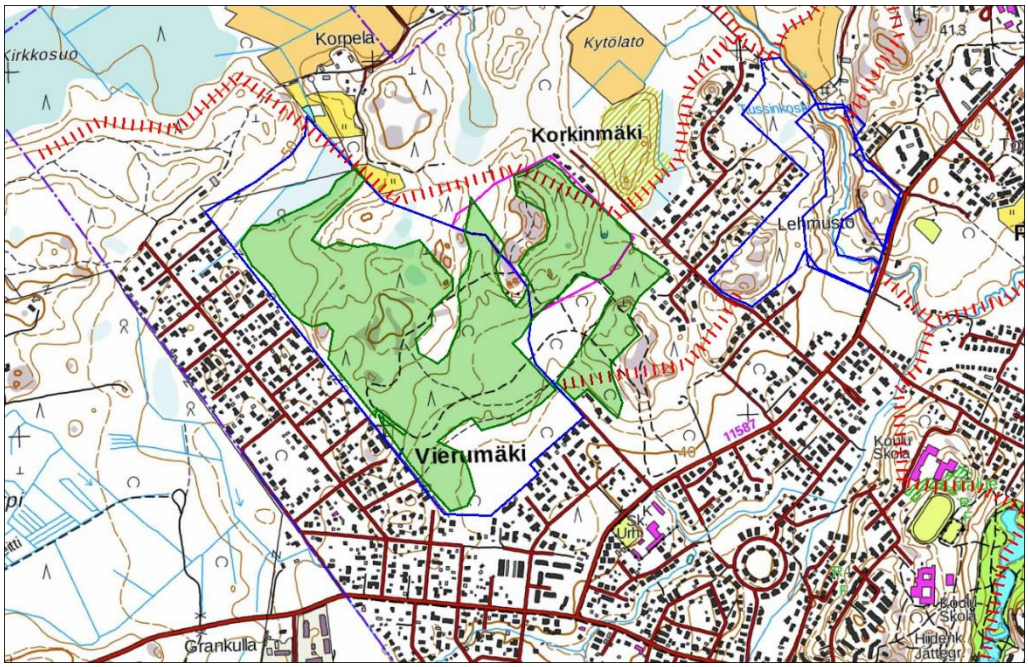
Myllyniitynojan purolaaksoa, kuvat Vantaan Ympäristökeskus, 2011

Vierumäen metsä

Luontoarvoiltaan merkittävän (YKE 2018) Vierumäen metsän itäisimmät osat osuvat kaavamuutos-alueelle. Vierumäen metsä sijoittuu maakunnalliseen ekologiseen käytävään (Jalkanen ym. 2018), Sen kautta kulkeva maakuntakaavassa itä-länsisuuntainen metsäinen ekologinen yhteys jatkuu aina Tuusulan Mätäkivenmäeltä Tussinkoskelle. Yleiskaavassa 2007 Vierumäen metsän muodostaa kaksi LUO-aluetta: Vierumäen pohjoinen korpi ja Vierumäen eteläinen saniaiskorpi. Alue myös mukana luontoarvoiltaan merkittävien alueiden selvitystyössä (YKE 2018).

Vierumäen metsän eteläosissa on lehtipuuvaltaisia metsää, keskiosissa 80-100 vuotiasta, mustikkatyypin kuusivaltaista metsää tai lehtomaisen kankaan metsää, jossa sekapuuna kasvaa koivua ja harmaaleppää. Metsästä löytyy luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän indikaattorilajeja, kuten ruskohaprakääpä, rusokääpä, riukukääpä, Korokääpä, sekä kääväkäs oravuotikka. Vuoden 2003 inventoinneissa Vierumäeltä löytyi 62 kääpälajia ja 5 muuta kääväkästä. Huuhkajatien ja Huuhkajamäen väliselle alueelle jää myös vuonna 2015 inventoitu lehtopöllön reviiri, kooltaan 0,62 ha.

Lahokaviosammalta on inventoitu Vierumäen metsässä ja osin kaava-alueella vuonna 2017. Alla olevassa kartassa vihreä rajaus on lahokaviosammalelle inventoinnin jälkeen ehdotettu ydinalue. Ehdotettu ydinalue riittää turvaamaan lahokaviosammalen kannalta tärkeimmät elinympäristöt Vierumäen alueella.



Kuva yllä: vihreällä lahokaviosammalen ydinalueeksi ehdotettu alue vihreällä, Ympäristökeskus

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Myllyniitynojan ja Kalminojan valuma-alueilla. Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) virtaa kaavamuutosalueen halki noin 825 m matkalla ja Kalminoja (entinen Vierumäenoja) noin 150 m matkalla. Molemmat pienvesistöt laskevat Rekolanojaan. Erityisesti Myllyniitynojalla ja Rekolanojalla on merkittäviä luontoarvoja, ja niillä esiintyy sekä taimenia että purokatkaa. Purokatkaa tavataan myös Kalminojalla.

Myllyniitynojalla sekä Kalminojalla purojen valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan osuus (TIA; Total Impervious Area) on noin 15%. Rekolanojalla valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan osuus (TIA) on suurempi, noin 23%.

Sekä Myllyniitynoja, Kalminoja että Rekolanoja ovat Vantaan pienvesien tarkkailuohjelman purokohteita. Myllyniitynoja ja Rekolanojalla ravinnepitoisuudet (Kok. P ja N) ovat olleet selkeästi koholla vuosina 2016 ja 2017 otettujen näytteiden perusteella, kun taas Kalminojalla ravinnekuormitus on ollut selvästi vähäisempää. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.



Asuinkorttelin läpi virtaava Kalminoja kuvattuna Lehmustontieltä. Kuva: Mari Jaakonaho, Vantaan kaupunki.

Maaperä

Kaava-alueella on useampi korkeampi maastonkohta, jonka alueella maaperä on pintamaalajikartan mukaan kalliota ja moreenia. Alavammat alueet ovat pääosin siltti-, savi- ja siltti/savi -alueita.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivillä alueilla pohjavesi on ollut noin 0-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavien stabiliteettilaskelmien mukaan kokonaisvakavuus Myllyniitynojan suuntaan ei ole nykymääräysten mukaan (F>1,8) riittävä. Maapohjan kokonaisvakavuus (ilman lisäkuormituksia) on suurempi kuin 1,8 noin 60-65 metrin etäisyydellä ojasta. Kokonaisvakavuus F>1,5 on noin 50 etäisyydellä ojasta. Laskelmien mukaan rakennukset tulee sijoittaa alustavasti vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniitynojasta. Puistoraitteja voi sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle ojasta. Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Rakentaminen lähemmäksi ojaa edellyttää ranta-alueen vahvistamista.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallisteknisten rakenteiden perustamisessa joudutaan varautumaan pohjanvahvistukseen, esim. stabilointiin. Korppipuiston alueella sekä kaava-alueen luoteisosan mäkialueella voi tulla kysymykseen myös perustaminen maanvaraisesti kovan pohjamaan tai kallion varaan.

Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on pääosin loivasti kumpuilevaa ja maasto laskee kohti Lehmustontietä. Alueella Naakkamäki ja Huuhkajamäki nousevat muuta maastoa ylemmäs (+57,0). Tussinkoski alittaa Lehmustontien noin +30,00 metrissä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vuoden 2015 alussa Korson suuralueella asui lähes 29 900 asukasta. Alueella on hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia kuin Vantaalla keskimäärin.

Vallinojalla, johon muutosalue pääosin kuuluu, asui vuoden 2015 alussa 1778 henkeä. Vuoden 1980 alusta vuoden 2015 alkuun Vallinojan väkiluku on lähes 4,5-kertaistunut. Muuttoliikkeen myötä Vallinoja on saanut entistä enemmän nuoria asukkaita. Alueella asuu paljon päivähoito- ja kouluikäisiä lapsia ja poikkeuksellisen vähän vanhusväestöä. Vallinojalla onkin koko Vantaaseen verrattuna vähemmän yli 65-vuotiaita ja vastaavasti enemmän lapsia ja nuoria. (Lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset).

Asuminen

Kaavamuutosalueella on n. 50 pientaloa ja noin 8400 rakennettua asumisen kerrosalaneliömetriä. Asunnot ovat pääosin yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja, keskipinta-alaltaan noin 170 kem². Yksiasuntoisia erillispientaloja on kaavamuutosalueen rakennuksista n. 85%. (lähde: Vantaan kaupunki)

Asunnon keskikoko kaavamuutosalueella on noin 155 kem². Kaavamuutosalueella asuu noin 130 asukasta ja alueen asunnossa keskimäärin 2,5 henkilöä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaupungin virkistyspalveluita. Pientaloalueelle ei sijoitu merkittävää määrää työpaikkoja. Vuonna 2013 Vallinojan kaupunginosassa, johon suurin osa kaavamuutosalueesta kuuluu, oli 153 työpaikkaa, joista yli puolet oli joko sosiaali- ja terveyspalvelujen tai

koulutuksen parissa. (lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Yhdyskuntarakenne

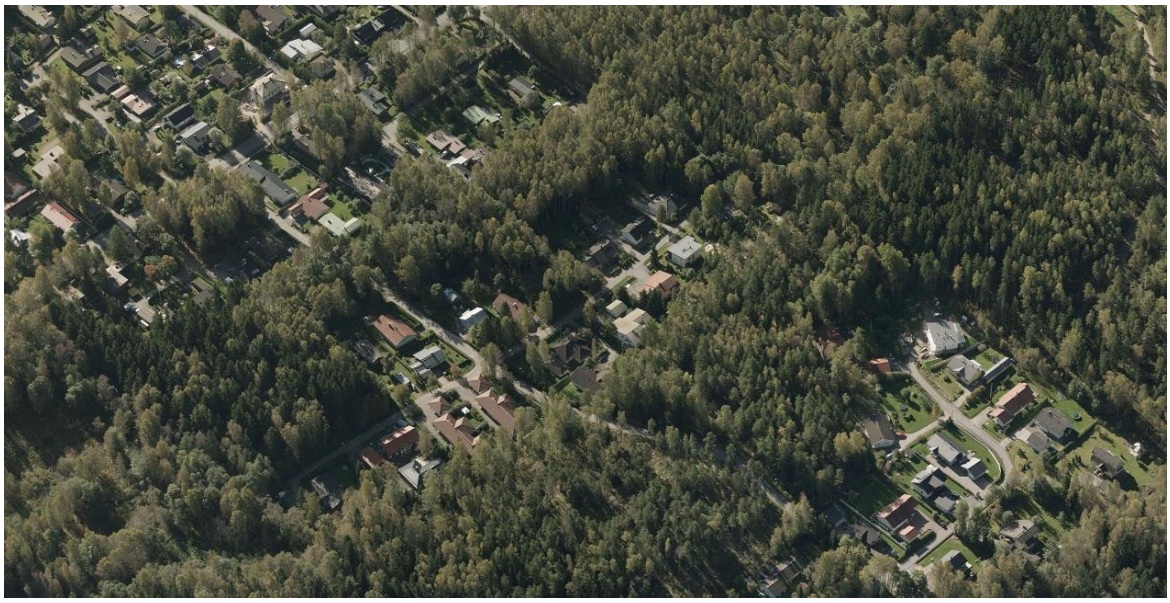
Suunnittelualue sijaitsee Korson suuraleen laitamilla Vantaan koillisosassa, Tuusulan rajan tuntumassa. Korson keskustaan on linnuntietä matkaa noin 1,5 km, Tuusulanväylä sijaitsee noin 3 km kaavamuutosalueesta länteen. Pieni päivittäistavarakauppa sijaitsee aivan kaava-alueen tuntumassa Korppipuiston lounasipuolella. Kaavamuutosalueen rajalta noin 200 m etelään, Korppitien ja Korsontien risteyksessä on K-market. Vierumäen koulu, noin 350 oppilaan suomenkielinen alakoulu, joka tarjoaa perusopetusta noin 350:lle oppilaalle (1. - 5. luokat) rajautuu kaava-alueeseen sen eteläosassa, itäpuolella osoitteessa Lehmustontie 9. Päiväkoti sijaitsee noin 600 m kaavamuutosalueen rajalta pohjoiseen. Työpaikat sijoittuvat pääosin muualle.

Kaavamuutosalueella ja sen ympärillä on laajoja, myös seudullisina viheryhteyksinä toimivia viheralueita.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus.

Kaavamuutosalueella on kahdeksan paritaloa ja 41 omakotitaloa. Lehmuston tilan päärakennus on asuinrakennuksista vanhin, alueen muut pientalot on rakennettu 1950-luvulta lähtien kaikilla vuosikymmenillä tähän päivään saakka. Kadut ovat kapeita hiekkateitä, metsäalueet rakennuspaikkojen väleissä ja ympärillä leimaavat aluetta.



Yllä: Alueen viistoilmakuva vuodelta 2016. Keskellä kuvaa on nykyinen Naakkakuja sekä poikittaiset Naakkapolku ja Korppipolku, yläkulmassa vasemmalla Lehmustontie.




Yllä: katunäkymiä alueelta. Kuvat Mari Jaakonaho

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee paljon eri-ikäistä rakennuskantaa ja myös rakennusperintökohteita. Rakennusperinnön kannalta tärkein näistä on Lehmustontie 44 sijaitseva Lehmuston tila, jonka päärakennus on arvotettu Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa (Vaari 2018) erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi (R1). Arvoperusteita inventoinnissa olivat muun muassa rakennuksen historiallinen tyypillisyys, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja rakennustaiteelliset arvot.




Vas: Lehmuston tilan päärakennus, oik: Lehmuston tilan luhtiaitta, kuvat Vantaan kaupunginmuseo, Amanda Eskola, 2018.

Lehmuston tila on lohkottu vuonna 1912 Tuusulassa sijainneesta Övre Jussilan tilasta. Paikalla on arveltu sijainneen Jussilan torpan ennen nykyistä päärakennusta. Vanhan paikalla olleen rakennuksen runko on mahdollisesti otettu osaksi vuonna 1917 valmistunutta uudisrakennusta. Lehmuston päärakennus edustaa tyylillisesti jugendia ja siinä on säilynyt hyvin alkuperäisiä rakennusosia. Rakennustaiteellisen arvonsa lisäksi rakennuksella on historiallista todistusvoimaa sen kertoessa hyvin oman aikansa agraarielämästä ja siitä millaisia päärakennuksia maatiloille rakennettiin 1900-luvun alussa.

Lehmuston tilan pihapiirissä sijaitsee lisäksi kaksi tilakokonaisuuden kannalta tärkeää talousrakennusta. Talousrakennukset on arvioitu Vantaan kaupunginmuseon Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventoinnin 2014-2019 yhteydessä R2-luokitukselle, eli niiden rakennusperintöarvot ovat merkittävät.

Suunnittelualueen eteläosassa, Korppipuiston vieressä, Uikkutien ja Korppitien kulmauksessa sijaitsee Vierumäen pientalokokonaisuuteen kuuluva osa, joka on inventoitu vantaan modernin

rakennuskannan inventoinnin yhteydessä vuonna 2002. B-luokitustunnuksella tuolloin merkitty alue on myöhemmässä tarkastusinventoinnissa saanut luokituksen V, eli sen rakennusperintöarvot ovat vaatimattomia.

Suunnittelualueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Alueen asukkailla on ympärillään runsas luonto ja hyvät ulkoilumaastot. Metsäalueen helmi on Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) ja Tussinkosken rotkolaakso.

Vallinojan ja Vierumäen kaupunginosien rajan tuntumassa kulkee muutaman kilometrin pituinen kuntorata, jossa on talvisin ladut. Kaavamuutosalueella kulkee myös maastopyöräilyreitti. Tussinkosken läheisyydessä on noin 10 m korkuinen kiipeilykallio.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Lehmustontien luoteispuolelle Tuusulan rajan tuntumaan. Lehmustontie on alueen alueellinen kokoojakatu. Pääosa liikenteestä Lehmustontielle tulee eteläpäästä Korsontien kautta. Osa liikenteestä tulee Lehmustontietä pohjoisesta Tuusulasta ja Keravalta. Korsontieltä on yhteys Tuusulanväylälle, joka on valtakunnallinen pääväylä sekä Urpiaisentien alueelliselle kokoojakadulle. Lehmustontien keskivuorokausiliikennemäärä vuonna oli 3 100 ajoneuvoa /arki-vrk 2016 suoritetun liikennelaskennan mukaan.

Kaavamuutosalueen tonttikadut Korppitie, Uikkutie, Huuhkajatie, Kotkarinne, Kotkakuja, Naakkarinne, Naakkapolku, Korppipolku ja Kiurutie ovat kapeita ja päällystämättömiä.

Lehmustontiellä kulkee bussilinjat 633/A/N, 973/L ja 974, jotka kulkevat Korsoon, Korson kautta Peijakseen ja Korson kautta Rautatientorille Helsinkiin sekä pohjoisen suuntaan Tuusulan Hyrylään, Keravan asemalle ja Keravan aseman kautta Keravan Virrenkulmaan. Tuusulan ja Keravan linjastosuunnitelmassa Lehmustontiellä kulkee linjat 972 (Korso as. – Vallinoja – Savio – Alikerava – Jaakkola – Kerava as.) ja 973 (Peijas – Korso as – Vallinoja – Koivikko – Kerava as). Linjalla 972 on tunnin vuoroväli ruuhka-aikoina ja linjalla 973 on ruuhkassa 20 min vuoroväli, muutoin 30 min. Uusissa suunnitelmissa linja 633 tulee päättymään Korsoon eli suora bussiyhteys Vallinojalta Helsingin keskustaan poistuu ja linja 974 puolestaan siirtyy Lehmustontieltä Urpiaisentielle. Linjasto muuttuu uuden suunnitelman mukaiseksi syysliikenteen 2019 alussa. Nykyiset pysäkit ovat pysäkkilevennyksissä.

Lehmustontien molemmin puolin on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Korsontieltä Vierumäen koululle saakka. Koulun pohjoispuolella raitti on vain luoteen puolella. Lehmustontie toimii myös alueen pääpyörätienä.

Kaavamuutosalueen jalankulkuyhteydet toimivat jalkakäytävättömillä tonttikaduilla Lehmustontietä lukuunottamatta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkosto on rakennettu Korson Lehmustontien kautta vuonna 1973 sekä Tavitien ja Naakkakujan kautta vuonna 1982.

Vedenjakelu

Alueen eteläpuolella Lehmustontiellä kulkee d100 jakeluvesijohto, josta haarautuu pohjoiseen Kotkarinteeseen ja Kotkakujalle jakeluvesijohto. Tavitiellä kulkee d200 ja Naakkakujalla d100 vesijohdot. Naakkakujan vesijohdosta on yhteys Korppipolulle.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N_{2000} ja NW = +87m N_{2000}. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet kerätään Lehmustontien d300 ja Naakkakujan d200 jätevesiviemäriä sekä Tavitien d200 jätevesiviemäriä pitkin Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan edelleen Koivukylän Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Kaava-alueella kulkee Keski-Uudenmaan vesiensuojelukuntayhtymän (KUVES) hoidossa oleva meriviemäritunneli. Kalliotunneli kulkee louhittuna rakenteena 20 – 50 m syvyydessä maan alla. Tunnelia pitkin johdetaan Järvenpään, Keravan ja Vantaan jätevesiä Helsingin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet kootaan ja johdetaan avo-ojia pitkin Kalminojaan (entinen Vierumäenoja) ja Myllyniitynojaan (entinen Vallinoja). Vedet virtaavat edelleen Rekolanojan ja Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

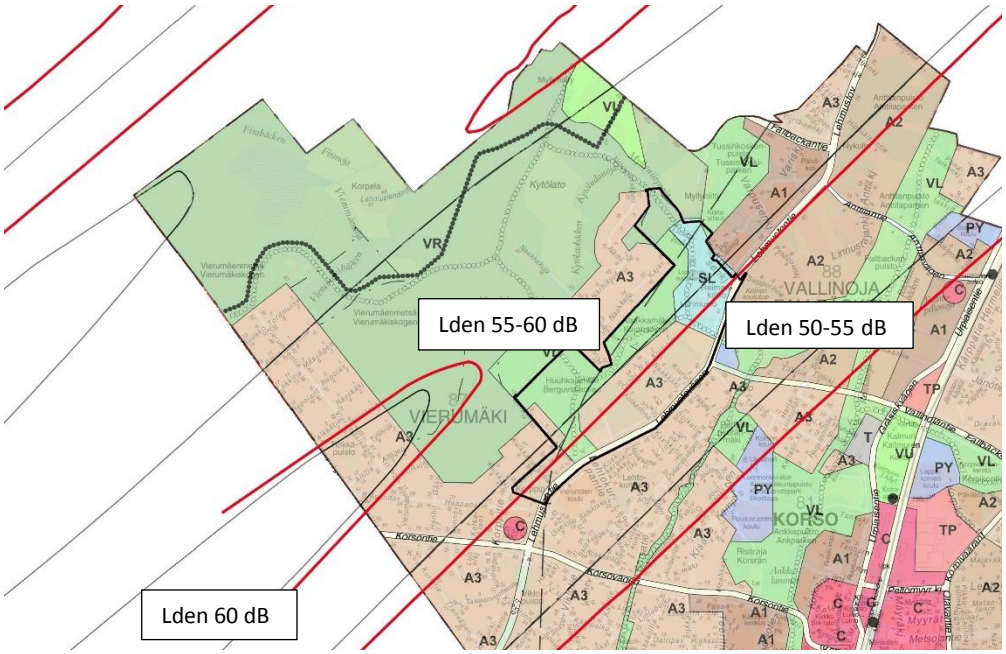
Sähköverkko

Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia puistomuuntajia on alueella neljä kappaletta. Ne sijaitsevat Korppipuiston pohjoiskulmassa, osoitteissa Lehmustontie 24 ja Naakkakuja 4c sekä Lehmustontien ja Kirvisenkujan risteyksessä. Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Lehmustontien, Naakkakujan, Naakkapolun, Kiurutien, Kotkakujan, Uikkutien ja Korppitien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on lentoliikennemelun vaikutuspiirissä. Keväällä 2019 käynnissä olevan Vantaan yleiskaavatyön yhteydessä tarkennetaan lentomelukäyriä Finavian uuden lentomeluennusteen mukaan. Alla olevassa kuvassa voimassa olevan yleiskaavan päällä esitetyt mustat ohuet viivat kuvaavat voimassa olevan yleiskaavan lentomelukäyriä ja punaiset Finavian uuden lentomeluennusteen mukaisia lentomelukäyriä. Kaavamuutosalueen rajaus on kuvan keskellä mustalla paksulla viivalla.



Tieliikennemelu

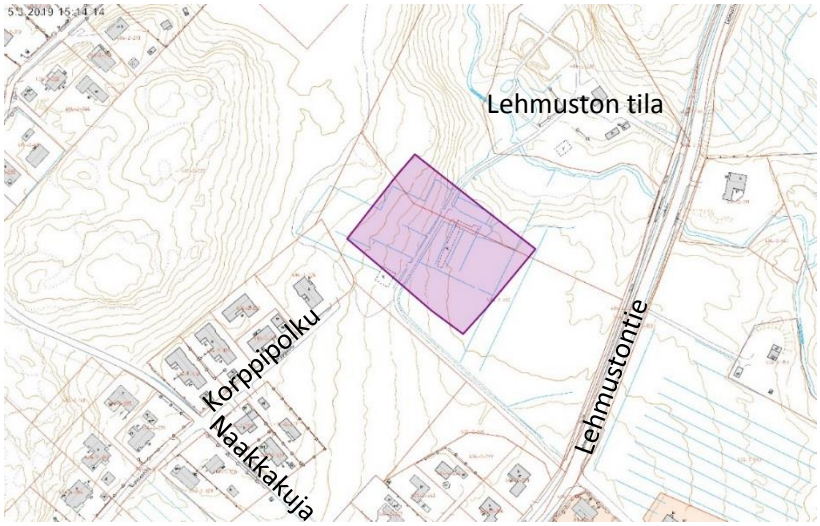
Muutosalueen keskeisin tieliikenteen melunlähde on Lehmustontie. Melun ohjearvot ylittyvät vain aivan tien vieressä.

Pienhiukkaset

Kaavamuutosalueella liikenne ei aiheuta ilmanlaatuhaittoja. Pientaloalueilla ilmanlaadun ajoittainen huonontuminen on mahdollista lämmityskauden aikana puun pienpolton takia.

Pilaantuneet maat

Alla olevan kuvan mukaisessa paikassa (violetti väri) Korppipolun ja Lehmuston tilan välisellä alueella on 1960-luvulla sijainnut kasvihuoneita. Entisten kasvihuoneiden ja kauppapuutarhojen maaperästä saattaa löytyä haitallisia aineita, useimmiten öljy-yhdisteitä tai torjunta-aineiden jäämiä. Ennen uudisrakentamista tulee maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa kartan esittämällä alueella.



Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Lähde: Vantaan kaupunki.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelualueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä). Alla olevassa kuvassa Vantaan kaupungin maanomistus harmaalla värillä, kaavamuutosalueen rajaus punaisella.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

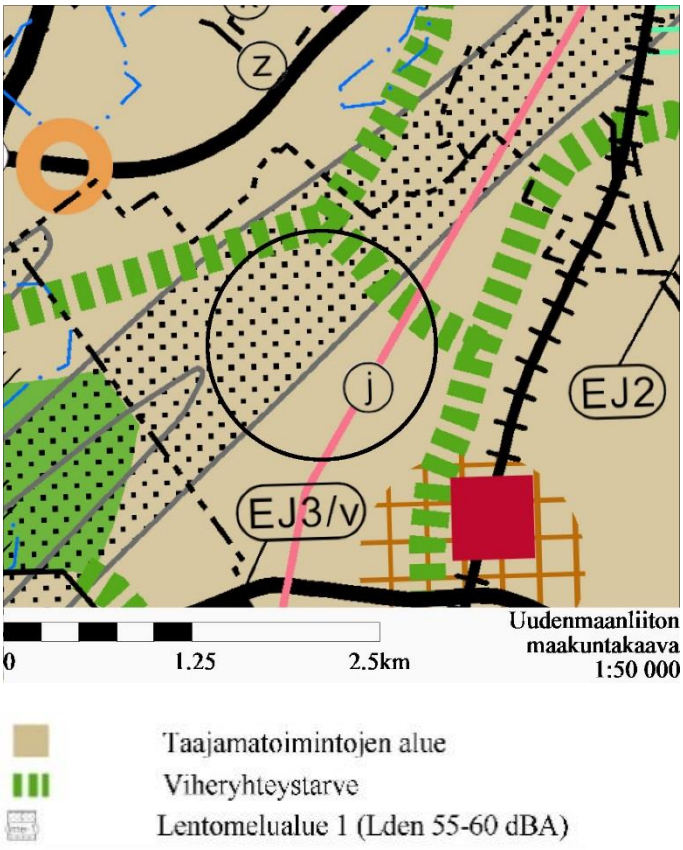
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



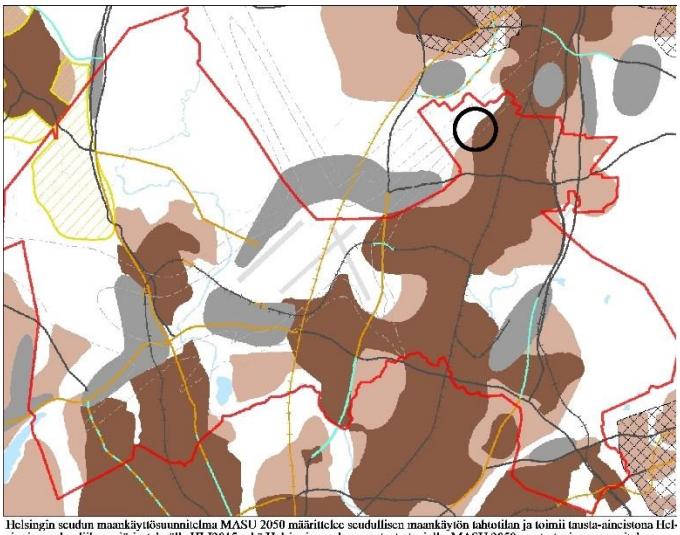
Maakuntakaava (YM 8.11.2006):

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 8.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaavaa täydentää 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Osa alueesta on lentomelualueella 1. Tussinkosken kohdalla on viheryhteystarve. Alueen alla kulkee jätevesitunneli (j).

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

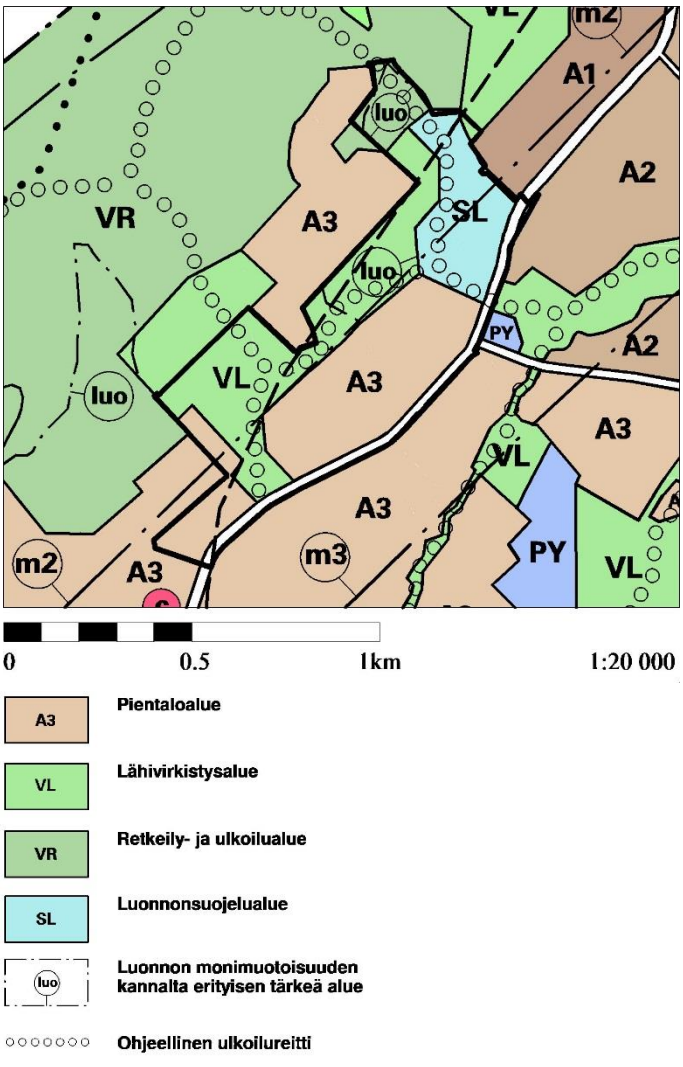


Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.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

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

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Yleiskaava



Yleiskaava (Kv 17.12.2007):

Kaavoitettavaksi esitetty muutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelualueeksi (SL).

Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu mustalla.

Asemakaava



Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu punaisella.

Pääosalla alueesta on voimassa MRL asemakaava Korso 1 (vanha Korso 1 rakennuskaava, LH 2.2.1959). Pieniltä osin voimassa on Korso ”rakennuskaavan” muutos nro 001610 (LH 18.7.1968) ja Korson Länsiosa 1 -asemakaava nro 810200 (YM 8.5.1986). Vanhassa rakennuskaavassa on osoitettu asumista ja yleisten rakennusten korttelialuetta nykyisille arvokkaille luontoalueille. Lehmustontien linjaus kulkee asuinalueen läpi toteutuneesta linjauksesta poiketen.

MRL asemakaavassa alue on puisto- ja metsäaluetta, pientalojen korttelialuetta, yleisen rakennuksen korttelialuetta, huoltoasemien korttelialuetta, maatalousaluetta ja liikennealuetta. Sallittu rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä 43 610 kem². Rakennusoikeudesta noin 20 000 kem² on osoitettu erillispientaloille, 7000 kem² rivitaloille, 15 000 kem² yleisille rakennuksille ja 1800 kem² maatalousrakennuksille. Yleisten rakennusten korttelialueiden tehokkuus vanhassa rakennuskaavassa on e=0,60.

Vanha rakennuskaava on kaavamuutosalueella toteutunut vain pieniltä osin.

Rakennuskielto

Alueen Tussinkosken puoleisessa päässä on voimassa rakennuskielto 90004Y yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten (voimaantulo 24.1.2017, päättyminen 2.10.2022). Rakennuskielto koskee muutosalueen koillisen puoleisia osia noin Tavitien muodostamasta linjasta koilliseen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö on vuoden 2017, 2018 ja 2019 työohjelmissa, jotka ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä. Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018, oas päivitettiin 14.9.2018 ja 7.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Huvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä ison kiinteistön maanomistajalle (9klp). (MRL 62§) ja viranomaisille.

Kirjalliset mielipiteet, kursiivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Vantaan kaupunginmuseo: Lehmuston tilan päärakennuksen säilyminen tulisi taata asemakaavassa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä. *Lehmustontien päärakennus ja kaksi talousrakennusta on merkitty kaavassa suojeltavaksi.*

Helsingin seudun liikenne kannattaa tiivistämistä alueella. Hsl pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen käytössä olevien pysäkkien toimintaan. *Pysäkit on otettu suunnittelussa huomioon.*

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot: asemakaavan muutosehdotuksessa syytä huomioida maakaapeleiden sijainti.

Fingrid Oyj: alueella ei Fingridin voimajohtoja. Ei huomautettavaa.

Tuusulan kunta: Katuja, hulevesien ja viheryhteyksiä tarkasteltava kuntarajat ylittäen.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys: alueen metsien mahdolliset luontoarvot (metsä-, luonnonsuojelu- sekä vesilain kohteet, uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit, Metso I ja II-luokan kriteerit täyttävien metsien esiintyminen) sekä mahdollinen lahokaviosammalen ja liitooravan esiintyminen, on selvitettävä. Lisäksi on syytä kaavoittaa Naakkakujan ylitse, Naakkapolun luoteispuolelle säilyvä metsäinen yhteys, Tussinkosken suojelualueen sekä Vierumäen laajemman metsäalueen välille. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on syytä varmistaa myös alueen metsäisen laadun säilyminen ja kehittyminen. *Kaavatyö on tehty yhteistyössä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.*

Helsingin seudun ympäristöpalvelut: Kaavoituksessa tulee huomioida rakennetut vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.
Lähialueen asukas: Naakkakujan päähän toivotaan vesi- ja viemärihuoltoa. Naakkakujan varren rakentamattomat alueet tulee varata pientaloalueiksi. Naakkakujan varressa oleva varaus jalkapallokentästä tulee poistaa. *Alue sijaitsee kaavarajauksen ulkopuolella. Naakkakuja 16 – 22 kiinteistöt sijaitsevat Vantaan vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella.*

Lähialueen asukas: toivoo Lehmustontien länsipuolen säilyttämistä virkistyskäytössä ja vastustaa uudisrakentamista. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Lähialueen asukas: Pettynyt ehdotetusta Lehmustontien suoristamisen poistosta. Liikenne Lehmustontiellä on lisääntynyt ja tien pinta noussut aiheuttaen hulevesien valumista tontille. Lehmustontie aiheuttaa melu- tärinä- ja pölyhaittaa. Asukas vaatii tärinämittauksia Lehmustontiellä, Lehmustontien korjausta, nopeusrajoituksen pienennystä ja läpiajoliikenteen rajoittamista ja varmistamista, että Lehmustontielle tuleva mahdollinen jalkakäytävä ei aiheuta veden valumista tonteille. Asukas esittää, että kaupunki rakentaa kustannuksellaan hulevesien viemäröinnin, jos jalkakäytävä tulee nykyisen Lehmustontien suuntaisen ojan päälle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti. Lehmustontien liikenteen hidastamiseksi linja-autopysäkit on esitetty ajoratapysäkeiksi ja Lehmustontien ylittävät suojatiet ovat pääosin tarkemmissa suunnitelmissa keskisaarekkeellisia. Lisäksi ajonopeutta voidaan tehostaa 40-tiemerkintöjä maalaamalla. Nopeusrajoitus säilyy 40 km/h, sillä Lehmustontie on alueellinen kokoojakatu ja sillä on joukkoliikennettä.*

Alueen asukas: toivoo tasapuolisuutta ja avoimuutta lentomeluvyöhykkeen täydennysrakentamiselle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Alueen asukas: huomauttaa alueellisista erityispiirteistä ja pyytää niiden huomioimista kaavatyössä lisäksi toiveina nykyisten ajoväylien ja kevyen liikenteen reittien kunnostus, huomioitava pururata, pulkkamäki, Huuhkajamäki ja Korppipuiston läpi kulkevat nykyiset reitit. Lehmustontien jatke Korsontien risteyksestä Kulomäentielle palvelisi liikennettä.

Kolme mielipidettä: Esittää omistamiaan maa-alueita rakentamiselle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Asukastilaisuus järjestettiin 14.2.2018 Korson koululla. Siihen osallistui 11 asukasta. Valmisteluaineisto oli esillä myös Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019 Lumossa.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita (Kv 11.12.2017):

- Kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien
- Nykyisen kaupunkirakenteen resurssiviisas vahvistaminen
- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävyydestä. Vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018)

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Viihtyisien asuinalueiden suunnittelu
- Monipuolinen asuntotuotanto

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

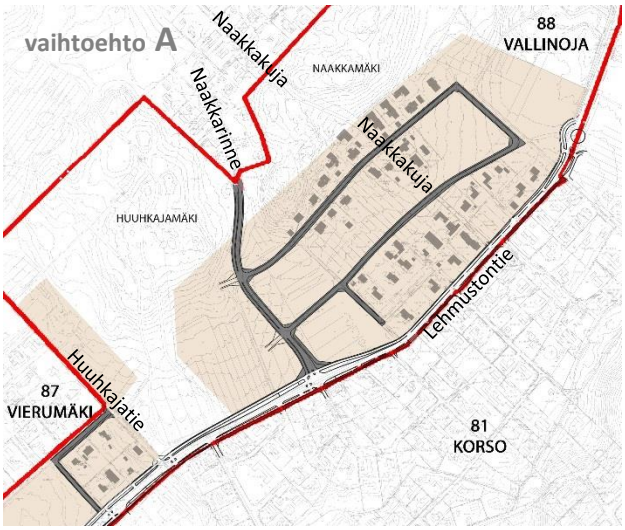
Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet 2021:

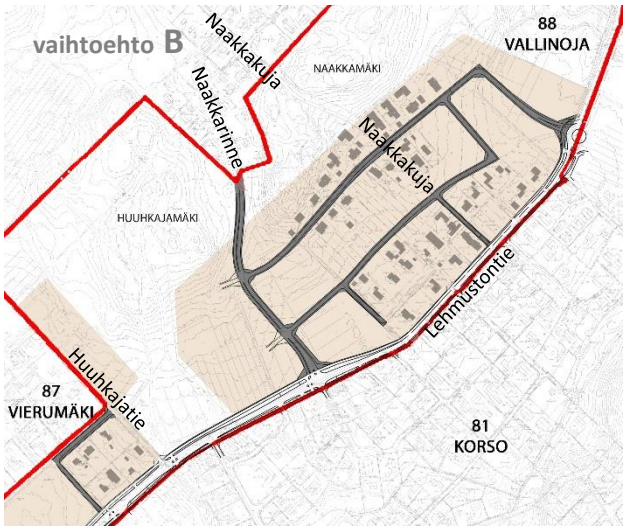
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Luonnon monimuotoisuus on säilytetty ja sitä on kartutettu myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan
- hulevesien luonnonmukainen hallinta.

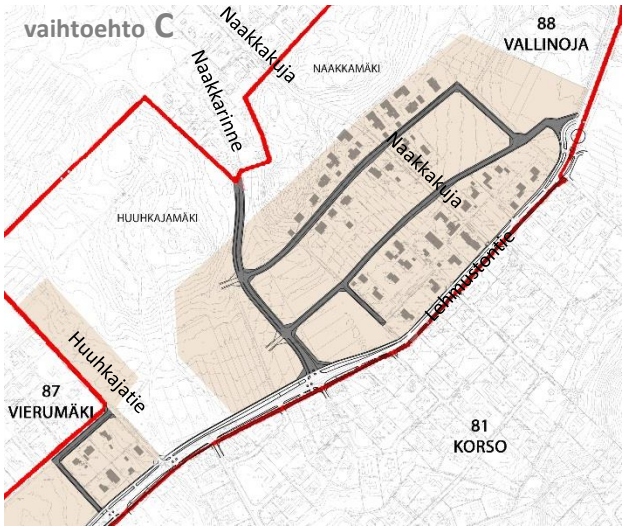
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdoiksi esitettiin neljää katujärjestelyn ratkaisua. Kunkin ratkaisun kadunrakentamisen alustavat kustannukset laskettiin Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa. Vaihtoehdoissa B ja C liikenneyhteys Lehmustontielle on järjestetty kahdesta kohtaa: alueen keskellä uuden luode-kaakko -suuntaisen kadun kautta sekä pohjoisosassa uuteen liikenneympyrävaraukseen. Vaihtoehto A:ssa alueen sisäinen liikenne Lehmustontielle kulkee vain uuden luode-kaakko –suuntaisen kadun kautta.

Alustavat ratkaisuvaihtoehdot A, B ja C on esitetty alla kuvina. Uudet tai parannettavat kadut on esitetty tumman harmaalla. Vaalean ruskea kuvassa esittää Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloille osoitettua A3 -aluetta kaavamuutosalueen sisällä.



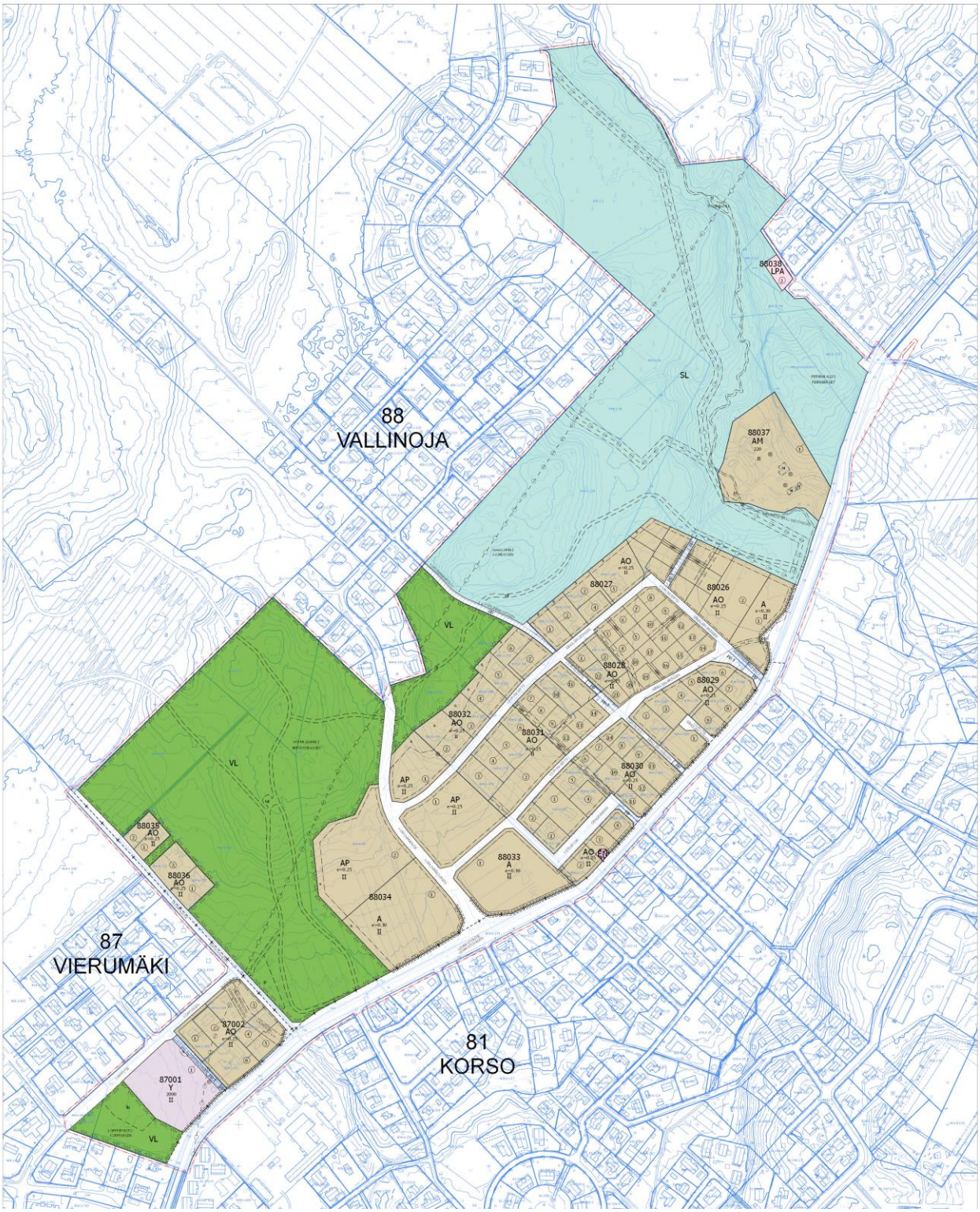




3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuntatekniikan keskuksen tekemien alustavien laskelmien mukaan vaihtoehto A osoittautui edullisimmaksi ratkaisuksi ja valittiin jatkotyön pohjaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Pienennös asemakaavamuutosehdotuksesta 10.6.2019.



Havainnekuva kaavamuutosehdotuksesta. Valkoiseksi kuvassa jätetyt rakennuspaikat ovat Vantaan kaupungin omistuksessa tai siirtyvät sen omistukseen kaavamuutoksen yhteydessä. Uudet rakennuspaikat on kuvassa täydennetty ruskein rakennuksin. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on kaavaehdotuksen mukaisesti mahdollista täydentää uusilla erillispientaloilla.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue asumiselle. Alueen tehokkuusluvuksi osoitetaan pääosin e=0,25, Lehmustontien varren uusilla A-korttelialueilla A e=0,30. Korkein sallittu kerroskorkeus on 2.

Huuhkajamäen metsäinen virkistysalue merkitään asemakaavamuutoksessa virkistysalueeksi ja Tussinkosken alue suojeltavaksi. Lehmuston tilan rakennuksia suojellaan.

Liikenneyhteys kaavamuutosalueelle sekä kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsevalle Naakkakujan asuinalueelle järjestetään uuden Korkinmäentien kautta. Alueen sisäinen liikenne järjestetään olemassa olevia teitä yhdistävän uuden Kiurunkierron avulla. Vanha yhteys Naakkakujaa pitkin muutetaan kevyen liikenteen reitiksi. Kevyen liikenteen reittejä parannetaan koko kaavamuutosalueella. Korppipuiston pohjoisosasta varataan alue päiväkodille Y-merkinnällä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä kaupunginosien rajat tarkistetaan.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa alueelle kolme uutta A-tonttia (yhteensä 2,3235 ha, e= 0,30), sekä kolme uutta AP-tonttia (yhteensä 2,219 ha, e= 0,25). Rakennusoikeus yhteensä näille korttelialueille on 12 519 kem². Asuntojen keskikoon ollessa 75 kem², asuntoja syntyy A ja AP-alueille yhteensä noin 170, noin 300 asukkaalle.

Erillispientalojen korttelialueet AO (9,8 ha, e=0,25) mahdollistavat olemassa olevien pientalojen lisäksi noin 55 uuden erillispientalon rakentamisen uusille rakennuspaikoille sekä lisäksi olemassaolevien kiinteistöjen täydennysrakentamisen.

Kaava sallii asumisen kerrosalaa yhteensä 37 289 kem², josta noin 21 200 kem² (57%) sijoittuu kokonaan uusille muodostettaville rakennuspaikoille. 43% asumisen rakennusoikeudesta sijoittuu olemassa oleville rakennuspaikoille niitä täydentäen. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Muiden korttelialueiden mitoitus on avattu kohdassa 4.3.1. Korttelialueet.

Liikenne ja pysäköinti:
Autopaikat: Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto, kuitenkin vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, tulee autopaikkoja olla vähintään 1ap/ 80 k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. A-korttelialuilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
Pyöräpaikat: Pyöräpaikkoja tulee vähintään 10 pientaloasunnon tontilla olla vähintään 1 pp/ asuinhuone. Y-korttelin pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laadun varmistamiseksi kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavamuutosalue on suunniteltu vehreäksi, käytännölliseksi ja kestäväksi. Luonnon moninaisuus ja ekologiset arvot on kaavassa otettu huomioon. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kevyen liikenteen reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyyttä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialue (yht 2,3235 ha)

Kaavamuutosalueen asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Lehmustontien varteen, pohjoisempana liikenneympyrävarauksen vierelle ja etelämpänä uuden Korkinnmäentien liittymän molemmin puolin. A-korttelialueiden tehokkuus on e=0,30 ja sallittu kerroskorkeus 2. Tehokkaampi rakentaminen halutaan ohjata toisaalta kauemmas lentomelusta, toisaalta lähemmäs Lehmustontietä.

A-merkinnällä on haluttu mahdollistaa rakennusten erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

A-korttelialueisiin on liittymäkielto Lehmustontieltä. Kulku tapahtuu Korkinmäentien kautta. Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 32 dB.

AP, asuinpientalojen korttelialue (yht. 2,2190 ha)

Alueen kolme asuinpientalojen korttelialuetta sijoittuu Korkinmäentien varteen. AP-korttelialueiden tehokkuus on e=0,25. Rakennukset ovat erillispientaloja, jotka voivat olla myös kytkettyinä toisiinsa. Ajo tonteille tapahtuu Korkinmäentieltä tai Kiurunkierrolta. Lentomeluvyöhykkeen 55-60 Lden alle osittain tai kokonaan jäävien tonttien asuinrakennuksilta vaaditaan ulkokuoren ääneneristävyydeksi 35 dB, muualla alueella 32 dB.

AO, erillispientalojen korttelialueet (yht. 9,8202 ha)

AO-korttelialueiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun e=0,25 mukaan.

AO-korttelialueen rakennuspaikalle saa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon tontin kutakin 600 m² kohden. Pienemmillä kuin 600 m² tonteilla saa rakentaa yhden kaksiauntoisen erillispientalon. Pienin sallittu uusi lohkottava tontti on kooltaan 550 m².

Lentomeluvyöhykkeen 55-60 Lden alle osittain tai kokonaan jäävien tonttien asuinrakennuksilta vaaditaan ulkokuoren ääneneristävyydeksi 35 dB, muualla alueella 32 dB.

Y, Yleisten rakennusten korttelialue (koko 0,7033 ha)

Yleisten rakennusten korttelialue Korppipuiston pohjoispuolella on tarkoitettu päiväkotirakennukselle. Päiväkotirakennuksen arkkitehtonisen laadun on oltava korkea. Ääneneristysvaatimuksista määrätään. Tontille on liittymäkielto Lehmustontieltä, joten sinne kuljetaan autolla Korppitien kautta. Y-korttelin viereisellä lähivirkistysalueella on ohjeellinen leikkipuiston paikka. Päiväkodille osoitetaan leikkipuiston käyttöoikeus.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 35 dB.

AM, Maatilojen talouskeskusten korttelialue (koko 1,2542 ha)

Korttelialue koskee Lehmuston tilaa, jonka luonne halutaan säilyttää. Alueen päärakennus ja kaksi talousrakennusta suojellaan suojelumerkinnöin. Kortteliin sallitaan 220 kem² ja olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tms. rakennus. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue (yht 11,6051 ha)

Alueen lähivirkistysalueet sijoittuvat Korppipuiston sekä Huuhkajamäen virkistysalueille. Huuhkajamäen virkistysalue pienenee uuden rakentamisen vuoksi nykyisen Kotkarinteen ja olemassa olevien lenkkipolkujen väliseltä alueelta jonkun verran. Nyt rakennettavaksi osoitettava alue osuu metsittyneelle maalle. Lenkki- ja hiihto- ja maastopyöräilyreitit sekä pulkkamäki jäävät virkistysalueeksi.

Naakkapolun sekä uuden Korkinmäentien yli kaavamuutosalueen luoteispuolella osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Tussinkosken suojelualuetta ja laajempia Vierumäen metsäalueita yhdistävä ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Sen eteläpuoleisiin, kaavamuutosalueelle osuviin kortteileihin osoitetaan suojavyöhyke ekologisen yhteyden puolelle. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on suojeltavalla alueen osalla kielletty.

VL-alueen kaavamerkinnän yhteydessä annetaan määräys ”Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.”

SL, Luonnonsuojelualue (koko 15,7943 ha)
Tussinkosken luonnonsuojelualueen rajaus asemakaavamuutoksessa perustuu ELY-keskuksen tekemään Tussinkosken suojelualueen rajaukseen. Teiden varsilla ja liittymissä kiinteistöihin suojelualuetta on joissain kohdissa hieman laajennettu ELY-keskuksen suojelupäätöksessä määritellyn suojelualueen aluerajauksesta. Luonnonsuojelualueelle esitetään ohjeellisia ulkoilureittejä seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Puistoraitteja voi alustavien stabiliteettilaskelmien mukaan sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle Myllyniitynojasta. Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla.

EN, Energiahuollon alue (koko 0,0139 ha)

Alueella on Vantaan Energian omistuksessa olevia puistomuuntajia. Yksi alueen puistomuuntajista sijaitsee Lehmustontien varressa rakentamattoman kaupungin omistuksessa olevan tontin eteläkulmauksessa. Tontti muutetaan pientalotontiksi kaavamuutoksen yhteydessä ja puistomuuntaja erotetaan tontista omaksi energiahuollon alueekseen.

LPA, autopaikkojen korttelialue (koko 0,0709 ha)

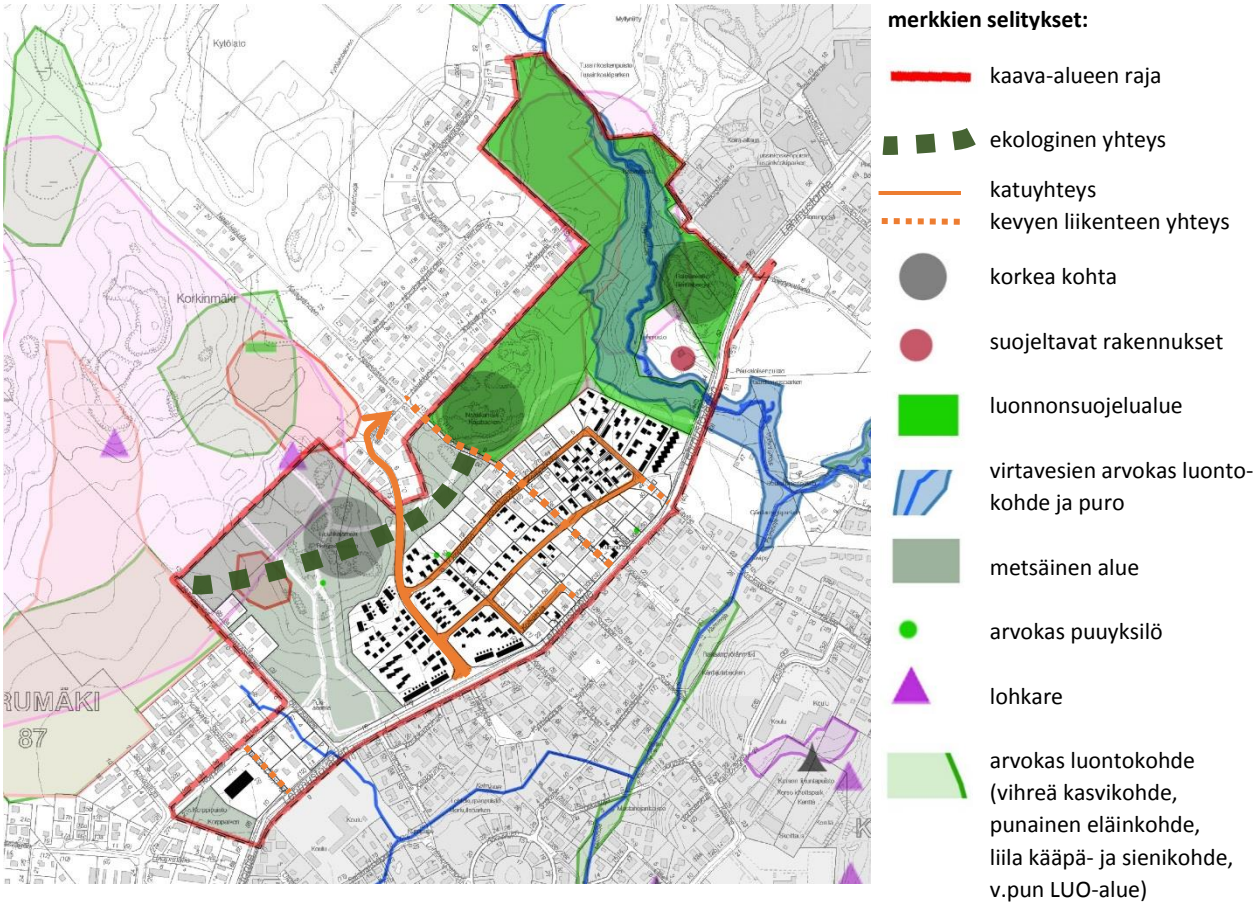
Kaava-alueen koillisosaan, Kirvisenkadun päätteeksi suunnitellaan autopaikkojen korttelialue.

Katualueet (koko 5,7932 ha, josta kevyen liikenteen kadut 0,4291 ha)

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen ja sillä varmistetaan laajojen, arvokkaiden viheralueiden säilyminen kaavamuutosalueella. Hanketta voidaan etenkin näiltä osin pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.



Kartta kaavan vaikutuksista: Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivää rakennuskantaa (olemassa oleva rakentaminen kuvassa harmaalla, kaavan mahdollistama uusi rakentaminen mustalla). Merkittävät luontoarvot säilyvät, ajo- ja kevyenliikenteen yhteydet muuttuvat.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutus väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavamuutos täydentää Korson länsipuolisia kaupunginosia. Uusia asuntoja tulee muutoksen toteutuessa noin 400 kappaletta (kun asuntojen keskikoko 70 kem²), arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan rakennettavaksi osoitettu alue sijoittuu Korson kaupunginosan länsiosaan, laajojen metsäalueiden syleilyyn. Alue on ennestään pientalovaltainen, asemakaavan ratkaisu jatkaa tätä linjaa. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Laajojen metsäalueiden säilyminen on asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytölle merkittävä asia.

Rakentaminen sijoittuu Lehmustontien tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Näillä ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Uuden rakentamisen myötä alueen kaupunkikuva uudistuu ja kehittyy. Alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien. Uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa. Kaavamääräyksillä ja merkinnöillä on pyritty kääntämään muutos alueen eduksi ja vähentämään haitallisia vaikutuksia. Uusi rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tehokkaampi rakentaminen ja suuremmat rakennusmassat (A ja AP) sijoittuvat Lehmustontien varteen. Myös Korkinmäentien varteen sijoitetaan suurempia rakennusmassoja (AP). Syvemmällä rakenteessa, olemassa olevan rakentamisen keskellä ohjataan erillistaloihin AO-merkinnällä. Uudet yhden erillistalon tontit ovat pieniä, noin 600 m², jolloin rakennuksetkin ovat pieniä. Tontit ohjataan vehreäksi muun muassa määräyksillä istutettavista alueista, puista ja Kiurunkierron puolella viheraidasta. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia ja niissä on oltava lape- tai harjakatto, jotta uusi rakentaminen sulautuisi vanhaan rakenteeseen mahdollisimman hyvin.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Koska kaavaratkaisulla suojellaan paikallisesti merkittävä vanha tilakokonaisuus, vaikuttaa kaava positiivisesti Vantaan kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Kaavalla mahdollistetaan tilakokonaisuuden yhteyteen olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tai muu sellainen rakennus. Kaavan määräyksen mukaisesti uusi rakennus tulee sovittaa vanhaan rakentamiseen ja yhdessä muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Vaikutukset asumiseen

Täydennysrakentaminen pientalovaltaisella alueella monipuolistaa asuntojakaumaa: isojen asuntojen rinnalla tulee pieniä asuntoja ja vuokra-asuntoja. Samalla pientalojen saatavuus lisääntyy. Kaavamuutoksen toteutuessa alueelle tulee noin 29 300 kem² uutta asumisen kerrosalaa, arviolta noin 55 uutta erillispientaloa sekä noin 400 erillispientalo-, rivi- tai luhtitaloasuntoa. Kaavamuutos monipuolistaa alueen asuntokantaa ja tarjoaa mahdollisuuksia pientalo omakotiasumiseen asemakaava-alueella, julkisen liikenteen tavoitettavissa. Valmistuvat asunnot lisäävät pienissä määrin asuntotuotantoa ja helpottavat siten pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin

Uusi päiväkoti parantaa lapsiperheiden palveluita alueella ja vastaa alueen kasvun myötä lisääntyvään kysyntään. Päiväkoti tarjoaa myös työmahdollisuuksia. Päiväkodin tavoite on 192 tilapaikkaa lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee enimmillään 24 henkilöä. Muuta henkilökuntaa on siten, että henkilökunnan määrä on yhteensä 30 henkilöä. Alueen asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti alueen ja lähialueiden palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Kaavaratkaisu

myös parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä lisäämällä käyttäjäpotentiaalia. Muun muassa Korson työpaikat ja palvelut ovat joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on syrjäinen, mutta pientaloalueeksi kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Lentoliikennemelu rajoittaa alueen maankäyttöä jonkin verran, mutta kaava-alue painottuu lentoliikennemelun kannalta paremmalle m3-alueelle. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on uuden kerrosalan osalta suurelta osin kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Olemassa olevilla rakennuksilla on vesi- ja viemärijohdot, jotka jäävät entiselleen. Vesihuoltoa täydennetään tarvittavilta osin uusilla johdoilla. Vanhat vesijohdot jäävät rasittamaan uusia tontteja, mutta se ei vähennä tonttien määrää.

Uusien katujen rakentaminen ja nykyisten ajoväylien muutokset maksavat noin kaksi miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Lehmustontien parantaminen kuuluu myös kaavahankkeeseen, vaikka ei ole edellytys uusien tonttien toteuttamiselle. Lehmustontien parantaminen ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen Lehmustontien eteläpuolelle maksavat yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on maltillinen, koska uudet tontit sijoittuvat enimmäkseen kokoojakadun (Korkinmäentie) varteen sekä siitä lähtevälle Kiurunkierto-nimiselle kadulle, joka kiertää alueen. Näin tonttikatujen määrä jää vähäiseksi. Kiurunkierto on osittain nykyisen Naakkapolun ja Korppipolun katualuetta. Korkinmäentie puolestaan jatkuu Naakkarinteelle olemassa olevalle pientaloalueelle, jonne nykyään kuljetaan Naakkakujaa pitkin. Jatkossa tämä rauhoitetaan kevyen liikenteen käyttöön.

Tulevan maankäytön tehokkuus uudelle pientaloalueelle on tavanomainen ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan noin 6,5 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso). Osalla tontteja maaperä on pehmeää ja rakennusten perustaminen pitää toteuttaa paaluin, mikä voi vaikuttaa tonttien myyntihintaan alentavasti. Kaupunki saa tonttimaata myös yksityisten maanomistajien kanssa solmittavien maankäyttösopimusten kautta.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat saattavat olla hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Erilaisten asumismuotojen salliminen alueella ohjaa alueen sosiaaliseen monimuotoisuuteen. Uudet asukkaat edesauttavat palveluiden pysyvyyttä ja ylläpitävät sosiaalista ympäristöä. Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen tukee eri-ikäisten viihtymistä, virkistysmahdollisuuksia sekä liikkumista itsenäisesti ja turvallisesti alueella. Hanke on VAT:n mukainen.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavamuutoksella parannetaan virkistyspalveluita alueella. Kaavalla osoitetaan uusia reittejä alueella ja Kirvisenkujan päähän lisätään pysäköintialue Tussinkosken metsässä vierailevia autoilijoita varten. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Huuhkajamäen ja Tussinkosken alueen virkistyskäyttöä. Rakentamien sijoittuu nykyiselle pääosin käyttämättömälle viheralueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi.

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt muuttuvat ja uusien teiden rakentamisen myötä parantuvat. Liikennejärjestelyn muutos vaikuttaa myös suunnittelualueen pohjoispuolisen asuinalueen arkeen reittejä muuttamalla.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Lehmustontiestä ja sen joukkoliikenneyhteyksistä. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Lehmustontiellä. Yhteydet Korsontien kautta Korson keskustaan ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Bussipysäkit muuttuvat pysäkkilevennyksistä ajoratapysäkeiksi. Ajoratapysäkit hillitsevät ajonopeuksia Lehmustontiellä ja siten parantavat liikenneturvallisuutta.

Lehmustontien länsipuolelle esitetään toteutettavaksi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie koululta Kyyhkytielle, ja Kyyhkytieltä Tavitielle jalkakäytävä. Kevyen liikenteen yhteydet paranevat kaavamuutoksessa.

Vesihuolto

Kaava-alueella vesijohdot ja jätevesiviemärit rakennetaan pääosin katualueelle. Pohjoisosassa putket kulkevat viheralueella. Nykyistä verkostoa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamuutosalueen d110 vesijohto ja d200 jätevesiviemäri rakennetaan Lehmustontieltä Korkkimäentielle, josta on haarajohdot edelleen Kiurunkierrolle. Kotkankujan d110 vesijohtoa ja d300 jätevesiviemäriä jatketaan Kotkanrinteeseen. Vilho Reiman polun uusi d110 vesijohto liittää d200 Lehmustontien vesijohdon Kiurunkierron d110 vesijohtoon. Vilhonpolulla kulkee vesijohdon lisäksi d200 jätevesiviemäri.

Kiurunkierron pohjoisosan kiinteistöt liitetään uudella d110 vesijohdolla Myllyniitynojan varrella kulkevaan d110 vesijohtoon sekä d200 jätevesiviemärillä d630 runkoviemäriin.

Vesijohdoille ja viemäreille on varattava riittävä vähintään suojaetäisyys (2,5 m) kiinteisiin rakenteisiin. Johtolinjat on voitava aukikaivaa korjaus- ja kunnostustöiden aikana. Työnaikaiset tai kiinteät rakenteet eivät saa aiheuttaa painumia nykyisille putkilinjoille.

Kaava-alueen tavanomaisissa louhintatöissä meriviemäritunneli tulee ottaa huomioon, kun etäisyys on 40 m tai pienempi. Suunniteltaessa louhintaa tai muuta luvitettavaa toimenpidettä tunnelin vaikutusalueella tulee tunnelin asettamien reunaehtojen määrittämiseksi ottaa yhteyttä Vantaan kaupungin geotekniikkaan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluihin (HSY).

Katualueen kuivatus perustuu d300 hulevesiviemäröintiin Korkinmäentiellä ja Vilho Reiman polulla. Vilho Reiman polun d300 hulevesiviemäri johtaa Kiurunkierron pohjoisosan hulevedet Lehmustontien avo-ojaan. Kotkanrinteen ja Korkinmäentien d300 hulevesiviemärit laskevat Lehmustontien varren avo-ojaan. Lehmustontien avo-ojaan sijoittuu ojapainanteita, jotka viivyttävät hulevesiä ennen johtamista Myllyniitynojaan.

Lehmustonpolun d300 hulevesiviemäri laskee avo-ojaan, josta on yhteys Lehmustontien avo-ojaan ja edelleen Myllyniitynojaan.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen aikaiset rakennustyöt aiheuttavat väliaikaisesti melua, pölyä ja raskasta liikennettä alueelle.

Yksityisautoilu lisääntyy kaavamuutoksen toteutuessa alueella jonkun verran, mutta siitä ei aiheudu merkittävää meluhaittaa alueella. Myös päiväkodin saattoliikenne aiheuttaa pienessä määrin liikenteen melu- ja päästöhaittoja.

Pilaantuneen maan alueella (ks kohta 2.1.3) sijaitsevilla korttelialueilla tulee kaavan määräyksien mukaan ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Uusissa asunnoissa saattaa olla tulisijoja, jotka aiheuttavat alueelle pienhiukkaspäästöjä. Kaavassa kuitenkin määrätään tulisijallisten rakennusten yhteyteen paikka polttopuun säilytystä varten. Määräyksen tavoitteena on vähentää syntyviä pienhiukkasia.

Asemakaavamuutos tuo jonkun tuo jonkun verran uusia asukkaita lentomelun vaikutusalueelle. Kaavassa tehokkaimmat korttelit (e=0,30) sijoittuvat uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen 50-55 Lden alle.

Lentomeluvyöhykkeelle 55-60 Lden osittain tai kokonaan jäävien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan kaavassa 35 dB. Kokonaan lentomeluvyöhykkellä 50-55 Lden sijaitsevien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyydeksi vaaditaan 32 dB.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella Vierumäen eteläisestä saniaiskorvesta Naakkakujan yli Tussinkosken alueelle sijoittuva arvokkaiden luontoalueiden välinen metsäinen ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Yhteyden kapeimmalla kohdalla yhteyden kaakkoispuoleisilla rakennuspaikoilla osoitetaan kaavamerkinnöin suojeltava vyöhyke. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on tällä suojeltavalla alueen osalla kielletty. Ekologisen yhteyden säilyminen mahdollisimman leveänä turvaa alueen herkkää lajistoa, palvelee eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitää luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristäytymistä.

Rakentamiselle tarkoitettu ala on osoitettu etelän puolella vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniityn ojasta Myllyniitynojan kokonaisvakavuus huomioiden. Ohjeellinen puistoraitti on sijoitettu vähintään 50 etäisyydelle ojasta. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Tällä suojellaan Myllyniitynojan luontoarvoja.

Uudisrakentamisella on kaavamuutosalueella jonkin verran vaikutusta alueen luontoarvoihin. Osa uusista asuinkortteleista sijoittuu metsäisille alueille. Kaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetut korttelialueet eivät kuitenkaan sijoitu arvokkaaksi määritellyille luontoalueille. Korttelialueille osoitetaan luonnontilaisena suojeltavia ja istutettavia vyöhykkeitä. Tonteille on määrätty säilytettäväksi olemassa olevia tai istutettavaksi puita ja pensaita. Kaavan suojelu- ja lähivirkistysaluemerkinnöin turvataan luontoarvojen säilyminen alueella. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella virtaavien purojen, Myllyniitynojan (entinen Vallinoja) ja Kalminojaan (entinen Vierumäenoja) sekä Rekolanojan, johon molemmat purot laskevat luontoarvot ja vedenlaatu turvataan kaavamääräyksin. Korttelin 87002 tonttien 3, 4 ja 5 läpi virtaavan Kalminojan puroluonnon turvaamiseksi on kaavassa määrätty 6+6 m suojavyöhyke. Myllyniitynojalle on

rakennettavuusselvityksen mukaisesti asetettu suojavyöhykkeeksi uusien rakennusten osalta vähintään 65 metriä ja puistoraittien osalta vähintään 50 metriä.

Hulevedet tulee kaavamääräysten mukaan viivyttää tonteilla tai yleisillä alueilla ennen johtamista vesistöihin. Viherkertoimen minimiarvon määrittämisellä ja läpäisevien pintojen vaatimuksella kaavassa pyritään vähentämään hulevesien aiheuttamia haitallisia vaikutuksia vesistöihin.

Vesiensuojelun tavoitteena on, etteivät uudet asemakaava-alueet aiheuta pintavesien virtaaman lisäyksiä. Mikäli läpäisemättömän pinnan osuus suhteessa läpäisevään pintaan kaavamuutosalueella virtaavien purojen valuma-alueella kasvaa, tulee myös lisääntyvä hulevesien määrä huomioida. Mikäli hulevesien johdetaan asemakaavamuutoksen tavoitteiden vastaisesti suoraan vesistöön, vaikuttaa se muun muassa virtaaman ja virtausnopeuden äärevöitymiseen, eroosion lisääntymiseen, veden laadun heikkenemiseen ja erityisesti kesäaikana vesien lämpenemiseen.

Erityistä huomiota kiinnetään Myllyniitynojaan, sillä puro on luokiteltu kaavamuutosalueella virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus, alueen liikenne sekä rakennusten mahdollinen purkaminen ja purkujätteen käsittely ja kuljetus. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Myös rakennusten ja muiden rakenteiden perustustapa vaikuttaa: mitä huonompi maaperä on, sitä suuremmat ovat rakentamisen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Tässä asemakaavamuutoksessa päästöjä on pyritty minimoimaan sijoittamalla uudet asunnot täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen kannalta suhteellisen suotuisessa paikassa, lisäämällä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä sekä kannustamalla uusiutuvan energian käyttöön.

Asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi suunniteltu alue tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei kuitenkaan ole paras mahdollinen. Suunniteltu rakentaminen sijaitsee osin metsäalueilla, jotka toimivat hiilinieluna. Alueen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä (k-m²) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuutosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja maalämmöllä. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä ohjeistetaan suuntaamaan rakennusten kattolappeet aurinkoenergian kannalta suotuisasti.

Kaavamuutoksella suojellaan laajoja hiilinieluina toimivia metsäalueita ja kaavamääräyksissä kannustetaan käyttämään uusiutuvia energianlähteitä sekä määrätään vihertehokkuudesta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen kevyen liikenteen reitit paranevat, joka osaltaan kannustaa kävelyyn ja pyöräilyyn. Pyöräpaikoista on A ja AP-korttelialueilla määräykset. A-korttelialueella kaavassa määrätään varautumaan sähköautojen latauspisteisiin.

Asemakaavamuutoksen A ja AP-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän

kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).



Havainneluonnoskuva täydennysrakennettavasta alueesta, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

4.5 NIMISTÖ

Asemakaavamuutosalueen nykyinen nimistö on pääosin lintujen aihepiiristä. Alueella on myös alueella sijaitsevaan Lehmuston tilaan ja sen asukkaisiin liittyvää nimistöä. Reimankallio viittaa Lehmuston tilalla asuneeseen Wilhelm (Vilho) Reimaan. Nimi Tussinkoski puolestaan viittaa vesiputouksessa 1910 – 1920 -luvuilla olleeseen patoon ja pitkään kouruun, jota pitkin juoksutettiin vettä ja jonka alla lapset kävivät helteellä ottamassa "dussin" eli ”tussin”.

Alueen uusi nimistö valittiin lintujen aihepiiristä olemassa olevaa nimistöä seuraten.

Alueen uutta nimistöä:

Kiurunkierto (ruots. Sånglärksringen), alueen kiertävä tonttikatu.

Kiurunlento (Sånglärksflykten), ajo- ja jalankulkukatu, nyt Naakkakujaa, yhdistää Kiurunkierron kadut, kiuru tekee laulaessaan pystysuoria lentoja

Kiurunlaulu (Sånglärkssången), jalankulkukatu Kiurunlaululta Lehmustontielle

Kiurumäki (Sånglärksbacken), virkistysalue Naakkamäen vieressä, Korkinmäenpolun länsipuolella.

Korkinmäenpolku (Korkinmäkistigen), tien vanhasta nimestä, 1957 Korkinmäentie, 1959 Naakkakuja.

Korkinmäentie (Korkinmäkivägen), vie Korkinmäelle, joka on Hyrylän Korkin talon takamaille 1956 alkaen syntynyt asutus, 1956 Korkin asuntoalue, 1957 Korkin palstat, 1958 Korkinmäki. Korkki voi olla vanha sotilasnimi.

Lehmustonpolku (Lehmustostigen), vanhaa Lehmuston talolle (1899) vievää tietä.

Vilho Reiman polku (Vilho Reimas stig), osa Lehmuston talolle johtanutta tietä, Tavitien päässä. Tavitie on ollut nimeltään 1953 Reiman tie, 1955 Reimantie, 1959 Tavitie.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 5.11.2018.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimuksia. Kaupungin omistamia tontteja luovutetaan useassa erässä, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo, aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti (1.9.2018 alkaen)
	Mikel Aizpury, kaavasuunnittelija (24.06.2018 asti)
	Elina Ekroos, maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas, suunnittelija
	Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri
	Outi Colliander, suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen, vesihuollon yleissuunnittelu
	Laura Virtanen, vesihuollon yleissuunnittelu
	Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri
	Lee Aalam, liikenneinsinööri (31.8.2018 asti)
	Marjut Viljanen, liikenneinsinööri
	Joonas Stenroth, liikenneinsinööri
	Petra Tammisto, maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Jukka Luomajärvi, lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen, ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen	Marja Hannikainen, asuntoinsinööri
	Jouni Kahila, maankäyttöinsinööri
	Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri (11.8.2018 alkaen)
	Emma Lottanen, suunnitteluinsinööri (10.8.2018 asti)
	Anna Karhunen, suunnitteluinsinööri
Tilakeskus:	Mikko Juolahti, hankekehitysarkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Mari Jaakonaho	Vesa Karisalo
Asemakaava-arkkitehti	Aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	18.04.2019
Kaavan nimi	002288 Lehmustontie, 88 Vallinoja, 87 Vierumäki, 81 Korso		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.09.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002288
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,5976	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	49,5976

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**49,5976**	**100,0**	**39290**	**0,08**	**0,0000**	**-4321**
A yhteensä	15,6169	31,5	37290	0,24	0,2596	10452
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,8641	11,8	0		-5,2514	-1901
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
W yhteensä						

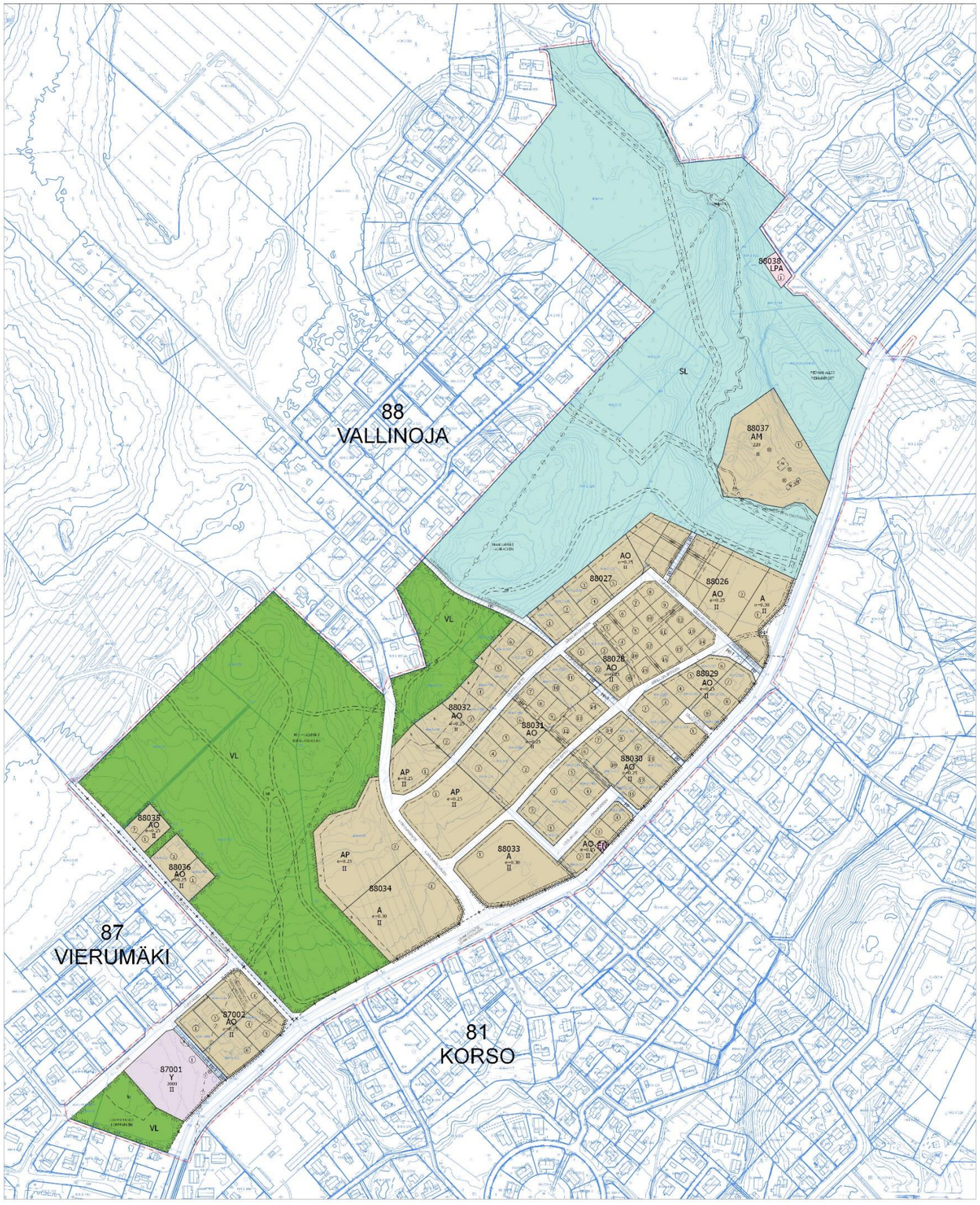
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**220**	**3**	**220**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**49,5976**	**100,0**	**39290**	**0,08**	**0,0000**	**-4321**
A yhteensä	15,6169	31,5	37290	0,24	0,2596	10452
A	2,3235	14,9	6971	0,30	2,3235	6971
AP	2,2190	14,2	5548	0,25	2,2190	5548
AR	0,0000		0		-1,9137	-6900
AO	9,8202	62,9	24551	0,25	-3,6234	4613
AM	1,2542	8,0	220	0,02	1,2542	220
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
Y	0,7033	100,0	2000	0,28	-0,4953	-5192
YO	0,0000		0		-0,7823	-4694
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
KL	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
V	0,0000		0		-16,7008	0
VL	11,6051	100,0			11,6051	
R yhteensä						
L yhteensä	5,8641	11,8	0		-5,2514	-1901
Kadut	5,3641	91,5	0		-5,0611	0
Kev.liik.kadut	0,4291	7,3	0		0,3726	0
LH	0,0000		0		-0,6338	-1901
LPA	0,0709	1,2	0		0,0709	0
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
EN	0,0139	100,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
SL	15,7943	100,0	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
MT	0,0000		0		-0,5150	0
MP	0,0000		0		-3,7011	-1851
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**220**	**3**	**220**
Asemakaava	3	220	3	220





Kaavakartan pienennös.

88
VALLINOJA

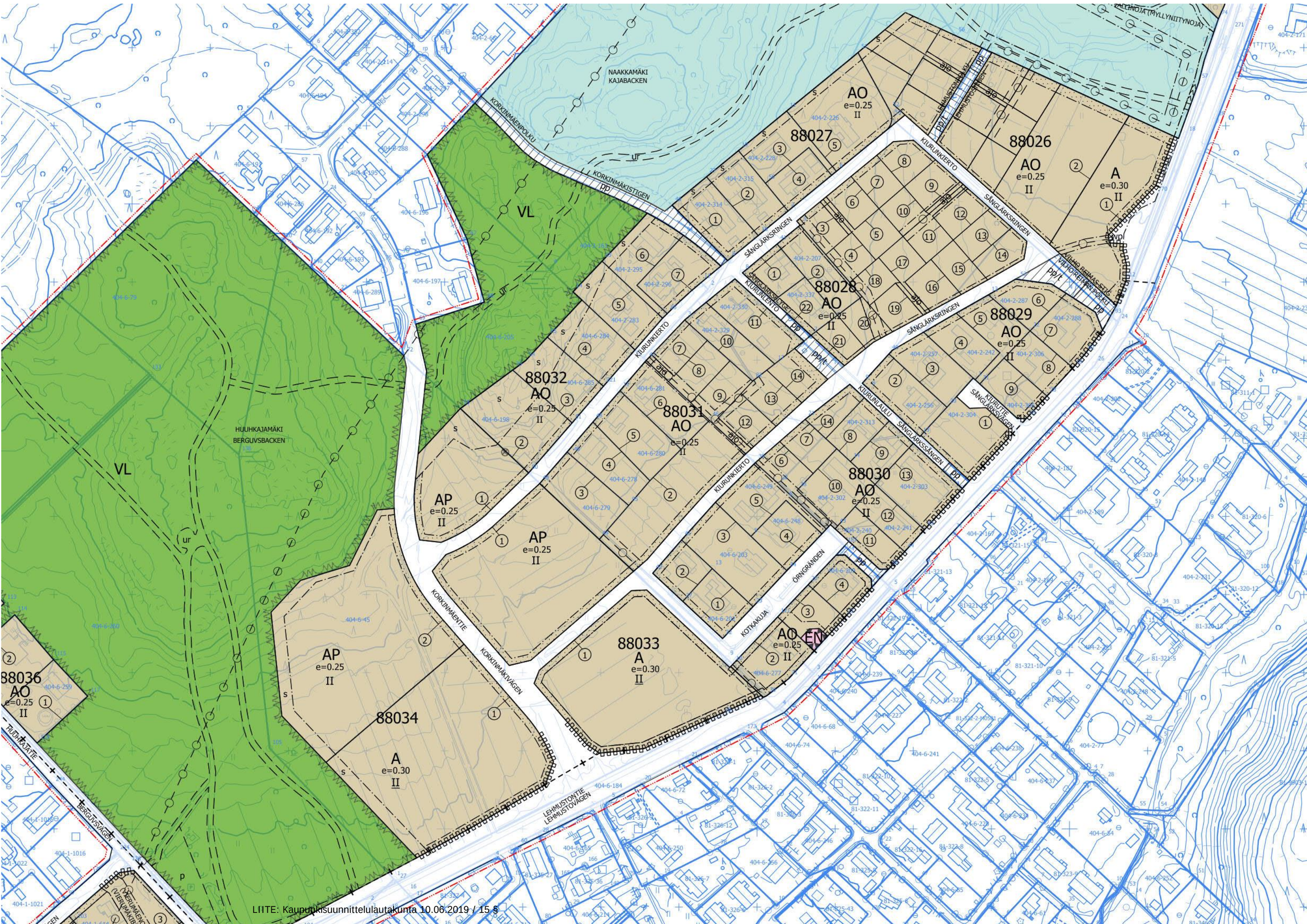
88038
LPA
1

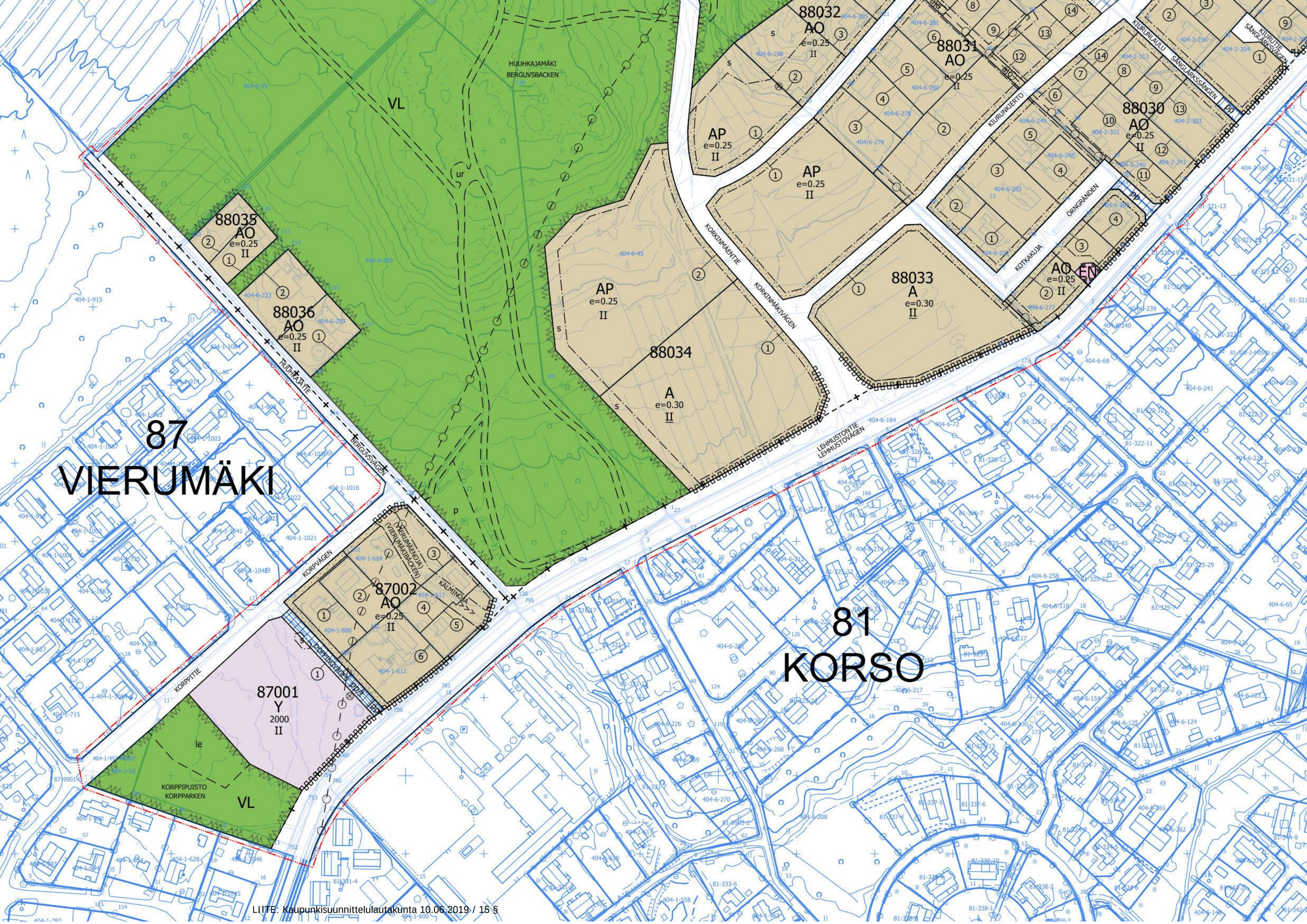
88037
AM
220
II
1
Sr
Sr
Sr

SL

404-2-1
404-2-236
404-2-259
404-2-258
404-2-237
404-2-236
404-2-331
404-2-332
404-2-339
404-2-217
404-2-205
404-2-180
404-2-194
404-2-125
404-2-252
404-2-85
404-2-86
404-2-124
404-2-175
404-2-62
404-2-25
404-2-61
404-2-120
404-2-255
404-2-349
404-2-116
404-2-229
404-2-251
404-2-11
404-2-301
404-2-922
404-2-294
404-2-278
404-2-241
404-2-108

VALLINOJA (MYLLYNIITTYNOJA)
TUSSINKOSKI
REIMANKALLIO
REIMABERGET


NAAKKAMÄKI
KAJABACKEN
KORKINMÄENPOLKU
KORKINMÄKISTIGEN
VL
HUUHKAJAMÄKI
BERGUVSBACKEN
VL
ur
88027
AO
e=0.25
II
88026
AO
e=0.25
II
A
e=0.30
II
88028
AO
e=0.25
II
88029
AO
e=0.25
II
88032
AO
e=0.25
II
88031
AO
e=0.25
II
88030
AO
e=0.25
II
AP
e=0.25
II
AP
e=0.25
II
88033
A
e=0.30
II
AO
e=0.25
II
88034
AP
e=0.25
II
A
e=0.30
II
88036
AO
e=0.25
II
SÅNGLÄRKSRINGEN
KIURUNKIERTO
KIURUNLAULU
SÅNGLÄRKSSÅNGEN
KIURUNTIE
SÅNGLÄRKSVÄGEN
KIURUNLENTO
KORKINMÄENTIE
KORKINMÄKIVÄGEN
ÖRINGRÄNDEN
KOTKAKUJA
LEHMUSTONTIE
LEHMUSTOVÄGEN
HUUHKAJATIE
BERGUVSVÄGEN
VIHERHIRTEMÄN POLKU
pp
pp/t
ajo
s
p
EN


87
VIERUMÄKI
81
KORSO
VL
HUUHKAJAMÄKI
BERGUVSBACKEN
ur
88035
AO
e=0.25
II
88036
AO
e=0.25
II
AP
e=0.25
II
88034
A
e=0.30
II
88032
AO
e=0.25
II
88031
AO
e=0.25
II
AP
e=0.25
II
88033
A
e=0.30
II
88030
AO
e=0.25
II
AO
e=0.25
II
EN
87002
AO
e=0.25
II
87001
Y
2000
II
le
KORPPIPUISTO
KORPPARKEN
VL
KORKINMÄENTIE
KORKINMÄKIVÄGEN
KIURUNKIERTO
KIURUNLAULU
SÅNGLÄRKSSÅNGEN
KIURUTIE
SÅNGLÄRKSVÄGEN
KOTKAKUJA
ÖRNGRÄNDEN
LEHMUSTONTIE
LEHMUSTOVÄGEN
HUUHKAJATIE
BERGUVSVÄGEN
KORPPITIE
KORPVÄGEN
MIERUMAENOJA
(VIERUMÄKIBACKEN)
KALMINOJA
DIPPELINGVÄGEN
DP/A
IP/A

1/5

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.
Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.	Byggnadslösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och -planer.
Rakennettaessa lähemmäs kuin 65 metriä Myllyniityn ojasta, on rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tarkistettava laskelmilla ja lisätutkimuksilla.	Vid byggande närmare än 65 meter från Myllyniitynoja ska det med beräkningar och tilläggsutredningar säkerställas att byggandet sker på ett säkert avstånd från Myllyniitynoja.
Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integeras i arkiteh ´kturen på ett naturligt sätt.
Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.	I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.
Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.	Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.
Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.	Gröntak rekommenderas.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.	På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.
Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia tai istuttaa puita ja pensaita.	På tomterna ska befintliga träd och buskar bevaras eller nya planteras.
Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).	I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmande arter till skyddsområdet (SL).
Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.	Om det på tomten finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.
Tonttien välisten kasvullisten aitojen maksimikorkeus on 1,6 metriä.	Den maximala höjden hos staket med vegetation mellan tomterna är 1,6 meter.
Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.	I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisiktsområden.
Tonttiliittymän leveys A, AP ja AO-alueilla tulee olla enintään 5 m.	Tomtanslutningen på A, AP och AO -områden ska ha en bredd av högst 5 m.
Uudet lohkottavat tontit on oltava kooltaan vähintään 550 m2.	De nya tomter som styckas ska vara minst 550 m2 till storleken.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto. - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1ap/80k-m2 kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto. - Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp/bostad. - på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1bp/80m2-vy dock minst 1,5bp/bostad. - Bilplatsbehovet i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: - vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1pp/asuinhuone. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. - Y-korttelin polkupyöräpaikkamäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet cykelplatser: - På en tomt med minst 10 småhusbostäder 1cp/bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå. - Antalet cykelplatser i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.

2/5

A

Asuinrakennusten korttelialue	**Kvartersområde för bostadshus**
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 32 dB.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
Korttelin 88026 tontin 1 Lehmustontien puoleisilla istutettavaksi määrätyllä alueella on huomiotava alueen näkyminen Lehmustontielle hulevesialueen taustana. Kasvilajeiksi on valittava monipuolisesti puita, pensaita ja heiniä. Istutusten on oltava maisemallisesti yhteensopivia Lehmustontien hulevesipainanteen istutusten kanssa.	I det område mot Lehmustovägen på tomt 1 i kvarteret 88026 som ska förses med planteringar ska det beaktas att området syns mot Lehmustovägen som bakgrund till dagvattenområdet. En mångsidig blandning av träd, buskar och gräs ska väljas som växtarter.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

AP

Asuinpientalojen korttelialue	**Kvartersområde för småhus**
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.
Jokaisella asunnoilla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä maantasoinen ulko-oleskelualue.	Varje bostad ska i anslutning till bostaden ha en ändamålsenligt insynsskyddad uteplats i marknivå.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

AO

Erillispientalojen korttelialue	**Kvartersområde för fristående småhus**
Kaavan mukaisille tonteille sallitaan yksi, korkeintaan kaksiasuntoinen erillispientalo kutakin tontin 600 m2 kohden. Alle 600 m2 kokoisille tonteille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen erillispientalon.	På planenliga tomter tillåts för varje 600 m2 fristående småhus med en, högst två bostäder. På tomter som är mindre än 600 m2 får det byggas fristående småhus med en, högst två bostäder.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB lukuun ottamatta kortteleita 88032, 88027, 88035, 88036, korttelin 88031 tontteja 3, 4, 5,6, 8, 9 ja 10, korttelin 88028 tontteja 1, 2, 3, 6, 7 ja 8 sekä korttelin 87002 tontteja 1, 2 ja 3, joiden asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB med undantag av kvarteren 88032, 88027, 88035, 88036, tomterna 3, 4, 5,6, 8, 9 och 10 i kvarteret 88031, tomterna 1, 2, 3, 6, 7 och 8 i kvarteret 88028, tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 87002 där ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.
Jokaisella asunnoilla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä maantasoinen ulko-oleskelualue.	Varje bostad ska i anslutning till bostaden ha en ändamålsenligt insynsskyddad uteplats i marknivå.
Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
Korttelin 88026 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 88027 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1-5 tulee ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.	Jordmånens kvalitet ska undersökas och vid behov saneras före nybyggnad på tomterna i kvarteret 88026 med undantag av tomt 1 och 2 samt på tomterna i kvarteret 88027 med undantag av tomterna 1-5.
Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Korttelin 88028 tontit 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 ja 21 ja 88026 Kiurunkiertoon rajautuvat tontit sekä korttelin 88027 tontti 7 on rajattava kadun suuntaan viheraidoin.	Tomterna 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 och 21 i kvarteret 88028, och de tomter i kvarteret 88026 som gränsar till Sånglärksringen samt tomt 7 i kvarteret 88027 ska avgränsas med häckar i gatans riktning.
Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.	Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna bör förses med öppen takfot.
Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudirakentamiseen verrattavalla tavalla tai sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista, kerrosluvuista tai korttelialueista.	De existerande byggnaderna får byggas om på ett sätt som är jämförbart med nybyggnation utan hinder av vad som bestämts om byggrätter, byggnadsytor, våningstal eller kvartersområden.

3/5

AM	**Maatilojen talouskeskusten korttelialue**	**Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum**
	Kortteliin 88037 saa rakentaa yhden sauna-, talous-, varastorakennuksen tai vastaavan olemassa olevien rakennusten lisäksi. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.	I kvarteret 88037 är det tillåtet att utöver de existerande byggnaderna bygga en bastu-, ekonomi-, förrådsbyggnad eller motsvarande. Byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet.
	Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet.
	Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.	Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.
	Rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden DL (äänitasoero) lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen DL (ljudnivåskillnad) mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.
	Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
	Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria.	Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att ringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur.
	Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten utgör något hinder.
VL	**Lähivirkistysalue**	**Område för närrekreation**
	Ekologisten yhteyksien säilyminen on huomioitava.	Bevarandet av ekologiska förbindelser ska beaktas.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
EN	**Energiahuollon alue**	**Område för energiförsörjning**
SL	**Luonnonsuojelualue**	**Naturskyddsområde**

4/5

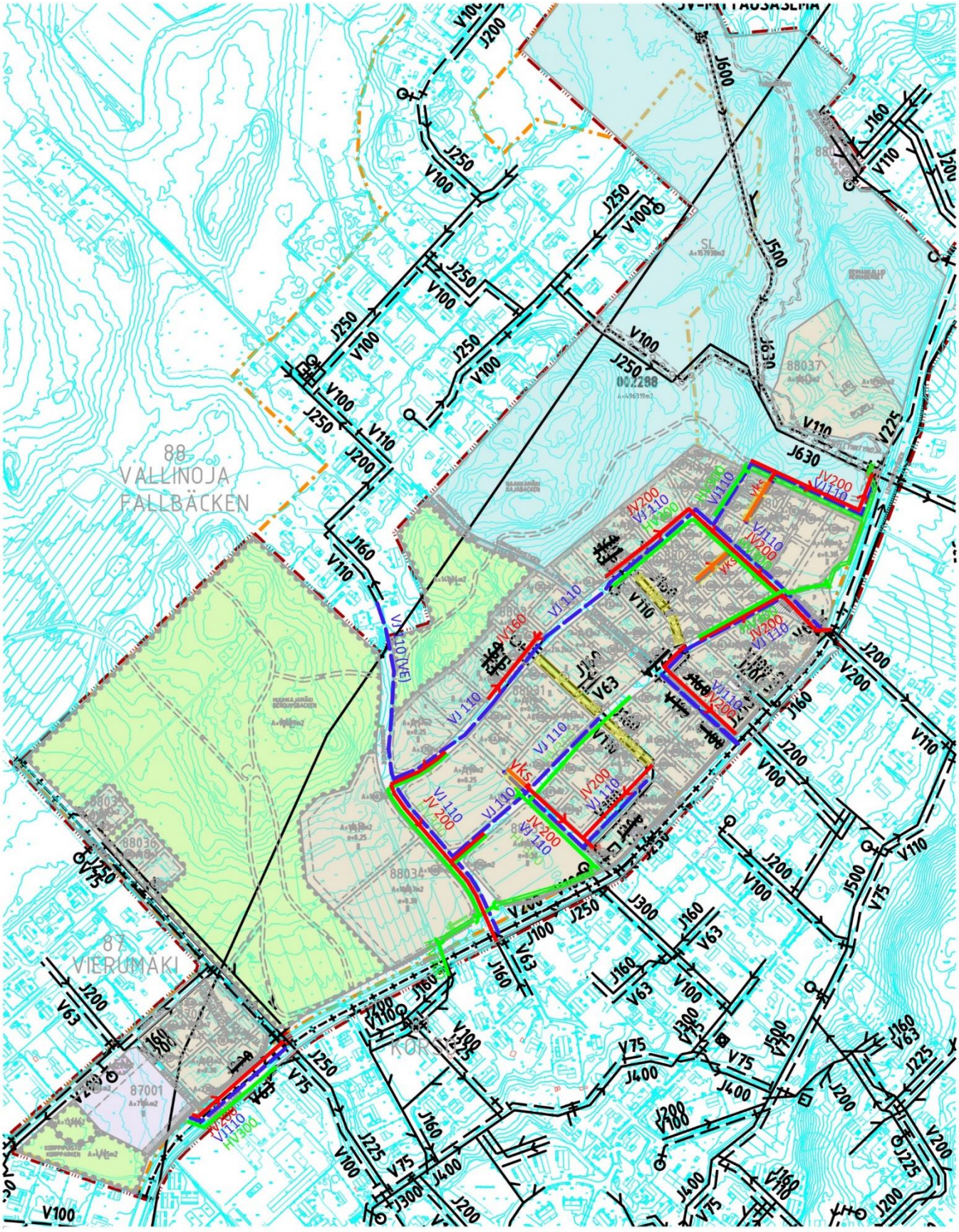
	Kaupungin- tai kunnanosan raja	**Stadsdels- eller kommundelsgräns**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
③	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
12	**Kaupunginosan numero**	**Stadsdels- eller kommundelsnummer**
VANT	**Kaupunginosan nimi**	**Namn på stads- eller kommundel**
123	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
KATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
1234	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav**
e = 0.12	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan**	**Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta**
123	**Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.**	**Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning, eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd ochbuskar skall planteras.**
	Katu	**Gata**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**För ledning reserverad del av område.**
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.** Leikkialueen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Päiväkodilla on leikkialueen käyttöoikeus.	**Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.** I planeringen av lekplatsen ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Daghemmet har användningsrätt till lekplatsen.

5/5

⊗	**Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
s	**Suojeltava alueen osa.** Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin 88032 tonteilla 1-4 kallion ympäristö puustoineen ja kivikkoineen säilytetään luonnontilaisena ja suojataan rakennusvaiheessa. Maanpinnan muuttaminen ja puiden kaato on kielletty, lukuun ottamatta huonokuntoisia puita.	**Del av område som skall skyddas.** Områdesdel där trädbeståndet ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bevaras. På tomt 1-4 i kvarteret 88032 bevaras bergets omgivning med trädbestånd och stenpartier i naturtillstånd och skyddas under byggfasen. Det är förbjudet att bearbeta markytan och fälla träd, med undantag av träd som är i dåligt skick.
sr	**Suojeltava rakennus.** Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteen kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som skall skyddas.** Historiskt, byggnadshistoriskt och ur byggnadskonstens perspektiv betydelsefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får inte sådana renoverings-, ändrings- eller utbyggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För renoverings-, ändrings- och utbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
wp	**Puro tai pienvesialue.** Alueelle on istutettava monipuolista kasvillisuutta.	**Bäck eller småvattenområde.** I området ska varierande växtlighet planteras.
w	**Vesialue.**	**Vattenområde.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**

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

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



Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 4/10/2019 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002288 Lehmustontie Putkirasite 0 100 500 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:5000 mittakaava

16 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AVP**

VD/3702/10.00.01.05/2019
AK/MV/AVP/JK

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta (AO) 815 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 63 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistöllä 92-404-6-205 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-404-6-205 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) 3260 m^2 suuruinen alue (rakennusoikeus 815 k-m^2 tehokkuudella e=0.25), lähivirkistysalueeksi (VL) 6791 m^2 suuruinen alue ja kaduksi 7425 m^2 suuruinen alue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa lähivirkistysalueen (VL) kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta sekä asemakaavan mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288 mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 63 000 euroa, joka muodostuu 49 418 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 13 582 euroa.

- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (49 418 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (13 582 €) kuitataan

maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalan kaupassa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille 49 418 euron suuruisen pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 6791 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa 002288 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). 6791 m^2 suuruinen VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (13 582 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 7425 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: esisopimuksen B mukainen luovutettava määräala
- Liite C1: esisopimuksen C mukainen luovutettava määräala
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalan kaupasta
C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]
[asian VD-numero]

TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa (maanomistajan nimi) ja (maanomistajan nimi) omistamalle kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta pientalorakentamiselle (AO) 815 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 63 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

(maanomistajan nimi) (henkilötunnus) ja **(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**Maanomistaja**”).

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue muodostuu kiinteistöstä 92-404-6-205. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 erillispientalojen korttelialueeksi (AO), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaduksi. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **63 000 euroa**, joka muodostuu luovutettavasta VL-alueesta (ks. B. Esisopimus määräalan kaupasta) arvoltaan 13 582 euroa, sekä 49 418 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

5. VAKUUDET

5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **49 418 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.

9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus

on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	**(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) ja **(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) [osoite] (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Noin 6 791 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Vallinojassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on asemakaavassa VL-aluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (B1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Määräalan osuus kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **13 582 euroa**.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

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

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

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

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

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	**(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) ja **(maanomistajan nimi)** (henkilötunnus) [osoite] (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 7 425 m^2 suuruinen kolmipalstainen määräala Vantaan kaupungin Vallinojassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).
Luovutuskirjan ehdot	

Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

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

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

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

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta

menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalan kaupasta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI	**xxx**
_____	_____
[allekirjoittajan nimi] lakimies, valtakirjalla	[allekirjoittajan nimi] [allekirjoittajan titteli]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja luovutuksensaajana ja [allekirjoittajan nimi] myyjänä ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

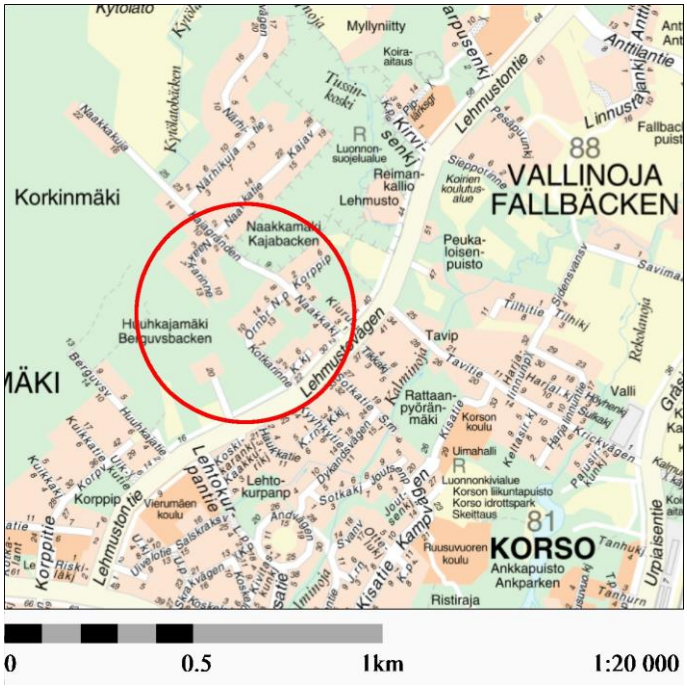
Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

_____

Liitteet:

Liite A1	Kartta sopimusalueesta
Liite B1	Määräalan kartta
Liite C1	Määräalan kartta

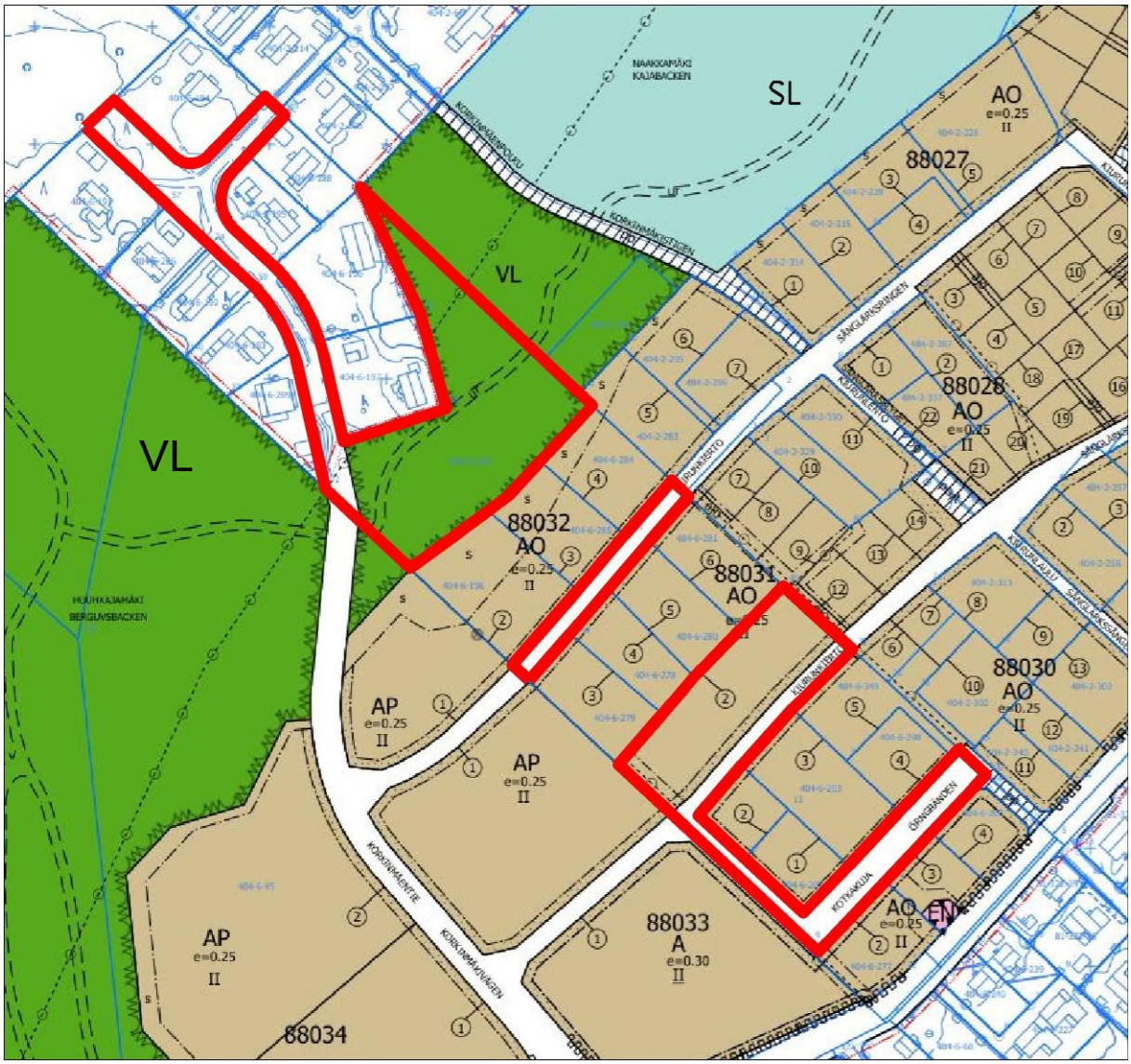
KOHTEEN SIJAINTI



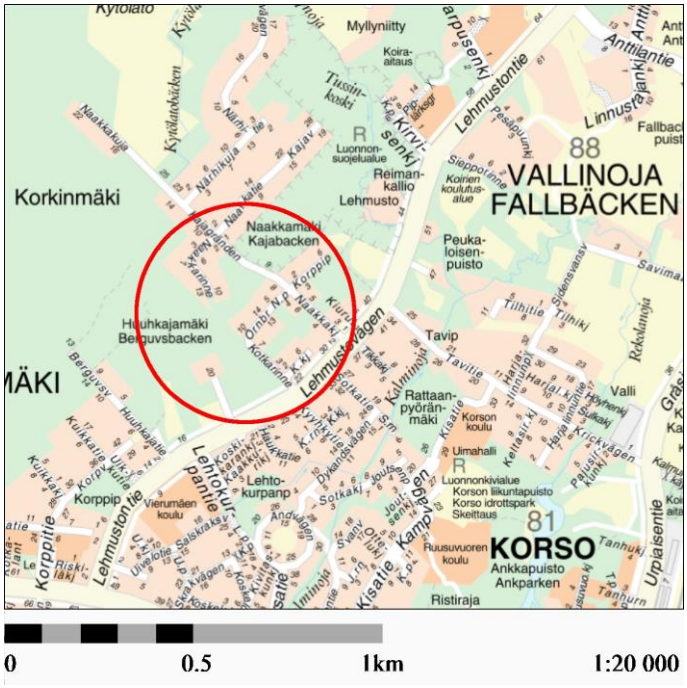
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002288

Tila 92-404-6-205



KOHTEEN SIJAINTI

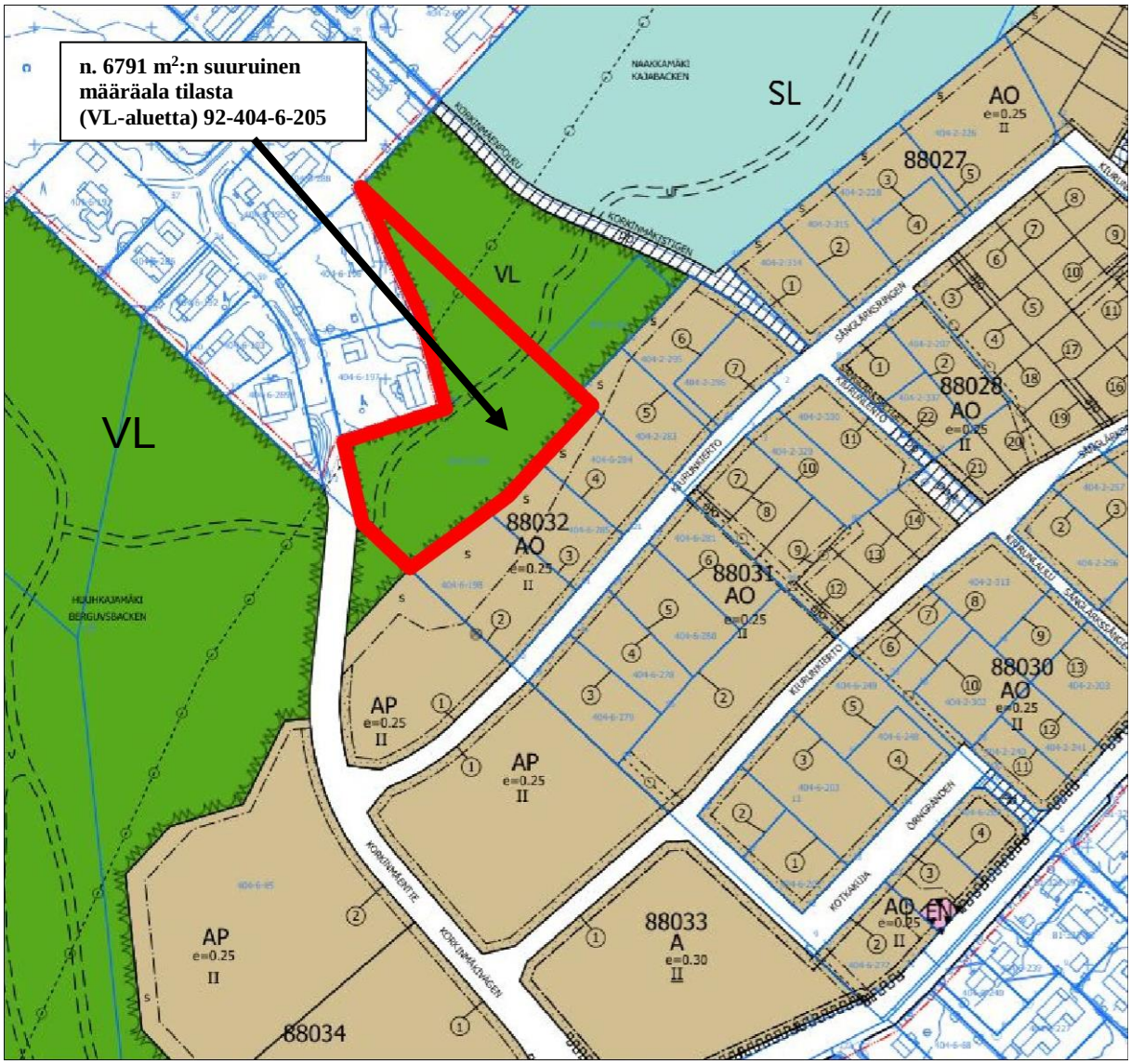


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ /

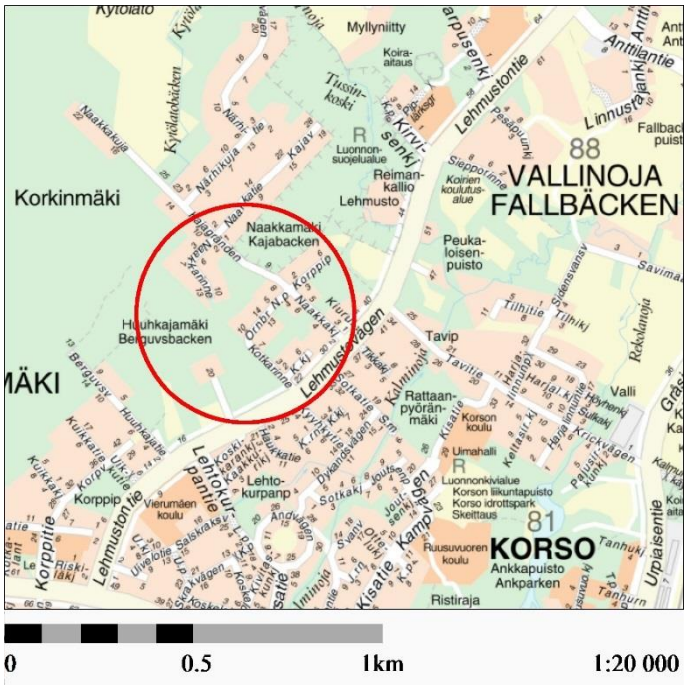
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 6791 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-6-205



KOHTEEN SIJAINTI

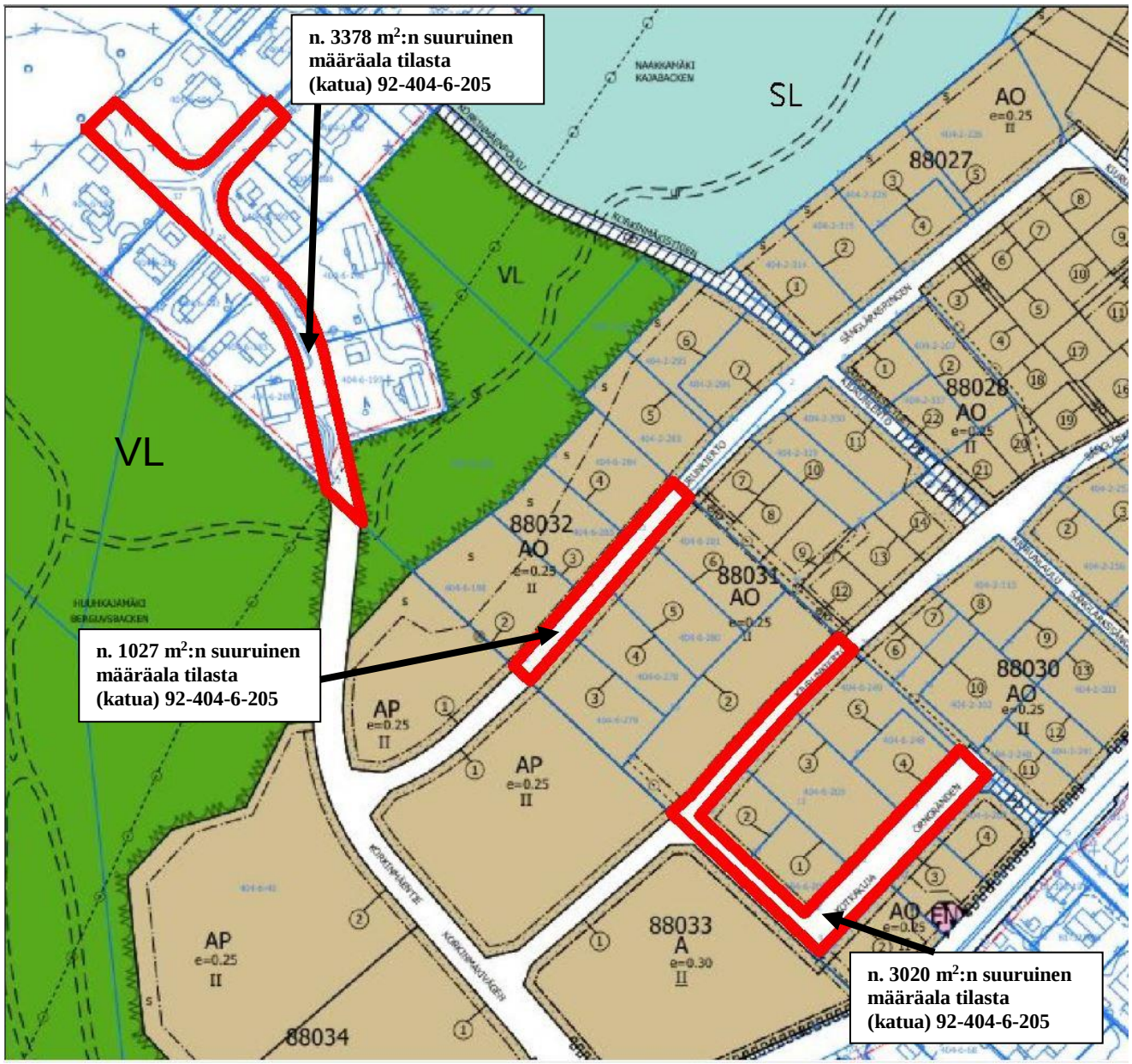


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ /

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 7425 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-6-205



17 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AVP**

VD/3703/10.00.01.05/2019
AK/MV/AVP/JK

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliömetriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistöllä 92-404-2-230 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-404-2-230 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.25, rakennusoikeus yhteensä 2828 k-m^2), asuinrakennusten korttelialueeksi (A, tehokkuus e=0.30, rakennusoikeus yhteensä 1203 k-m^2), luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä kaduksi. Asemakaavamuutos 002288 ei ulotu kiinteistön 92-404-2-230 palstaan, joka sijaitsee Lehmustontien itäpuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen sekä asemakaavamuutoksen ulkopuolisen Lehmustontien itäpuolen palstan kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 002288 mukaisen luonnonsuojelualueen ja katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1 ja luovutettavat määräalat liitteissä B1, B2 ja C1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

- Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 706 200 euroa, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.

- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (98 400 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (607 800 €) kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen vaihdossa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa kaupungille 98 400 euron suuruisen pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalojen vaihdosta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen määräalan 4 010 m^2 kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 481 200 euroa. Edelleen maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m^2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 126 600 euroa. Em. määräalat muodostavat kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (607 800 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohteet on osoitettu liitteessä B1.
- Kaupunki luovuttaa omistamastaan kiinteistöstä 92-404-2-229 maanomistajalle 9 m^2 suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan 900 euroa. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B2.
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-404-2-230 noin 3728 m^2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-2-230 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-2-230 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta esisopimuksen B mukaisista Maanomistajan luovuttamista määräaloista
- Liite B2: kartta esisopimuksen B mukaisesta Kaupungin luovuttamasta määräalasta
- Liite C1: kartta esisopimuksen C mukaisesta luovutettavasta määräalasta
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]
[asian VD-numero]

TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa maanomistajan nimi omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

maanomistajan nimi (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**Maanomistaja**”).

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue muodostuu osasta kiinteistöä 92-404-2-230. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 asuinrakennusten korttelialueeksi (A), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), luonnonsuojelualueeksi (SL) ja katualueeksi. Sopimusalueen pinta-ala on noin 19047 m^2. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista.

Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **706 200 euroa**, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

5. VAKUUDET

5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **98 400 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.

9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

B.I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Vaihdon osapuolet

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

maanomistajan nimi (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ” maanomistajan nimi”)

jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”

Vaihdon kohteet

maanomistajan nimi luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta A-korttelialueen määräalan 4 010 m^2 kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan **481 200 euroa**.

Edelleen maanomistajan nimi luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m^2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan

126 600 euroa.

Kaupunki luovuttaa maanomistajan nimi kiinteistöstä 92-404-2-229 noin 9 m^2 suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan **900 euroa**.

Vaihdon kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteesiin B1 ja B2.

Vaihtokirjan ehdot

Tämän määräalojen vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kaupungille luovutettavien määräalojen osuus maanomistajan nimi Kaupungille maksamasta kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **607 800 euroa**. Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kauppahintaa ei peritä rahana.

1.2 maanomistajan nimi maksaa Kaupungille **900 euron** kauppahinnan rahana. Tämä kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät saajille tämän vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Osapuolet ovat tarkastaneet niille siirtyvät alueet, niiden rajat sekä tutustuneet saamiensa alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Osapuolet ovat tutustuneet niille siirtyviä määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Kiinteistöä 92-404-2-230 rasittaa tieoikeus (oikeutettu kiinteistö 92-404-2-157).

5.2 Osapuolet luovuttavat alueet muista kiinnityksistä, rasitteista ja käyttöoikeuksista vapaana.

5.3 Kaupungilla on oikeus sijoittaa määräaloille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.

5.4 Määräaloilla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalojen maaperä

7.1 Osapuolten tietojen mukaan määräaloilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

8. Muita ehtoja

8.1 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	**maanomistajan nimi** (henkilötunnus) [osoite] (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Yhteensä noin 3728 m^2 katualuetta ja SL-aluetta kiinteistöstä 92-404-2-230. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maastoolosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

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

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

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI **xxx**

_____ _____

[allekirjoittajan nimi] [allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla [allekirjoittajan titteli]

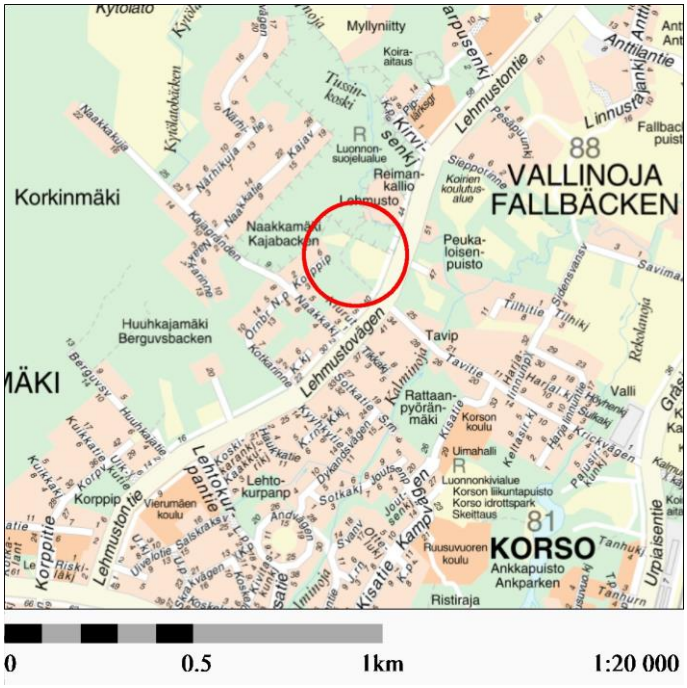
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

_____

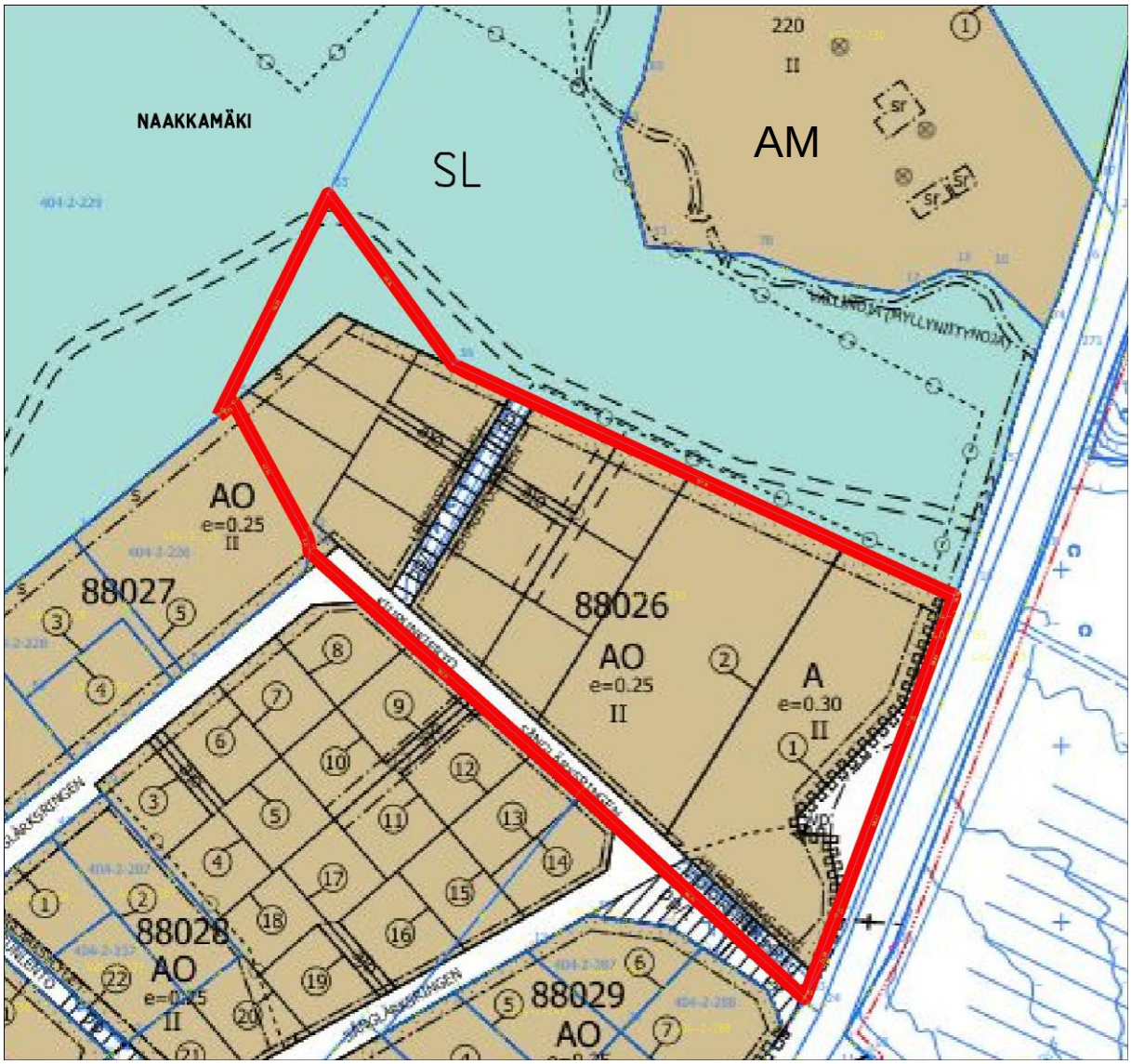
KOHTEEN SIJAINTI



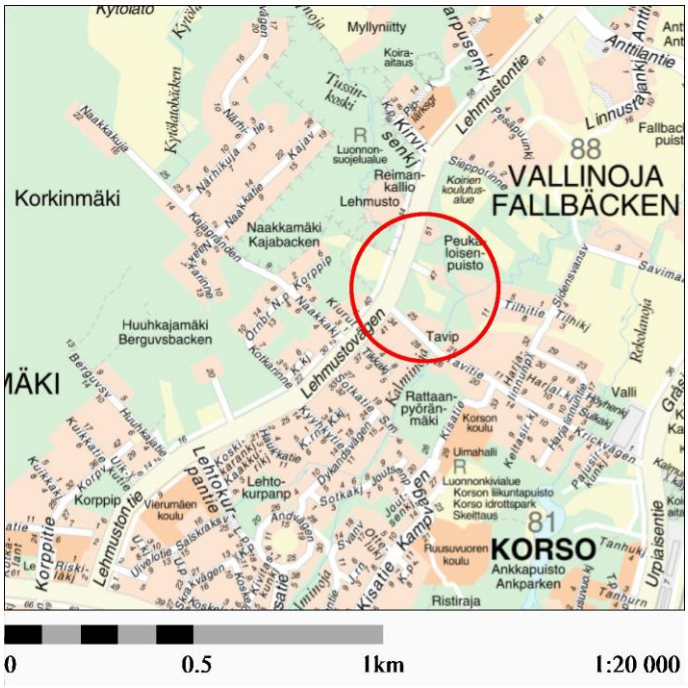
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002288

Määräala tilasta 92-404-2-230



KOHTEEN SIJAINTI

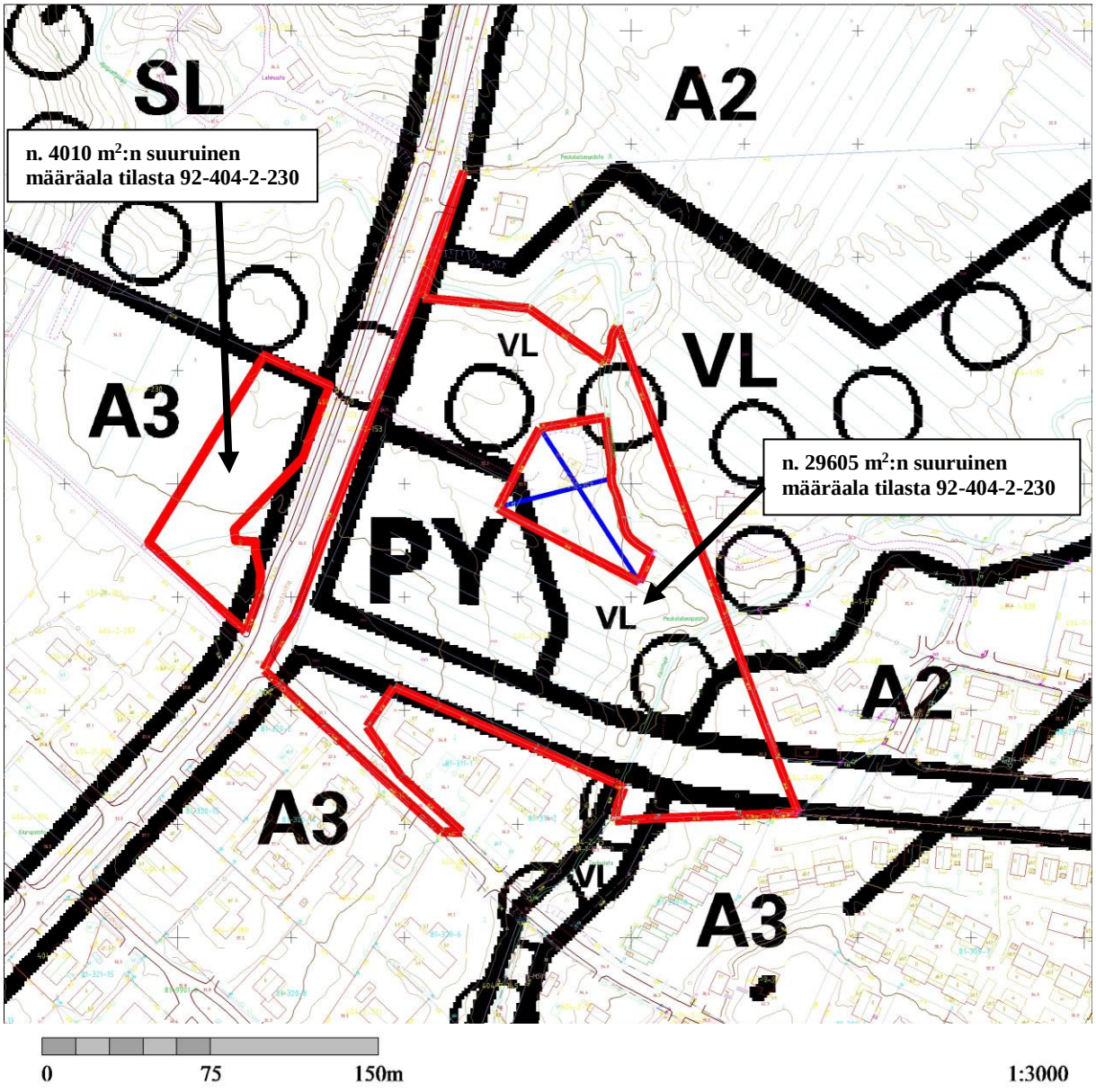


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /

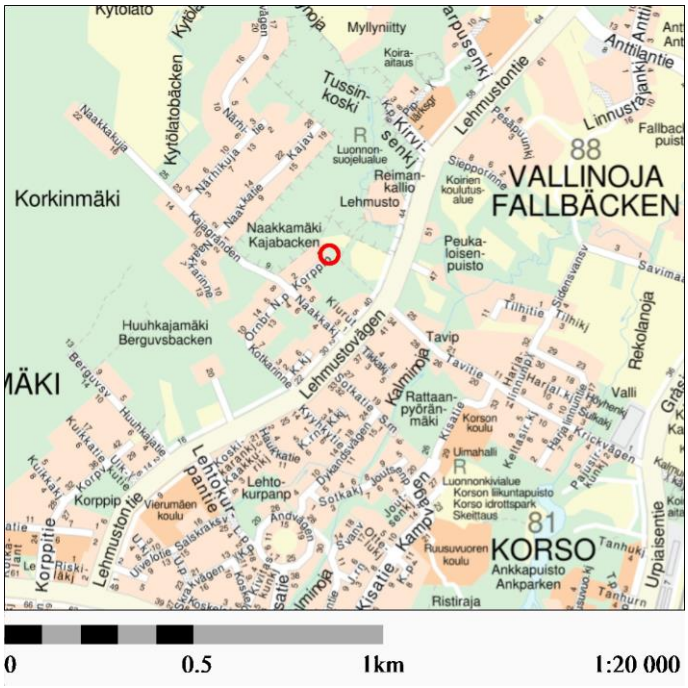
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 33615 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-2-230



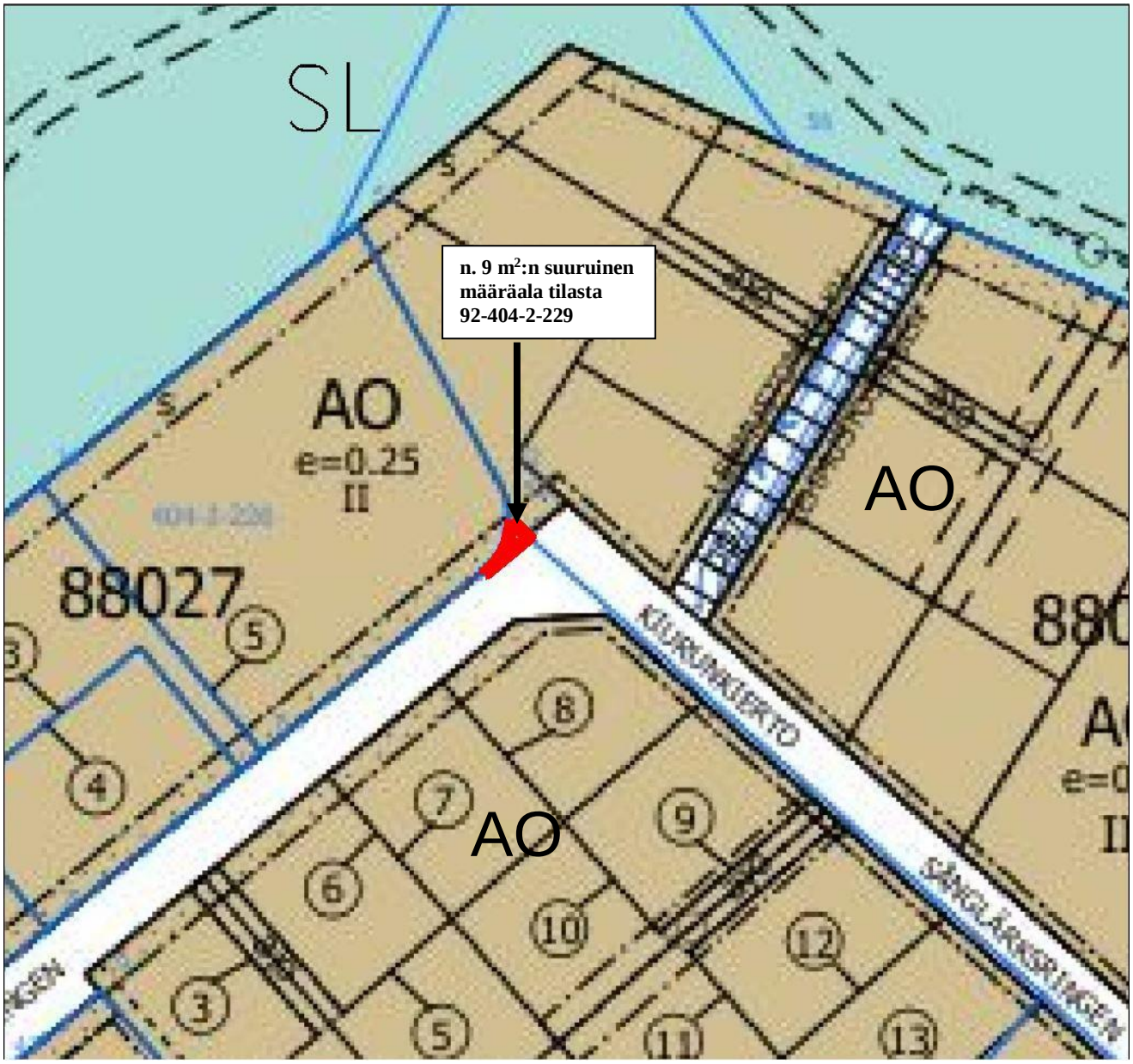
KOHTEEN SIJAINTI



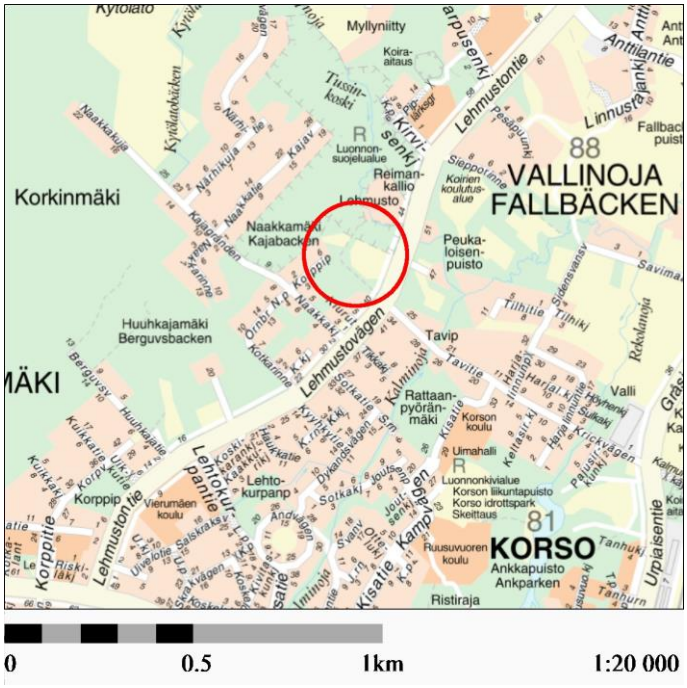
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 9 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-2-229



KOHTEEN SIJAINTI

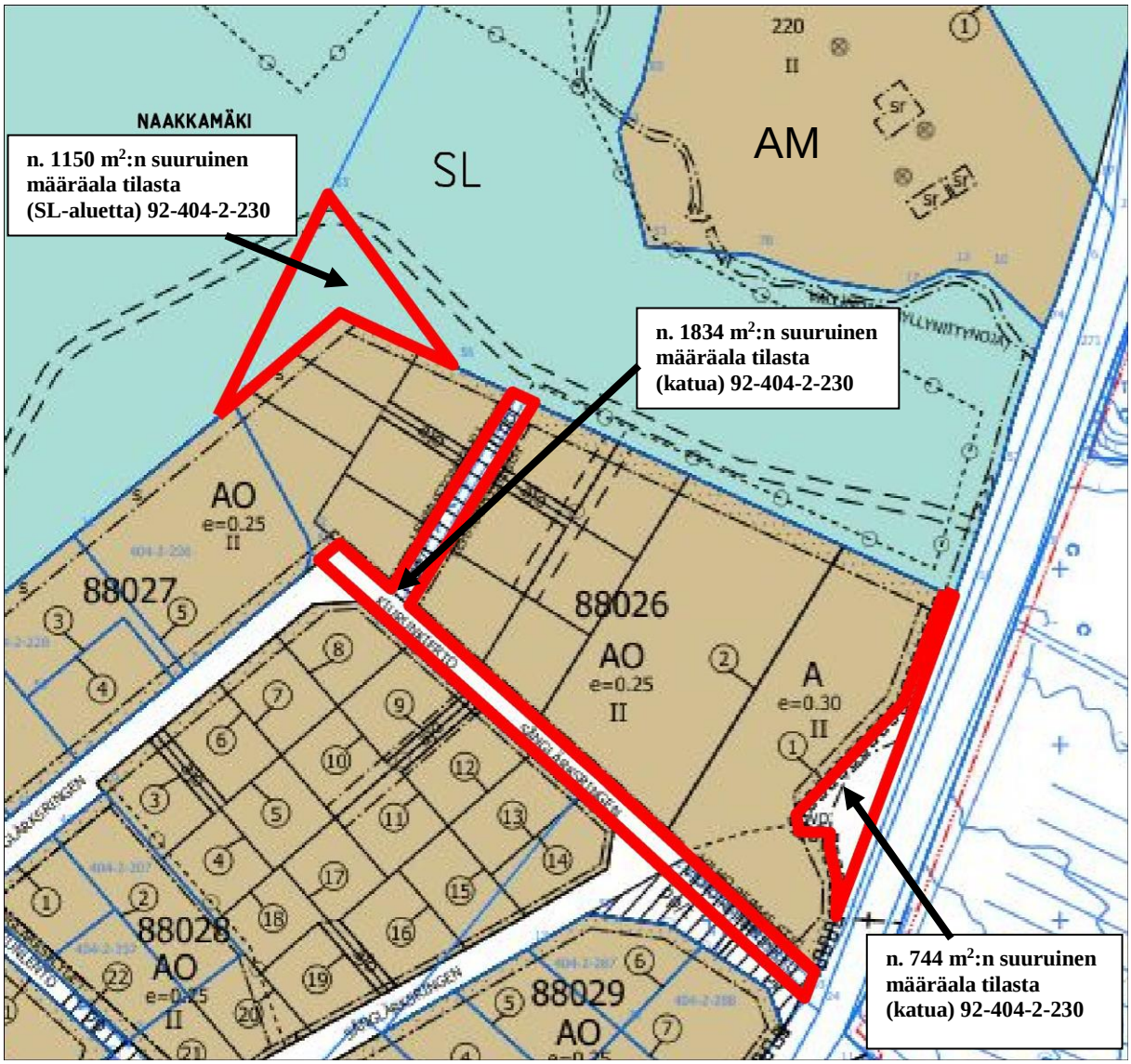


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 3728 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-404-2-230



18 § Asemakaavan muutos 002329 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Kelokuusen päiväkoti / TLA

VD/9493/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle (A1 tehokas asuntoalue) nykyisen Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalle. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15640 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistys- ja katualueita.

Tonttijako koskee korttelia 15640.

Alue sijaitsee Myyrmäenmetsässä Raappavuorentien ja Virtatien risteyksessä.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1 ja vähäisessä määrin lähivirkistysaluetta VL. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Asemakaavan muutos
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta (P) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) aluetta, joille sijoittuu koirapuisto, metsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokujia. Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen 7178 m^2 tontille voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen koira-aitauksen kohdalle. Päiväkoti on kiireellinen ja sillä vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Koirapuistolle etsitään korvaava sijainti läheltä virkistysalueelta. Liito-oravan kolopuu, olemassa olevaa metsää, ulkoilureitti sekä avo-oja ja johtokujat säilyvät lähivirkistysalueella. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutoksen suunnittelualuetta koskien on järjestetty kolme osallistumista osana kaavamuutosalueita 002049, 002156 ja 002329. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009 (002049), 27.10.2011 (002156) ja 5.1.2018 (002329). Kaavatilaisuuksia on pidetty 13.10.2009, 16.11.2011 ja 9.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavojen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, internet-sivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisestä osallistumisesta 13, toisesta 17 ja kolmannesta 13 kappaletta.

Mielipiteitä on käsitelty siltä osin, kun ne koskevat kyseistä kaavamuutosta. Ne on esitetty kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessa luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostui metsäalueen arvot luonnolle, asukkaille sekä virkistykselle ja alue toivottiin säilyvän virkistysalueena. Kunnallisteknisille verkostoille ja runkolinjoille tulee jättää riittävät tilavaraukset. Kaavamuutokset 002049 Raappavuorenpuisto ja 002156 Kelokuusenmäki (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle) ovat kesken.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa päiväkodin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 28

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002329 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki/ Kelokuusen päiväkoti,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.
_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.-28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä (4) ja saatiin kolme (3) kappaletta. Lausunnon antoivat Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

Tehdyt tarkistukset

Kaava-aluetta on hieman laajennettu idässä, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa bussipysäkin ja kevyenliikenteen väylän rakentamisen Raappavuorentien katualueelle alueen itäreunassa. Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä päiväkodin tontille maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Kelokuusenkujalta etelään sekä laatoitettava alueen osa. Lisäksi on tarkistettu lähivirkistysalueen ja

yleisten rakennusten korttelialueen kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002329 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki/ Kelokuusen päiväkoti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, p. 043 8268456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002329 KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002329. Kaavoitus on tullut vireille 18.9.2009.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:
kortteli 15640 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.

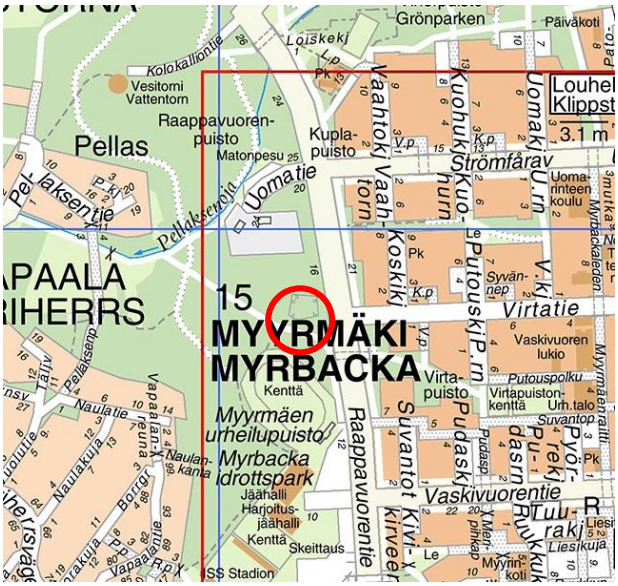
Tonttijako: kortteli 15640

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalle. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, 043 826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen kaupungin osan länsireunassa, Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalla. Kaava-alue rajautuu idässä Raappavuorentiehen ja etelässä Myyrmäen urheilupuistoon. Lännessä ja pohjoisessa alue rajautuu lähivirkistysalueisiin. Alueen pohjoispuolella on vireillä Myyrmäen huollon huoltohallin tontin kaavamuutos 002418 sekä Kelokuusenmäen kaavamuutos 002156, jossa muutosalueelle suunnitellaan asuinkerrostalokortteleita sekä lähivirkistysaluetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavan 002329 alue on ollut ensin osa kaavaa 002049, joka tuli vireille 18.9.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 13.10.2009 asukastilaisuus.
- 27.10.2011 jälkeen alue oli osa kaavaa 002156, joka erotettiin kaavasta 002049.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 16.11.2011 asukastilaisuus.
- 5.1.2018 alue erotettiin omaksi kaavaksi lisääntyneen päiväkotitarpeen johdosta.
- Mielipiteet koskien 5.1.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. –28.2.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Perus- ja tunnistetiedot 2
2. Tiivistelmä 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
3.3 Asemakaavan tavoitteet 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 17
3. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
4.3 Aluevaraukset 19
4.4 Kaavan vaikutukset 20
4.5 Ympäristön häiriötekijät 23
4.5 Nimistö 23
4. Asemakaavan toteutus 24
5. Kaavatyöhön osallistuneet 24
6. Asemakaavan seurantalomake 25
7. Asemakaavakartta ja –määräykset 27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 24.5.2019

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

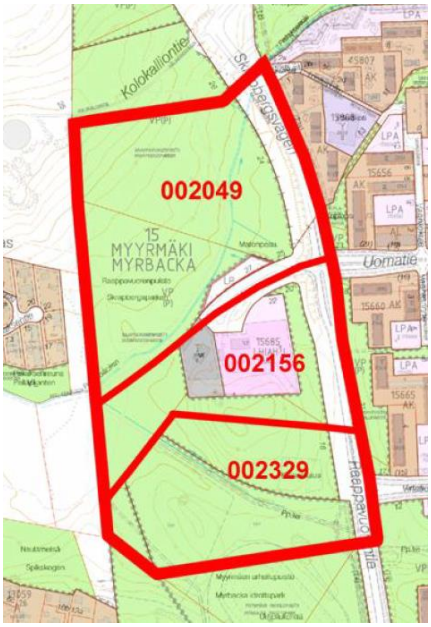
- Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016
- Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll Oy, 15.3.2019

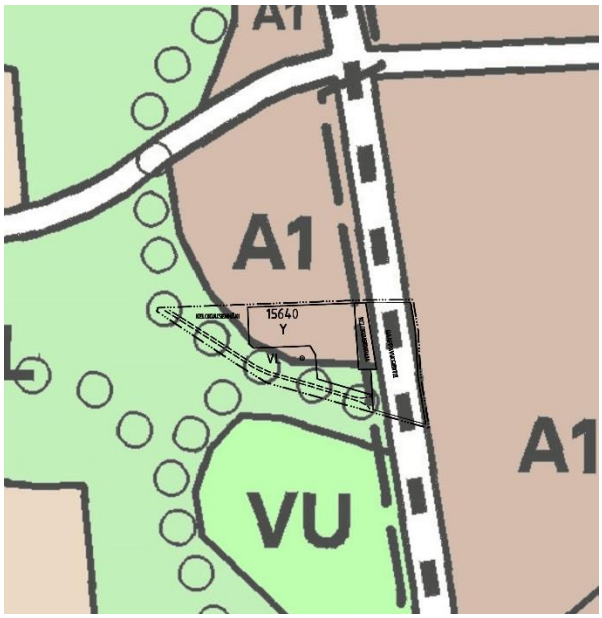
2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassaolevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueelle, koira-aitauksen kohdalle. Päiväkodilla vastataan hoitopaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Ajoyhteys päiväkodin tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti on 7178 m^2 ja se merkitään julkisten palvelujen kortteliksi (Y). Kaava-alue on liito-oravan elinpiiriä ja liito-oravan elinpiirin ydinalue sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Yleiskaavassa alue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu puistoksi (lähivirkistysalueeksi) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueiksi. Suunnittelualueelle sijoittuu koirapuisto, metsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokujia.





Päiväkodin kaavamuutos 002329 on tehty osana Yleiskaavan 2007 Raappavuorentien varren täydennysalueiden suunnittelua, johon liittyvät myös kaavamuutokset 002049 Raappavuorenpuisto ja 002156 Kelokuusenmäki (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti). Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen, se on erotettu omaksi kaavaksi. Oikealla yleiskaava 2007, jonka päällä on asemakaavan muutosehdotus, Vantaan kaupunki.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää.

Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu metsäalueelle, loivasti etelään laskevaan maastoon, josta kaava-alueen pohjoispuolella oleva, selvästi maastosta nouseva mäki/ kallio erottuu.

Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella on yleiskaavassa kaakko-luoteissuuntainen seudullinen ulkoilureitti, jonka varrella on komeita puita ja lentomaista kasvillisuutta, kuten tervaleppiä, isoja raitoja, pähkinä ja taikinamarjaa.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on koirapuistoa ja ulkoaluereittejä lukuun ottamatta rakentamatonta metsämaata eli pääosin vettä läpäisevää pintaa.

Nykyisin Raappavuorenpuistoon satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osin ohjautuvat maastonpintoja pitkin tontin eteläpuolella sijaitsevaan ojaan, josta vedet johtuvat edelleen kohti Pellaksenojaa. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu pääosin silttialueelle. Länsi-/luoteispuolella maaperä on hiekkaa ja moreenia. Kaakkoispuolella maaperä on savea. Kaava-alueen eteläpuolelta on tehty muutamia painokairauksia.

Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen (n. 0,3 m) alla on noin 1,7-4,9 metriä savea ja/tai silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet määräsyvyyteen, kiveen, lohkareeseen tai kallioon noin 4,7…6,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanveden pinta tulee selvittää ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan alustavan tarkastelun perusteella rakentaa maanvaraisesti. Mikäli alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä), suositellaan piha-alueen rakenteet pohjanvahvistettavaksi esim. keventämällä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin

kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita.[1] Lähivuosina Myyrmäkeen ennakoidaan rakennettavan merkittävästi uusia asuntoja.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike, joka on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa..

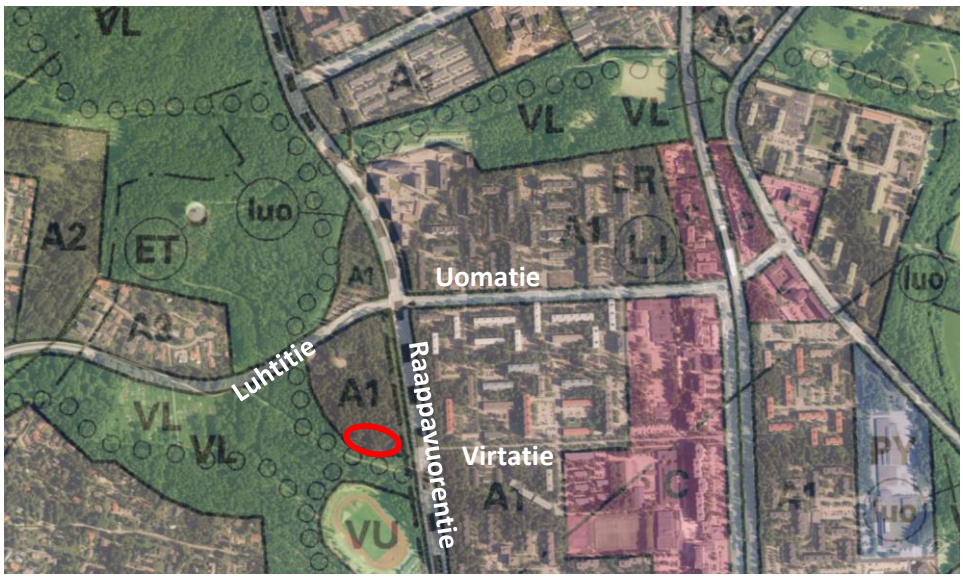
Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä. Alue sijoittuu hyvien virkistys- ja latureittien varteen. Suunnittelualueella sijaitsee koirapuisto, joka tullaan siirtämään suunnittelualueen eteläpuolelle urheilupuistoon. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue, joka sijoittuu Yleiskaava 2007 täydennysrakentamisalueelle laajentaa Myyrmäen keskustaa Raappavuorentien länsipuolelle. Suunnittelualueen pohjoispuolelle suunnitellaan uusia asuinkortteleita molemmin puolin Luhtitien jatketta, joka yhdistää liikenteellisesti Lounais-Vantaan Myyrmäen keskustaan.



1,2 http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Vantaan yleiskaava 2007 ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu Myyrmäen urheilupuiston (VU) pohjoispuolelle yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle A1.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Raappavuorenpuiston viheralueet ja Myyrmäen urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Raappavuorentien länsipuolelle Myyrmäen keskustan reunaan. Liikenne alueelle kulkee Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien tai Virtatien kautta. Raappavuorentie on vilkasliikenteinen pääväylä. Kadun keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 8440 m.ajon/arkivrk.

Kevyt liikenne

Raappavuorentien itäpuolelle sijoittuu nykyinen kevyenliikenteen väylä. Virtatien molemmin puolin on kevyenliikenteen väylät. Myyrmäenmetsässä ja Raappavuorenpuistossa kulkee monia ulkoilureittejä.

Joukkoliikenne

Raappavuorentiellä kaava-alueen ohitse kulkee yksi linja, jolla pääsee Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Uomatieltä Raappavuorentietä pohjoiseen kulkee lisäksi seitsemän linjaa, jotka kulkevat mm. Tikkurilaan, Kivistöön Vantaankoskelle, Varistoon, Hämeenkylään, Espoonkeskukseen ja Peijakseen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentien itäpuolella (runkovesijohto 400 V 1979 ja Virtatiellä 200 V).

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +83 m… +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella Raappavuorenpuistossa sijaitsee HSY:n runkojätevesiviemäri (800 B). Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle jätevesiviemärille varataan kaavassa kuuden metrin suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen eteläpuolella Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri (600 B), joka jatkuu kohti Pellaksenojaa virtaavana avo-ojana. Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemärille varataan kaavassa viiden metrin suojaetäisyys.

Kaukolämpö
Kaukolämpöverkko ei ulottu alueelle. Kaukolämpö voidaan tuoda Virtatietä pitkin Koskikujan risteyksestä.

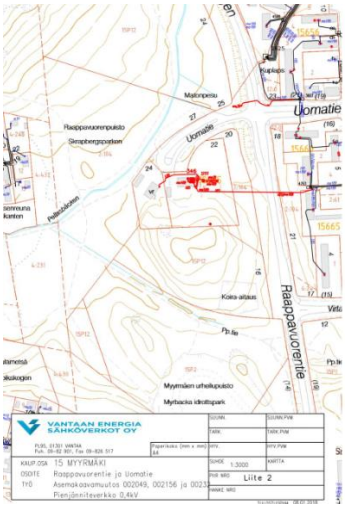
Sähköverkko
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Raappavuorentien varressa. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa. Alue voidaan liittää sähköverkkoon Virtatien ja Koskikujan risteyksessä.



Keskijänniteverkon kartta

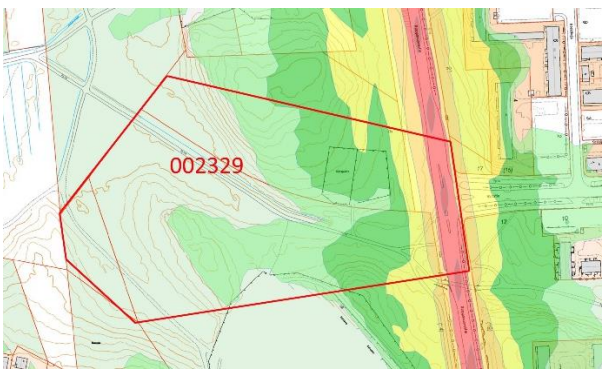


Pienjänniteverkon kartta



Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt
Kaava-alueella on liikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Koska lentomelun ennakoidaan kasvavan, yleiskaavaluonnoksessa esitetään lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksiksi, että asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu 46 m päähän Raappavuoren tulevasta ajoväylän reunasta.



Tiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue punaisella. Kaava-alue sijoittuu Lden 50-55 dB lentomelualueelle.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen (2,057 ha) omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

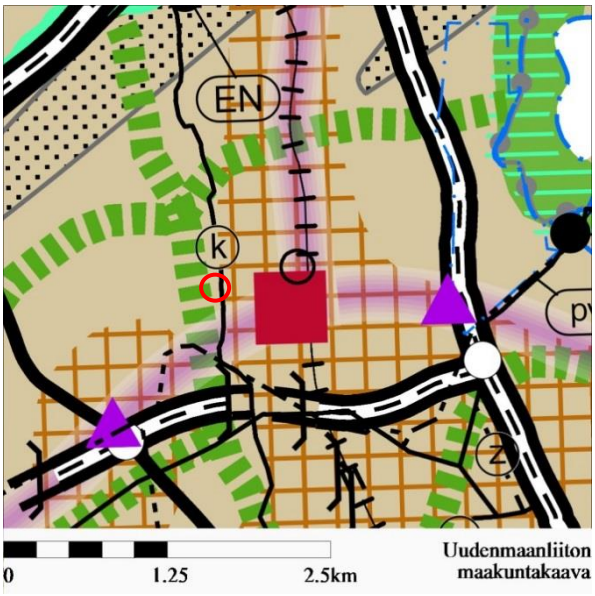
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

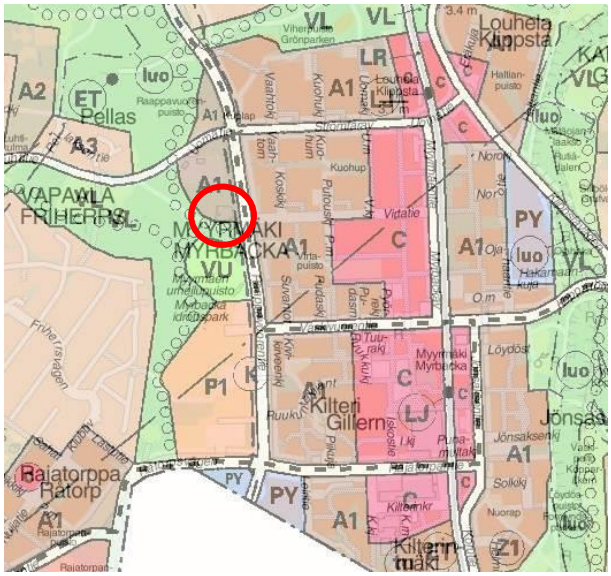
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



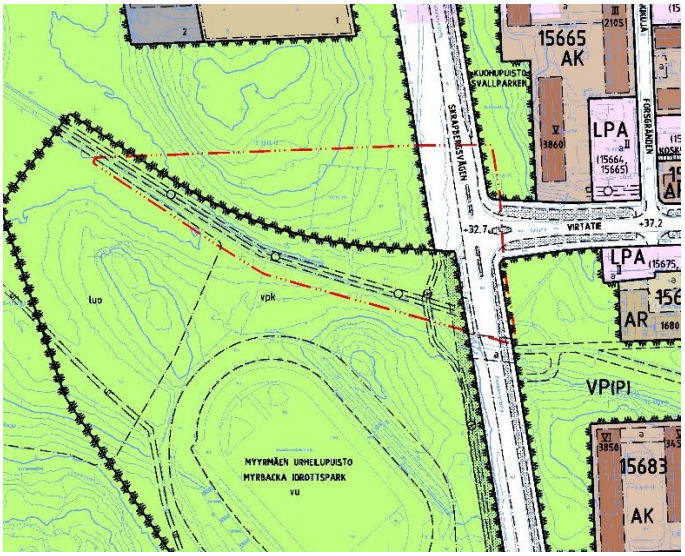
Maakuntakaavassa (*Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017*) suunnittelualue on taajamatoimintojen ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkittyä aluetta. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on osoitettu myös uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle (asemakaava 141100). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Asemakaava



VP(P)	Puistoalue
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
	Maakaasujohdolle varattu alueen osa
	Maanalaiselle johdolle varattu alueen osa

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat Myyrmäki 2 nro 150300 (Sisäasiainministeriö 19.6.1973) sekä Myyrmäen urheilupuisto 002007 (11.4.2011).

Muut suunnitelmat

KH 29.4.2019 hyväksyi 25.2.2019 päivätyn Myyrmäen kaavarungon 014400 kaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kelokuusen päiväkodin kaavatyö noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Kaavan 002329 alue on ollut ensin osa kaavaa 002049, joka tuli vireille 18.9.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 13.10.2009 asukastilaisuus.
- 27.10.2011 jälkeen alue oli osa kaavaa 002156, joka erotettiin kaavasta 002049.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 16.11.2011 asukastilaisuus.
- 1.11.2016 Vantaan kaupungin Yrityspalvelut haki yleiskaavan täydennysalueelle kaavamuutosta Y-tontille päiväkodin sijoittamista varten.
- Kaavamuutoksen 002156 alueesta erotettiin 5.1.2018 eteläosa omaksi kaavamuutosalueeksi 002329 päiväkotitontin sijoittumista varten.
- Mielipiteet koskien 5.1.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. –28.2.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Gasum
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa tai asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavamuutoksia Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti nro 002049, 002156 ja 002329 koskien on suoritettu kolme osallistumista.

1. osallistuminen: Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 26.10.2009 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kaksitoista (12 kpl). Kaavakävely järjestettiin 13.10.2009.

2. osallistuminen: Raappavuorenpuistoa, Raappavuorentie ja Uomatie - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049, 002078 ja 002156 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 7.12.2011 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin seitsemäntoista (17 kpl). Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011. Osallistumisen yhteydessä ollut kaavamuutos nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.

3. osallistuminen: Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti, asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 9.2.2018 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolmetoista (13 kpl). Asukastilaisuudessa järjestettiin 23.1.2018.

Tässä selostuksessa on kuvattu päiväkodin kaavamuutosta koskevat mielipiteiden tiivistelmät kolmannesta osallistumisesta, jossa päiväkodin suunnittelualue on omana kaavamuutosalueena nro 002329. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä: Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöastetta. Raappavuorentien ja Uomatien risteyksestä muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinjatasoisiksi ja polkupyöräpysäköintiä risteyksen lähelle. Uusien asuinalueiden ja päiväkodin pysäköinti tulee olla kaavoitettujen alueiden sisällä. Ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia. Kaava-alueilta on varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Myyrmäen urheilupuistossa. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät päävesijohto DN 600 sekä pääviemärit DN 1000 ja 600, mitkä tulee näkyä kaavassa merkintöinä ja määräyksinä. Lähtökohtaisesti edellä mainittuja pääjohtoa ja -viemäreitä ei tule siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy: Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Caruna Oy: Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Gasum Oy: Kaavaan tulee tehdä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys: Rakentaminen sijoittunee luonnon kannalta vähemmän herkälle alueelle. Kaava-alueen luontotietopohja on vanhentunut ja puutteellinen. Tarvitaan selvitys, jossa alue tarkastellaan uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta. Raappavuoren alueelta on 10/2017 löydetty 10 esiintymää, ls-lain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta (Buxbaumia viridis) sekä muuta vaateliasta ja alueellisesti uhanalaista kääpä- ja sammallajistoa. Kaava-alueella tulee tehdä kattavampi lahokaviosammalen ja muun lahopuulajiston selvitys. Myös valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) esiintymän säilyminen tulee varmistaa kaava-alueen länsiosassa

Uomatien jatkeen kohdalla. Yhdistys on esittänyt tielinjauksen siirtämistä 31.12.2017 Luhtitien jatkeen asemakaavasta (141100). Raappavuoren lehdon luo-alue on luontoarvojen näkökulmasta parantunut koko ajan ja se täyttää hyvin myös Uudenmaan liiton maakunnallisetsi arvokkaan luontoalueen kriteerit. Yleiskaavassa 2007 alueelle esitetty maankäyttö tulee uudelleen arvioida. Raappavuoren alueen merkitys myös virkistysalueena on kasvanut.

Vantaan kaupungin museo: Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Asukas Eräkuja: Suunnittelualueet (Raappavuorentien länsipuoli) tulee jättää rauhaan ja metsäalue kokonaisuudeksi. Myyrmäen valtti on ollut luonto ja on myös syy muuttaa alueelle. Tämä täydennysrakentamisen kohde tulee ihmisille yllätyksenä, kaupungin suunnitelmista ei tule riittävästi tietoa. Yleiskaavassa esitetyt ohjeelliset ulkoilureitit ja luontosuhteiltaan arvokas alue eivät säily, jos alueelle rakennetaan.

As Oy Vaahtorinteen hallitus: Päiväkoti Uomatien varteen, jotta urheilupuiston laajeneminen mahdollista. Pururadan ympäristö tulee säilyä koskemattomana. Myyrmäki voi olla kaupunkimainen, mutta vehreä, luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.

Asukas Vaahtorinne: Kadun varressa säilytettävä ja/tai istutettava puita. Yhteys nykyiselle pururadalle ja Petikkoon säilytettävä. Jos maakaasuputkea siirretään, se on upotettava kevyen liikenteen väylän alle.

Asukas, Koskikuja: Kaasuputken runkolinjaa ei tule siirtää kadun toiselle puolelle, vaan jättää nykyiselle paikalleen ja sen päälle uusi jalankulkuväylä.

Asukas, Kuohurinne: Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta.

Asukastilaisuudessa 23.1.2018 esitettyjä mielipiteitä ja kysymyksiä.

- Miten viljelypalstat tulevaisuudessa?
- Minne raskaan liikenteen pysäköinti siirtyy ja halutaanko se pois alueelta?
- Toteutuuko etelä-pohjoissuuntainen viheryhteyssilta?
- Alueella tarvittaisiin edelleen mahdollisuus pitkäaikaiseen, yleiseen pysäköintiin, esim. vieraita varten. Pitäisi saada yleisiä pysäköintipaikkoja 1-2 sinne tänne.
- Luonnon/metsän kuluminen herätti huolta, vaikka Raappavuorten metsässä on varsin hyvä ulkoilureitistö. Huolta herätti varsinkin se, että jokaisen talon nurkalta syntyy uusi polku metsään.
- Missä on linjattu, että Myyrmäkeen tulee niin korkeaa rakentamista? Miten uusien asukkaiden pysäköinti?
- Raappavuorentien ja Uomatie – Luhtitien (jatkeen) risteyksessä tulisi olla kiertoliittymä.
- Ovatko tornitalot Luhtitien jatkeen molemmin puolin hienot?
- Millainen maapohja suunnittelualueella on? Miksi 22 000 k-m^2 näin pienelle alueelle?
- Ei rakentamista ihan kadunrajaan kiinni.
- Kaasuputki tulisi jättää nykyiselle paikalle ja alue viheralueeksi, johon tulisi myös uusi kevyenliikenteen väylä.

Vastine koskien kaavamuutosta nro 002329 Kelokuusen (aiemmin Raappavuorentien) päiväkoti
Päiväkoti sijoittuu yleiskaavan 2007 täydennysalueen (A1, tehokas asuntoalue) eteläosaan ja vastaa kasvaneeseen palvelujen kysyntään Myyrmäen alueella. Päiväkoti ei vaaranna Kelokuusen-

mäen ja Myyrmäenmetsän laajaa virkistysaluetta, joka liittyy pohjoisempana Raappavuorenpuistoon. Päiväkoti sijoittuu Raappavuorentien ja Virtatien risteykseen, yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle.

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002329 on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontokartoituksia, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuoltotarkasteluja on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena. Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen päiväkodin kaavamuutos etenee asuinkortteleiden kaavamuutoksia nopeammassa aikataulussa.

Päiväkotia on tutkittu myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueelle 002156 ja nykyisen Uomatien pohjoispuolelle kaavamuutosalueelle 002049, mutta tarkasteluissa nyt osoitettu sijainti oli paras päiväkodin toimintojen sijoittelun, rakennuskustannusten ja pienilmaston osalta.

Päiväkodin liittymää esitetään Kelokuusenkujalta, joka on uusi katuliittymä Raappavuorentien ja Virtatien risteyksestä. Päiväkodin pysäköinti järjestetään päiväkodin tontilla (Y). Raappavuorentien sekä Virtatien ja Kelokuusenkujan risteyksessä parannetaan kevyenliikenteen yhteyksiä. Kaavatöissä 002049 ja 002156 tutkitaan kevyenliikenteen reitin rakentamista Raappavuorentien länsipuolelle, mikä parantaa merkittävästi kevyen liikenteen yhteyksiä alueella. Päiväkodin kaavamuutos edellyttää katualueiden ja kunnallisteknisen verkoston rakentamista, mutta ei edellytä päiviemärin siirtämistä. Jätevesi- ja hulevesiviemäriä varten kaavaan on varattu leveä johtokuja, jonka alueella sijaitsee myös avo-oja. Lisäksi kaavamääräyksissä on rajoitettu erilaisia toimenpiteitä johtokuja-alueella, kuten raskaita rakenteita ja maantäyttöjä.

Nykyinen sähköverkko ja kaukolämpö eivät ulotu kaava-alueelle, vaan ne tuodaan Virtatietä pitkin Virtatien ja Koskikujan risteyksestä. Maakaasun siirtoputkelle D300 ei esitetä muutostarpeita tässä kaavatyössä ja putki on merkitty kaavakarttaan ja määräyksiin. Päiväkoti sijoittuu yli 16 metrin päähän kaasuputkesta.

Esitetyn päiväkodin paikalla sijaitseva koirapuisto siirretään Myyrmäen urheilupuiston pohjoisosiin, virkistysreitin eteläpuolelle. Nykyinen virkistysreitti, sen pohjoispuolella oleva avo-oja ja ojan varren puusto säilyvät. Asemakaavamuutos ei estä urheilupuiston kehittämistä tai virkistysyhteyksien säilymistä Myyrmäenmetsään tai Raappavuorenpuiston kuntopolulle.

Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Osa päiväkodin tontista on koirapuistoa. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny päiväkodin rakentamisen takia. Koirapuiston lounaispuolella oleva liito-oravan kolopuu säilyy lähivirkistysalueella.

Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Luontoarvoja ja -selvityksiä on kuvattu selostuksen kohdassa 4.4.2.

Tämä kaava noudattaa Uudenmaan maakuntakaavaa, Vantaan yleiskaavaa 2007, Myyrmäen kaavarunkoluonnosta, joka oli nähtävillä 16.5.-14.6.2018.

Liito-oravista on järjestetty kolme tapaamista ELYn asiantuntijoiden kanssa: 31.8.2017 (maastossa), 6.9.2017 ja 17.9.2018

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. –28.2.2019 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei annettu muistutuksia. Lausuntoja saatiin 3 kappaletta. Lausunnot:

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Sähköverkko: Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Kaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos. Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon kustannukset ovat alustavasti noin 50 000 euroa (alv 0%). Kustannusarvio tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

Vastine: *Kaavamuutoksen 002329 pohjoispuolella oleva Myyrmäen Huollon huoltotontti on erotettu omaksi kaavamuutokseksi nro 002418 Kelokuusen kaavamuutoksesta 002156. Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä maanalaista johtoa varattu alueen osa päiväkodin tontille Kelokuusenkujalta etelään.*

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY): Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kelokuusen päiväkodin asemakaavan muutosehdotuksesta (002329). Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on syytä muuttaa muotoon: ”*Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.”*

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaava-alueella on liikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, Raappavuorentien liikennemelu sekä mahdollinen pikaraitiotie. Kaavakartassa määrätään, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Kaavakartassa pitää määrätä melutasoista, joka tulee alittaa päiväkotirakennuksen sisätiloissa sekä päiväkodin piha-alueella.

Vastine: *Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on tarkistettu lausunnon mukaan. Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista, eikä sitä katsota tarpeelliseksi erikseen todeta määräyksissä.*

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin:

Kaava-aluetta on laajennettu lännessä, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa bussipysäkin ja kevyenliikenteen väylän rakentamisen Raappavuorentien katualueelle alueen länsireunassa. Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä päiväkodin tontille maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Kelokuusenkujalta etelään sekä laatoitettava alueen osa. Lisäksi on tarkistettu lähivirkistysalueen ja yleisten rakennusten korttelialueen kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan- ja määräyksiin tehdyn tarkistuksen vuoksi.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

3.3.2 Muut tavoitteet

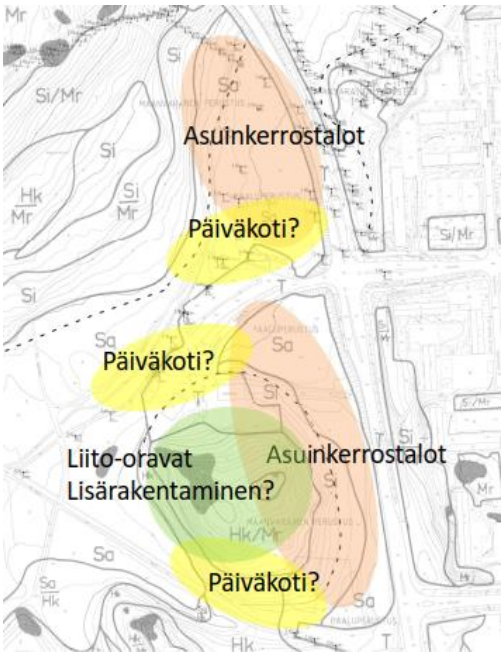
Kaavatöiden 002049, 002156 ja 002329 aloituskokouksessa 21.4.2017 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet, jotka koskivat päiväkotia:

- Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja täten priorisoitu kaavatyö.
- Ensisijaisena tavoitteena on saada alueelle riittävän iso tontti uudelle päiväkodille (tilatarve 2 000 k-m^2 rakennus / 8 000 m^2 tontti), joka tulee sijoittua hyvin rakennettavalle maaperälle kustannusten hillitsemiseksi.

- Suunnittelualue on lähtökohtaisesti lähes kokonaan savimaata, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja kustannusarvioissa.
- Kaavatöissä tulee huomioida liikenteen aiheuttamat pienhiukkaset.
- Koirapuiston uusi paikka olisi hyvä sijaita riittävän etäällä asumisesta.
- Liito-oravien ydinalueiden tulee säilyä elinkelpoisina.
- Suunnittelualueella tulee tehdä maasto- ja puustokatselmus suunnittelun alkuvaiheessa ja kartoittaa mahdollisesti säilytettävät kohteet.
- Kaavatyön edetessä päiväkodin kiireellisyysaste on kasvanut ja sen tulee olla valmis 2022.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Keväällä 2017 tutkittiin päiväkodille useita sijaintivaihtoehtoja. Kuva Ritva Kotilainen.

Ennen päiväkodin erottamista omaksi kaavatyöksi, sen sijoittumista tutkittiin myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueelle 002156 ja nykyisen Uomatien pohjoispuolelle kaavamuutosalueelle 002049. Tarkasteluissa nykyinen sijainti osoittautui parhaaksi, sillä muilla tonteilla rakennuskustannukset olisivat nousseet liian suureksi maaperän vuoksi (savea), lisäksi pihajärjestelyt olivat vaikeasti järjestettävissä tai etäisyys Raappavuorentiestä liian pieni (ilmanlaatu).

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Myyrmäenmetsän lähivirkistysaluetta ja Myyrmäen urheilupuiston vapaa-ajan ja virkistyspalvelujen aluetta yleisten palvelujen korttelialueeksi sekä katu- ja virkistysalueiksi. Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti (7178 m^2) merkitään julkisten palvelujen korttelixsi (Y) ja sille voi rakentaa kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin. Ajoyhteys päiväkodin tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Kaava-alue on liito-oravan elinpiiriä ja liito-oravan elinpiirin ydinalue sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle. Päiväkodin länsi- ja eteläpuolelle jää lähivirkistysaluetta (VL), jolle sijoittuu yleiskaavanmukainen seudullinen virkistysreitti, jotka merkitään kaavaan.

Runkojätevesiviemäri, avo-oja ja johtokujan alue merkitään kaavaan. Johtokujaan liittyy maankäytöllisiä rajoituksia ja aluerajauksessa on otettu huomioon hulevesiviemäri. Maakaasujohto on merkitty kaavaan ja siihen liittyy myös määräys.



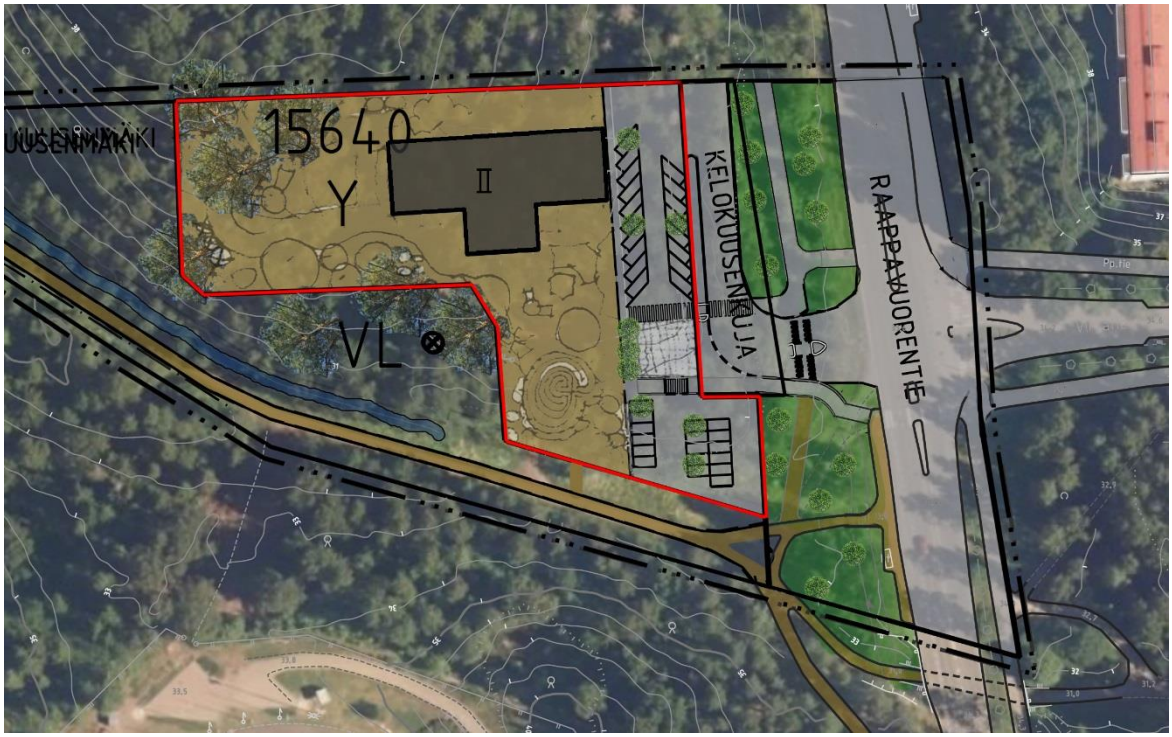
Vantaan kaupunki.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa noin 190 lapsen hoitopaikan.

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m2
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikka

Virkistysaluetta 0,6695 ha.



Viitteellinen suunnitelma, joka ei kuvaa rakennettavaa hanketta, vaan asemakaavan toteutettavuutta, Vantaan kaupunki.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002329 on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontokartoituksia, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuoltotarkasteluja on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena. Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen päiväkodin kaavamuutos etenee asuinkortteleiden kaavamuutoksia nopeammassa aikataulussa.

Päiväkodin sijoittuu täydennysalueiden eteläosaan, uusien, korkeampien rakennusten eteläpuolelle ja näin toimii eräänlaisena reunana ympäristöön. Päiväkodin julkisivuille tai ulko- ja kattomuodolle on annettu vähän määräyksiä kaavassa, sillä se on verraten irrallaan muusta rakentamisesta. Sen sijaan kaavassa määrätään rakennuksen runkomateriaalista, jonka on oltava pääosin puuta. Sivurakennuksissa on oltava viherkatto. Kaavan toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomioita näkymään Virtatieltä, minkä päätteenä päiväkodin tontti on. Autopaikka-alueelle on istutettava puita ja tontin osa, josta saavutaan pihalle, on laatoitettava.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on julkisten palvelujen korttelialuetta (Y), lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

Y, julkisten palvelujen korttelialue

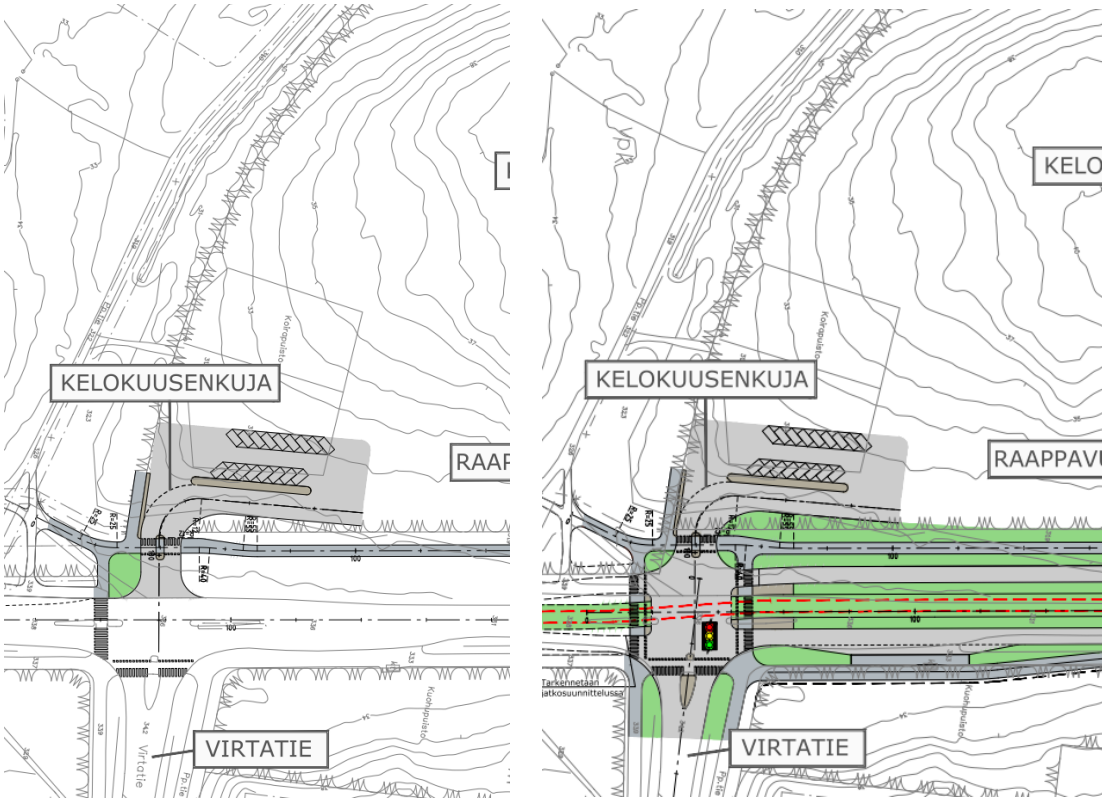
Päiväkodin tontti jakautuu kahteen osaan. Itäosa lähempänä raappavuorentietä on varattu pysäköintiin ja länsiosa päiväkodille ja piha-alueille. Päiväkodin rakennusoikeus 2200 k-m^2 sijoittuu kahteen kerrokseen. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luontevaosa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet jäävät metsäisiksi ja niitä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Liitooravan kolopuu merkitään kaavaan ja se sijoittuu virkistysalueelle, päiväkotitontin eteläpuolelle.

Virkistysreitti, kaivettu avo-oja ja niiden varrella olevaa komeaa puusto ja lehtomainen kasvillisuus säilyvät kaava-alueen eteläosassa. Virkistysreitin kohdalla on nykyisen runkoviemärin ja idässä lisäksi hulevesiputken johtokuja. Kaava-alueen itäosassa kulkee maakaasujohto, joka on merkitty lähivirkistysalueella.

Katualue on Kelokuusenkujalla 12-18 m leveä. Raappavuorentien katualuetta on levennetty mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet: joko 2+2 kaistaa tai 1+1 kaistaa ja pikaraitiotie. Lisäksi Raappavuorentien länsipuolelle tulee kevyenliikenteen reitti. Katualueille on varattu riittävät tilat hulevesille ja lumelle.



Suunnitelmissa on otettu huomioon Raappavuorentien leventäminen mm. raitiovaunun tilavarauksella, Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll Oy, 15.3.2019.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaava 2007 mukainen ja siten kannatettava. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueella ei ole nyt rakennuksia. Myyrmäen keskusta laajenee tulevaisuudessa yleiskaavaan täydennysalueille päiväkodin pohjoispuolelle. Päiväkodin rakentaminen edistää Myyrmäen keskustan palvelutarjontaa ja on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen nykyistä ilmettä ja kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu ennakoituun ympäröivään rakenteeseen. Kaksikerroksinen päiväkoti ei muuta alueen siluettia, jota hallitsee jatkossakin puiden latvukset. Kaavamääräyksillä pyritään hyvään, ekologisesti kestävään rakentamiseen ja viihtyisään ja monimuotoiseen ympäristöön.

Väestön rakenne ja asuminen

Kaavamuutos ei vaikuta alueen väestörakenteeseen tai asumiseen.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle sijoittuu päiväkoti noin 190 lapselle ja 24 työntekijälle.

Taloudelliset vaikutukset

Julkisten palvelujen kortteli sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrelle. Alueella tulee rakentaa kunnallistekniikkaa ja uusi katu. Lisäksi tulee hankkeen johdosta tulee rakentaa uusi koirapuisto.

Virkistys

Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen. Vaikka rakennukset sijoittuvat virkistyskäytössä olevaan metsää, metsäpinta-alaa jää merkittävästi jäljelle.

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueelle on suunniteltu uusi päättyvä tonttikatu, Kelokuusenkuja. Sen liittymä sijoittuu Raappavuorentielle Virtatietä vastapäätä. Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien liittymästä on kaavailtu päiväkodille johtava kevyenliikenteenyhteys sekä Kelokuusenkujan ja päiväkodin pysäköintialueen ylittävä suojatie. Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu kevyenliikenteen yhteys.

Kaavassa on varauduttu pikaraitiotiehen Raappavuorentiellä tai Raappavuorentien 2+2-kaistaisuuteen.

<u>Pysäköinti</u>

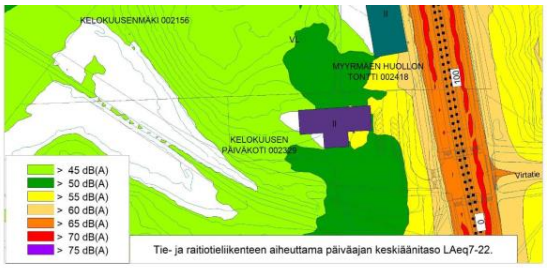
Päiväkodin pysäköintinormina on käytetty 1 ap/150 k-m2. Tontille on toteutettava vähintään 20 pyöräpaikkaa.

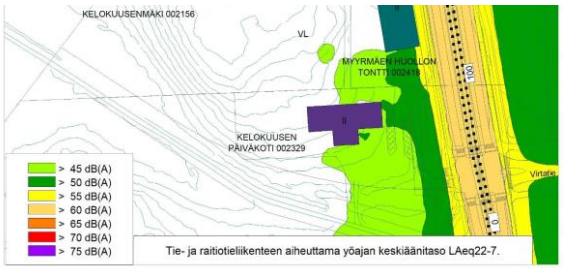
Vesihuolto

Uusi rakennus voidaan liittää yleiseen jätevesiviemäriin (800 B) ja hulevesiviemäriin (600 B) kaava-alueen eteläpuolella. Kaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos.

Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 30 00 euroa.

Ympäristöhäiriöt





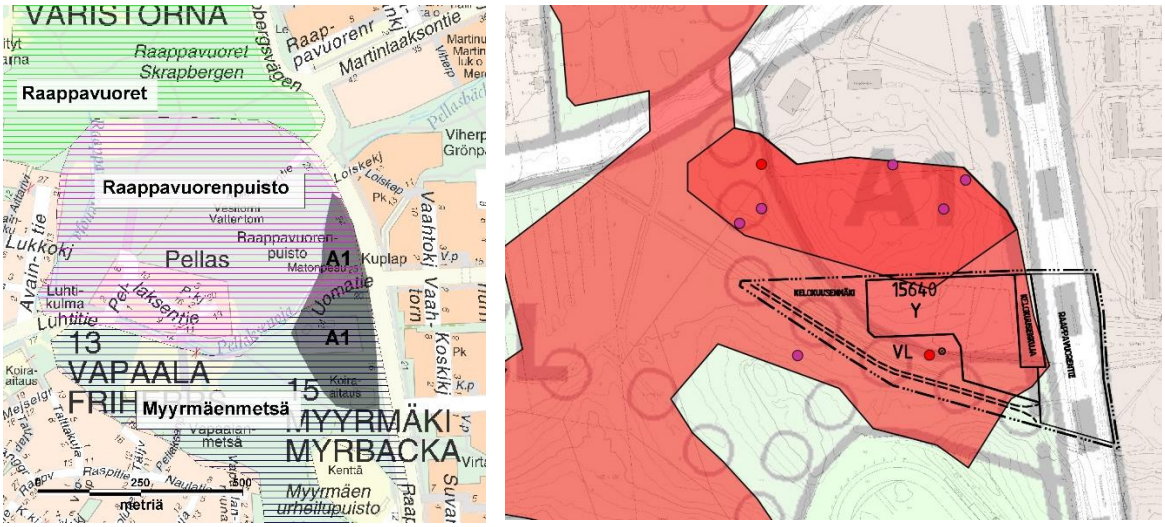
Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden liikenne raitiotiellä, alustavat laskentatulokset, Promethor Oy, 27.5.2019.

Melutarkastelujen pohjalta, pihalla saavutetaan riittävä melutaso. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu 46 m päähän Raappavuoren tulevasta ajoväylän reunasta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Päiväkoti sijoittuu Myyrmäenmetsään ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Osa päiväkodin tontista on koirapuistoa. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny päiväkodin rakentamisen takia. Liito-oravan kolopuun ympärille jää lähivirkistysalueelle nykyistä ympäröivää puustoa.



Kuva viheralueista sekä ensisijaisesti huomioitavat liito-orava-alueet: elinpiirin ydinalue (tumma punainen), elinpiiri (vaaleampi punainen), kolo-, pesä- ja papanapuut pisteinä (Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016). Kaavatyön yhteydessä on tarkistettu kaavaan merkityn kolopuun sijainti.

Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Vuoden 2015 petolintuselvityksen perusteella päiväkodin tontille tai sen lähialueelle ei sijoitu petolintujen reviirejä. Vampatti-kartan luontotietojen mukaan päiväkodin tontin vieressä on varpushaukan reviiri. Rakentamien ei ulotu tälle reviirille, ja varpushaukka sietää hyvin ihmisen lähelläolon. Päiväkodin tontilla ei ole lahokaviosammalen vaatimaa pitkälle lahonnutta kuusi- tai mäntylahopuuta.
Rakentamisen myötä metsäalue pienenee ja metsänreuna siirtyy uuteen paikkaan. Kallioisen mäenlaen metsä säilyy, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa.

Luontoselvitykset

Nimenomaisesti tätä asemakaavaa varten ei ole tehty erillisiä luontoselvityksiä. Asemakaavoitettava alue sisältyy Myyrmäenmetsän–Raappavuorenpuiston–Raappavuoret-alueen tehtyihin luontoselvityksiin: Liito-oravakartoitus 2016 (Ramboll), Petolintuselvitys 2015 (Tapio Solonen), Kasvillisuusselvitys 2011 (Faunatica), Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2005 (Anna Ojala), Lisäksi käytössä ovat Vantaan karttapalvelun luontotiedot (Vampatti).




Myyrmäenmetsän koirapuistosta, Vantaan kaupunki.

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Alueen keskeinen sijainti edistää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. lisäksi asemakaavamuutosalueen rakentamisen aikaisia päästöjä vähennetään puurakenteilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö tulee Kelokuusenmäen (nimistöryhmä 10.9.2018) mukaan, sillä päiväkodin pohjoispuolisella mäellä on merkittävä määrä kelottuneita kuusia. Päiväkodin nimeksi tulee Kelokuusen päiväkoti ja kadun nimeksi tulee Suistokujan sijaan Kelokuusenkuja. Vesiaiheiset nimet rajautuvat Raappavuorentien itäpuolelle.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Tavoitteena on, että päiväkoti on toiminnassa vuonna 2023.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Sonja Sahlsten	asemakaavasuunnittelija
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaavasuunnittelija
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Ritva Kotilainen	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Marja Leppänen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Janne Karppinen	suunnitteluinsinööri, geotek.
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri, geotek.
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Tilakeskus:	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
	Eija Kivineva	hankepäälllikkö
Sivistyspalvelut:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	17.05.2019
Kaavan nimi	002329 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.01.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002329
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0859	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,0859

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

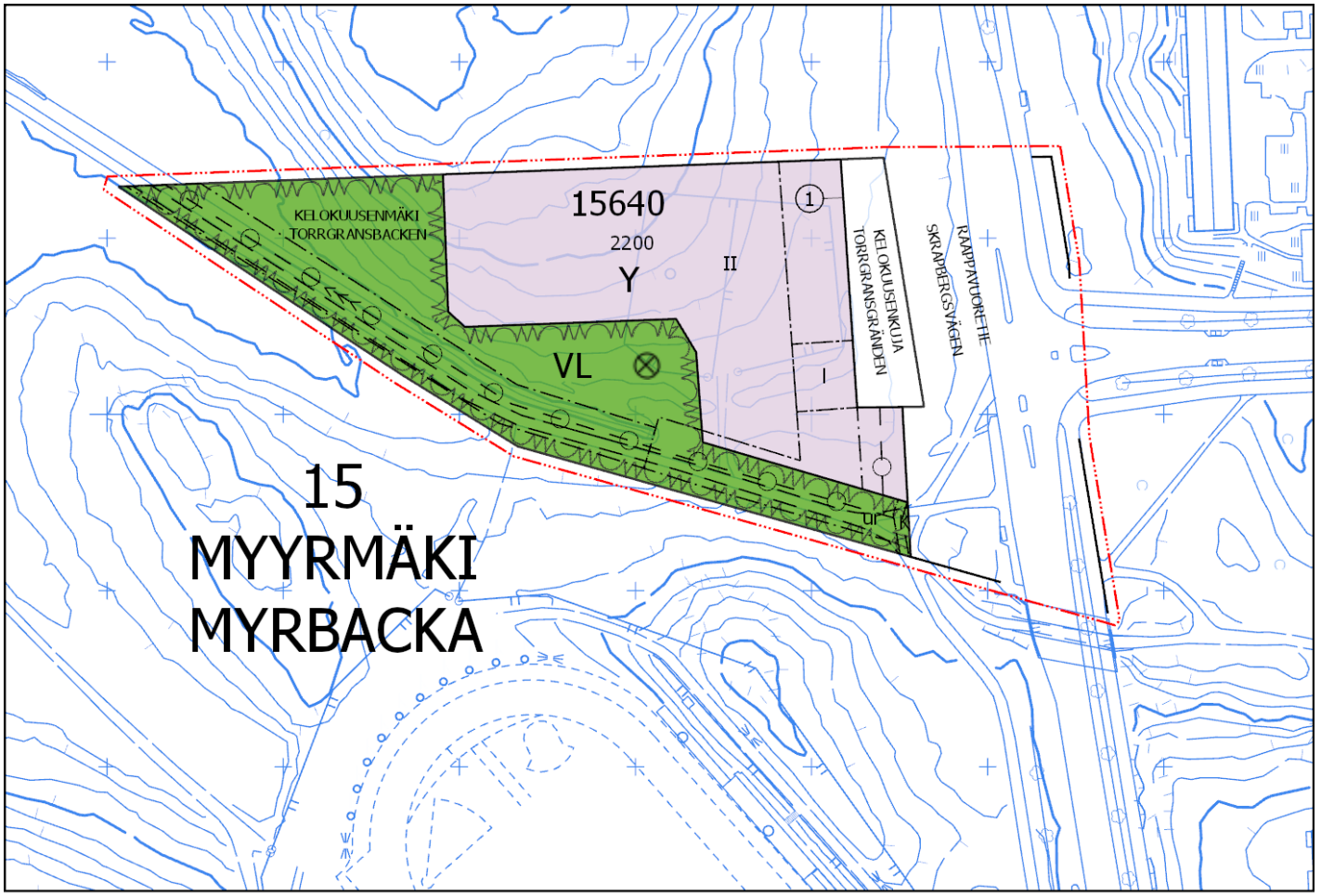
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0859**	**100,0**	**2200**	**0,11**	**0,0000**	**2200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7178	34,4	2200	0,31	0,7178	2200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6695	32,1	0		-0,9333	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6986	33,5	0		0,2155	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

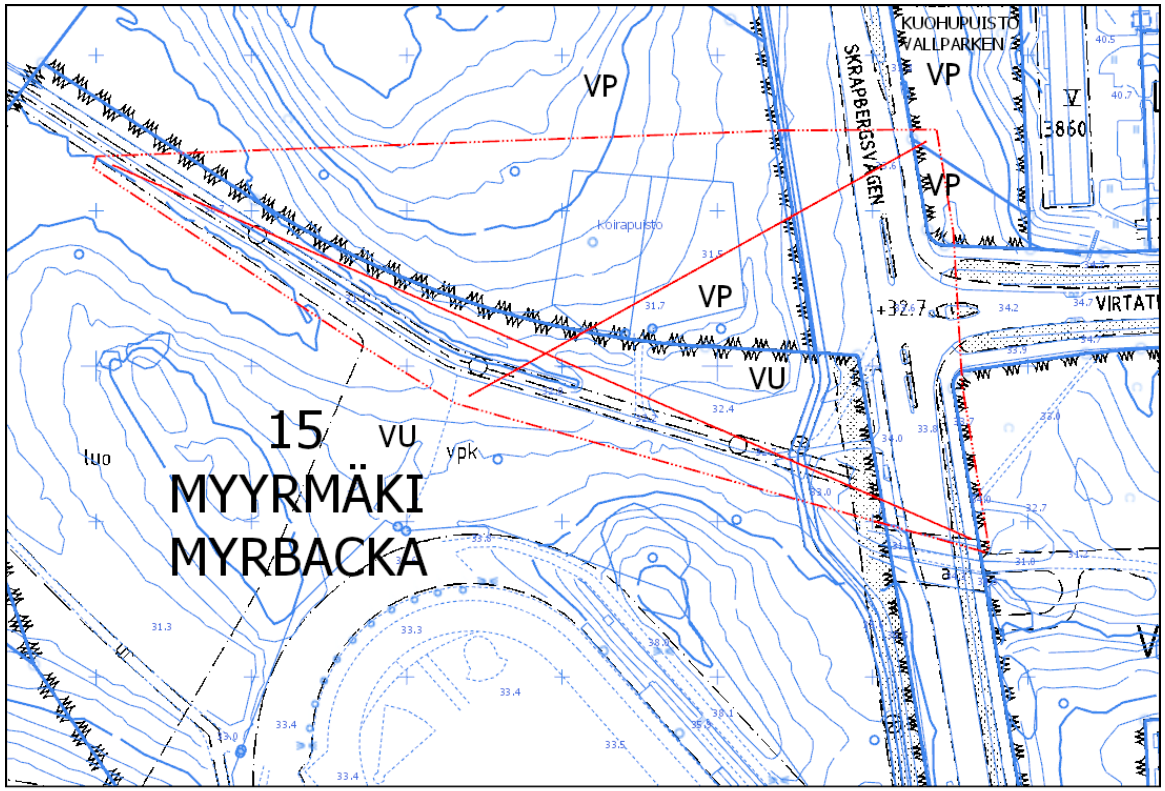
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0859**	**100,0**	**2200**	**0,11**	**0,0000**	**2200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7178	34,4	2200	0,31	0,7178	2200
Y	0,7178	100,0	2200	0,31	0,7178	2200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6695	32,1	0		-0,9333	0
VP	0,0000		0		-0,8825	0
VU	0,6695	100,0			-0,0508	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6986	33,5	0		0,2155	0
Kadut	0,6986	100,0	0		0,2155	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavan muutosehdotus

0 20 40 80 120 160 Metriä



Kumoutuva asemakaava

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002329	10.6.2019	683491

Vantaan kaupunki

KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Kortteli 15640 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Kortteli 15640.

1:2000

Vanda stad

DAGHEMMET KELOKUUSI

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 15640 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning

Kvarteret 15640.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja selkeää.	Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet och ha en tydlig utformning.
	Rakennusten on oltava kantaviltaan rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.	Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.
	Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.	De fristående förråden ska med avseende på material och arkitektur utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur och förråden ska förses med gröntak.
	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja sunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas buller-skydd förverkligas.
	Tontin sijainti Virtatien päätteenä tulee ottaa suunnitte-lussa huomioon.	Tomtens läge i slutet av Flodvägen ska beaktas i planeringen.
	Piha-alue	Gårdsområdet
	Tontilla tulee säilyttää suuria mäntyjä, jotka on suojattava rakennusaikana. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.	De stora tallarna på tomten ska bevaras och ska under byggtiden skyddas. De obebyggda delarna av tomten som inte används för färdvägar, lek- eller vistelseområden eller parkering ska förses med planteringar.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.
	Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita.	I parkeringsområdet ska planteras träd.
	Liikenne ja pysäköinti	Trafik och parkering
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 150 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 st./ 150 m²-vy.
	Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl, joista osa tulee sijaita katoksissa.	Minst 20 st. cykelplatser ska förverkligas av vilka en del placerade under skärmtak.

VL	**Lähivirkistysalue** Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.	**Område för närrekreation** I området finns en förökning- och viloplats för den skyddade flygekorren med stöd av 49 § i naturvårdslagen. Det är förbjudet att försämra kvaliteten på flygekorrens livsmiljö.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15640	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KELOKUU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Träd som skall skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Katu.	**Gata.**
>>>	**Ohjeellinen avo-oja.**	**Riktgivande öppet dike.**
K	**Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa** Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.	**För naturgasledning reserverad del av område** Byggande och övrig verksamhet i närheten av naturgasledningar begränsas enligt förordning 551/2009 eller en författning som ersättar denna.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar planteras.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen

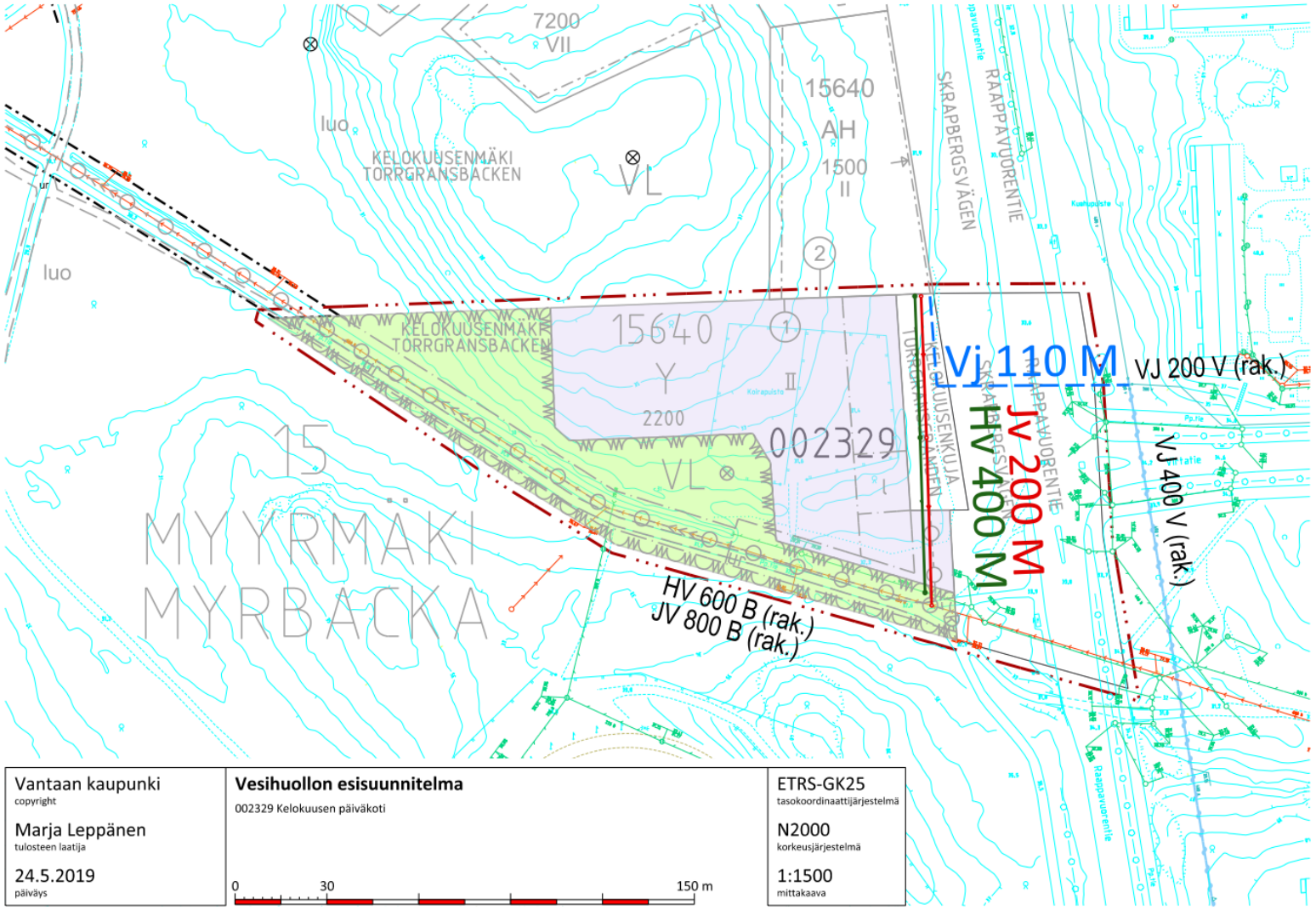
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __/__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vesihuollon yleissuunnitelma, ei mittakaavassa, 24.5.2019

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti 10.12.2018 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002329** / **Kelokuusen päiväkoti**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 3 kpl.

NRO 1
VANTAAN ENERGIA OY JA VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Lausunto: Sähköverkko: Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännite-maakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Vastine: -

Tarkistukset: -

NRO 2
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ (HSY):

Lausunto: Kaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos. Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon kustannukset ovat alustavasti noin 50 000 euroa (alv 0%). Kustannusarvio tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

Vastine: Kaavamuutoksen 002329 pohjoispuolella oleva Myyrmäen Huollon huoltotontti on erotettu omaksi kaavamuutokseksi nro 002418 Kelokuusemäen kaavamuutoksesta 002156.

Tarkistukset: Kaavakarttaa on tarkistettu lisäämällä maanalaista johtoa varattu alueen osa päiväkodin tontille Kelokuusenkujalta etelään.

NRO 3
UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)

Lausunto: Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kelokuusen päiväkodin asemakaavan muutosehdotuksesta (002329). Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on syytä muuttaa muotoon: *”Alueella on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan elinympäristön laadun heikentäminen on kiellettyä.”*

Vantaa

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaava-alueella on liikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, Raappavuorentien liikennemelu sekä mahdollinen pikaraitiotie. Kaavakartassa määrätään, että rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Kaavakartassa pitää määrätä melutasoista, joka tulee alittaa päiväkotirakennuksen sisätiloissa sekä päiväkodin piha-alueella.

Vastine: Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on tarkistettu lausunnon mukaan. Rakennuslupaa myöntäessään rakennusvalvonta soveltaa valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista, eikä sitä katsota tarpeelliseksi erikseen todeta kaavamääräyksissä.

Tarkistukset: Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys on tarkistettu lausunnon mukaan.

Vantaa

LAUSUNNOT JA VASTINEET

YHTEENVETO

10.6.2018

19 § **Asemakaavan muutos 002367 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Korutie / TLA**

VD/9234/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja 8–12 -kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Samalla korttelista 15535 tarvitaan 79 m2 katualueeksi. Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Uutta rakentamista syntyy 12 471 k-m2 (e = 2,34).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katu- ja puistoalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 15530, 15531 ja 15535.

Tonttijaon muutos koskee osaa kortteleista 15530 ja 15535.

Alueen sijainti Korutie 1, 2 ja 3, Korupuisto, Korutie ja Helmikuja 2 - 4.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus
Pääosin Vantaan kaupunki, osin Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Betesda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Betesda sr ja sen konsulttina ARK-house arkkitehdit Oy.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Korutie 1 - 3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2 - 4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Korutie 1:n hoitokodin laajennusta sekä Korutie 3:n tontille ja Korupuistoon asuinkerrostalojen rakentamista. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaavaa, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 - 4).

Korutie 1 - 3:n tonteilla on kaksi- ja kolmekerroksiset hoitolaitokset vuodelta 1989. Näistä hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan. Helmikuja 2 - 4:n tonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Korupuistossa on oikopolku, penkki ja puita.

Voimassa olevassa asemakaavassa Korutie 1 - 3:n tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, rakennusoikeus on 7000 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Helmikuja 2 - 4 on asuinrakennusten korttelialuetta A. Lisäksi korttelissa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Korutie on katualuetta. Korupuisto on puisto VP, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoitokodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2, kaikki yhteensä 12 471 k-m2.

Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta pikaraitiotien rakentaminen on mahdollista.

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteita. Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 2,34.

Korutie 3:n tontin rakentaminen edellyttää runkovesijohdon siirtoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 21.2.2018.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 14.3.2018.

Tällöin saatiin seitsemän mielipidettä, joissa rakentamista ei vastustettu vaan kannatettiin.

Lisäksi As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa maanomistusta ja edellyttää maanvaihtoja. Lisäksi esitettiin korttelialueen supistusta Korutien mutkassa katualueeksi.

Tällöin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen vastusti korttelialueen supistamista katualueeksi, koska juuri sillä kohdalla kasvaa koivuja.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9). Kaavamuutos tuottaa asuntorakentamista kaupungin maalle 12 471 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 26

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolme kappaletta.

- HSL:llä ei ollut huomautettavaa.

- HSY huomautti päävesijohdosta, joka on huomioitu kaavamuutoksessa.

- Väylävirasto huomautti junaradan tärinästä, melusta ja stabiliteetista, ja edellytti näistä selvitystä jatkosuunnittelussa, joten näistä annetaan asemakaavamääräykset.

Tarkistukset
Lisäksi on levennetty Korutien katualuetta länteen kaupungin maalle, tarkistettu asemakaavamääräyksiä ja tehty teknisiä tarkistuksia.
Tarkistuksista on kuultu P-tontin osalta maanvuokraajana Betesda sr.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Myyrmäki

002367 KORUTIE

MYYRMÄKI



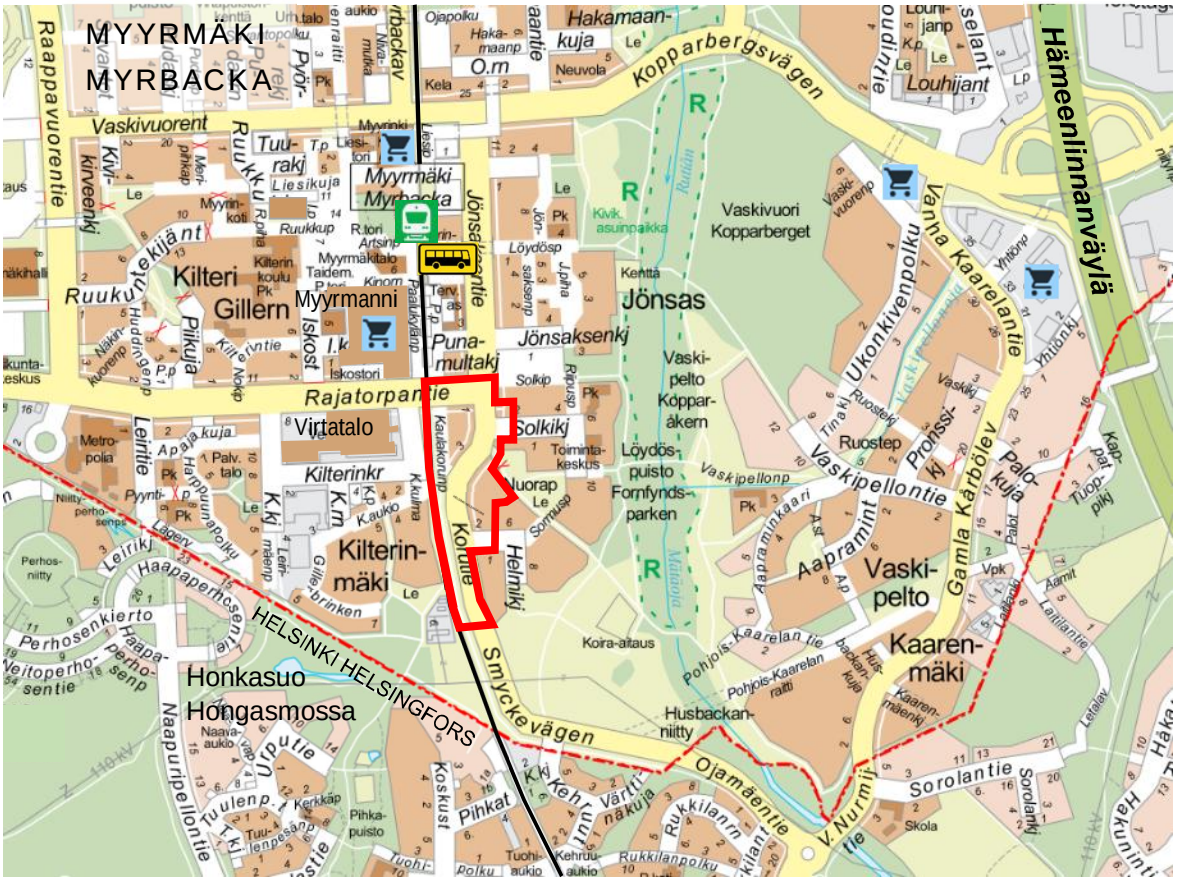
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002367

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 19 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Uutta rakentamista tulee yhteensä 12 471 k-m2.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
kortteli 15530, osa kortteleita 15531 ja 15535 sekä katualuetta

Tonttijako

osa kortteleista 15530, 15531 ja 15535

Tonttijaon muutos

osa kortteleista 15530 ja 15535

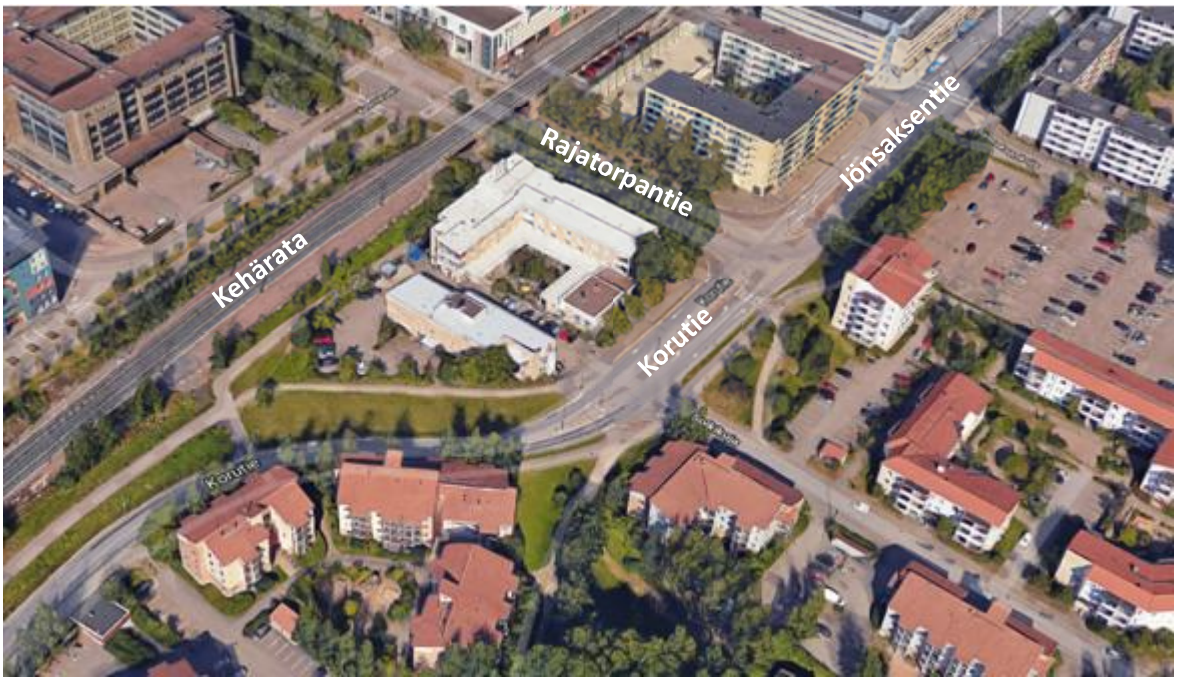
Kaava-alueen sijainti

Korutie 1 – 3, Korupuisto, Korutie ja Helmikuja 2 – 4

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	21
5	Asemakaavan toteutus	32

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaakosta. Kaava-alueella on hoivakoti ja tyhjillään oleva A-klinikka. Google maps 2018

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Korutie 1:n hoivakodin laajennusta sekä Korutie 3:n tontille ja Korupuistoon asuinkerrostalojen rakentamista. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaava, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 – 4).

Korutie 1 – 3 tonteilla on kaksi- ja kolmekerroksiset hoitolaitokset vuodelta 1989. Näistä hoidokodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan. Helmikuja 2 – 4:n tonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Korupuistossa on oikopolku, penkki ja puita.

Yleiskaavassa alue on Korutie 1 – 3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2 – 4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

Voimassa olevassa asemakaavassa Korutie 1 – 3:n tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, rakennusoikeus on 7000 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Helmikuja 2 – 4 on asuinrakennusten korttelialuetta A. Lisäksi korttelissa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Korutie on katualuetta. Korupuisto on puisto VP, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2, yhteensä 12 471 k-m2. Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista.

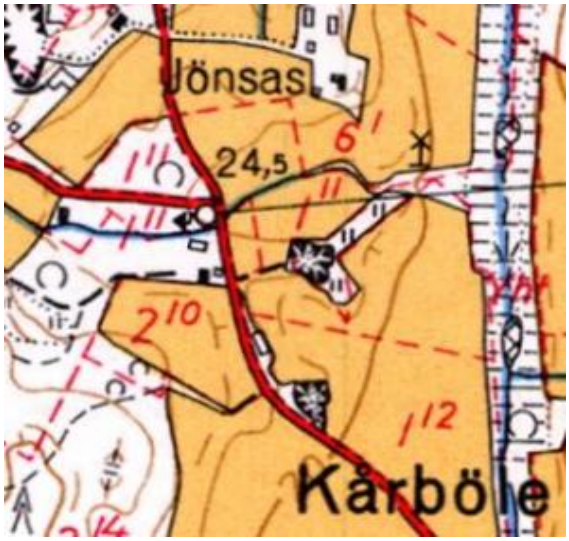
Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarungon täydennysrakentamistavoitteita. Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 2,34.

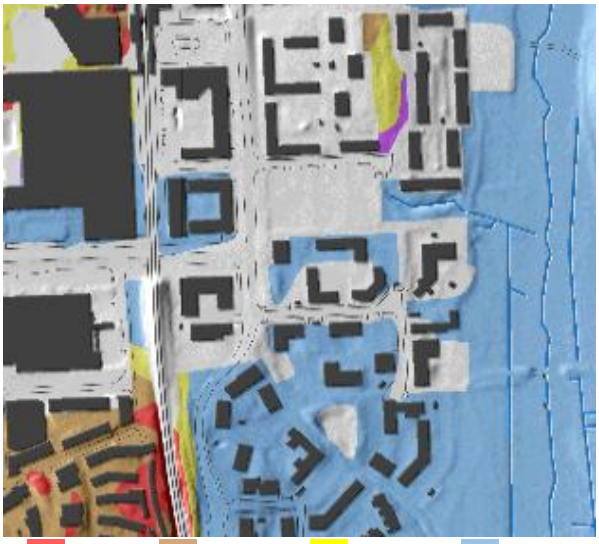
Tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

2. LÄHTÖKOHDAT



Korutie pohjoiseen. TKa 24.10.2017





Peruskartta 1958 ja maalajit.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki rakennettiin osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja on nyt 17 000 asukkaan kerrostaloalue ja 56 000 asukkaan aluekeskus. Myyrmäestä on tehty runsaasti kivikautisia löytöjä. Kårbölen kylä mainitaan 1417. Jönsaksen talo ilmestyy 1700-luvulla. Myyrmäen aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä.

Luonnonympäristö

Ennen rakentamista alue on ollut pääosin savipohjaista peltoa. Hoivakodin kohdalla on ollut talo. Alue on nyt täyttömaata ja luonnonympäristö on istutettua. Arvokkaita luontokohteita ei ole.

Rakennettu ympäristö

Korutie 1:n tontilla on kolmekerroksinen Betesda sr:n hoivakoti (1989), kerrosala 3660 k-m2, kokonaisala 4430 m2, rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Korutie 3:n tontilla on kaksikerroksinen tyhjilleen jäänyt A-klinikka ja katkaisuhoitoasema (1989), kerrosala 1220 k-m2, kokonaisala 1500 m2, rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Helmikuja 2 – 4:n tonteilla on viisi neljäkerroksista asuinkerrostaloa (1995), kerrosala yhteensä 7517 k-m2, kokonaisala 8356 m2, julkisivut ja katot ruukunpunaista tiiltä.

Korttelin 15535 ET-alueella on HSY:n pumppaamo, tasakatto, julkisivut punatiiltä.

Korupuistossa on oikopolku, penkki ja nurmikolla kasvavia puita.

Alue rajautuu lännessä rautatiehen ja pohjoisessa Rajatorpantiehen. Naapuritonteilla on 3 – 6 -kerroksisia asuinkerrostaloja (1994 – 2002).

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Korutien itäpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka ja josta on yhteys Mätäjokilaaksoon.

Liikenne

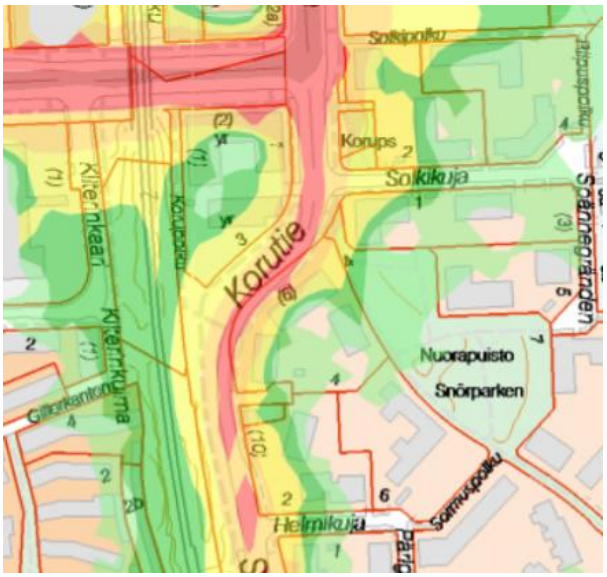
Rajatorpantie ja Korutie ovat pääkatuja. Korutien liikennemäärä on 3 090 ajon/vrk (2016). Myyrmäen rautatieasemalle on 400 m, bussipysäkeille 300 m.

Tekninen huolto

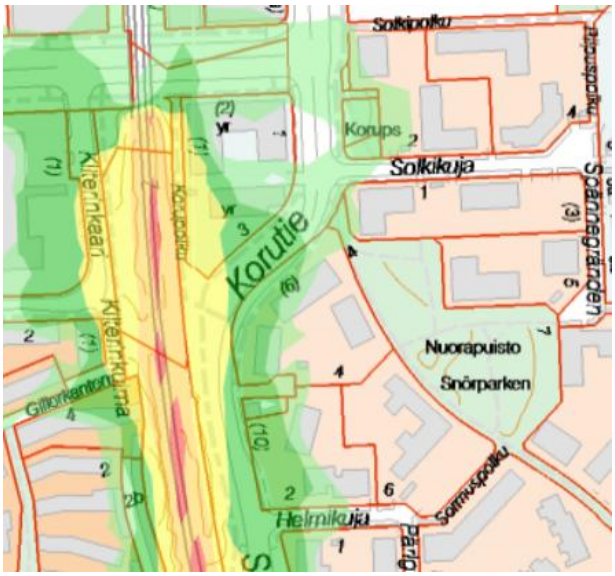
Tonteille on kunnallisteniikka. Kaulakorunpolulla on runkovesijohto. Tarkemmin s. 30 – 31.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta 30 dB, opetus- ja kokoontumistiloilta 28 dB sekä toimistoilta 25 dB ääneneristävyyttä.
- *Tie- ja rautatiemelu:*



Tiemelu 2016, päivä

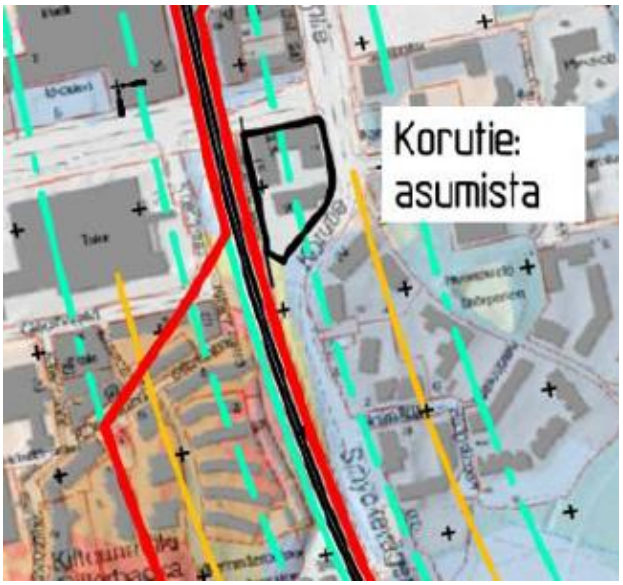


Rautatiemelu 2016, päivä

45-50 dB 50-55 dB 55-60 dB 60-65 dB 65-70 dB 70-75 dB Yli 75 dB

Tie- ja rautatiemelun huomioon ottaminen		
Tie- ja ratameluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010. YM asetus 796/2017.



· *Raideliikenteen runkomelu*

Raideliikenteen yli 35 dB:n runkomelualue ei ulotu korttelin 15530 alueelle.

/ Myyrmäen alueen runkomeluselvitys, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP 10.8.2018.

· *Tärinä:*

VTT:n (Talja & Saarinen 2009: Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi / Esiselvitys – VTT Tiedotteita – Research Notes 2468) selvitysten mukaan maaliikenteen aiheuttamat runkomeluvyöhykkeet ulottuvat kaikissa tapauksissa korkeintaan 5 metrin etäisyydelle ajoradasta.

/ WSP 10.8.2018

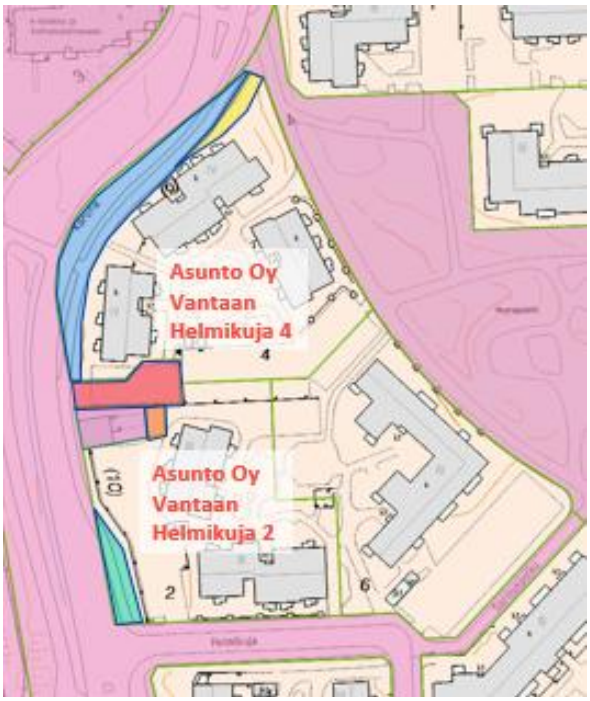
Rautatien runkomeluvyöhyke. Yli 35 dB runkomeluvyöhyke on esitetty punaisella viivalla.

Liikennetyyppi	Maapohja, väylän sijainti ja runkomelutason raja			
	Pehmeä maa, pintaväylä, 35 dB	Kova maa, pintaväylä, 35 dB	Kallio, tunneli, 30 dB	Kallio, pintaväylä, 35 dB
Tieliikenne, 50 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	< 5 m
Tieliikenne, 100 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	5 m

Taulukko 5. Väylän ja rakennuksen välinen etäisyys, jota kauempana väylästä laajempi värähtelytarkastelu ei yleensä ole tarpeen. Maapohja on oletettu samaksi väylän ja rakennuksen alla ja sen paksuuden on oltava vähintään 3 m.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Betesda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.



Maanomistusolot ja tarvittavat maanvaihdot.

- Kaupungin omistama maa.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 2:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. HSY:n pumppaamolle tulee järjestää ajorasite pysäköintialueen kautta.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 2:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka lunastetaan kaupungille katumaaksi tämän asemakaavamuutoksen perusteella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

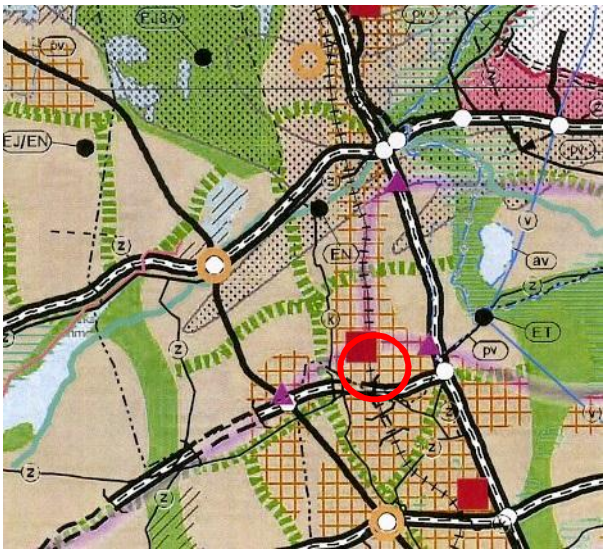
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

=> *Kaavamuutos on valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja keskusta-toimintojen aluetta ja 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta.

=> *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



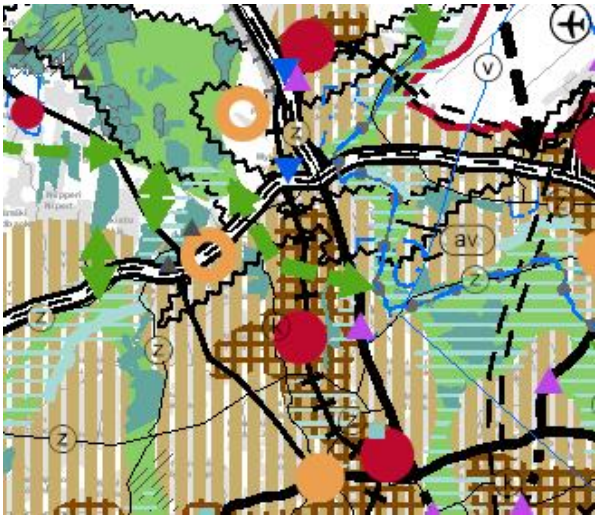
Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäis-kaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus. Kehä II ei sisälly kaavaan. Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla 21.3. – 24.5.2019 ja asetetaan nähtäville alustavasti syksyllä 2019. / Uudenmaan liitto 2019

=> *Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.*



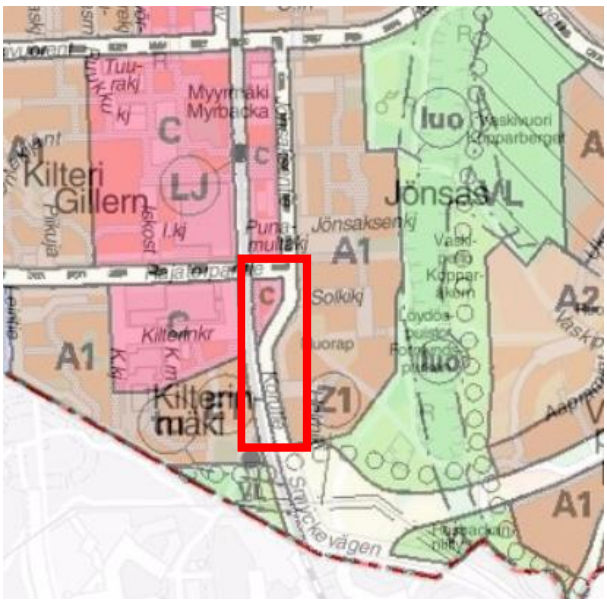
Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

=> *Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.*



Vantaan yleiskaava 2007.

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
VL	Lähivirkistysalue.
(luo)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(LJ)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavaluonnos 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Pääkeskustoista Tikkurilasta, Aviapoliksesta ja Myyrmäestä kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Tämä kaava-alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.
(Kh 11.2.2019, ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019)

=> *Kaavamuutos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.*



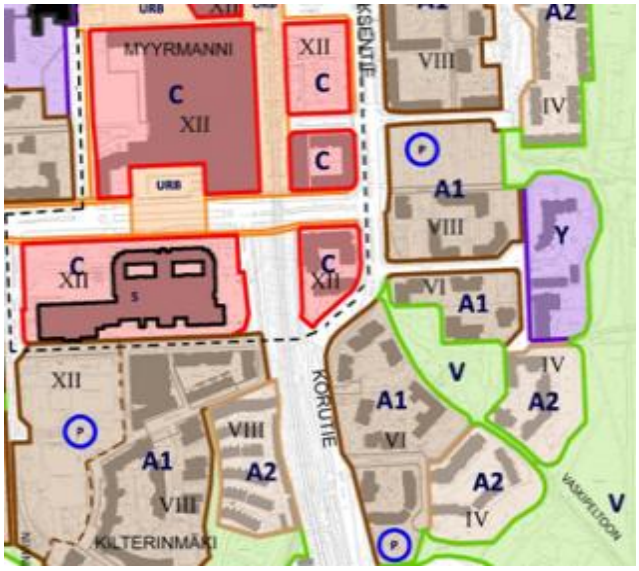
Yleiskaavaluonnos 2020.

A	Tiivis asuntoalue.
AC	Asuntovaltainen keskusta-alue.
C	Kaupunkikeskustan alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kestävän kasvun vyöhyke.
	Virkistysalueyhteys.
	Rautatieasema.
ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Pyöräilyn baana.



Myyrmäen tulevaa taivaanrantaa. Myyrmäen kaavarunko, Kh 29.4.2019. Johanna Rajala

Myyrmäen kaavarungossa korkea rakentaminen keskittyy rautatien varteen. Tälle kaava-alueelle on esitetty Korutien länsipuolelle 12-kerroksista ja Korutien itäpuolelle 8-kerroksista rakentamista. (Kh 29.4.2019)
=> *Kaavamuutos on Myyrmäen kaavarungon mukainen.*



Myyrmäen kaavarunko.

C	Keskustatoimintojen alue.
A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuinalue.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Maksimikerrosluku.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. (Kv 18.6.2018)

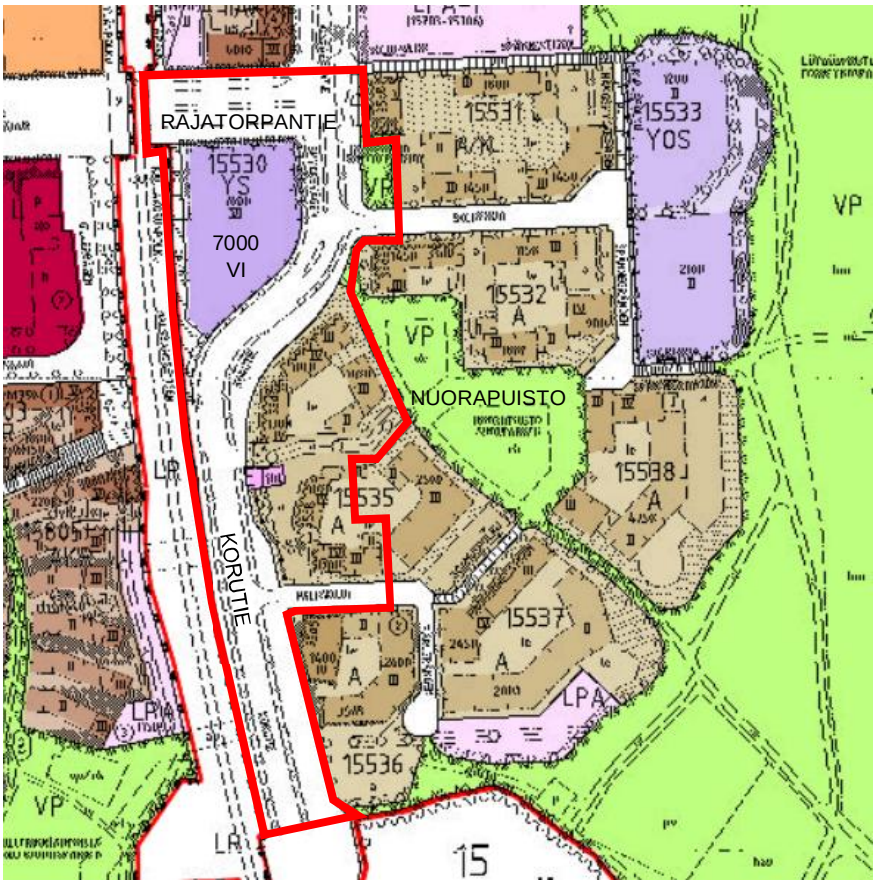
Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m2.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 151300, Myyrmäki 8, SM 9.2.1983, Korutien katualuetta
- 000586, Kh 25.5.1987, Kaulakorunpolun katualuetta
- 001065, Kh 13.12.1993, korttelia 15535 ja Korutien katualuetta
- 001151, 29.3.1993, kortteli 15530 ja Kaulakorunpolun katualuetta
- 001183, Kh 12.9.1994, Korutien katualuetta



A	Asuinrakennusten korttelialue.	7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
A/KL	Asuin- ja/tai liikerakennusten korttelialue.	VI	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
		le	Leikki- ja oleskelualue.
LR	Rautatie- tai raitiotiealue.	vk	Ohjeellinen leikkikenttä.
VP	Puisto.	||pp||	Jalankulku- ja pyöräilykatu.
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.	o o o o	Istutettava puurivi.
		:::::::	Istutettava alueen osa.
15530	Korttelin numero.		Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Vasemmalla Korutie 3, keskellä Betesda-säätiön hoivakoti Korutie 1. TKa 24.10.2017

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Ennakkoneuvottelu Betesda sr (rekisteröity säätiö) kanssa 27.9.2017. Betesda sr jätti 27.9.2017 päivätyn kirjeen, jonka mukaan Betesda sr vuokraa kaupungin maata ja on suunnitellut laajentavansa toimintaansa.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 16.10.2017 asemakaavamuutosta Korutie 1:ssä sijaitsevan hoivakodin laajentamiseksi ja asuinkerrostalojen rakentamiseksi Korutie 3:n kohdalle. Kaavoituksen suunnitteluohjelmakokouksessa 2.1.2018 katsottiin, että Korutien katualuetta voi hyödyntää rakentamiseen.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 12.2.2018 asemakaavamuutosta asuntorakentamiselle Korupuistoon ja katualueelle.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Liikennevirasto ja kaupungin viranomaiset.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.2.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustavat rakennusoikeudet ja autopaikat			
Rakennus	Kerros-luku	Kerros-ala k-m2	Auto-paikat
A. Hoivakoti	3	3 416	6
B. Hoivakoti	9	3 773	7
C. Asuinrakennus	12	2 990	23
D. Asuinrakennus	12	3 096	24
E. Asuinrakennus	8	2 600	20
Yhteensä		15 875	80

Autopaikkanormit	
Hoivakoti	1 ap / 600 k-m2
Asunnot	1 ap / 130 k-m2

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 21.2.2018. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 28.3.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä kaavoituskatsauksessa 10.3.2018 ja kaavoituksesta ilmoitettiin myös Myyrmäen uutiskirjeessä 16.3.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Korutie 1:n pihalla keskiviikkona 14.3.2018 klo 17.00.
- *Kuulutukset:* Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 8.3.2018:
Sähköverkko: Alueella on keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Alueella on kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> Kaapelit ja johdot näkyvät kaupungin johtokartalla.

2. Osallistuminen Korutie 1:n pihalla, 14.3.2018 klo 17.00:
Aluearkkitehdin muistio
Paikalla oli kaksi myyrmäkeläistä, kaksi Betesda-säätiöstä ja aluearkkitehti.
Aluearkkitehti ja Betesda-säätiön edustaja esittelivät hanketta.
Myyrmäkeläiset: ”Vaikuttaa järkevältä, peukut pystyyn, antaa palaa.”



Näkymä Kaulakorunpolulta pohjoiseen. Vasemmalla hoivakoti, oikealla A-klinikka. TKa 24.10.2017

3. Myyrmäkeläinen A, 19.3.2018:
Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

Voisiko kuitenkin Korutien ja Solkikujan risteykseen, nykyisen Korupuiston paikalle suunnitellun asuinrakennuksen ajoliikenteen ohjata esimerkiksi viereisten kiinteistöjen pysäköintialueen kautta? Eli käyttää samaa liittymää. Solkikujan itäpäässä on päiväkoti ja toimintakeskus, joihin molempiin kulkee runsaasti ajoneuvoliikennettä etenkin aamuisin ja iltapäivisin. Uuden liittymän osoittaminen Solkikujalle heti Korutien risteyksen jälkeen voi aiheuttaa vaaratilanteita etenkin ruuhka-aikoina. Lisäksi erimerkiksi tänä talvena, kun lunta tuli lyhyessä ajassa runsaasti, oli Solkikujalla yhtäaikaisesti useita autoja jumissa liittymäkohdissa tai kadun varressa.

Tähän on varmaan jo hanke tiedossa ja valmis talomalli valmiilla ajoyhteysratkaisuilla, mutta ajattelin kuitenkin kysyä. Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

=> Solkikujan tontti on käytännössä toteutettavissa vain niin, että autohalliin ajetaan talon päädystä. Katualueilta lumet hoitaa kaupungin kunnossapito kiireellisyysjärjestysluokituksen mukaan.

4. Helsingin seudun liikenne HSL, 23.3.2018:
HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille ja palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäen asemalle etäisyyttä on noin 300 metriä, mistä Kehärata tarjoaa nopeat yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiä. Myyrmäen keskusta-alueella liikennöivät linjat 311, 335, 412, 555, 560, 565, 571, 572 ja 574 tarjoavat vaihdottomat yhteydet pääkaupunkiseudun eri aluekeskuksiin, junan lisäksi bussilinjat 39 ja 411 myös Helsingin keskustaan. Myyrmäen aseman ympäristössä liikennöivät paikallisia matkustustarpeita palvelevat lähibussit 313 ja 413.



Näkymä Korutieltä pohjoiseen. TKa 24.10.2017

Kaavoitusalueen pohjoisreunalla, Rajatorpantiellä on vilkas linja-autoliikenne, mm. runkolinja 560. HSL suunnittelee runkolinjaverkon mahdollista laajentamista Myyrmäen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan myös uusi runkolinja 400 tulee kulkemaan Rajatorpantielle, kaavoitusalueen läpi. HSL pitää tärkeänä, etteivät kaavamuutokseen liittyvät rakennustyöt häiritse Rajatorpantien bussiliikennettä. Suunnittelussa tulee myös huomioida, että yleiskaavassa on Rajatorpantielle merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka saatetaan tulevaisuudessa muuttaa esim. pikaraitiotieksi.

Kaavoitusalueeseen kuuluu Korutien pohjoisosa, jolla liikennöi Kehäradan häiriötilanteessa junaa korvaava bussilinja. Kuninkaantammen eritasoliittymän valmistuttua myös Korutiellä saatetaan liikennöidä uutta runkolinjaa. Korutie on tulevaisuudessakin pidettävä bussiliikenteelle kelpoisessa kunnossa junaliikennettä korvaaville linjoille ja tulevalle mahdolliselle runkobussille. Helmikujan risteyksen ympäristössä löytyy nykyään käyttämätön pysäkkipari, ne tulee säilyttää käyttökelpoisina.

HSL osallistuu mielellään kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

=> Korutiellä varaudutaan pikaraitiotiehen ja bussilinjaan.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 26.3.2018:
Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Siellä olevat rakennukset ovat iältään sen verran nuoria, että niiden kulttuurihistoriallinen arvottaminen on liian aikaista. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

6. Myyrmäkeläinen B, 27.3.2018:
Hoitokodin itäsiiven korottaminen (B) on järkevää Myyrmäen tiivistämisen näkökulmasta. Myös vanhan A-klinikan ja katkaisuhoitoaseman korvaaminen korkeilla tornimaisilla 12-kerroksisilla uudisrakennuksilla (C ja D) on sekä asuntotarpeen että kaupunkikuvan kannalta perusteltua. Tärkeää olisikin kiinnittää huomiota tornien ulkoasuun, koska ne voisivat olla hieno maamerkki sekä junalla että Korutietä pitkin Helsingistä Myyrmäkeen saapuville ihmisille. Nykyisin kyseinen kortteli on takapihamainen Helsingin suuntaan, joten laadukas uudisrakentaminen on siihen tervetullutta. Olisi mielenkiintoista, jos tornien (C ja D) neliskulmaisen pohjaratkaisun vaihtoehtona olisi lisäksi esimerkiksi kolmio, samaan tapaan kuin nyt rakenteilla olevassa Kivistön Spinellikuja 9:ssä.

Lähiömäisestä Myyrmäestä puuttuvat kivijalkaliikkeet lähes kokonaan eikä Myyrmannin vahvan roolin takia palveluita rakennusten katutasoon ole varmaan odotettavissa jatkossakaan, joten toivottavaa olisi, että uudet talot olisivat mielenkiintoisia edes junan ikkunasta tai kauempaa katsottaessa.

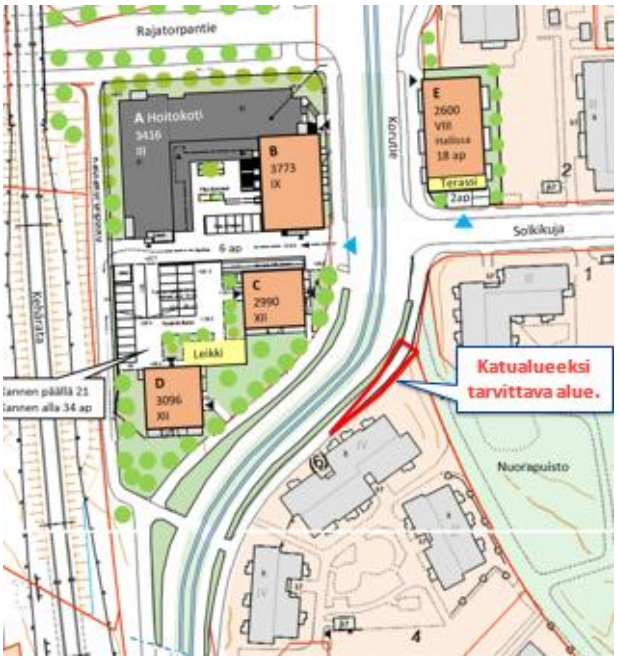
Sen sijaan Korupuiston paikalle suunniteltu 8-kerroksinen uudisrakennus (E) olisi olennaisesti nykyisiä naapuritalojaan korkeampi, ja tekisi korttelistaan melko tukkoisen. Länsi-Vantaalla rakentamattomia ja vajaakäytöllä olevia tontteja on keskeisilläkin paikoilla vielä niin runsaasti, etten ensimmäisenä uhraisi tätä läpikulkuun käytettyä vehreää puistoa valmiissa ja yhtenäisessä korttelirakenteessa. Perusteena ei saa olla se, että kaupunki omistaa puiston maa-alueen ja se pitäisi siksi rahastaa lyhyellä tähtäimellä.

Uusiin asuintaloihin ei tule sijoittaa pelkkiä pienyksiöitä vaan eri kokoisia huoneistoja. Myyrmäen asemanseutu on nykyisellään melko rauhaton, eikä pienasunnoissa asuville ole Myyrmäessä aseman baarien lisäksi samanlaisia monipuolisia ajanviettomahdollisuuksia kuin Helsingin kantakaupungilla. Olisi hyvä jos pelkkien yksiöiden sijaan näihin uudiskohteisiin rakennettaisiin määrällisesti runsaammin eri elämäntilanteisiin soveltuvia kaksioita ja kolmioita. Kokonaisuutta tukisi myös, jos ainakin toinen uusista tornitaloista koostuisi omistusasunnoista, koska lähialueella on nyt paljon vuokra-asumista.

=> Alueelle on tarkoitus rakentaa hoivakodin laajennus ja omistusasuntoja. Asuntojen hallintamuotoa ei voi määrätä asemakaavassa. Tontit kilpailutetaan.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 28.3.2018:
Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Korutiellä, Korupolulla ja Raappavuorentiellä sekä johtokuja-alueella Korutien ja Nuorapuiston välissä. Lisäksi YS-korttelialueen eteläkulman leikkaa päävesijohto (vj 500 a). Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittua verkostoa tarvitsisi siirtää. Lisäksi päävesijohto tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> Päävesijohto siirretään. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma s. 29 – 30.



Erillinen kuuleminen MRL 62 § mukaisesti

As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, jossa esitettiin paitsi tarvittavia maanvaihtoja, myös aluetarvetta katualueeksi As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tontista. Mielipide pyydettiin kirjaamoon 25.4.2018 mennessä.

Korutien pikaraitiotievaraus, luonnos.
TKa 19.3.2018

Erillisessä kuulemisessa saatu mielipide

8. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 28.3.2018:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kaavamuutosalueella olevien Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 osakekannan. Yhtiöissä on yhteensä 102 asuntoa.

Asemakaavanmuutoksessa nykyinen katulinjaus asuinrakennusten edessä tulee säilyttää niin että kasvillisuus säilyy ennallaan. Rakennukset ovat valmistuneet 1995, joten rakennusten edessä kadun puolella olevat puut ovat nyt jo suuria ja niiden vaikutus alueen ilmeeseen on merkittävä. Liikennemäärä Korutiellä tulee suunniteltujen rakennusten myöstä kasvamaan, joten kasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää myös asuinrakennusten suojaamiseksi liikenteen aiheuttamalta melulta ja pölyltä.

=> Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Voimassa oleva asemakaava ja maanomistus eivät vastaa toisiaan, joten maanvaihdoista tulee sopia. Katualuetta tarvitaan Korutien mutkassa vain 79 m2 pikaraitiotievarauksen vuoksi. Alueella kasvaa joitakin koivuja.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olo ja sen jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi kaavamuutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei tullut muistutuksia. Kaavaan pyydettiin ja saatiin kolme lausuntoa. Niistä on erillinen asiakirja. Kaavaan on tarkistettu Korutien mitoitus ja kaavamääräyksiä. Lisäksi on tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on Betesda sr:n hoivakodin laajennus sekä maakuntakaavan, yleiskaavan, Myyrmäen kaavarungon ja maapoliittisten linjausten mukainen asuntojen täydennysrakentaminen Myyrmäen keskustaan lähelle rautatieasemaa ja palveluja.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



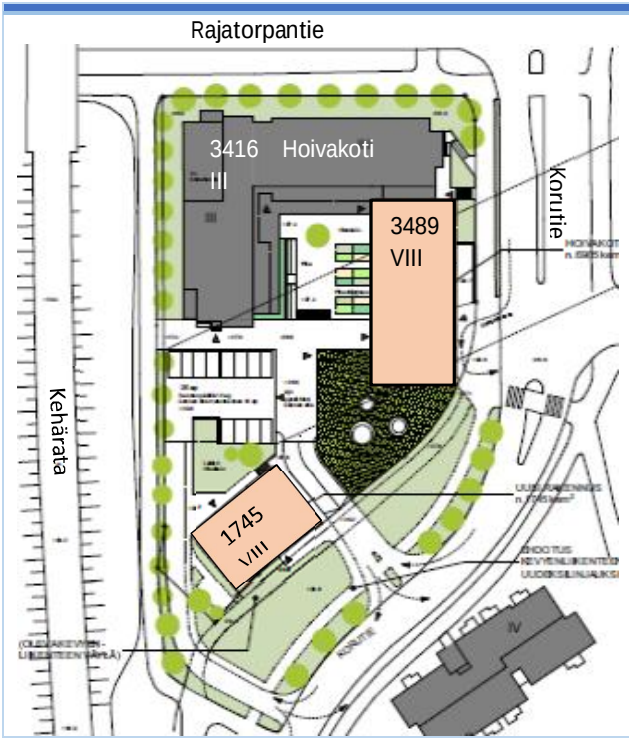
Luonnos 1

Lähtökohtana hoivakodin laajennus ja uusi ravintola, jonka katolla olisi viherkatto tai kattopuutarha kattolyhtyineen. Lisäksi yksi uusi asuintalo.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 654
Uusi asuinrakennus	2 815
Liiketilat	75
Yhteensä	9 960

Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	22
- liiketilat 1 ap / 75 k-m2	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	36

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017



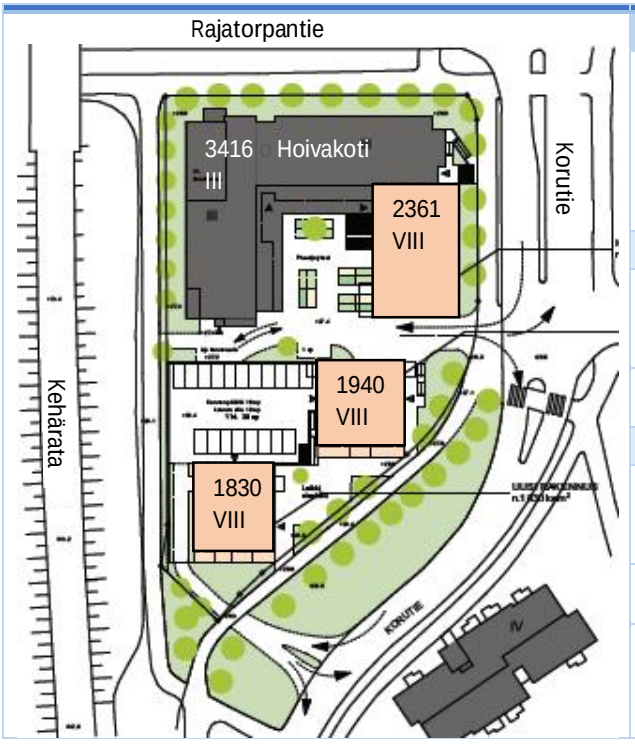
Luonnos 2

Asuinrakennus kääntyy Korutien mutkan mukaan. Edellistä pienempi hoivakoti ja muutakin asumista olisi vähiten. Kaksi tontilleajoyhteyttä.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 489
Uusi asuinrakennus	1 745
Liiketilat	75
Yhteensä	8 725

Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap / 130 k-m2	14
- liikkeet 1 ap / 75 k-m2	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	26

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017

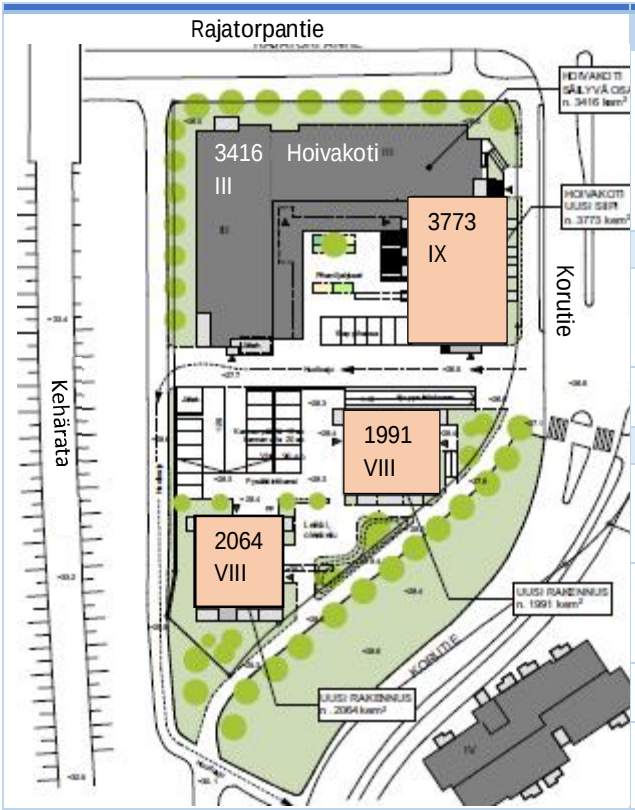


Luonnos 3

Hoivakoti on pienin, mutta muuta asumista on enemmän. Kaksi tontilleajoyhteyttä. Korutien leveydessä on varauduttu Kehä II:n liikenteeseen, jota ei tule.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	2 361
Uudet asuinrakennukset	3 770
Yhteensä	9 547
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	10 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	29
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	39

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017

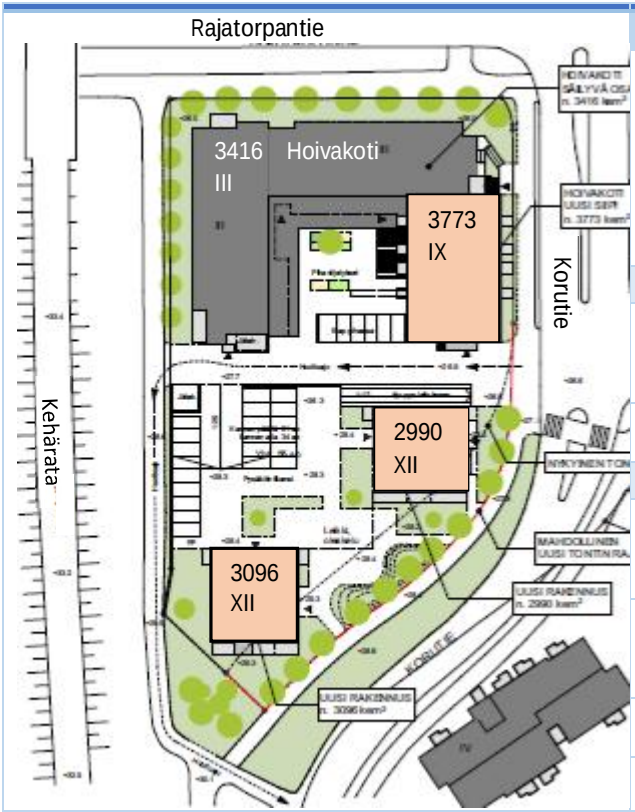


Luonnos 4

Hoivakodin laajennus on 9 kerrosta ja isompi kuin edellisissä vaihtoehdoissa. Kerrostalot ovat 8-kerroksisia. Yksi tontilleajoyhteys. Korutien tilavaraus ja tontin koko ovat nykyiset.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 773
Uudet asuinrakennukset	4 055
Yhteensä	11 244
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	32
Pihalla	6
Kannella	18
Kannen alla	20
Yhteensä	44

ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018

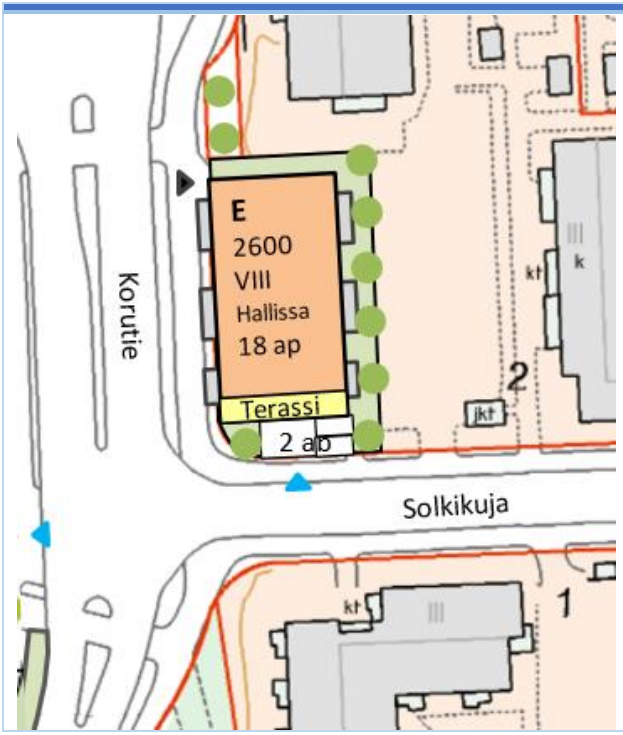


Luonnos 5

Tonttia on laajennettu ja Korutien katualuetta on kavennettu, jolloin saadaan eniten asuntoja ja rakennusoikeutta. 12-kerroksiset talot muodostavat MyyrYorkin keskustaa ja näkyvät etelästä tultaessa. Korutielle mahtuu raitiotie.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 773
Uudet asuinrakennukset	6 086
Yhteensä	13 275
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	47
Pihalla	6
Kannella	21
Kannen alla	34
Yhteensä	61

ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018



Luonnos 6

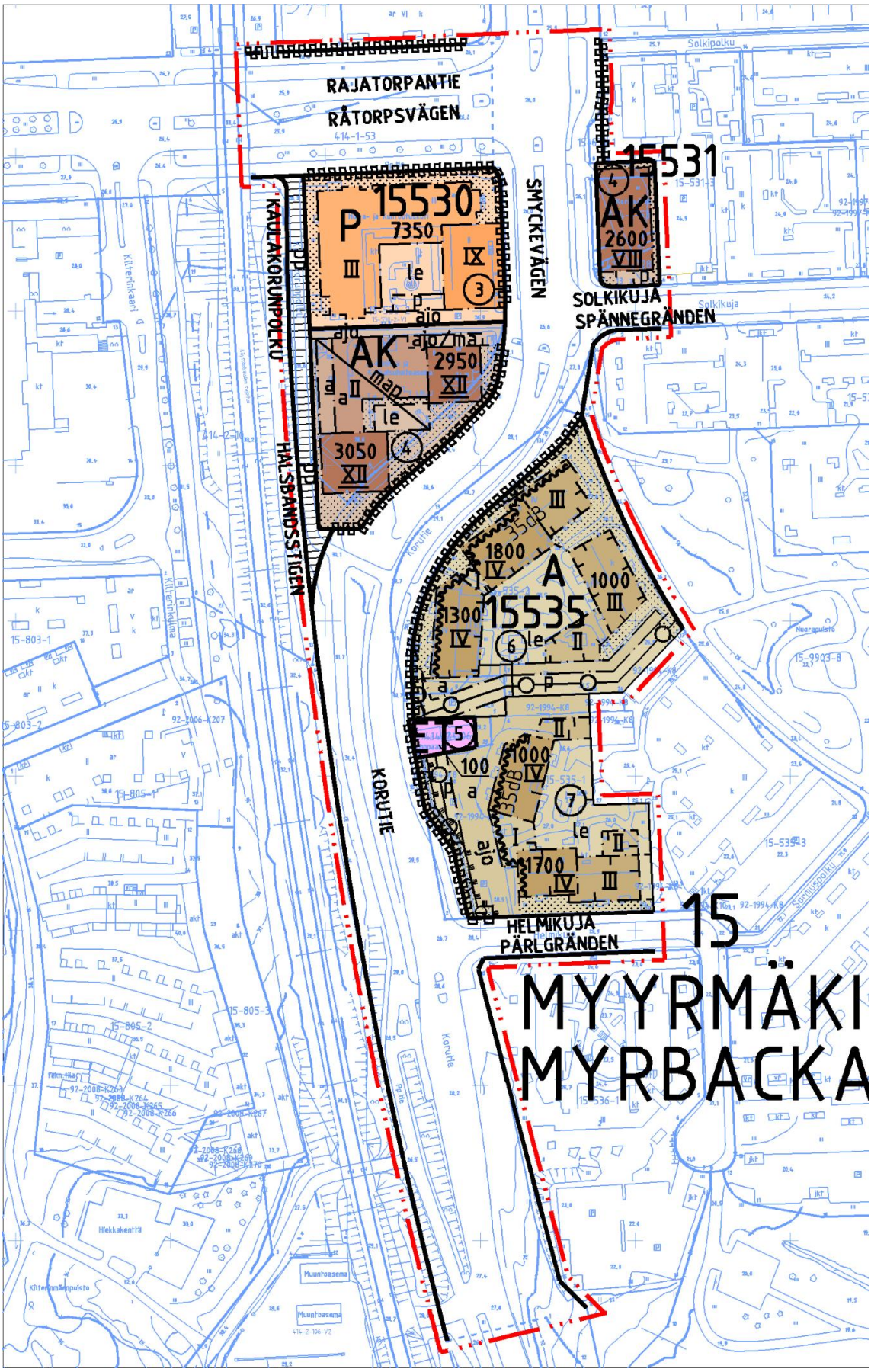
Korupuistoon voitaisiin rakentaa 45 asuntoa. Talo täydentää hajanaista kaupunkikuvaa. Menetetään pieni puisto, jossa on oikopolku, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Rakennusoikeus	
Uusi asuinrakennus	2 600 k-m2
Kerrosluku 8	
1. krs. autohalli, varastoja ja teknisiä tiloja, 2 – 7. krs. asuntoja, 8. krs. oleskeluterassi, sauna, kuntosali, varastoja ja teknisiä tiloja, mahdollisesti myös asuntoja.	
Autopaikat	
Autohallissa	18 ap
Pihalla	2
Yhteensä (asunnot 1 ap / 130 k-m2)	20

TKa 18.2.2018

Asemakaavaratkaisun valita perusteluineen

Kaavamuutoksen pohjaksi valittiin luonnokset 5 ja 6, joissa maata hyödynnetään hoivakodin laajennuksen lisäksi myös asumiseen parhaiten. Myyrmäen kaavarungossa ja asemakaavamuutoksissa on suunnitteilla kehäradan varteen useita muitakin tornitaloja, joilla Myyrmäkeen luodaan vahvaa tiivistä kaupunkimaista ilmettä ja joilla Myyrmäkeen saadaan urbaani vilkas kävelykeskusta palveluineen, ”Myyr York”. Tornitalot tarjoavat näköaloja kauas.



Asemakaavan muutosehdotus, joka oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. – 28.2.2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä Korutietä pohjoiseen. ARK-house arkkitehdit Oy 13.11.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2. Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 kerrostalotontista Korutien katualueeseen pikaraitiotievarauksen vuoksi.

Hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan.

Rakennukset ja autopaikat					
Rakennus	Kerrosluku	Kerrosala k-m2	Autopaikkanormi	Autopaikat kpl	
A. Hoivakoti	3	3 479		5,7	†12
B. Hoivakodin laajennus	9	3 871		6,3	
C. Asuinkerrostalo	12	2 950	1/130 k-m2	23	†48
D. Asuinkerrostalo	12	3 050	1/130 k-m2	25	
E. Asuinkerrostalo	8	2 600	1/130 k-m2	20	
Yhteensä		15 950		80	



Korutie 2. ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

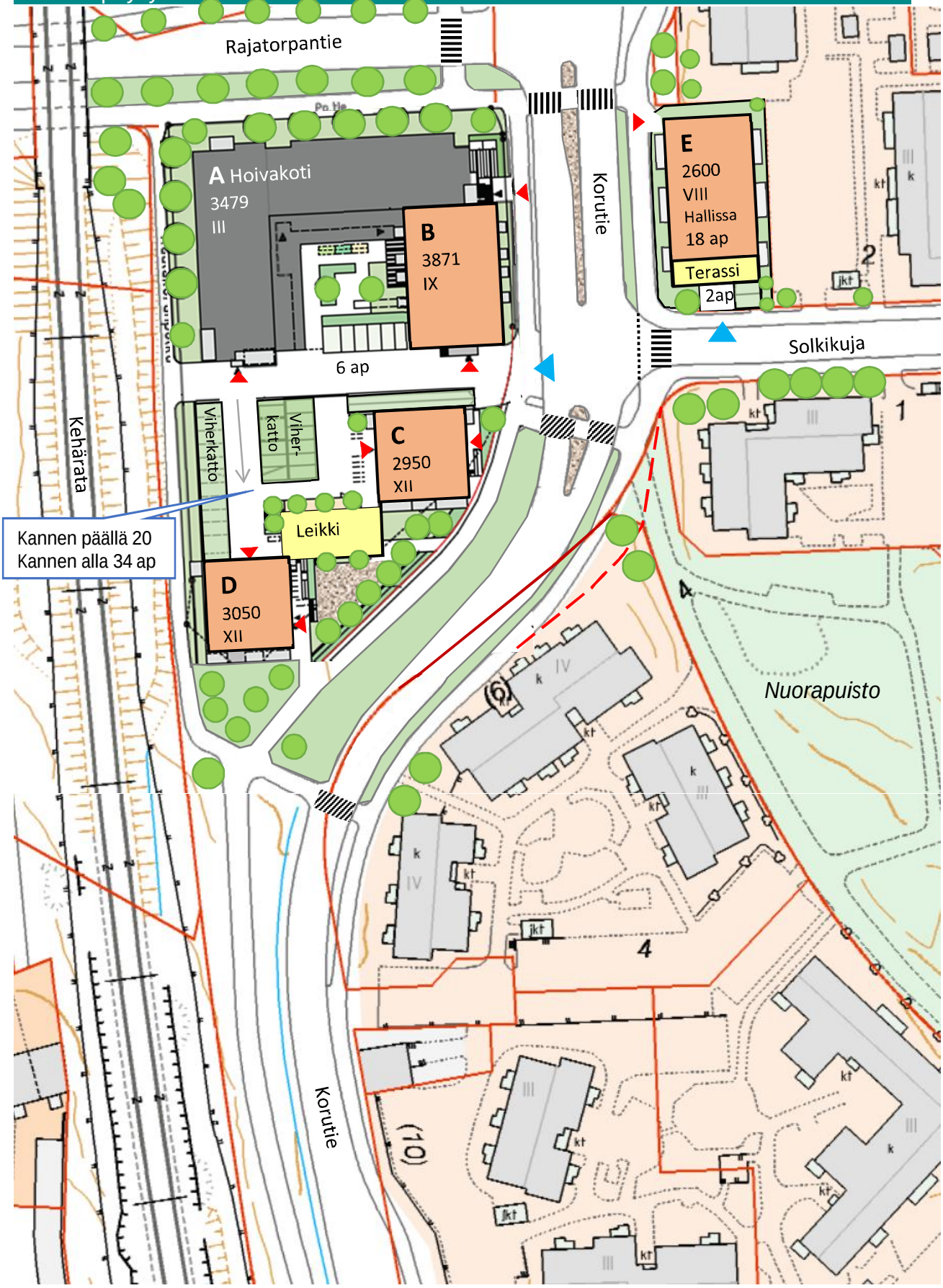
Uudet tontit							
Kortteli	Tontti	Osoite	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e	Autopaikat kpl
15530	3	Korutie 1	P	3 153	7 350	2,33	12
15530	4	Korutie 3	AK	2 903	6 000	2,07	48
15531	4	Korutie 2	AK	758	2 600	3,43	20
Yhteensä				6 814	15 950	2,34	80

Solkikujan kulmaukseen sijoittuvassa kahdeksankerroksisessa kerrostalossa (Korutie 2) autopaikat sijoittuvat 18 kpl talon sisään ja 2 kpl viherkattoiseen autokatokseen. Autot näkyvät näyteikkunoista kadulle autokaupan tapaan. Talon ylimpään kerrokseen sijoittuu saunaosasto ja kattoterassi, joka toimii talon pihana ja josta on vapaat näkymät etelään.

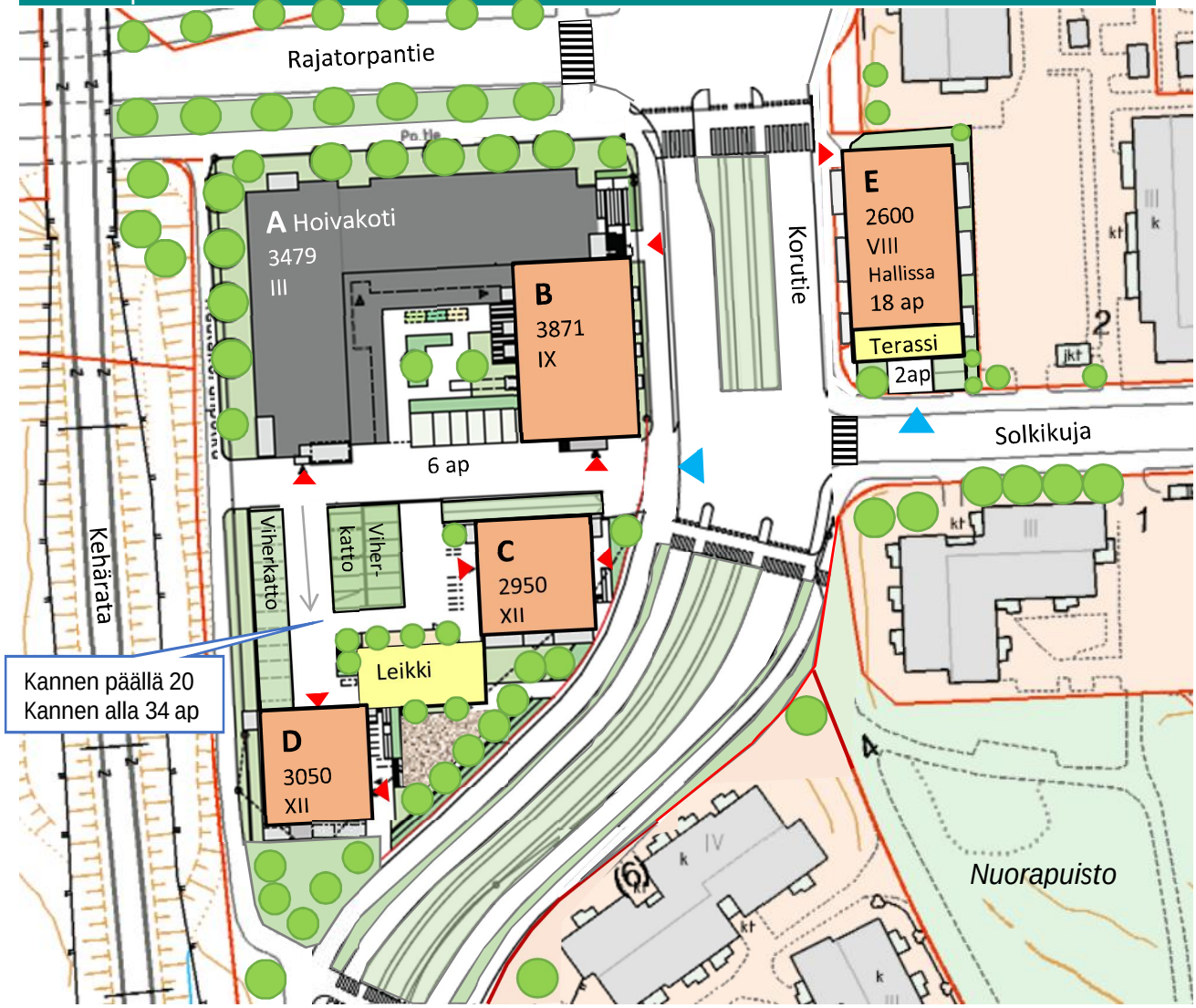
Tämä alue ei kuulu Myyrmäen vilkkaisiin jalankulkureitteihin, joten alueelle ei vaadita liiketilojen rakentamista. Kuitenkin vaaditaan, että maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ja katutasossa on näyteikkunoita. Hoivakodin ravintola sijoittuu Korutien varteen.

Solkikujan eteläpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

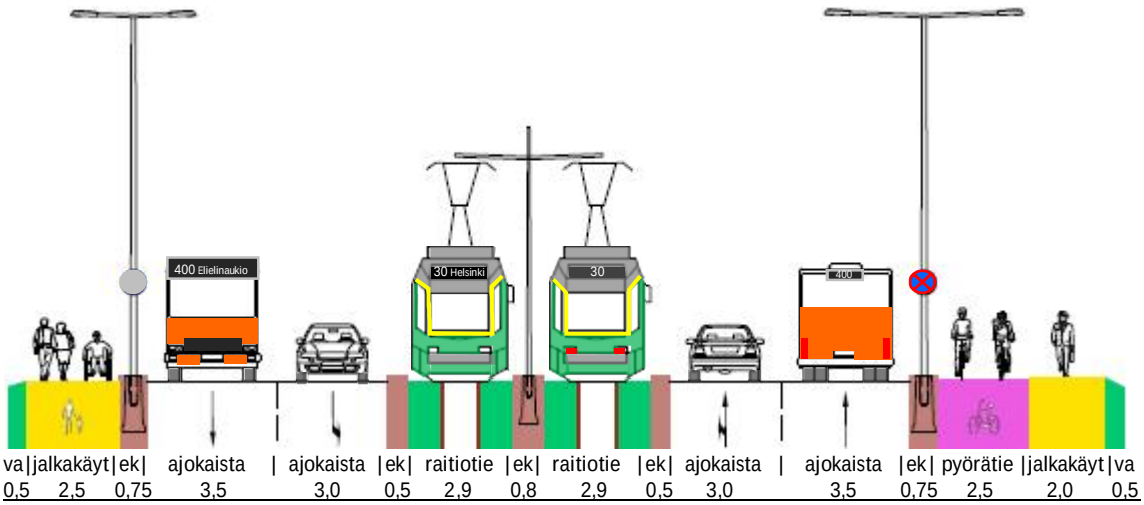
1. vaihe | nykyinen Korutie



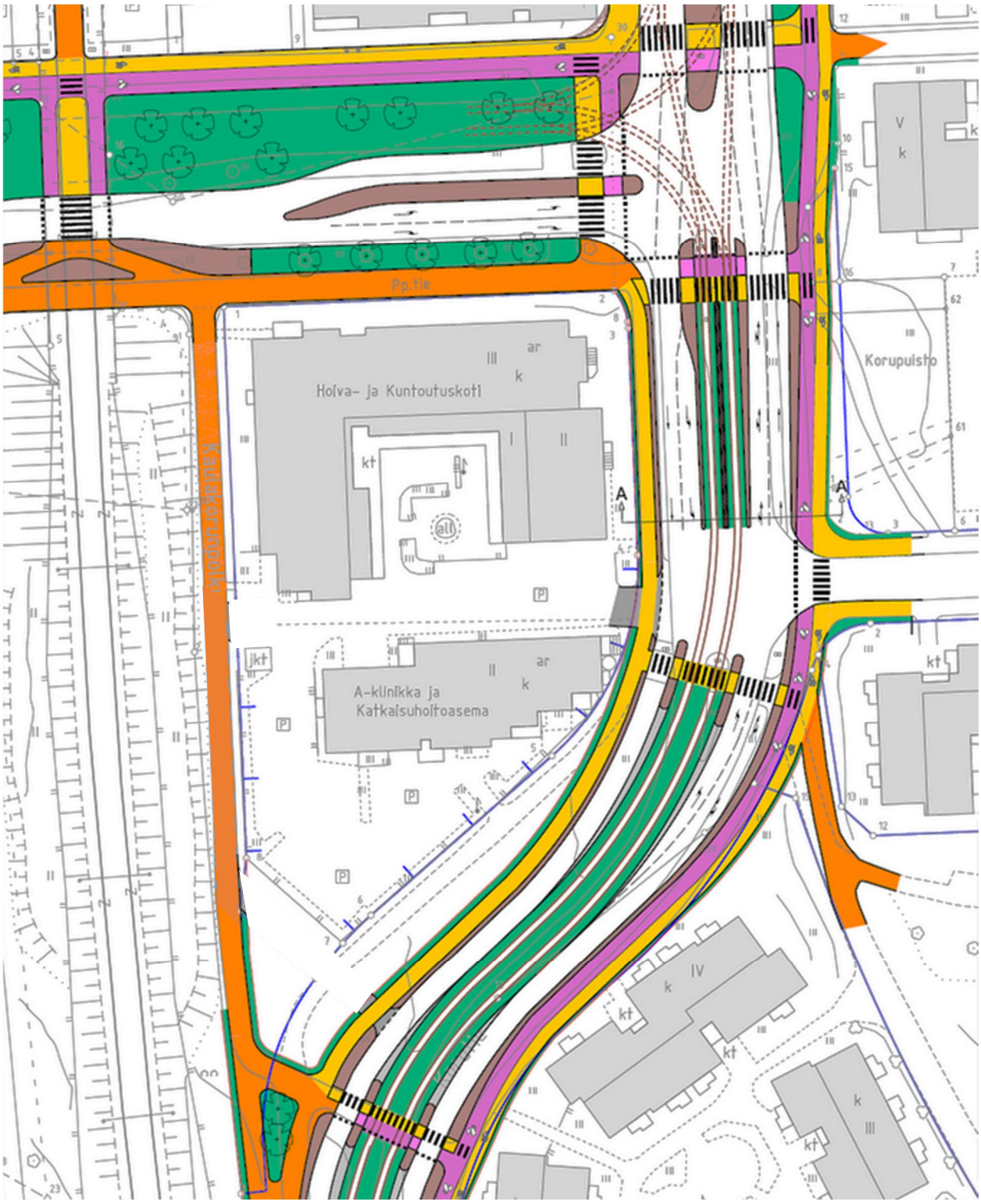
2. vaihe | Korutiellä pikaraitiotie



Asemapiirrokset. TKa 16.11.2018

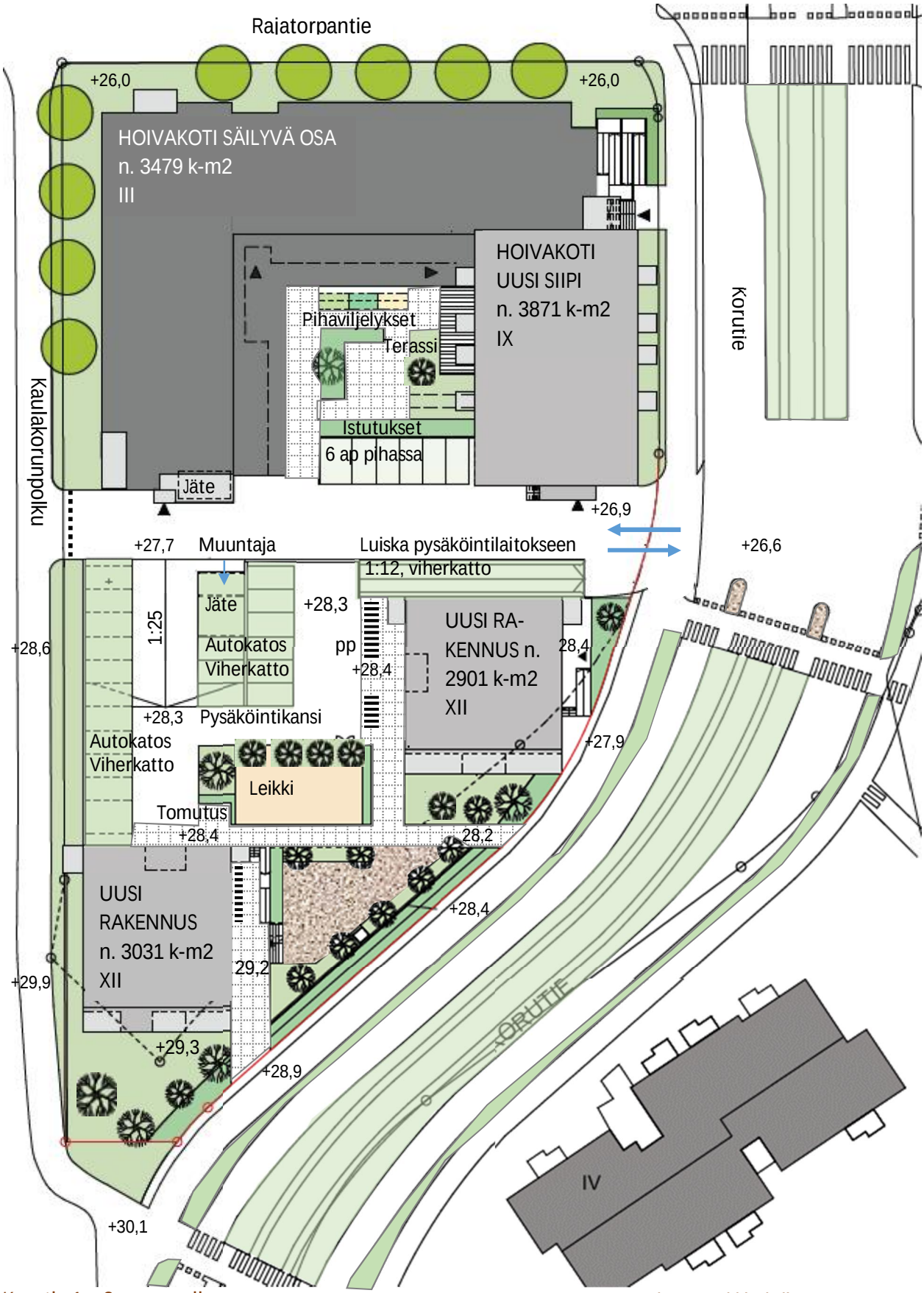


Korutien poikkileikkaus Solkikujan pohjoispuolella, luonnos. Teemu Vihervaara 14.11.2018



Korutien tilavarausluonnos. Teemu Vihervaara 14.11.2018

Katualueelle mahtuu raitiotievaraus Helsingistä Vihdintietä Malminkartanon kautta Myyrmäkeen. Pikaraitiotie ei tarvitse tälle kohdalle pysäkkiä, koska läheinen Myyrmäen asema on tärkeämpi pysäkinpaikka. Kadulle mahtuu tarvittaessa myös bussilinja.



Korutie 1 – 3, asemapiirros. ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

Vihertehokkuus: Korutie 1:n hoivakotitontti 0,8; Korutie 3:n asuintontti 1,1. / Elina Ekroos 20.11.2018

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava toteuttaa kaupungin asuntorakentamistavoitetta ja keskustojen kehittämistavoitetta.

Rakentaminen täydentää Korutien katukuvaa ja merkitsee Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Kaavaan annetaan määräyksiä korkeatasoisesta arkkitehtuurista ja julkisivuista. Pysäköinti sijoittuu osin pysäköintilaitokseen ja osin talon sisään. Autokatokset, talousrakennukset ja ajoluiska maanalaiseen pysäköintilaitokseen katetaan viherkatoilla.



Hoitokodin ravintola avautuu sekä sisäpihan että Korutien suuntaan. Yhdeksänteen kerrokseen voi sijoittua teknisiä tiloja, saunaosasto ja kattopuutarha.

Korutie 1, Hoivakoti Hopea, maantasokerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017, sisäpiha 15.11.2018



Tornitaloista avautuu vapaita näkymiä. Ylimmässä kerroksessa horisontti on noin 21 km:n etäisyydellä. Kulmahuoneistot tarjoavat näkymiä kahteen suuntaan.

Tornitalosta voi havainnoida lintuja, lentokoneita, kaupunkimaisemaa, sääilmiöitä ja avaruutta. Koska horisontti on kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maan tasossa. Silmä lepää kauas katsoessaan. Kun aurinko laskee lattiatason alle, se valaisee asunnon katon.

Havainnekuvat kuvaavat asemakaavamuutoksen toteutettavuutta, eivät tulevia rakennushankkeita.

Korutie 3, maantasokerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 29.10.2018, piha 15.2.2018

4.3 ALUEVARAUKSET

A, asuinrakennusten korttelialueet

Kaavaan kuuluvalla Helmikuja 4:n tontilla on asuntorakentamista 4 100 k-m2. Rakennukset ovat kolme- ja neljäkerroksisia maanpäällisin kellarein. Tontista 79 m2 muutetaan Korutien katualueeksi, mikä mahdollistaa pikaraitiotievarauksen. Tonttijako tarkistetaan vastaamaan kaavaa.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kortteliin 15330 sijoittuu kaksi 12-kerroksista asuinkerrostaloa, yhteensä 6 000 k-m2. Autopaikoitus sijoittuu kaksikerroksiseen pysäköintitaloon sekä leikki- ja oleskelualue sen katolle. Rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallinen dominantti Myyrmäkeen etelästä saavuttaessa.

Kortteliin 15331 sijoittuu yksi enintään 8-kerroksinen asuinkerrostalo, 2 600 k-m2. Autopaikoitus 20 ap sijoittuu pääosin talon sisään ja piha ylimpään kerrokseen terassille. Rakennuksen tulee olla poltettua tiiltä kuten viereiset ja vastapäiset rakennukset.

Rakennusten korkeudet ovat Myyrmäen kaavarungon mukaisia.

Kummankin korttelin lähellä on kadun toisella puolella Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueella on HSY:n jätevedenpumppaamo. Alueelle on ajoyhteys A-korttelin kautta.

P, palvelurakennusten korttelialue

Alueella on Betesda sr:n kolmekerroksinen hoivakoti 3 479 k-m2 ja alueelle sijoittuu sen yhdeksänkerroksinen laajennus 3 871 k-m2. Hanke tarvitsee 12 autopaikkaa, jotka saa sijoittaa korttelija tonttijaosta riippumatta. Laajennuksen tulee olla vaaleaa poltettua tiiltä ja rappausta.

Katualueet

Kaavaan kuuluu Korutien, Rajatorpantien ja Solkikujan katualueita, joilta poistetaan nykytilanteeseen ja luonnoksiin nähden ristiriitaiset kaavamerkinnät. Korutie kapenee, jolloin saadaan lisää asuntorakentamista. Korutielle varataan raitiotien tila, yhdet ajokaistat molempiin suuntiin, ryhmityskaistat, kävely-pyörätiet ja viherkaistat. Korutiestä tulee kaupunkimainen Myyrmäen keskustan sisääntulokatu, jossa korostuvat asuminen, viihtyisyys, hidas nopeus ja kaupunkitilan luominen. Myös Rajatorpantie on suunniteltu mutkittelevammaksi ja kapeammaksi.

Maaperä ja rakennettavuus korttelissa 15530

Korttelissa 15530 maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +26...+30 (N2000). Maanpinta on alimmillaan korttelin pohjoisosalla ja nousee kohti korttelin eteläosaa. Maaperäkartan mukaan kortteli sijoittuu savikolle. Alueelta on vanhoja pohjatutkimuksia, paino- ja siipikairauksia sekä pohjavedenhavaintoja. Alueella olevat nykyiset rakennukset on perustettu pääosin teräsbetonipaaluilla. Osalla rakennuksissa on kellari. Ylimpänä maakerroksena on 0,3 – 2 metriä täyttöä tai humusta. Sen alla on 1 – 5 metrin paksuinen kerros savea. Alin noin 1,5 – 5,0 metrin paksuinen maakerros on tiiveydeltään vaihtelevaa silttiä, hiekkaa ja moreenia. Syvimmät kairaukset on tehty korttelin pohjoispuolella. Kallion pinta laskee etelästä pohjoiseen tasolta noin +27 tasolle noin +17. Pohjavesi on vanhojen havaintojen perusteella savikerroksen alapinnan lähellä.

Alustavan tarkastelun perusteella kaikki rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Läheisen ratapenkereen stabiliteetti ja ympäristövaikutukset tulee huomioida. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

(Heikki Kangas 19.11.2018)

Tekninen huolto

Nykytilanne
- Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen tontit kuuluvat Mätäojan valuma-alueeseen.

- Vedenjakelu
Kaava-alueen tonttien pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 vesijohto. Alueen halki kulkee d500 runkovesijohto. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt Rajatorpantien vesijohtoon yksityisellä d160 vesijohdolla. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Vesijohtoverkoston painetaso kaava-alueella vaihtelee +83,00 ... +96,00 välillä. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnoista.

- Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 jätevesiviemäri. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt yksityisellä d200 jätevesiviemärillä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jäteveden-pumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä
Alueen hulevedet johdetaan Solkikujan d300 hulevesiviemärillä Mätäojaan, joka laskee Helsingin Huopalahdessa mereen. Mätäojaan johdetaan nykyisin lisävettä Päijännetunnelista.

Suunnitelma
- Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Mätäojan vesistöön.

- Vesihuolto
Kaava-alueen tontit liittyvät Rajatorpantien d400 vesijohtoon ja d400 jätevesiviemäriin rakennettavilla d160 vesijohdolla ja d200 jätevesiviemärillä. Nykyisiä Korutien yksityisiä d160 vesijohtoa ja d200 jätevesiviemäriä ei voida hyödyntää johtolinjojen rakentamisessa.

Tontin eteläosassa kulkeva asbestinen d500 runkovesijohto siirretään länsipuolella kulkevan Kaulakorunpolun alle. Siirtotyö edellyttää länsipuolisen junanradan penkereen stabiliteettitarkastelun ennen siirtotyöhön ryhtymistä. Lisäksi siirrettävän vesijohdon tulee olla hyväksytetysti rakennettuna ennen tontin rakennustöiden aloittamista.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Vesihuollon toteuttamiskustannus on noin 239 000 € (2018).

(Antti Auvinen 5.11.2018)



Vesihuollon esisuunnitelma.
Antti Auvinen 5.11.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

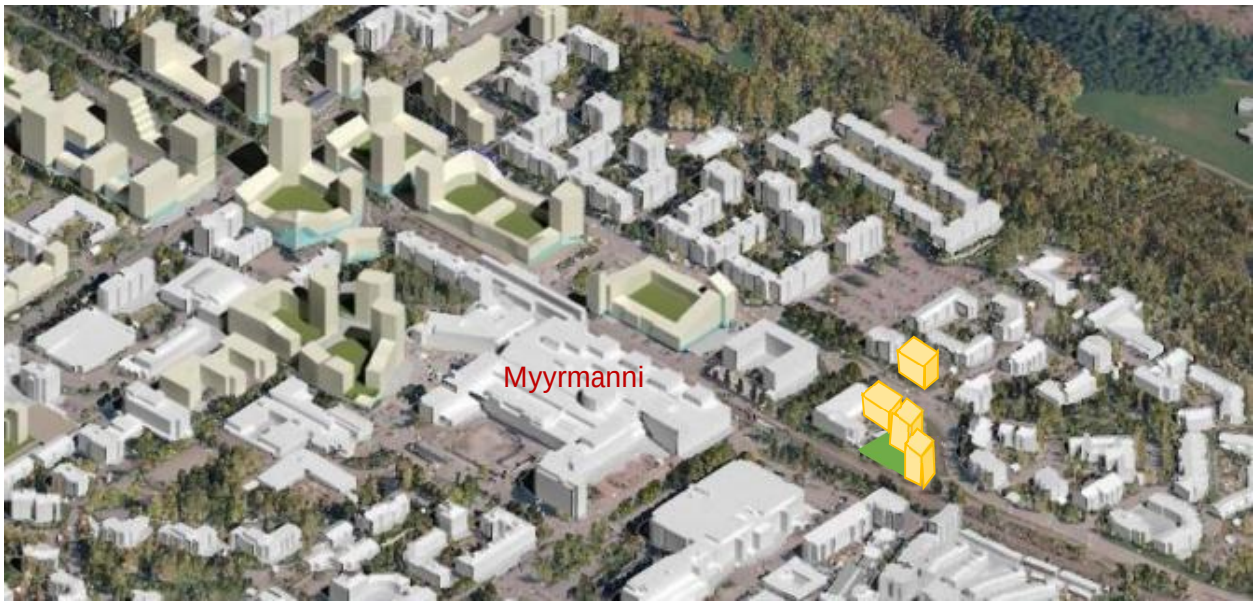
Kaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta sekä tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla Myyrmäen keskustassa, lähellä rautatieasemaa ja palveluja. Kaava tuottaa hoivakodin laajennuksen ja uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Korkeat rakennukset tarjoavat hyviä näköaloja. Kaavamuutos liittyy valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa. Pieni ohikulkupuisto muuttuu rakennetuksi tontiksi, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

Kaupunkikuvassa näkyvin muutos on Korutien varteen tuleva rakentaminen ja rakennusten korkeuden kasvaminen lähiympäristöön verrattuna, mutta Myyrmäen keskustaan on tulossa korkeampaakin rakentamista. Rakennukset merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

Liikennevaikutukset

Nykyiset 39 autopaikkaa tuottavat liikennettä 98 ajon/vrk. Kaavamuutoksen jälkeen 80 autopaikkaa tuottaa 200 ajon/vrk, jolloin liikennemäärän lisäys on 102 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Katualueella varaudutaan pikaraitiotiehen Helsingistä Vihdintien ja Korutien kautta Myyrmäkeen. Korutielle mahtuu myös bussilinja. Läheiseltä rautatie-, bussi- ja taksiasemalta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäessä toimii myös autovuokraamo, jolloin oman auton omistaminen ei ole välttämätöntä.



Myyrmäen keskustaan tulevaa rakentamista, Myyrmäen kaavarunko, Kh 29.4.2019 Johanna Rajala
Nyt kaavoitettava rakentaminen on esitetty kirkkaammalla keltaisella.

Korutien katualuetta voidaan kaventaa ja hyödyntää rakentamiseen, koska Kehä II on poistettu maakuntakaavan ehdotuksesta ja yleiskaavaluonnoksesta. Lisäksi kaistamäärä kasvaa Jönsaksentien risteykseen tultaessa. Tämän tyyppinen katu voisi välittää jopa yli 20 000 ajon/vrk liikenteen.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa maankäyttöä aluekeskuksessa sekä infrastruktuurin ja palveluiden käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Hulevesien käsittelystä sekä melun ja tärinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää meluselvitys ja hulevesiselvitys.

AK-korttelin 15530 rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti ja rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

4.6 NIMISTÖ

Kaavaan annetaan nykyinen nimistö:
Korutie, *Smyckevägen*, 1982, aiheena Myyrmäen esihistorialliset löydöt, tosin koruja ei löydetty.
Korupuisto, *Smyckeparken*, 1982, poistuu.
Kaulakorunpolku, *Halsbandsstigen*, 2017, aiemmin Korupolku, joka on myös Helsingissä.
Rajatorpantie, *Råtorpsvägen*, 1968, pääkatu vie Rajatorppaan, se torpan nimestä Råtorp.
Solkikuja, *Spännegränden*, 1982, esihistorian aihepiiristä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

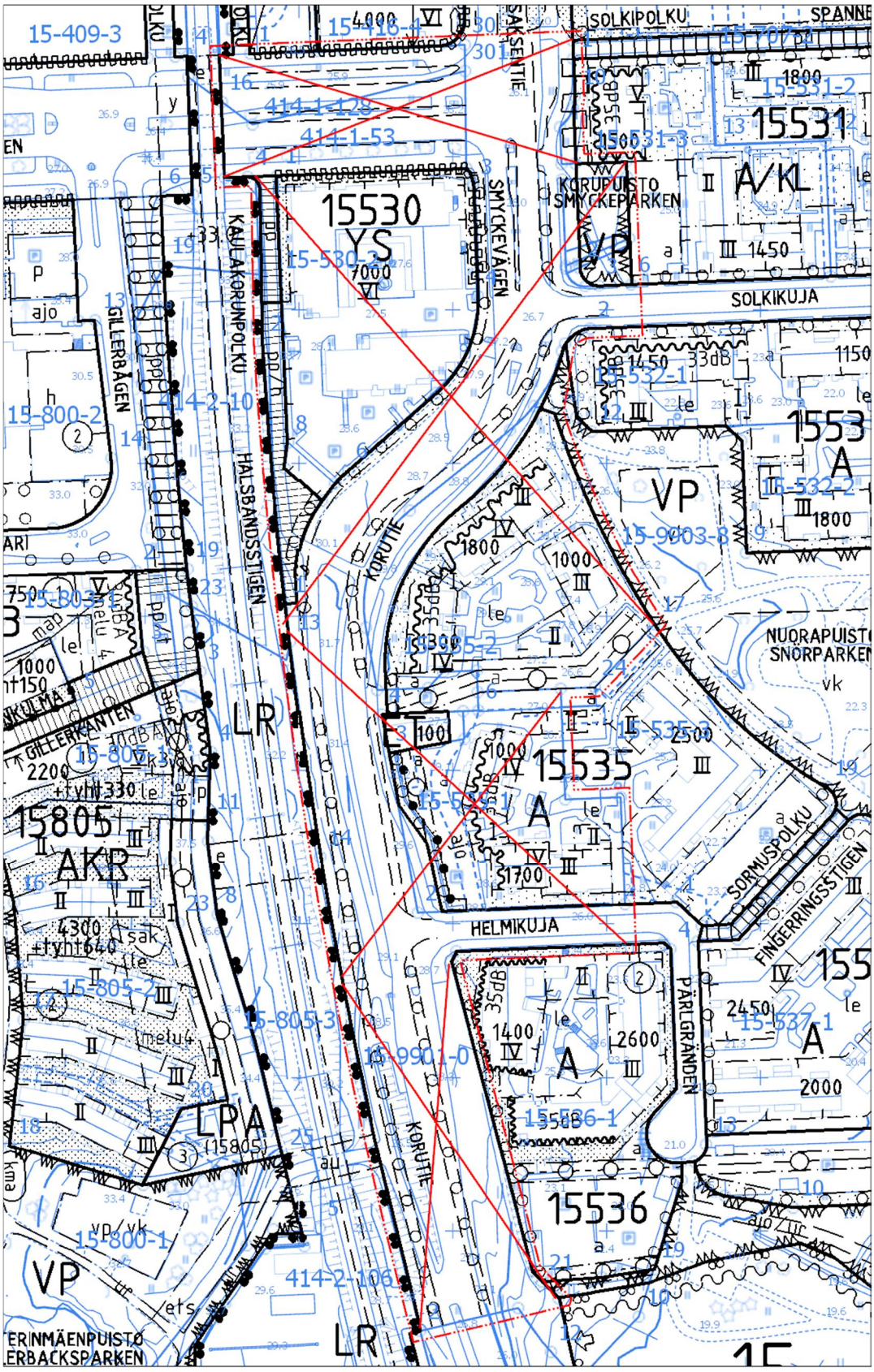
Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki myy tai vuokraa muodostuvat uudet tontit. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Tiina Hulkko	liikenneinsinööri
	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Rakennusvalvonta	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Kimmo Lehtola	lupa-arkkitehti
Betesda sr		
	Timo Pellikka	hallituksen puheenjohtaja
	Armi Lampi	toimitusjohtaja
	Tuomas Anttila	konsultti
Arkkitehtitoimisto ARK-House Oy, Betesda sr:n konsulttina		
	Hannu Huttunen	arkkitehtiprofessori
	Harri Pakarinen	arkkitehti

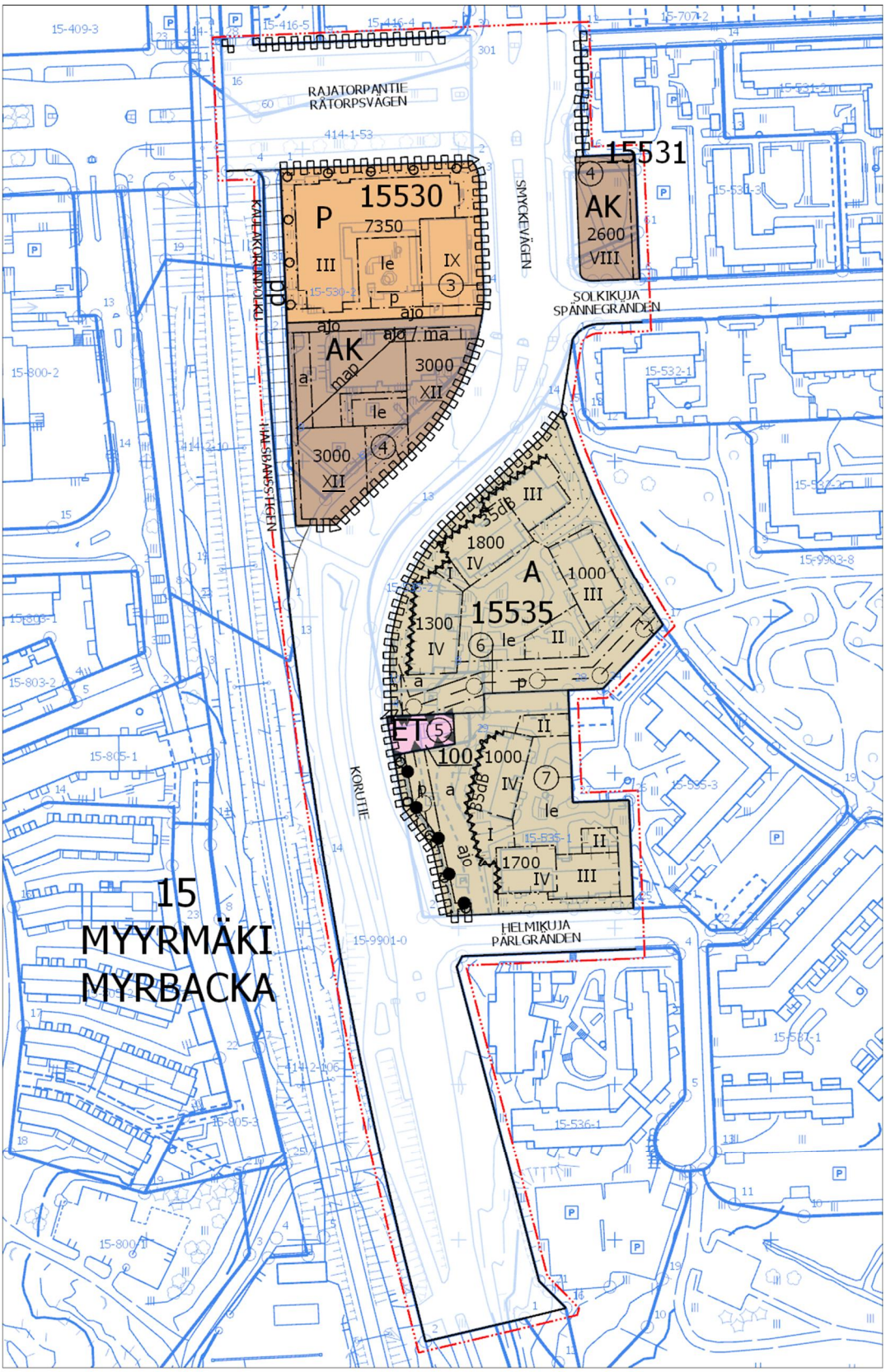
Betesda-säätiö sr:n kanssa neuvoteltiin 21.9.2017, 24.10.2017, 12.12.2017, 16.1.2018, 23.1.2018, 10.10.2018 ja 14.11.2018. Kaavan aloituskokous pidettiin 23.1.2018. Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.8.2018. Neuvottelut rakennusvalvonnassa 12.9.2018 ja 11.10.2018 ja geotekniikkapäällikön kanssa 19.11.2018 ja 13.5.2019. Pohjatutkimuksen on tehnyt insinööritoimisto Juva Oy / Esa Patjas 9.9.1987. Kaupungin tilaaman Myyrmäen alueen runkomeluselvityksen on tehnyt WSP Finland Oy / Pentti Ervo ja Ilkka Niskanen 10.8.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 10.6.2019

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132, Kielotie 28, PL 1860, 01030 VANTAAN KAUPUNKI



POISTETTAVAT MERKINNÄT


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
15530
15531
15535
RAJATORPANTIE
RÄTORPSVÄGEN
KORUTIE
SMYCKEVÄGEN
SOLKIKUJA
SPÄNNEGRÄNDEN
HELMIKUJA
PÄRLGRÄNDEN
KALLIKORPINPOLKU
HÄLSBANSSTIGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Metriä
0
50
100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1/4
002367	10.6.2019	682491, 682492

Vantaan kaupunki

KORUTIE

Kaupunginosa 15, MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos
Kortteli 15530, osa kortteleita 15531 ja 15535 sekä katualueet.

Tonttijako
Osat kortteista 15530, 15531 ja 15535.

Tonttijaon muutos
Osat kortteista 15530 ja 15535.

1:2000

Vanda stad

SMYCKEVÄGEN

Stadsdel 15, MYRBACKA

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 15530, del av kvarteren 15531 och 15535 samt gatuområden.

Tomtindelning
Delar av kvarteren 15530, 15531 och 15535.

Ändring av tomindelning
Delar av kvarteren 15530 och 15535.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
A **Asuinrakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för bostadshus**
Asuinrakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä.	Källarvåningen i bostadshus ska såsom fasaden beläggas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter.
Samalle, kaavaan merkitylle rakennusalalle sijoitetut rakennukset tulee yhdistää toisiinsa vähintään 1,7 metriä korkealla aidalla.	Byggnader belägna på samma, i stadsplanen anvisad byggnadsyta, ska kopplas med en minst 1,7 meter högt staket.
Kulkuaukot tulee varustaa portein.	Genomfartsöppningarna ska förses med porter.
Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonvärisiksi.	Trästaket och andra liknande konstruktioner ska behandlas med täckfärg eller bevaras i naturligt färg.
Asuntoja palvelevia yhteistiloja ja porrashuoneita saa rakentaa kerrosalan estämättä, mutta kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.	Gemensamma utrymmen som tjänar bostäderna och trapphus får byggas utan hinder av våningsytan till högst 15 % av den i stadsplanen betecknade byggnadsrätten.
Mahdollinen kiinteistömuuntaja on sijoitettava pysäköintitaloon.	Möjlig fastighetstransformator måste ligga i parkeringshuset.
Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 130 k-m² asuinkerrosalaa.	Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 130 m² -vy bostadsvångingsyta.
AK **Asuinkerrostalojen korttelialue**	**Kvartersområde för flervåningshus**
Rakennusoikeus	Byggnadsrätt
Tontin 15-530-4 rakennustyön saa aloittaa vasta, kun runkovesijohto on siirretty tontilta Kaulakorunpolulle.	Tomtens 15-530-4 byggnadsarbete får endast startas, efter stamvattenledningen har flyttats från tomten till Halsbandsstigen.
Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa osin rakentaa sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.	Ovanför övervåningen får delvis byggas bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen och ett trapphus utöver våningsantalet och byggnadsrätten.
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.	Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.
Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja liiketiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.	Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får på byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrums-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet och affärsutrymmen i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

Autohalli ja edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.	Bilhall och ovannämnda ytterligare byggrätter dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.
Julkisivut	Fasader
Rakennusten tulee olla toisistaan erilaisia ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.	Byggnaderna ska vara olika med varandra och presenteras högklassiskt arkitektur.
Korttelin 15530 talot näkyvät kaupunkimaisemassa ja ne tulee käsitellä kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Rakennukset ja niidet huiput tulee olla arkkitehtuuriltaan alueen muista rakennuksista selvästi poikkeavia. Julkisivut tulee jakaa pystysuunnassa arkkitehtuurin keinoin.	Husen i kvarteret 15530 är synliga i stadslandskapet och de kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnader och deras toppar måste ha en tydligt annorlunda arkitektur från de andra byggnaderna i området. Fasaderna ska delas vertikalt med hjälp av arkitektur.
Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.	Lägenheterna i byggnadernas hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.
Erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua 2,0 metriä katualueelle vähintään 3,5 metriä katutason yläpuolella.	Burspråk och balkonger får skjuta ut 2,0 meter på gatuområdet minst 3,5 meter ovanför gatunivån.
Korttelissa 15531 julkisivumateriaalin tulee olla poltettu tiili.	I kvarteret 15531 fasadmaterialen ska vara en bränd tegelsten.
Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
Korttelissa 15530 parvekejulkisivu tulee käsitellä julkisivun tapaan ja antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma.	I kvarteret 15530 balkongfasaden ska behandlas på samma sätt som fasaden och ge intrycket av indragna balkonger.
Korttelissa 15331 parvekkeiden tulee näyttää keveiltä ja ne saavat ulottua katualueelle rakennusjärjestyksen mukaisesti.	I kvarteret 15531 balkongerna ska se ut lätta och de kan sträcka sig till gatuområdet som sagt i byggnadsordningen.
Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.	Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.
Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Autohallissa tulee olla näyteikkunoita Korutien suuntaan.	Bilgarage ska ha skyltfönster mot Smyckevägen.
Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.	Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar, trafikskyltar och gatuskyltar.
Rakenteet	Strukturer
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med byggtillstånd ska en bullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.
Korttelin 15530 rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.	I kvarteret 15530 måste tillräckliga förklaringar göras i samband med byggnadernas planering för att säkerställa att järnvägsstrukturerna förblir stationära. Järnvägens stabilitet måste beaktas i enlighet med Trafikledsverkets geotekniska riktlinjer.
Korttelissa 15530 rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.	I kvarteret 15530 buller, stombuller och vibrationer som orsakas av tågtrafik måste beaktas vid byggandet.
Piha	Gårdsplan
Korttelissa 15530 alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa vähintään puoliksi maantason alle ja pysäköintikannelle tulee istuttaa puita ja pensaita ja sijoittaa leikki- ja oleskelualue, joka on suojattu lasiseinällä Korutien katumelulta.	I kvarteret 15530 nedre parkeringsnivån ska placeras minst till hälften under marknivån samt träd och buskar ska planteras på parkeringsdäcket och placeras lek- och vistelseområde skyddad av en glasvägg mot Smyckevägens gatubuller.
Korttelissa 15530 tontille on istutettava puita ja pensaita ja Korutien puolelle pylvästammia.	I kvarteret 15530 på tomten ska planteras träd och buskar och på Smyckevägens sida pelarekar.
Kävelytie kadulta porrashuoneelle tulee kivetä tai laatoittaa.	Gångväg från gatan till trapphus ska beläggas med stenar eller plattor.
Korttelissa 15331 tulee olla vähintään 70 m² suuruinen yhteisterassi ylimmässä kerroksessa etelän ja lännen suuntaan; pihalla ei tarvita leikki- ja oleskelualuetta.	I kvarteret 15331 ska vara minst 70 m² stort gemensamma terrass i översta våningen mot söder och väster; lek- och vistelseområdet på gårdsplan behövs inte.
Korttelissa 15530 vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,80. Laskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	I kvarteret 15530 ska grönfaktor vara minst 0,80. Beräkningen ska bifogas till byggnadslovshandlingarna.
Hulevesiä tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
Korttelin 15530 autopaikat ja väestönsuojat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.	Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 130 k-m² asuinkerrosalaa.	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 130 m²-vy bostadsvåningsyta.
P	**Palvelurakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för servicebyggnader**
	Tontilla saa olla yleisiä ja yksityisiä palvelutiloja, hoitokoti sekä palvelu- ja senioriasuntoja tarvittavine tiloineen.	På tomten får vara allmänna och privata serviceutrymmen, vårdhem samt service- och seniorbostäder med nödvändiga faciliteter.
	Ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kattoterassi tai tilava oleskeluparveke.	I översta våningen ska placeras en takterrass eller en rymlig vistelsebalkong.
	Julkisivumateriaalin tulee olla vaalea poltettu tiili ja rappaus.	Fasadmaterialen ska vara en ljus bränd tegelsten och rappning.
	Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
	Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.	Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.
	Laajennusosassa Korutien suuntaan alimman kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita.	Fönsterna mot Smyckevägen i utvidgningsdelen i nedersta våningen ska vara skyltfönsterna.
	Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.	Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar, trafikskyltar och gatuskyltar.
	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med byggtillstånd ska en bullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.
	Tontille on istutettava puita ja pensaita.	På tomten ska planteras träd och buskar.
	Oleskelualueen tulee olla viihtyisä ja istutettu monipuolisella kasvillisuudella. Pihlaja on säilytettävä.	Vistelseområdet ska vara trivsam och planterad med mångsidig växlighet. Rönnen ska bevaras.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,80. Laskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	Grönfaktor ska vara minst 0,80. Beräkningen ska bifogas till byggnadslovshandlingarna.
	Hulevesiä tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
	Korttelin 15530 autopaikat ja väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 600 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 600 m²-vy.
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller**
③	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
123	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
KATU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område**
ALUE	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
1234	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav**
	Rakennusala	**Byggnadsyta**

4/4

a	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu	Gata
	Jalankululle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gångtrafik
ajo	Ajoyhteys	Körförbindelse
p	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
map	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme
	Rakennettava aita	Ett staket som skall byggas.
00dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 00 dB.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
X	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.05.2019
Kaavan nimi	002367 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002367
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5471	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,5471

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,5471**	**100,0**	**22850**	**0,64**	**0,0000**	**8950**
A yhteensä	1,2486	35,2	15400	1,23	0,3530	8600
P yhteensä	0,3152	8,9	7350	2,33	0,3152	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9603	55,3	0		-0,0591	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,5471**	**100,0**	**22850**	**0,64**	**0,0000**	**8950**
A yhteensä	1,2486	35,2	15400	1,23	0,3530	8600
A	0,8877	71,1	6800	0,77	-0,0079	0
AK	0,3609	28,9	8600	2,38	0,3609	8600
P yhteensä	0,3152	8,9	7350	2,33	0,3152	7350
P	0,3152	100,0	7350	2,33	0,3152	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
YS	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
VP	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9603	55,3	0		-0,0591	0
Kadut	1,8814	96,0	0		-0,0449	0
Hidaskadut	0,0000		0		-0,0680	0
Kev.liik.kadut	0,0789	4,0	0		0,0538	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
ET	0,0230	100,0	100	0,43	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002367
KORUTIE
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKA

10.6.2019

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta nro 002367 Korutie. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunnon tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Helsingin seudun ympäristö-palvelut -kuntayhtymä HSY**	Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Esitettävä kustannusarvio.	Kaavaselostukseen on lisätty kustannusarvio.
Nro 2 **Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä HSL**	Ei lausuttavaa.	–
Nro 3 **Väylävirasto**	Radan stabiliteetti on huomioitava. Huomioitava junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.	Annetaan kaavamääräyksiä.

NRO 1
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Lausunto

Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Korutiellä, Korupolulla ja Raappavuorentiellä sekä johtokuja-alueella Korutien ja Nuorapuiston välissä. Lisäksi YS-korttelialueen eteläkulman leikkaa päävesijohto (vj 500 A).

Asemakaavamuutos edellyttää vesijohdon siirtoa noin 100 metrin pituudelta. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Lisäksi siirrettävän vesijohdon tulee olla hyväksytysti rakennettuna ennen tontin rakennustöiden aloittamista.

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 90 metriä ja jätevesiviemäriä noin 90 metriä.

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa tulee lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava kustannusarvio.

Vastine

Vesihuollon toteuttamiskustannusarvio on noin 239 000 € (2018).

Tarkistukset

Kaavaselostukseen lisätään kustannusarvio.

NRO 2
Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

Lausunto

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole uutta lausuttavaa Korutie 1-3:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002367 (asianumero VD/9234/10.02.04.01/2017.

Vastine

–

Tarkistukset

–

NRO 3
Väylävirasto

Lausunto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen aseman eteläpuolella Rajatorpantien, Korutien ja Huopalahti – Havukoski -rataosan rajaamalla alueella. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hoivakodin laajentaminen sekä uusien asuinkerrostalojen rakentaminen alueelle. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaava, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 – 4).

Radan läheisyyteen rakentaminen

Asemakaavaehdotuksessa rautatien läheisyyteen on osoitettu uutta rakentamista, lähimpien rakennuspaikkojen sijaitessa lähimmillään noin 20 metrin etäisyydellä uloimman raiteen keskilinjasta. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Väylävirasto huomauttaa, että radan läheisyyteen kaavoitettavien rakennusten jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava junien ohiajosta aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) – yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksi-kerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa Vw,95 ≤ 0,60 mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runko-melusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006). Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: http.//www.vtt.fi/publications/index.jsp.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjunta-tarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine

Kaupunki on tehnyt koko kaupungin kattavan lentoliikenteen, tieliikenteen ja raideliikenteen meluselvityksen (2016), joiden mukaan kortteleihin voidaan osoittaa asuntorakentamista. Rautatien melutaso tontilla on selvästi alle 60 dB ja pihalta löytyy alle 55 dB:n leikki- ja oleskelualue, joten kaavaan ei tarvita erillistä meluselvitystä. Selvityksen tiivistelmä on kaavaselostuksen sivulla 5. Kaavassa kuitenkin edellytetään rakennusluvan yhteydessä esitettäväksi meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Kaupunki on tehnyt myös Myyrmäen alueen runkomeluselvityksen, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP 10.8.2018, jonka mukaan raideliikenteen yli 35 dB:n runkomelualue ei ulotu korttelin 15530 alueelle. Selvityksen tiivistelmä on kaavaselostuksen sivulla 6.

Melun ja tärinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Väyläviraston lausunnon perusteella kaavaan annetaan AK-kortteliin 15530 seuraavat kaava-määräykset:

- Korttelin 15530 rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

- Korttelissa 15530 rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

P-korttelissa 15530 ja AK-korttelissa 15531 uusi rakentaminen sijoittuu Korutien varteen yli 50 metrin etäisyydelle rautatiestä.

AK-korttelissa 15535 nykyiset kerrostalot sijaitsevat yli 30 metrin etäisyydellä rautatiestä eikä kortteliin tule uudisrakentamista.

Kaava-alueen lähistöllä ei ole ELY-keskuksen hallinnoimia maanteitä. Kehä II:n varaus on poistettu Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta (2019) ja Vantaan yleiskaavaluonnoksesta (Kh 11.2.2019) eikä sitä ole Helsingin yleiskaavassa. Siten ELY-keskuksen lausunto ei ole tarpeen.

Tarkistukset

Kaavaan annetaan AK-korttelialueelle seuraavat kaavamääräykset:

- Korttelin 15530 rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

- Korttelissa 15530 rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

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

VD/5948/10.02.04.00/2017
TLA/RIK/NIS/MKU

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

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

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

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

Kaavan hakija
Senaatti-kiinteistöt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Lummetien ja rakentamisen aikana myös Lummekujan kautta. Kannen alaiseen halliin sijoittuu myös 16 autopaikkaa päiväkodin käyttöön. Päiväkodin huoltoliikenne hoidetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta. Saattoliikenne käyttää kirjaston jäljelle jäävää pysäköintialuetta.
Ratkaisu on osa Tikkurilan keskustan kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tuo n. 700 uutta asukasta aseman tuntumaan.

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

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

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

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

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

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 7

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.4.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002352 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 15
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Senaatti-kiinteistöt maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3240 €), yhteensä 13240 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.4.–16.5.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 8.4.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kappaletta. Uudenmaan ELY-keskus halusi tarkennuksia kaavan melumääräyksiin ja HSY havaitsi ristiriitaisuuksia kaavaselostuksen vesihuoltoa koskevissa teksteissä ja vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavan melumääräyksiin ja kaavaselostuksen vesihuoltoa koskevaan osuuteen. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002352 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Kielotie 15

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104267,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 3029298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002352 KIELOTIE 15

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002352. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

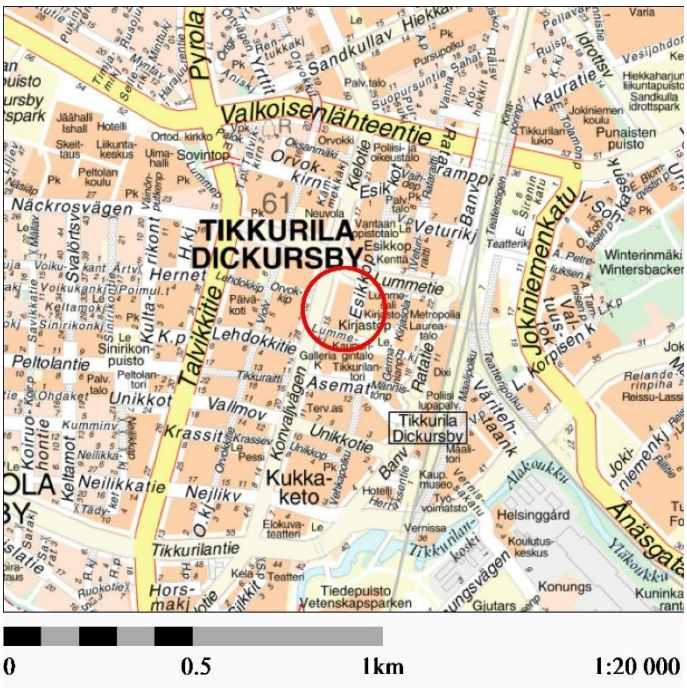
korttelit 61208 ja 61209 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

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

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

- Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 20.8.2018 ja kaupunginhallitus 27.8.2018 kilpailun voittaneen ratkaisun tiedoksi ja hyväksyi sen pohjalta tehtävät kiinteistökaupan esisopimukset.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019
- Kaupunginhallitus 8.4.2019
- Nähtävilläolo 17.4.–16.5.2019, ei muistutuksia.
- Lausunnot pyydettiin 16.5.2019 mennessä. Niitä saatiin 2/2 kpl.
- Kaavamääräyksiin on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

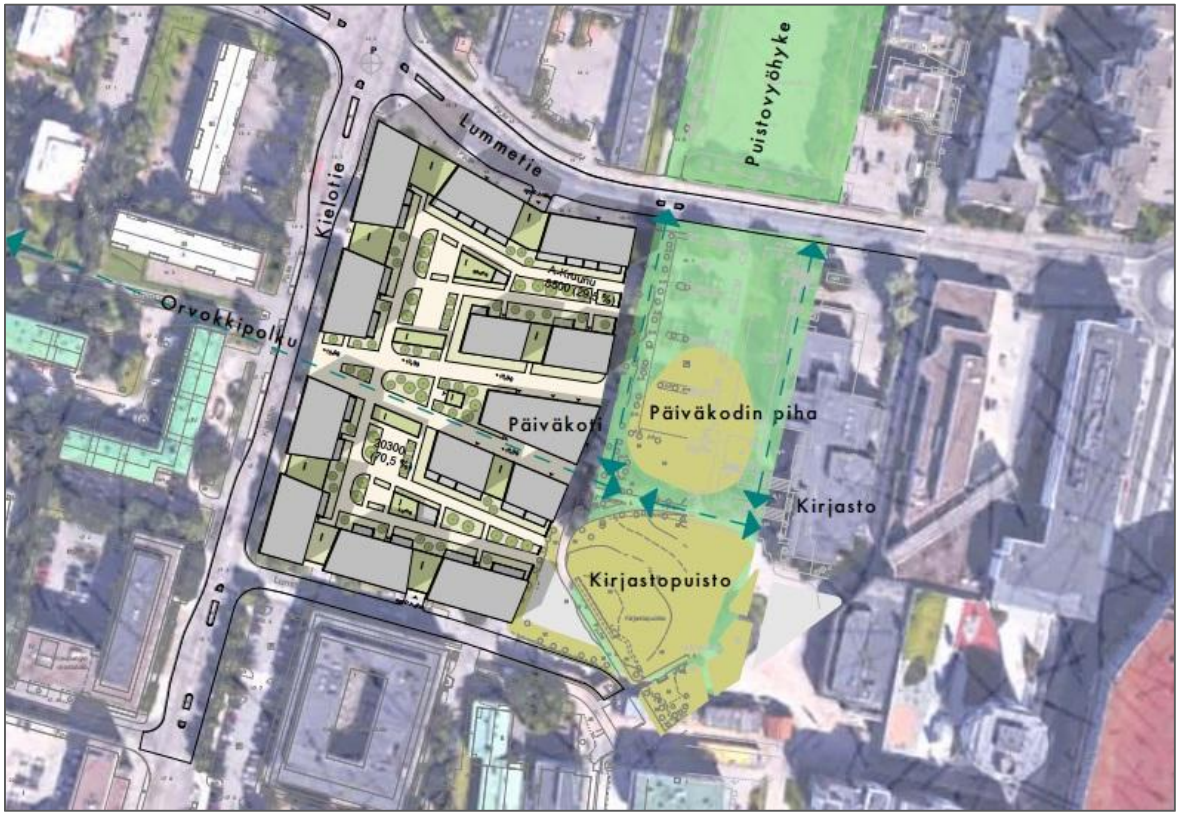
SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 19
4. Asemakaavan kuvaus ... 22
4.1 Kaavan rakenne ... 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 22
4.3 Aluevaraukset ... 23
4.4 Kaavan vaikutukset ... 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 30
4.6 Nimistö ... 30
5. Asemakaavan toteutus ... 30
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 31
7. Asemakaavan seurantalomake ... 32
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 34
9. Muu suunnitelma-aineisto ... 40

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ



Havainnekuva kilpailuvaiheesta, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Kielotien varressa, Tikkurilan keskustassa oleva valtion virastotalo puretaan. Sen tilalle on suunniteltu asuinkerrostalokortteli, AK ja lähipalvelujen korttelialue, PL, jonne sijoittuu päiväkoti. Kerrosluku vaihtelee neljästä enimmäkseen kahdeksaan. Korkein huippu Kielotien ja Lummetien kulmassa kohoaa 12 kerrokseen, matalin, nelikerroksinen osuus sijoittuu päiväkodin eteläpuolelle, kaupungintalon tuntumaan. Rakennusten katutasoon sijoittuu liiketiloja Kielotien ja Lummekujan puolella.

Alue sijoittuu keskustan ytimeen ja on kerralla rakennettavaksi kohteeksi suuri. Siksi on varmistettu kaavamääräyksillä, että rakennusten massoittelu ja julkisivukäsittely pilkkovat mittakaavan pienemmäksi, perinteiseen kaupunkirakenteeseen istuvaksi. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 27 600 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku e=2,17. Tästä liiketilojen osuus on 1 480 kerrosneliömetriä, joten asuntokerrosneliömetrejä jää 26 120. Kaksikerroksiselle päiväkodille varataan 1 500 kerrosneliömetriä, e=0,94.

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

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

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

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

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

2. LÄHTÖKOHDAT

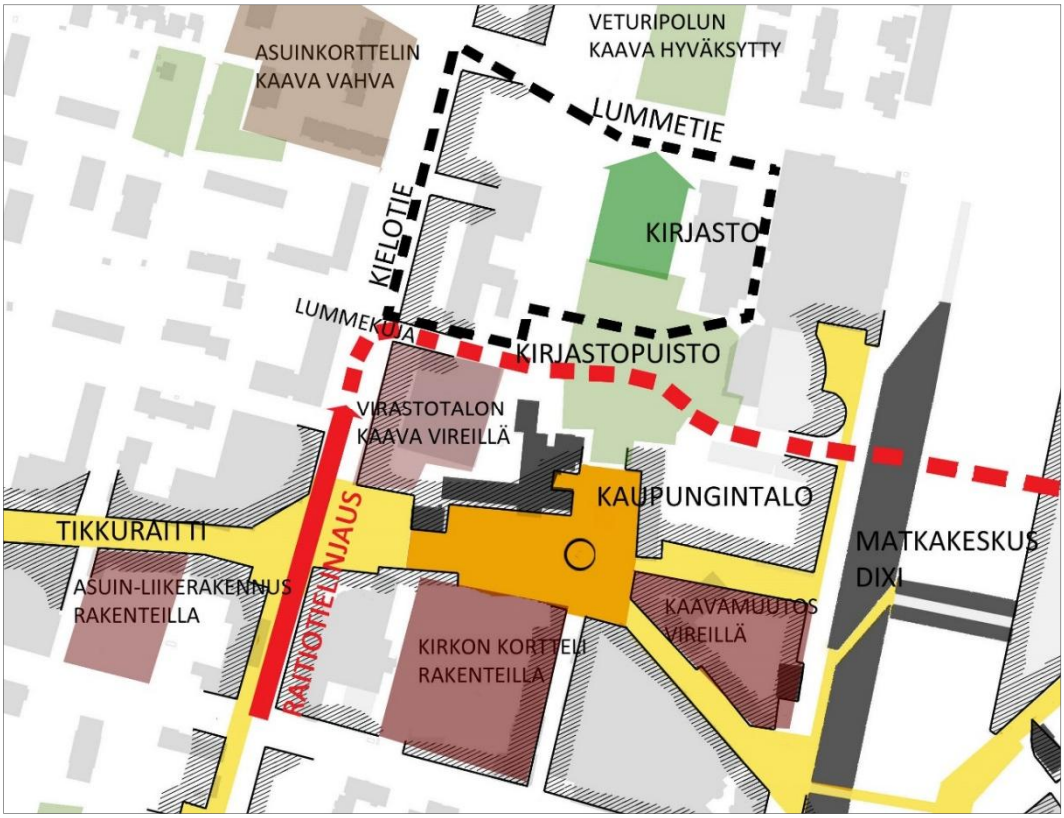
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Alue sijoittuu Tikkurilan keskeisen jalankulkuakselin Tikkuraitti- Asematien pohjoispuolelle.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

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

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

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

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

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

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

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

Yhdyskuntarakenne

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

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

Kaupunkikuva

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

Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

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

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa on kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Myöhemmin sivurakennuksessa toimi lasten taidekeskus Pessi. Rakennukset perustuvat Helsingin maalaiskunnan virastotalon suunnittelukilpailuun vuonna 1954. Rakennuksiin tehtiin peruskorjaus ja samalla rakennettiin valtuustosalin ja ruokalan käsittävä uudisosa. Pessi muutettiin Galleria K:ksi. Rakennustyö valmistui vuonna 2012. Alkuperäiset rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

Jalankulku ja pyöräily

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

Vesihuolto

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

Vedenjakelu

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

[2] Vantaan kaupunginmuseon kuulemisvaiheen mielipide, 12.3.2018.

vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.
Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Painetasot vaihtelevat välillä +66...+82. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

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

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

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Lummekujan ja Kielotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

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

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

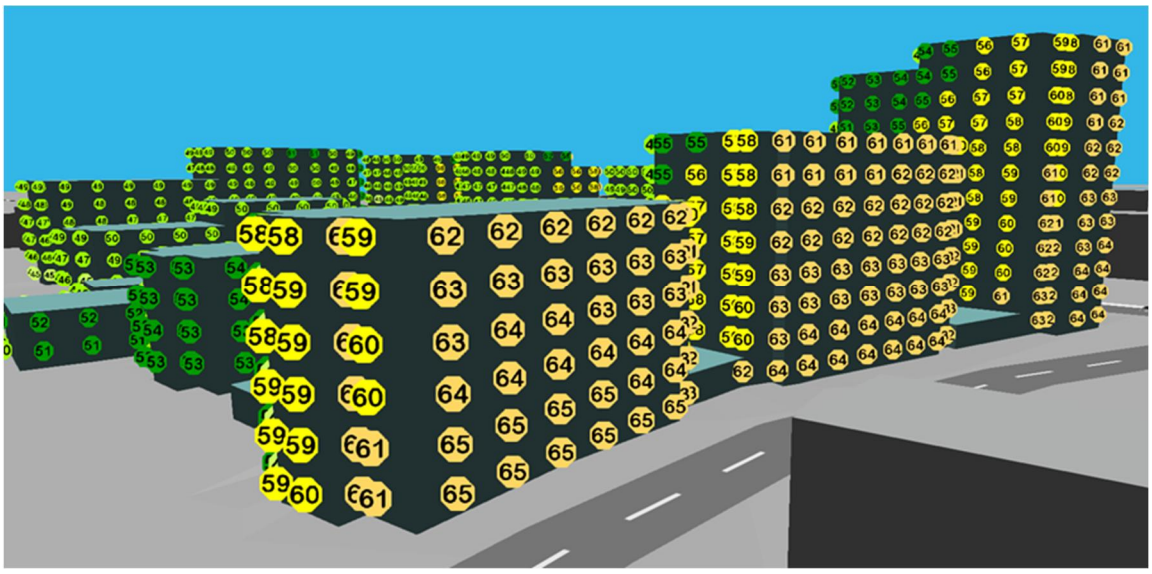
Peab Oy teetti Helimäki Akustikoilla meluselvityksen, joka on päivätty 6.3.2019 ja päivitetty 17.5.2019. Tieliikennemääränä on käytetty vuoden 2040 ennustetta ja pikaraitiotien vaikutus on otettu huomioon.

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

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



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



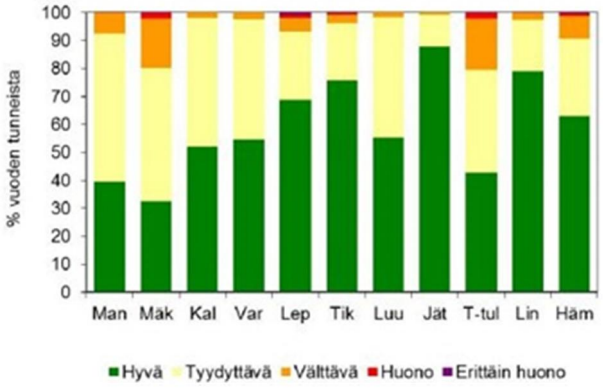
Tarkennetun meluselvityksen mukaan 65 dB:n melutaso täyttyy vain itäisimmän rakennuksen kahden alimman kerroksen osuudella Lummetien varrella.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m³, tuntiraja-arvoa 200 µg/m³ eikä vuorokausiohjearvoa 70 µg/m³. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä 12 - 25µg/m³. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo (20 µg/m³) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.



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

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($PM_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 4,7 - 9,5 µg/m³. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon 25 µg/m³ sekä myös WHO:n ohjearvon10 µg/m³. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.
Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli 0,7 µg/m³, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun rajaarvon 5 µg/m³alapuolella.[1]
Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

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

2.1.4 Maanomistus

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

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

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

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

Maakuntakaava

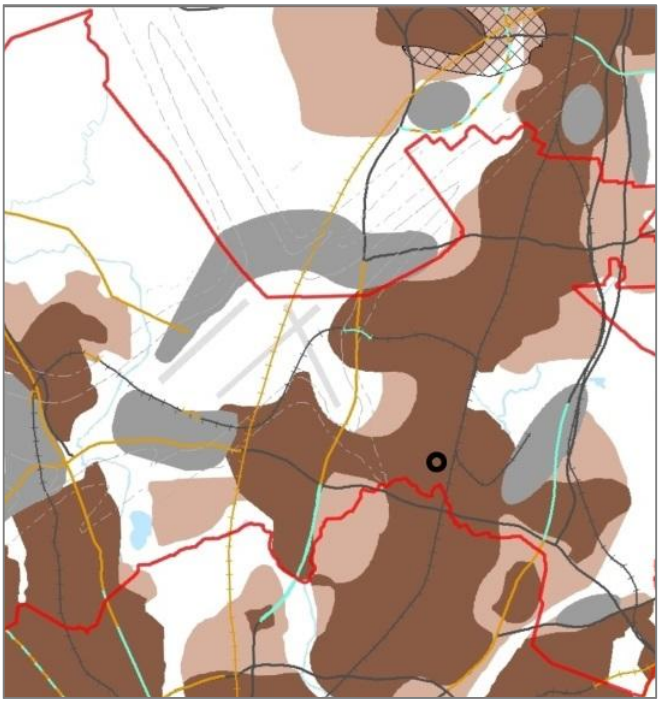


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

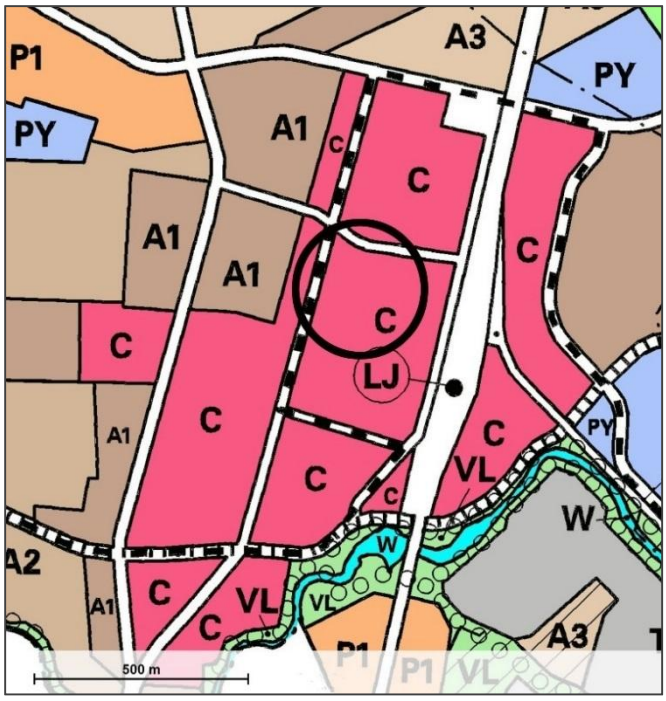
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi, ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

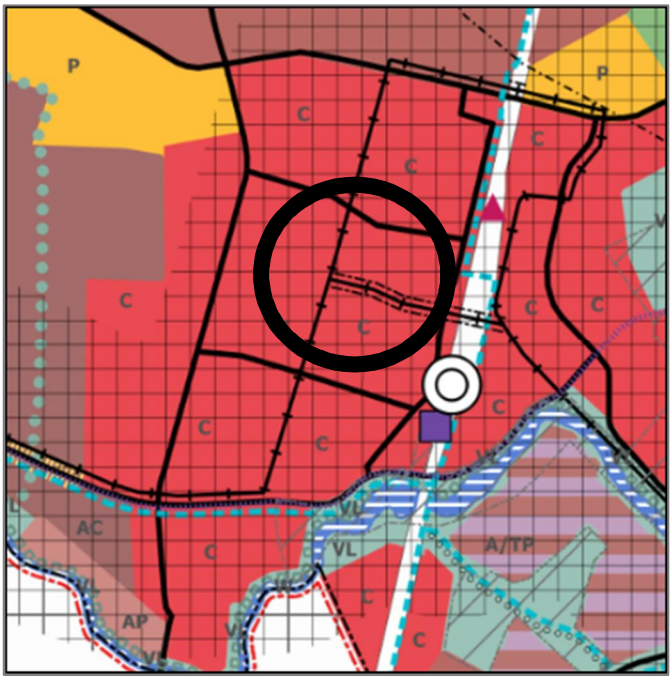
Yleiskaava



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

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

Vantaan yleiskaava 2020, luonnos



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

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

Kielotielle ja Lummekujan tunneliin on osoitettu raitiotien varaus.

Vantaan yleiskaava 2020 oli luonnoksena nähtävillä 18.2.– 29.3.2019

Tikkurilan keskustan kaavarunko



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

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

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. - 5.6.2014. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarungon 26.01.2015.

Asemakaava

Korttelissa 61209 ja ympäröivillä katualueilla on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava TIKKURILAN KESKUSTA (SM 17.9.1979) Siinä valtion virastotalon tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka rakennusoikeus on 10 200 k-m^2 ja kerrosluku III. Kirjaston Y-tontille ja Esikkopolun katualueelle on tehty asemakaavamuutos 000194 (SM 24.7.1981). Kirjastopuiston osuudella on voimassa kaavamuutos nro 001897 (Kv 14.12.2009) ja Lummekujan itäpäässä kaavamuutos nro 002068 (Kv 13.12.2010).



Kaavamuutos 002365

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

Kielotien päiväkodin hankesuunnitelma

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

Hankesuunnitelman mukainen hyötyala ilman teknisiä tiloja on 974 hym^2, huoneistoala 1100 htm^2 ja bruttoala 1412 brm^2. Kielotien päiväkoti on vuosien 2018–2027 investointisuunnitelmassa merkitty vuokratilaksi ja valmistumisvuodeksi vuosi 2021. Kielotien päiväkodin leikkipihan toteuttamiseen Tikkurilan Kirjastopuiston alueelle on vuosien 2018–2027 investointisuunnitelmassa varattu rahoitus vuosille 2020–2021. Kielotien päiväkodin valmistumisen tavoiteaikataulu on 12/2020.

Vantaan ratikan tavoitteisto ja linjaus Tikkurilan keskustassa

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

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

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

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat

- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Fingridillä ei ollut kommentoitavaa.

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

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

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

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

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.42019 esittää kaupunginhallitukselle (8.4.2019), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 17.4.- 16.5.2019 ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kahdelta lausunnonantajalta. Uudenmaan ELY-keskus halusi tarkennuksia kaavan melumääräyksiin ja HSY havaitsi ristiriitaisuuksia kaavaselostuksen vesihuoltoa koskevissa teksteissä ja vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Lausunnot on otettu huomioon vastineissa. Lisäksi lausuntojen pohjalta tarkennettiin kaavan melumääräyksiä ja kaavaselostuksen vesihuollon osuutta. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtävilleasettamista.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa 12.10.2017 esitetyt tavoitteet:

- Korttelista tulee suunnitella luonteeltaan keskustamaista, miellyttävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä kävelijöille ja pyöräilijöille.
- Rakennukset ovat korkeimmillaan kilpailualueen pohjoisosassa kahdeksan kerrosta ja eteläosassa vähemmän.
- Tavoitteena on Kirjastopuiston ja Esikkopuiston yhdistävä viherakseli, kaupunkimainen keskuspuisto, jota korttelin suunnitteluratkaisun tulee omalta osaltaan tukea.
- Orvokkipolun tulee jatkua kevyen liikenteen yhteytenä kilpailualueen läpi.
- Kilpailussa haetaan ekologista ja energiatehokasta, hiilipihiä ratkaisua.
- Rakennusten maantasokerroksiin tulee sijoittaa liiketilaa. Kielotielle, Lummekujalle ja Kirjastopuistoon avautuvat maantasokerroksen tilat tulee toteuttaa kerroskorkeudeltaan vähintään 5 m korkeina siten, että ne voidaan tarvittaessa joustavasti ottaa liike-, palvelu ja työtilakäyttöön. Osan liiketiloista tulee soveltua ravintolaksi.

- Päiväkodin tulee olla kaksikerroksinen, rakennusoikeudeltaan 1 500 k- m^2. Pihan tulee olla 2 000 m^2 ja sijaita nykyisellä pysäköintialueella, vähintään 30 m Lummetiestä. Päiväkodin huolto voidaan osoittaa Kirjastopuiston kautta, muuta liikennettä ei sallita.
- Korttelin pysäköinti suunnitellaan ensisijaisesti omalle tontille pysäköintilaitokseen, jonne tulee rakentaa valmius kymmeneen sähköautojen latauspisteeseen.
- Korttelin asuntojen ja uuden Kielotie 13:een rakennettavan toimistotalon keskinäistä vuorottaispysäköintiratkaisua voidaan tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.
- Pysäköinnin minimivaatimukset:
    - 1 ap/130 asuntok-m^2; 1 pp/30 asuntok-m^2, vähintään puolet säältä suojattuihin tiloihin.
    - liiketilat: 1 ap /200k-m2 ; 1 pp /30k-m2, vähintään puolet säältä suojattuihin tiloihin.
    - päiväkoti: 16 autopaikkaa

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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

Fair and Square

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





5th Avenue

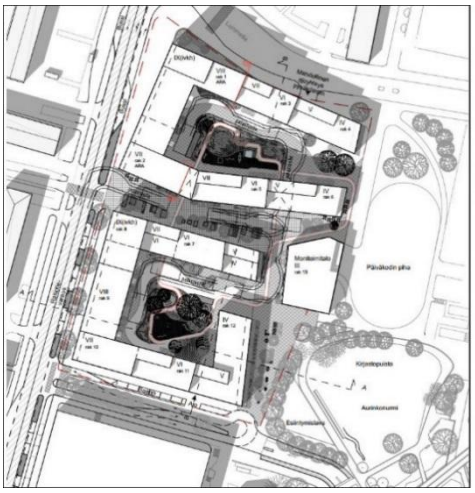
Ehdotus on kokonaisuutena tasapainoinen, katujulkisivu rytmittyy sopivan kokoisiin palasiin. Kerrosalaa on reilusti, mikä on johtanut pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Kattopuutarhojen toteutus ja käyttö herättivät epäilyksiä.





Tikis

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





Brooklyn

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

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





Lyhty

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





3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Ratkaisu pilkkoutuu Orvokkipolun jatkeen jakamaksi kahdeksi pienemmäksi korttelinosaksi, joista pohjoisempi on tarkoitus toteuttaa ensin. Päiväkoti sijoittuu näiden väliin, puiston ja

läpikulkuraitin varrelle. Pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle ja polkupyöräpaikat katujen varsille sijoittuviin yksikerroksisiin rakennusosiin.

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

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

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

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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

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

4.1.1 Mitoitus

Uusia asuntoja tulee noin 450 kpl ja asukkaita noin 700. Asuntojen keskikoko on noin 55 h-m^2.

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

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m^2, 1 ap/ 200 k-m^2 liiketilak-m^2
- Pyöräpaikkoja 1 pp/30 asuntok-m^2 ja 1 pp/30 liiketilak-m^2.

Lähipalvelurakennusten korttelialue, PL 0,16 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m^2 ja tehokkuusluku e=0,9. 16 autopaikkaa varataan pysäköintihallista.

Puisto, VP 0,5 hehtaaria Kirjastopuiston laajennusta.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y. 0,6 hehtaaria ja 8 300 k-m^2 jää kirjaston käyttöön.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat keskustamaisen kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia

määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

4.3 ALUEVARAUKSET

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

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

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

Asuinlamellien rakennuskorkeus vaihtelee neljän ja 12:en välillä. Kielotien ja Lummetien kadunvarret ovat pääosin seitsemän- ja kahdeksankerroksisten rakennusten reunustamia. Korkein 12-kerroksinen osa sijoittuu Lummetien ja Kielotien kulmaan, jossa se maamerkin omaisesti osoittaa keskusta-alueen pohjoisen päätepisteen. Matalimmillaan rakentaminen on päiväkodin ja suojellun

kaupungintalon naapurissa, johon ei haluttu liian jyrkkää kontrastia suhteessa kaksikerroksiseen kaupungintaloon. Rakennusten ei haluttu myöskään varjostavan päiväkotia tai sen pihaa kohtuuttomasti. Myös Kirjastopuiston ja sen leikkipuiston säilyminen aurinkoisena on otettu massoittelussa huomioon.

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

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

Kivijalkakerrokseen sijoittuu Lummekujan ja Kielotien puolella liiketilaa, jonka vähimmäiskorkeus on viisi metriä. Liiketilojen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Katujen kulmaukseen tulee lisäksi varata tilat ravintolakäyttöön. Katutasoon muodostuu ylempien kerrosten parvekkeista katos, joka luo välittävän vyöhykkeen rakennuksen ja kadun rajapintaan ja jonka alla jalankulkija on suojassa sateelta. Korkea kivijalka-liikekerros tuottaa rakennuksille tukevan ”jalustan”, mikä on perinteinen keino rakennusten julkisivujäsentelyssä. Korkea tila tekee tiloista myös joustavia moneen käyttöön. 12-kerroksisen rakennuksen ”visuaalinen” kivijalka tulee toteuttaa kahden kerroksen korkuisena.

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

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

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

PL, lähipalvelurakennusten korttelialue

Alueelle on varattu 1500 k-m^2:n rakennusoikeus, jolle voidaan rakentaa kaksikerroksinen päiväkoti. Päiväkoti tulee tehdä puurakenteisena tai paikalla muuraten poltetusta tiilestä. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

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

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

Y, yleisten rakennusten korttelialue

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

4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

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



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

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne



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

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

Kaupunkikuva

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

Rakennusten korkeutta on rajoitettu niin, että matalimmat rakennukset sijoittuvat kaava-alueen eteläosaan. Sillä turvataan riittävä auringonvalo pihakannelle ja varsinkin päiväkodille.

Rakennusmassat eivät myöskään varjosta Kirjastopuiston leikkipuistoa. Kielotien varteen on osoitettu puurivi ja katu suunnitellaan keskustamaiseksi bulevardiksi, jolla sallitaan myös kadunvarsipysäköinti.

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

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

Kaavaratkaisu parantaa myös alueen palvelutasoa, kun uusi päiväkoti ja uudet kivijalkaliikkeet avaavat ovensa. Uuden päiväkodin rakentaminen helpottaa pulaa päivähoitopaikoista. Samalla se voi hyödyntää viereisen Tikkurilan kirjaston ja musiikkiopiston tarjoamia palveluja. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai kävely- ja pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan ydinkeskustaan tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäröivien pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Noin kolmasosa uusista asunnoista tulee A-Kruunun omistukseen eli ne ovat Asuntorahaston tukemaa vuokra-asumista. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan matkakeskuksesta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä, toisaalta liikenteestä poistuu nykyisen toimistotilan synnyttämä liikenne. Yhteydet Läntisen Valkoisenlähteentien kautta Tuusulanväylälle ja Tikkurilantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat. Suunnitteilla on myös Valkoisenlähteentien jatko itään Hakkilaan ja vt 4:n suuntaan. Vantaan Ratikan (Länsimäki-Lentoasema) suunniteltu linjaus kulkee Lummekujaa pitkin kaava-alueeseen rajutuen. Suunnitelmissa on baanatasoiset yhteydet pyöräilylle

Tikkurilasta Korson, Kivistön, Hakunilan ja Helsingin suuntiin. Näistä pohjoisen suunnan yhteyttä Korsoon on jo parannettu laatukäytävä-tasoiseksi. Seuraavana vuorossa on Hakunilan suunnan laatukäytävä-tason yhteyden toteutus.

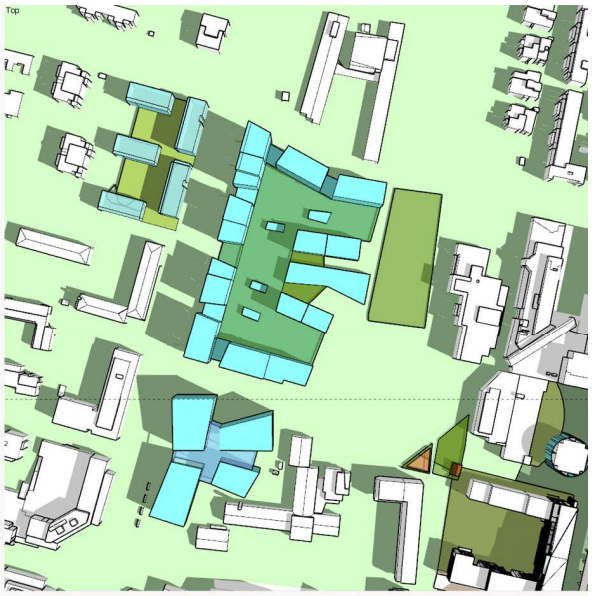
Vesihuolto

Kirjastopuistoon rakennetaan uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 100 metrin matkalle. Uutta vesihuoltoa varten kaavaan on merkattu riittävä rasitealue. Jätevesiviemäri voidaan rakentaa viettoviemärinä noin 5 promillen kaadolla. Kaava-alueen kaakkoisnurkassa Lummekujan päässä rakennuksen raja ulottuu hulevesiviemärin suoja-alueelle. Rakentamisvaiheessa on huomioitava hulevesiviemärin läheisyys ja jätettävä riittävä suojaetäisyys rakennuksen perustuksiin. Tarpeen mukaan hulevesiviemäri Kirjastopuistosta Lummekujalle (29 m) joko siirretään tai se poistetaan käytöstä.

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



21.3. klo 9:00



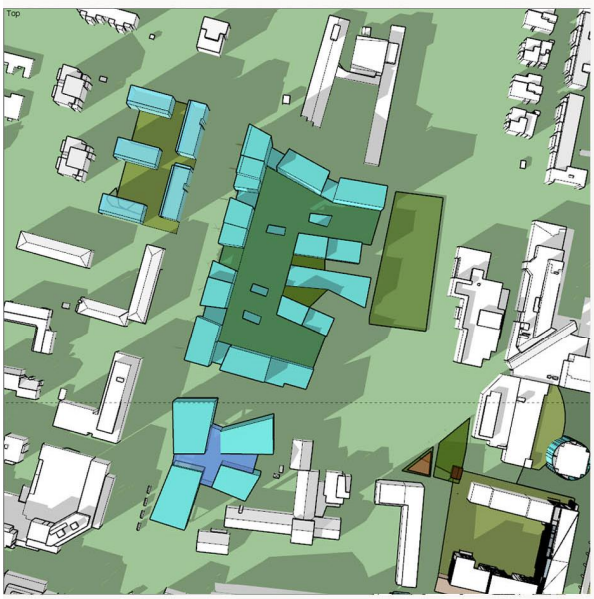
21.6. klo 9:00



21.3. klo 12:00



21.6. klo 13:00



21.3. klo 16:00



21.6. klo 17:00

Ympäristöhäiriöt

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

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

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

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

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Seppo Niva	Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija	aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

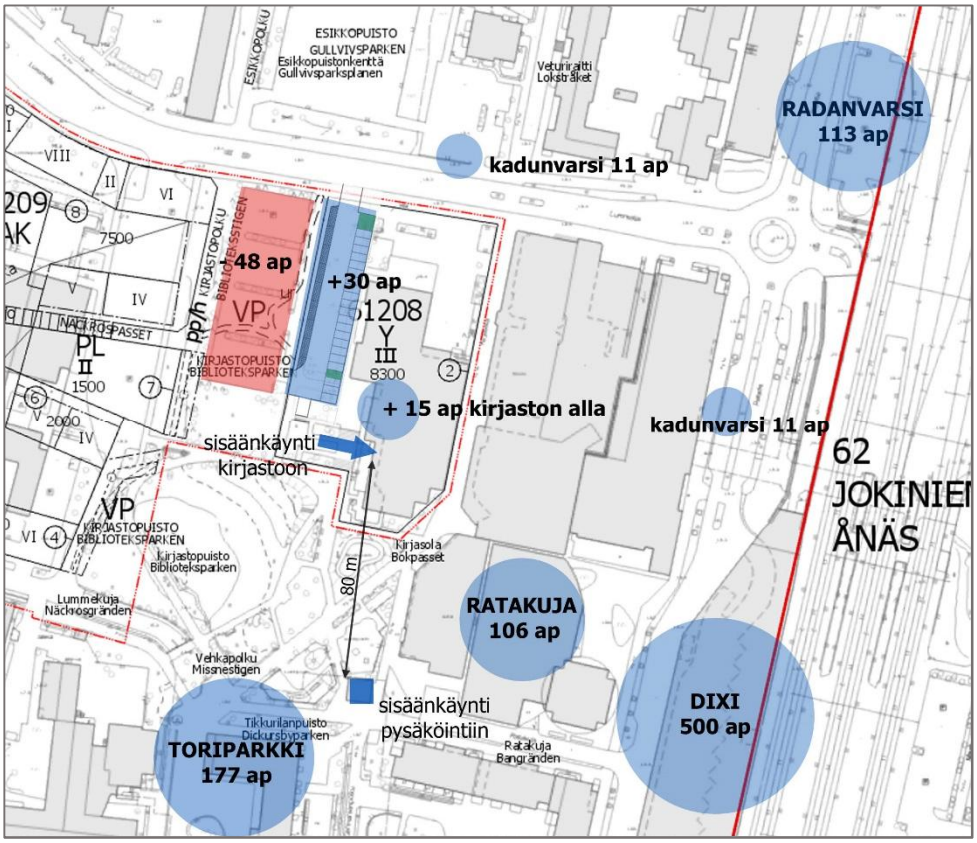
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	14.05.2019
Kaavan nimi	002352 Tikkurila 61, Kielotie 15		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002352
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2180	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,2180

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,2180**	**100,0**	**37400**	**1,16**	**0,0000**	**18900**
A yhteensä	1,2713	39,5	27600	2,17	1,2713	27600
P yhteensä	0,1599	5,0	1500	0,94	0,1599	1500
Y yhteensä	0,6327	19,7	8300	1,31	-1,8159	-10200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4502	14,0			0,2973	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7039	21,9			0,0874	



Havainnekuva, joka osoittaa miten kirjaston pysäköinti hoidetaan puiston laajennuksen jälkeen.

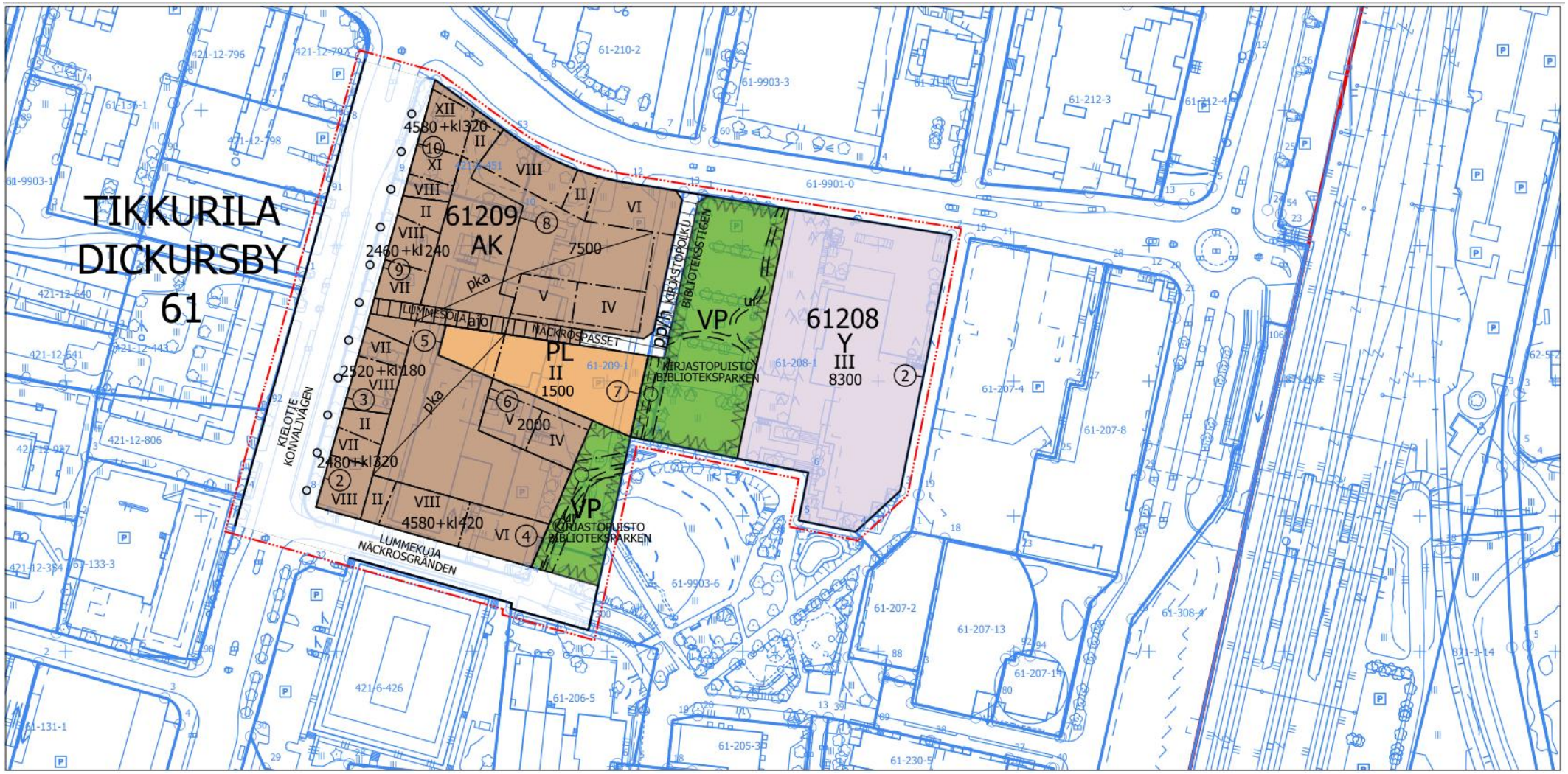
Alamerkinnät

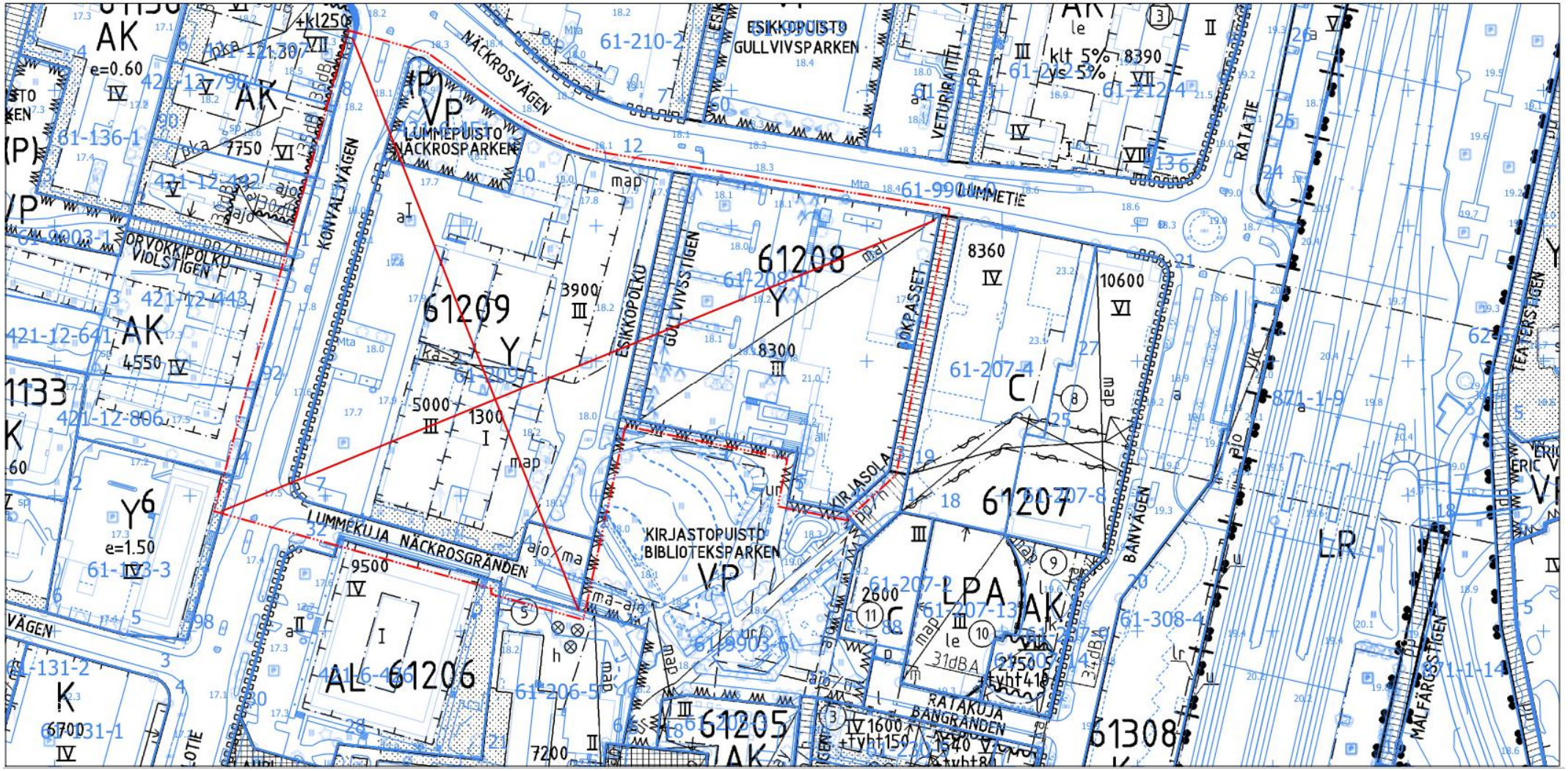
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,2180**	**100,0**	**37400**	**1,16**	**0,0000**	**18900**
A yhteensä	1,2713	39,5	27600	2,17	1,2713	27600
AK	1,2713	100,0	27600	2,17	1,2713	27600
P yhteensä	0,1599	5,0	1500	0,94	0,1599	1500
PL	0,1599	100,0	1500	0,94	0,1599	1500
Y yhteensä	0,6327	19,7	8300	1,31	-1,8159	-10200
Y	0,6327	100,0	8300	1,31	-1,8159	-10200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4502	14,0			0,2973	
VP	0,4502	100,0			0,2973	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7039	21,9			0,0874	
Kadut	0,6501	92,4			0,0986	
Kev.liik.kadut	0,0538	7,6			-0,0112	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



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

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




ESIKKOPUISTO
GULLVIVSPARKEN
NÄCKROSVÄGEN
LUMMEPUISTO
NÄCKROSPARKEN
LUMMETIE
VETURIRAITTI
RATATIE
KONVALJVÄGEN
ORVOKKIPOLKU
VIOLSTIGEN
ESIKKOPOLKU
GULLVIVSTIGEN
LOKPASSET
TEATERSTIGEN
KIRJASOLA
BANVÄGEN
MÅLFÄRGSTIGEN
LUMMEKUJA NÄCKROSGRÄNDEN
KIRJASTOPUISTO
BIBLIOTEKSPARKEN
RATAKUJA
BANGRÄNDEN
61208
61209
61207
61206
61205
61308
AK
VP
LPA
LR
Y6
AL
K
C

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002352	10.6.2019	686502, 687502

Vantaan kaupunki
KIELOTIE 15
Kaupunginosa 61, Tikkurila

Vanda stad
KONVALJVÄGEN 15
Stadsdel 61, Dickursby

Asemakaavan muutos
Korttelit 61208 ja 61209 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 61208 och 61209 samt gatu- och rekreationsområde.

Tonttijako
Osa korttelia 61209.

Tomtindelning
Del av kvarteret 61209.

Tonttijaon muutos
Kortteli 61208 ja osa korttelia 61209.

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 61208 och del av kvarteret 61209.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
AK	
Asuinkerrostalojen korttelialue	**Kvartersområde för flervåningshus**
Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper samt balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.
Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.	En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.
Porrashuoneet eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	Trapphusen dimensionerar inga bilplatser eller skyddsrum.
Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.	Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/ bostad.
Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.
Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.	Våningstalen räknas från gatunivån.
Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.	Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.
Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.	Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket.
Pysäköintihalliin tulee sijoittaa vähintään 10 sähköautojen latauspistettä.	Minst 10 laddningsställen för elbilar ska placeras i parkeringshallen.
Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.	Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningenutgör ett hind.
Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.	Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.
Tonteille 4 tai 6 sekä tontille 8 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.	På tomter 4 eller 6 och på tomten 8 skall i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.
Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Rakennukset:

Korttelin rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

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

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

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua tiiltä tai puuta.

12-kerroksisen rakennusosan julkisivut saa verhota alumiinilevyillä.

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

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

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

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

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

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

Byggnader:

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

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

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

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

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

I byggnadsdelen med 12 våningar får fasaderna täckas med aluminiumplattor.

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

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

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

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

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

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

Kivijalkakerros:

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 5 metriä.

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

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

Stenfotsvåningen:

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 5 m.

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

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

Meluntorjunta

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

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Kielotien ja Lummetien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylity parvekkeilla.

Piha-alueiden oleskelu tulee sijoittaa siten, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylity.

Bullerbekämpning

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

Bostäderna får inte endast öppnas mot den fasad, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Invid Konvaljvägen och Näckrosvägen skall genom tekniska lösningar sörjas för att den genomsnittliga ljudnivån dagtid, 55 dB inte överskrids på balkongerna.

Gårdsområdenas vistelseplatser bör placeras så att riktvärdet för den genomsnittliga ljudnivån dagtid 55 dB inte överskrids.

Pihat:	**Gården:**
Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.	För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.
Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulku- ja huoltoajoreiteissä voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.	Gården ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.
Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.	Kvarterets grönfaktor ska vara minst 0,8. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.
Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.	Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.
Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.	Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.
Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.	De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.
Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia puita.	På de partier av gårdsplanen som har öppen jord ska planteras träd som blir stora.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:	**Minimiantalet bilplatser:**
Asunnot: 1 ap/ 130 k-m²	Bostäder 1 bp/130 m²-vy
Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata pihakannelle, porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².	Minst 1 bp/5000 k-m² ska reserveras på gårdsdäcket i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.
Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.	Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser:
1 kpl/asuinhuone, joista 50 % on helposti käytettäviä.	1 st. /bostadsrum, av vilka 50 % är lättillgängliga.
Lähipalvelurakennusten korttelialue.	**Kvartersområde för närservicebyggnader.**
Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.	Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.
Korttelialueen käyttöön varataan 16 autopaikkaa pihakannen alle.	För kvartersområdet ska 16 bilplatser under gårdsdäcket reserveras.
Rakennuksen julkisivujen tulee olla puuta tai paikallamuurattua poltettua tiiltä.	Byggnadens fasader ska bestå avträ eller bränt tegel som murats på platsen.
Yleisten rakennusten korttelialue.	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/250 k-m².	Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/250 m²-vy.
Autopaikat saa sijoittaa korttelissa 61207 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.	Bilplatserna får placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 61207.
Puisto.	**Park.**
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Namn på stadsdel.**
61208	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KIRJASTOPOLKU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
4580	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
123	**Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.**	**Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.**
4580 + kl420	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
pkä	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
	Pihakannen rakennusalueelle saa rakentaa piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.	Inom byggnadsytan av gårdsdäcket får gårdsbyggnader byggas utöver den anvisade byggrätten.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**
	Katu.	**Gata.**
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	**För allmän gångtrafik reserverad del av område.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

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

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

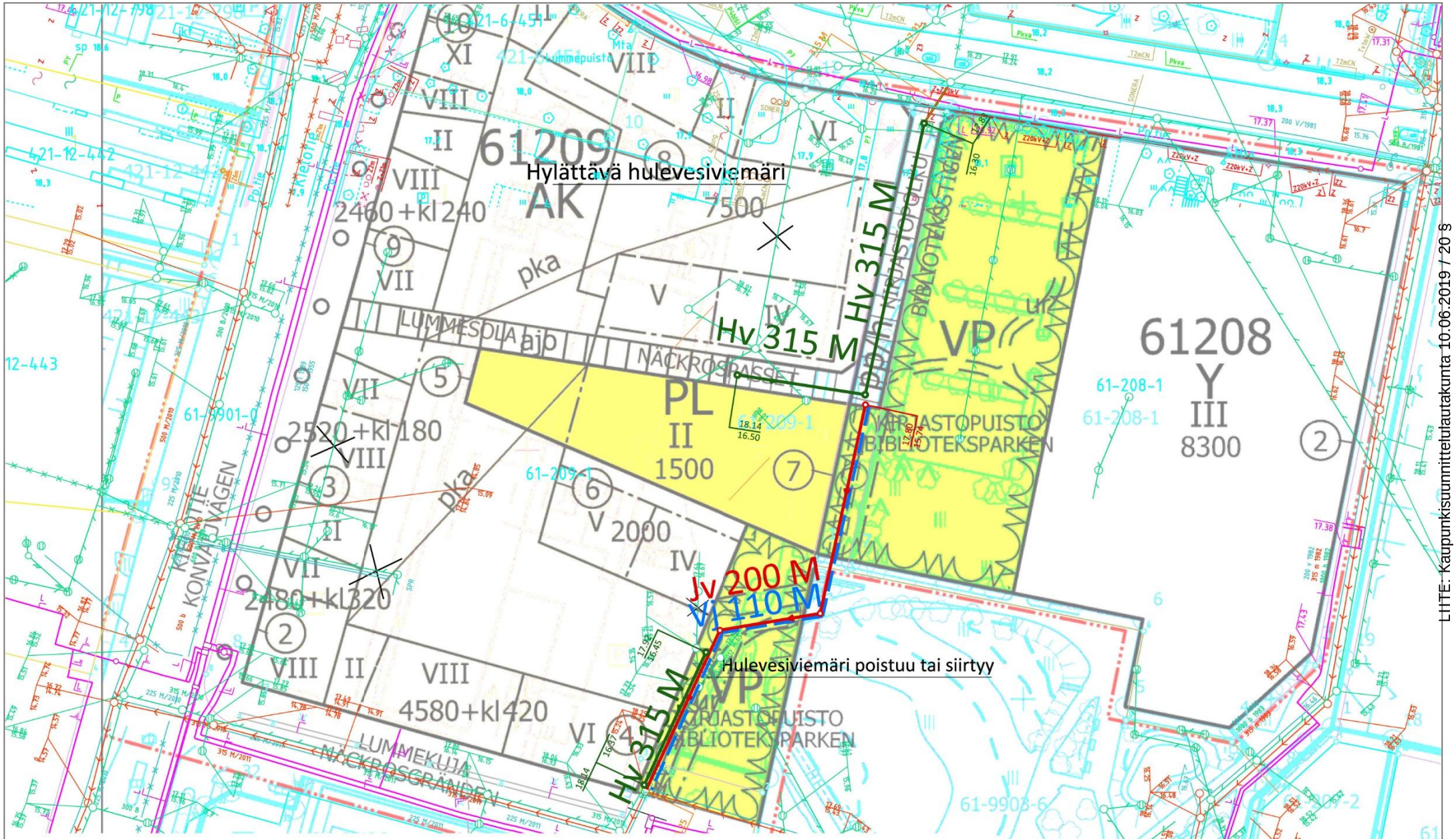
Vantaalla / Vanda ___ . ___ 20___

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.



Vantaan kaupunki copyright Paula Luomala tulosteen laatija 21.5.2019 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002352 Kielotie 15 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 20 §

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / Tikkurilan asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 8.4.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002352** / **Kielotie 15**. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 HSY	Kaavaselostuksen vesihuoltoa koskevassa osiossa ristiriitaisuuksia. Vesihuollon liitekartan luettavuutta tulisi parantaa.	Tarkistetaan kaavaselostuksen vesihuollon teksti- ja liitekarttaosiota.
NRO 2 UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS	Parvekkeita ja pihan oleskelualueita koskevia melumääräyksiä tulee tarkentaa. Asuntojen ei tulisi avautua yksinomaan Lummetien suuntaan, jossa päivämelutaso on 65 dB.	Melumääräyksiä tarkennetaan ja kielletään asuntojen avaaminen pelkästään julkisivulle, jolla päivämelutaso 65 dB ylittyy.

Vantaa

NRO 1
HSY

Lausunto:

Suunnittelualuetta palvelee Kielotien ja Lummekujan nykyinen vesihuoltoverkosto.
Alla ote kaavaselostuksesta: *”Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 100 metrin matkalle. Jätevesiviemäri voidaan rakentaa viettoviemärinä noin 5 promillen kaadolla. Kaava-alueen kaakkoisnurkassa Lummekujan päässä rakennuksen raja ulottuu hulevesiviemärin suoja-alueelle. Rakentamisvaiheessa on huomioitava hulevesiviemärin läheisyys. Tarpeen mukaan hulevesiviemäri Kirjastopuistosta Lummekujalle (29 m) joko siirretään tai se poistetaan käytöstä. Uudelle katualueelle, Lummesolalle, rakennetaan hulevesiviemäriä noin 90 metrin matkalle. Hulevesiviemäröinti Lummesolalla vaatii osittain lämpöeristämistä vieton mahdollistamiseksi. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 111 000 € (alv 0%).”*

Tekstissä ja vesihuollon esisuunnitelmassa on pyritty kokonaisvaltaisesti esittämään kaavan aiheuttamat vesihuoltomuutokset ja uuden vesihuollon tarve. Uuden vesihuollon rakentamisesta on laadittu myös kustannusarvio. Laaditussa aineistossa on kuitenkin joitakin selvennystä ja tarkennusta vaativia kohtia.

Lummesola on tekstin mukaan uusi katualue mutta kaavakartan mukaan osa korttelia. Lummesolan uusi hulevesiviemäri sijoittuu pääosin Kirjastopolulle; tekstin mukaan viemäri sijoittuu vain Lummesolalle. Yleisiä vesihuoltolinjoja ei lähtökohtaisesti rakenneta korttelialueille eikä niitä ole myöskään syytä esittää tekstissä eikä esisuunnitelmassa, sekaannusten välttämiseksi.

Kaavan kaakkoisnurkan uusi pääosin puistoalueelle sijoittuva 100 m pitkä vesihuoltolinja on yksilöitävä paremmin tekstissä. Vesihuoltolinjan suojaetäisyyksistä on pyrittävä pitämään kiinni joko rakennusalaa siirtämällä tai rakentamalla uusi vesihuoltolinja hieman kauemmas uudesta rakennuksesta.

Esisuunnitelmaan tulee lisätä riittävän informatiivinen viiteteksti uudesta kaakkoisnurkan vesihuoltolinjasta ja siihen sisältyvästä Kirjastopuiston ja Lummekujan välisestä mahdollisesti siirrettävästä tai poistettavasta 29 m pitkästä hulevesiviemäristä. Kaavavaiheessa on harvoin tarkoituksenmukaista ottaa kantaa yleis- ja rakennussuunnitteluvaiheeseen kuuluviin asioihin, esim. tulevan linjan lämpöeristämiseen.

Esisuunnitelman pohjalla olisi hyvä näkyä vaalealla kaava-alueen ja uusien katualueiden rajat luettavuuden lisäämiseksi. Tiedossa ei ole tarkasti, mitä vesihuollon kustannusarvio (111 000 € (alv 0%)) sisältää. Toivomme yo. asioiden tarkentamista ja selventämistä laadittuun aineistoon ja HSY:n ja kaupungin välisen yhteistyön jatkumista hyvänä myös tulevaisuudessa.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. (09) 1561 2109.

Vastine:

Lummesola on osittain pihakannen päällä olevaa yleiselle jalankululle varattua korttelialuetta. Itäpäästään se on kuitenkin katualuetta. Suunniteltu hulevesiviemäri sijoittuu Lummesolan katualueosuudelle HSY:n periaatteiden mukaisesti.

Kaavaselostuksen vesihuolto-osiossa on ristiriitaisuuksia, jotka korjataan HSY:n toiveiden mukaisesti.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen vesihuolto-osion tekstejä ja liitekarttaa tarkistetaan.

NRO 2
UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Lausunto:

Asemakaavamuutos täydentää onnistuneesti Tikkurilan yhdyskuntarakennetta toimivien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä.

Kaavaselostuksessa oleva kuva melutilanteesta osoittaa, että Kielotien ja Lummetien julkisivuille sijoittuville parvekkeille annettu määräys on aiheellinen. Määräystä tulee täydentää siten, että parvekkeet tulee suojata melulta ja niillä tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen mukainen ohjearvo päivällä (55 dB). Julkisivun ääneneristävyydestä on annettu riittävät määräykset, mutta muilta osin asemakaavaehdotuksen melumääräyksiä on syytä täydentää.

Piha-alueita koskeviin kaavamääräyksiin tulee lisätä vaatimus melun ohjearvojen saavuttamisesta. Lummetien julkisivulla ylittyy 65 dB melutaso, joten asuntojen tulee avautua myös ohjearvojen mukaiselle julkisivulle. Lisäksi olisi syytä antaa suositus makuuhuoneiden sijoittamisesta hiljaiselle puolelle.

Vastine:

Kaavamääräyksiä voidaan tarkentaa ehdotetulla tavalla.

Tarkistukset:

Lisätään kaavamääräysten melumääräysosioon 55 dB:n ohjearvo koskemaan parveke- ja ulko-oleskelualueita. Lisäksi määrätään, että asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

21 § **Asemakaavan muutos 002403 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Patotien päiväkoti / TLA**

VD/6740/10.02.04.00/2018
TLA/TKA/AHA/MKU

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen Patotien päiväkodin korvaamisen suuremmalla päiväkotiyksiköllä. Tontin käyttötarkoitus muutetaan YS:stä (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue) Y:ksi (yleisten palvelujen korttelialueeksi). Rakennusoikeutta päiväkodin tontille sijoittuu 2200 k-m^2 ja kerrosluku sallii rakentamista enintään kolmeen kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa siten 800 k-m^2. Päiväkodin tonttiin otetaan mukaan osa nykyisestä Viherpuiston (VP) alueesta sekä Patotien katualueesta.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15600 kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 15600 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki ja osa virkistysaluetta kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 15600.

Alue sijaitsee Patotien varressa, noin 200 metrin kävelymatkan päässä Louhelan asemasta. Pohjoisessa ja lännessä aluetta rajaa Viherpuisto. Idässä ja etelässä alue rajautuu Patotiehen ja asuinkerrostalojen kortteliin.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3.

Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa Yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty ekologinen runkoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 sekä laskeutumisvyöhykkeellä.

Asemakaavan muutos
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) aluetta, puistoaluetta (VP) sekä katualuetta, joille sijoittuu päiväkoti, puistometsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokuja. Asemakaavalla mahdollistetaan kolmikerroksisen, 2200 k-m^2

päiväkodin rakentaminen 7005 m^2 tontille. Rakennusoikeus lisääntyy 800 k-m2. Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista. Päiväkoti on kiireellinen ja sillä vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Nykyinen päiväkoti on heikkokuntoinen.

Tontin alueella sijaitsevien ulkoilureittien paikka siirtyy ja ne rakennetaan Viherpuiston puolelle. Kaukolämpöputkea sekä vesihuollon päävesijohtoa varten osoitettu johtokuja merkitään rasitteeksi tontin alueelle. Kaavan mukainen ajoyhteys tontille tulee Patotieltä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.11.2018 ja päivitetty 16.11.2018. Kaavatilaisuus pidettiin 27.11.2018 Uomarinteen koululla.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta, jotka kaikki olivat viranomaisilta. Palautteissa korostui kaksi asiaa; Myyrmäen ja Martinlaakson kaupunginosia erottavan viheraluenauhan ja sen alueella kulkevien yhteyksien katkeaminen ja Viherpuiston metsäsilhuetin rikkoutuminen sekä raideliikenteen melun ja runkomelun torjunta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa päiväkodin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002403 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Patotien päiväkoti
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019

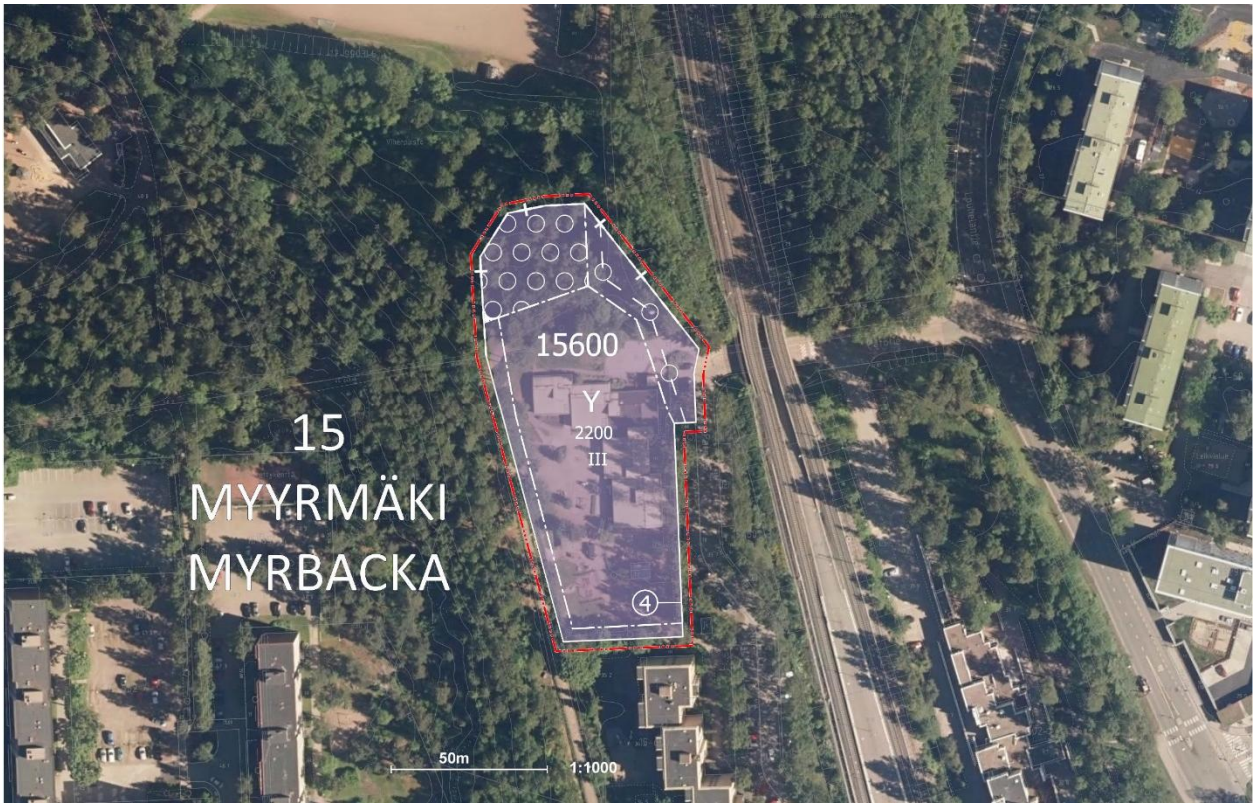
Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-. ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, p. 050 318 1629
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002403 PATOTIEN PÄIVÄKOTI

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002403. Kaavoitus on tullut vireille 13.11.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 15600 (Y) kaupunginosassa 15. Myyrmäki. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 15600 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15. Myyrmäki ja osa virkistysaluetta kaupunginosassa 17. Martinlaakso).

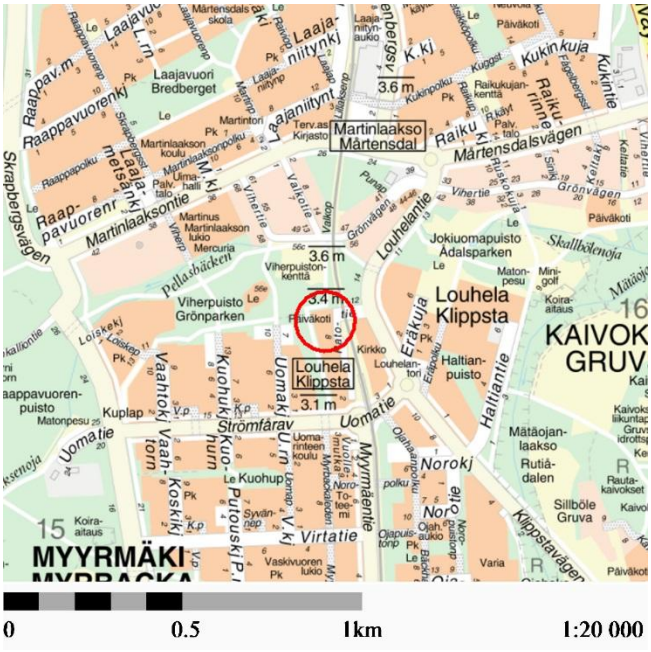
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelista 15600 (Y) 15. Myyrmäki.

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen Patotien päiväkodin korvaaminen suuremmalla päiväkotiyksiköllä. Rakennusoikeutta päiväkodin tontille sijoittuu 2200 k-m2:n ja kerrosluku sallii rakentamista enintään kolmeen kerrokseen. Päiväkodin tonttiin otetaan mukaan osa nykyisestä Viherpuiston (VP) alueesta sekä Patotien katualueesta.

Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, Vantaan kaupunki ;
anna.hakamaki@vantaa.fi, puh. 050 31 629.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue Patotien varrella, Louhelan aseman läheisyydessä oleva nykyinen päiväkotitontti. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu myös Viherpuiston puistoaluetta sekä katualuetta päiväkodin tontin rajautuvalta osalta. Louhelan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa pohjoisessa ja lännessä Viherpuisto. Idässä alue rajautuu Patotiehen ja etelässä asuinkerrostalokortteli.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan Kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.8.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002403.
- Kaavoitus tuli vireille 13.11.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 20.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 27.11.2018 asukastilaisuus.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet 19
4. Asemakaavan kuvaus 24
4.1 Kaavan rakenne 24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
4.3 Aluevaraukset 26
4.4 Kaavan vaikutukset 27
4.5 Ympäristön häiriötekijät 30
4.6 Nimistö 31
5. Asemakaavan toteutus 32
6. Kaavatyöhön osallistuneet 32
7. Asemakaavan seurantalomake 33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 35

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Patotien päiväkoti - Rautatieliikenteen tärinävaikutukset kehäradalta, WSP Finland Oy, 6.3.2019
- Myyrmäen kaavarunko, nro 014400, Vantaan kaupunki, Kh 29.4.2019
- Myyrmäen alueen runkomelu- selvitys, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP Finland Oy, 10.8.2018
- Radanvarsi, junaliikenteen tärinät, Vantaa, Myyrmäki, WSP Finland Oy, 20.6.2018
- Kehäradan junaliikenteen tärinämittaukset Myyrmäessä, WSP Finland Oy, 30.5.2018

1. TIIVISTELMÄ



Havainnekuva kaavan mahdollistamasta ratkaisusta. Vantaan kaupunki 16.5.2019.

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kolmikerroksisen, 2200 k-m2 päiväkodin rakentaminen 7005 m2 tontille. Rakennusoikeus kasvaa siten 800 k-m^2. Hanke on kiireellinen ja sillä vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Päiväkodin tavoitteellinen valmistumisvuosi on 2021. Nykyisessä päiväkotirakennuksessa on esiintynyt rakenteellisia ongelmia, mm. pohjaolosuhteiden ja rakennustavan vuoksi ja se on heikkokuntoinen.

Päiväkodin korvaaminen suuremmalla edellyttää tontin rakennusoikeuden sekä samalla tontin pinta-alan kasvattamista. Näin ollen päiväkodin tonttiin liitetään osa nykyisestä Viherpuiston (VP) alueesta sekä pieni osa Patotien katualueesta. Uuden tontin alueella sijaitsevien ulkoilureittien paikka siirtyy ja ne rakennetaan Viherpuistoon. Kaukolämpöputkea sekä vesihuollon päävesijohtoa varten osoitettu johtokuja merkitään rasitteeksi tontin alueelle. Kaavan mukainen ajoyhteys tontille tulee Patotieltä ja pysäköinti tapahtuu tontilla.

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3.

Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa **Yleiskaava 2020**:ssä kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on merkitty ekologinen runkoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 sekä laskeutumisvyöhykkeellä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), puistoaluetta (VP) sekä katualuetta, joille sijoittuu päiväkoti, puistometsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokuja.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Louhela sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat. Vaikka suunnittelualue kaavan laadinnan hetkellä sijoittuu sekä Myyrmäen että Martinlaakson kaupunginosiin, on se toiminnallisesti osa Myyrmäen keskusta-aluetta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu yli 40 metriin nousevan, aiemmin metsäisen, nykyisin rakennetun selänteen pohjoisreunalle. Selänne on kalliosydäminen moreeniselänne, jonka poikki kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Selänteen pohjoispuolelle maasto laskeutuu Pellaksenojan laaksoksi, jonne sijoittuu Viherpuisto. Viherpuistossa kulkee liito-oravan tärkeä yhteys ja toimiva ylitysalue radan poikki.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa, sekä puoliläpäisevää hiekkakenttää. Lisäksi osa kaavoitettavasta alueesta on vettä läpäisevää metsäistä aluetta.

Nykytilanteessa rakennetun tontin kuivatus perustuu hulevesiviemäröintiin. Kaavoitettava tontti sijaitsee sen länsipuolella sijaitsevaan Viherpuistoon nähden rinteessä, jonka valumavedet hallitaan avo-ojalla.

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Mätäojanlaakso on luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee välillä +31…+36 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen koillisosassa, Patotien Kehäradan alikulun kohdalla. Maanpinta nousee kohti länttä.

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta-aluetta sekä osin silttiä ja moreenia.

Patotien päiväkodin alueella, ennen rakentamista tehtyjen pohjatutkimusten mukaan alueen luonnonmaana on ollut silttiä tai savea. Hienorakeisen maakerroksen paksuus on vaihdellut noin 0-3 metriä. Siltin alla on moreenikerros. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 1 - 5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Nykyisen päiväkotirakennuksen pohja on mahdollisesti osin louhittu.

Pohjavedestä ei ole alueelta mitattua tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten arvioitu perustamistapa pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla on maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alueella on paljon korkeuseroja. Päiväkodin tontti on alun perin pengerretty rinteeseen, minkä vuoksi tasoero tontin länsi- ja itäpuolella ovat jopa noin kuusi metriä. Maaston korot vaihtelevat n. +31,8 ja 37,8 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2018 alussa asukasluku oli 16 850. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 45% asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. [1] Lähivuosina Myyrmäkeen ennakoidaan rakennettavan merkittävästi uusia asuntoja.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kerrostalovaltaista asuinrakentamista. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Juna-aseman vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo Artsi sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen naapurissa on urheilutalo, jossa on uimahalli, palloilu- ja liikuntasaleja sekä vieressä Virtapuiston kenttä. Puolen kilometrin päässä sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2016 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018) ja kaavarungon hyväksymiskäsittelyssä (Kh 29.4.2019) edellytettiin, että kaupunginhallitukselle tuodaan tie-

[1,2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

doksi suunnitelma siitä, miten alueella lisätään työpaikkojen määrää. Kaava-alueella nykyisessä päiväkodissa on muutama työpaikka ja määrä kasvaa päiväkodin laajentumisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Patotien päähän ja rajautuu Viherpuistoon. Yleiskaava 2007 :ssä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa Yleiskaava 2020:ssä edellä mainittujen aluevarausten lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty ekologinen runkoyhteys. Louhelan asemalle matkaa on noin 200 metriä.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.

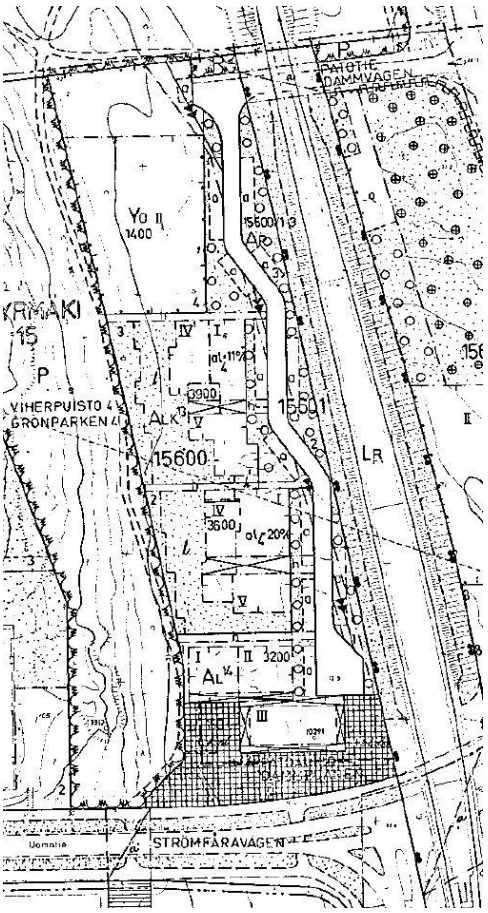
Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Suunnittelualuetta ympäröi Viherpuisto pohjois- ja länsireunoilta. Puistossa kulkee kattava polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistysreittejä. Siellä kulkee myös latu, joka yhdistyy Raappavuorentien länsipuolella ja radan itäpuolella kulkeville latureiteille. Puistossa on myös lasten leikkipaikka.

Liikenne

Patotien liikennejärjestelyt ovat perua vuonna 1976 hyväksytystä asemakaavasta Myyrmäki 1A (kaava nro 150200). Tuolloin on määritelty, että alueen asukas- ja huoltoliikenne kulkee Louhelantieltä junaradan alikulun kautta Patotielle. Alikulun mataluuden takia paloautojen ja vastaavien suurten ajoneuvojen ajoyhteys on puolestaan ollut tarkoitus järjestää Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle. Käytännössä ajoyhteys on kuitenkin toteutunut varsin heikosti, sillä osa vuonna 1985 Patotie 2:een nousseen liikerakennuksen pysäköintipaikoista rakennettiin tämän ajoyhteyden päälle. Myös Patoaution toteutus istutuksineen, ulkomainoksineen ja portaineen hankaloittaa osaltaan yhteyden käyttämistä. Lisäksi vuonna 2011 tehty Uomatien madaltaminen poisti mahdollisuuden lähes suoraan ajoyhteyteen Uomatien ja Patotien välillä. Kun vielä huoltoajossa käytettävä kalusto on ajan myötä kasvanut, osan Patotien alueen huoltoliikenteestä on ollut pakko siirtyä kulkemaan Martinlaakson Vihertieltä Viherpuiston puistokäytävää pitkin Patotielle. Mahdollisessa hätätilanteessa myös paloautojen olisi kuljettava kyseistä reittiä Patotielle. Tämä pakon sanelema ajoyhteys on kuitenkin sekä voimassa olevan asemakaavan että liikennesääntöjen vastainen.



Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähin yleinen vesijohto (400 V 1982) kulkee Patotiellä ja Viherpuistossa osin suunnittelualueen läpi. Vesijohtoa varten kaavaan varataan johtorasitealue, joka takaa vesijohdolle vähintään viiden metrin suojaetäisyyden vesijohdon molemmille puolille.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m… +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri (250 M 1982) sijaitsee Patotiellä, ja kulkee osin kiinteistöjen 92-15-600-3 ja 92-15-600-4 läpi.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Kaava-alueen lähin yleinen hulevesiviemäri sijaitsee Patotiellä (300 B 1982 / 250 M 1982).

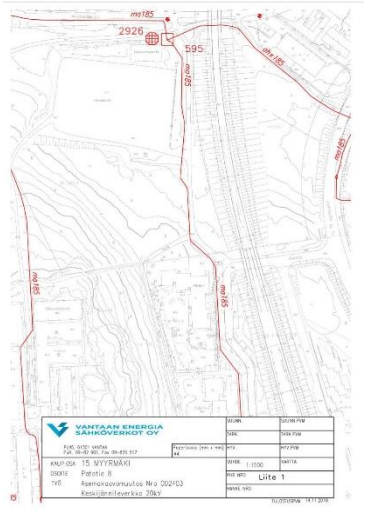
Kaavamuutosalueella muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja ojissa Mätäojaan, joka on luokiteltu puroksi.

Kaukolämpö

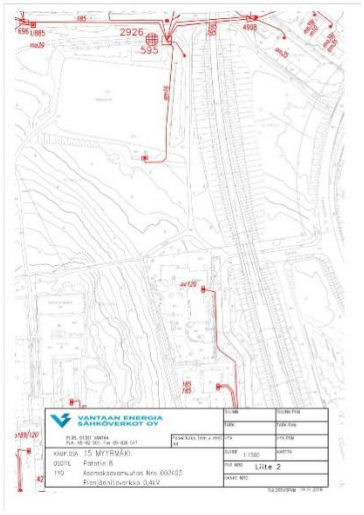
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Patotien katualueella, nykyisen päiväkotitontin sekä Viherpuiston alueella puistopolun alla.

Sähköverkko

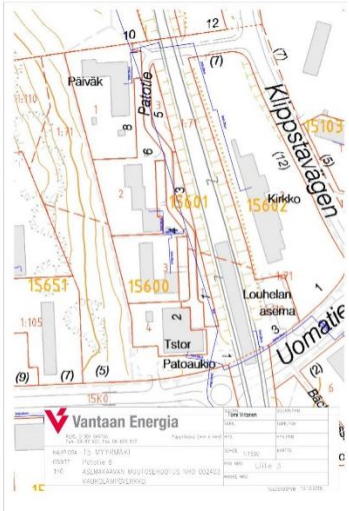
Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitekaapeleita ja pienjännitemaakaapeleita kulkee tontin itärajan tuntumassa Petotien varressa. Keskijännitekaapeli kulkee pohjoiseen Viherpuistoon tontin alueella nykyisen puistopolun alla.



Keskijännniteverkon kartta



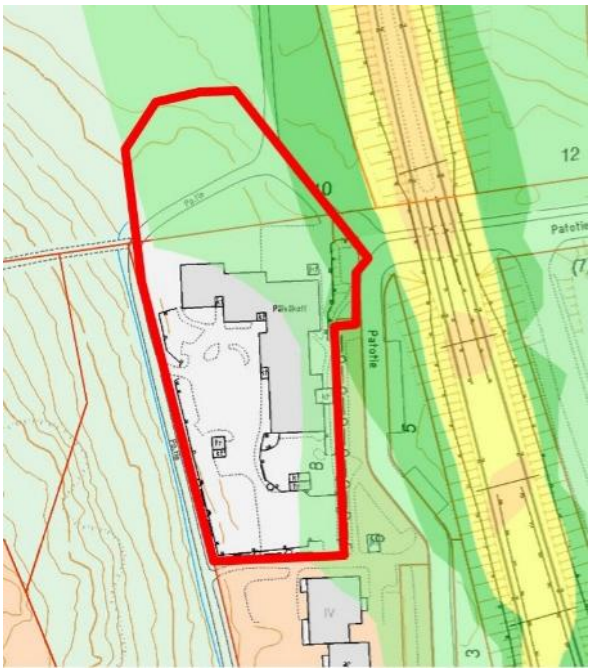
Pienjänniteverkon kartta



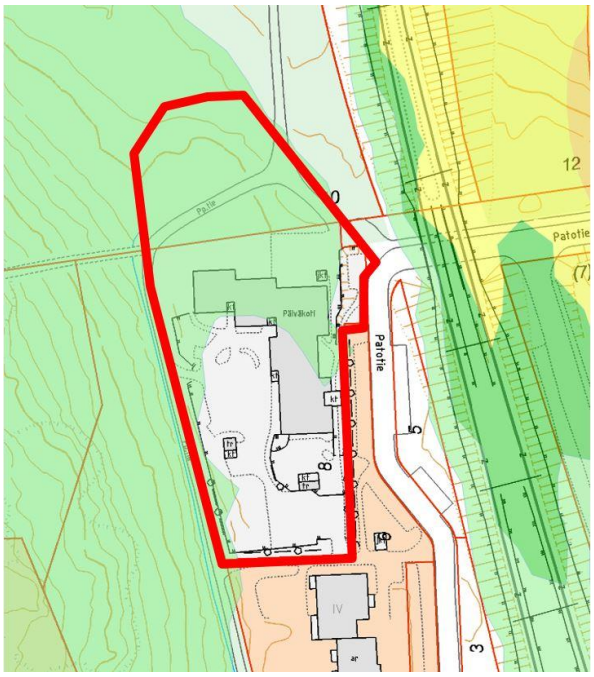
Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on tie- ja rautatiemelua sekä raideliikenteen aiheuttamaa runkomelua ja -tärinää. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alue sijaitsee myös yleiskaavaluonnoksen laskeutumisvyöhykkeellä, jossa edellytetään ΔL 35 dB ääneneristävyyttä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu lähimmillään 30 metrin päähän junaraiteista.



Rautatiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue punaisella.



Tiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue punaisella.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen (0,7005 ha) omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

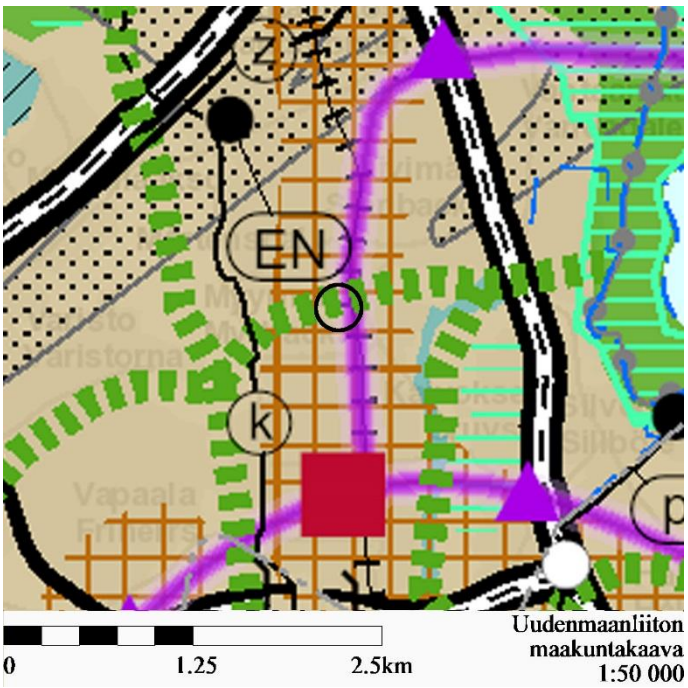
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Tavoitteena on, että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

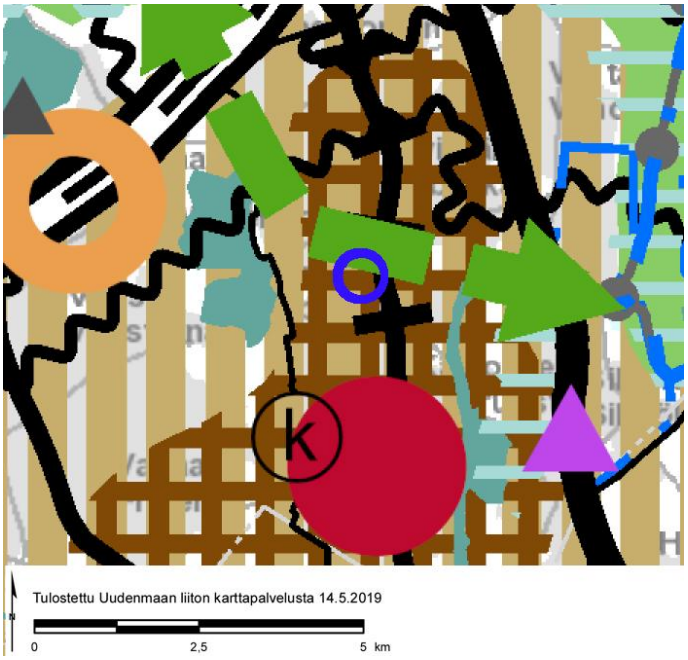
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaava



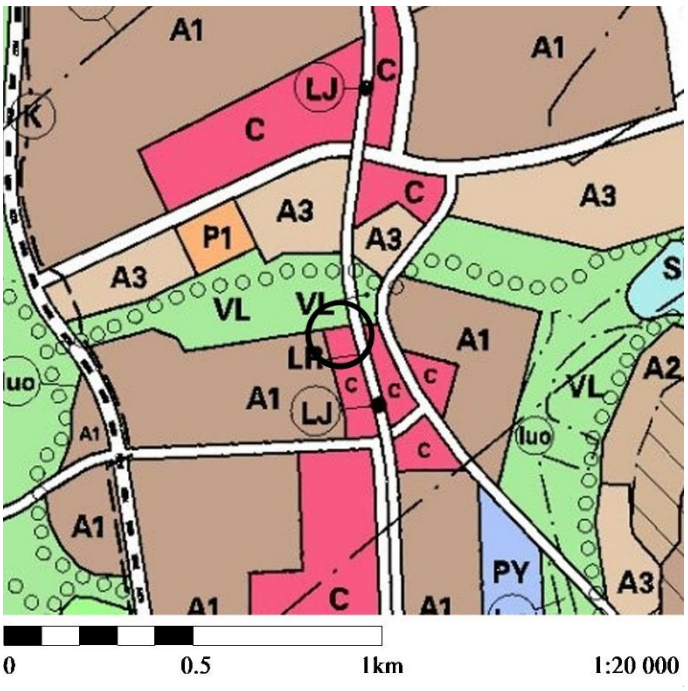
Maakuntakaavassa (Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) alue on taajamatoimintojen (ruskea) ja tiivistettävää (ruudutus) aluetta. Vihreä katkoviiva kuvaa viheryhteystarvetta. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee kohti etelää, pohjoista ja itää. Alueen poikki etelä-pohjoissuuntaisesti kulkee Kehärata.

Maakuntakaavaehdotus (Uusimaa-kaava 2050)



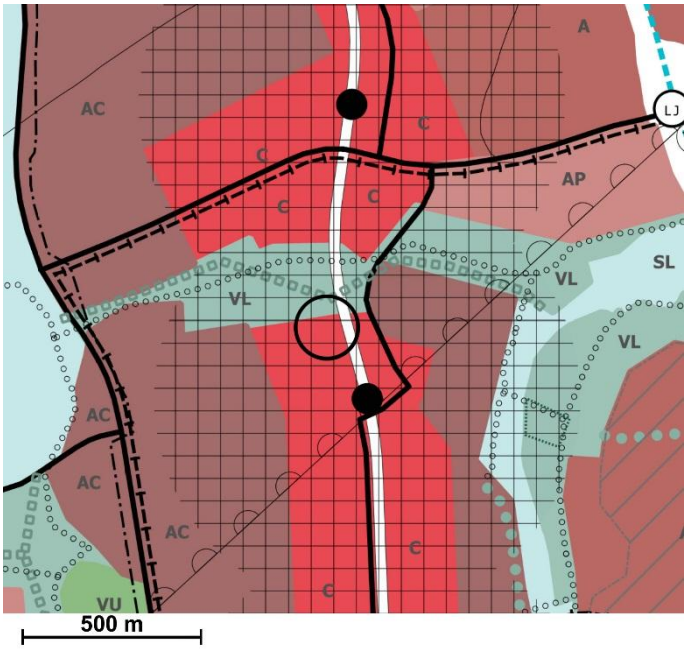
Uusimaa-kaava 2050 on edennyt ehdotusvaiheeseen ja se on lausunnoilla 21.3.–24.5.2019. Tämän jälkeen kaava asetetaan julkisesti nähtäville, alustavasti syksyllä 2019. Maakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue (sininen ympyrä) on Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea) ja Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruudutus) aluetta. Vihreä nuolikatkoviiva kuvaa viheryhteystarvetta. Alueen poikki etelä-pohjoissuuntaisesti kulkee Päärata -merkinnällä merkitty Kehärata.

Yleiskaava



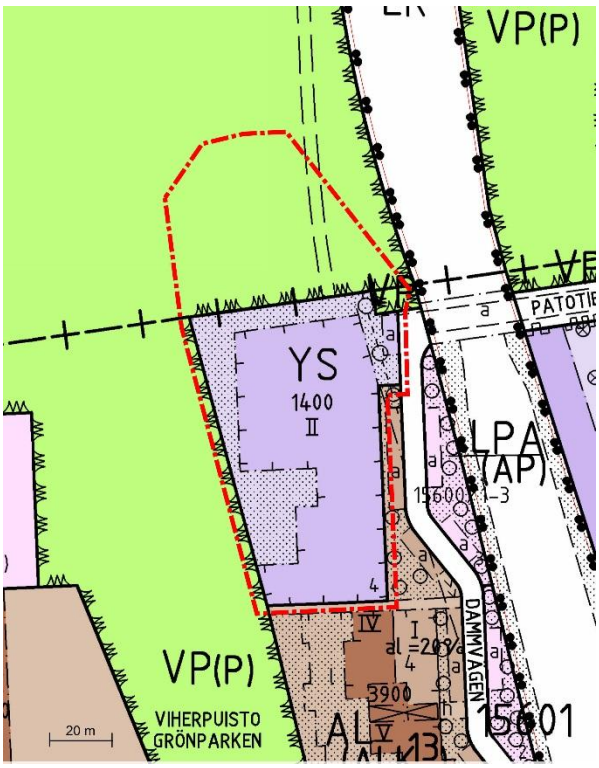
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3.

Yleiskaavaluonnos (Yleiskaava 2020)



Luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019 olleessa Yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke. Alueen pohjoispuolelle on merkitty ekologinen runkoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 sekä laskeutumisvyöhykkeellä.

Asemakaava



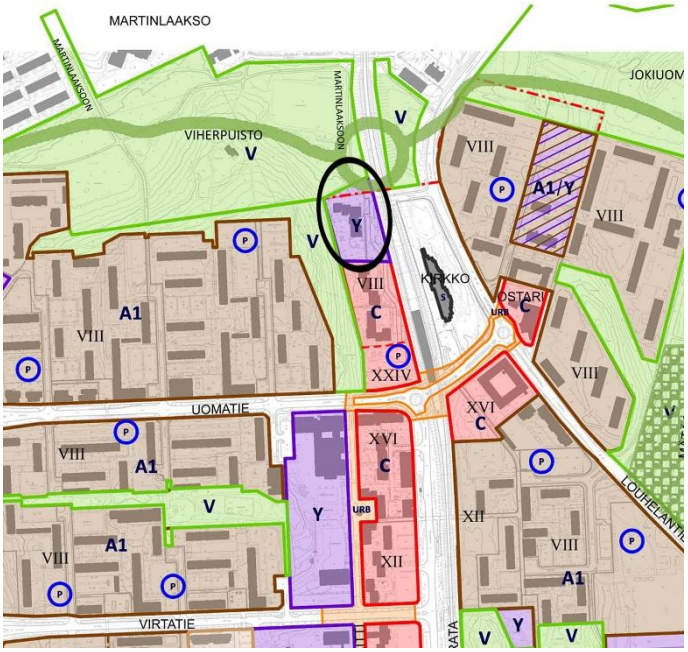
	Kaavamuutosalueen suunnittelualue
15600	Korttelin numero
1400	sallittu kerrosala
II	suurin sallittu kerrosluku
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
VP(P)	Puisto

Korttelissa on voimassa *asemakaavamuutos* nro 000286 (Kv 25.4.183) ja asemakaava nro 170300 (SM 28.4.1975). Niissä suunnittelualue on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS) sekä puistoalueeksi (VP(P)).

Nykyisen päiväkodin asemakaava sallii kerrosluvuksi II, vaikkakin päiväkoti on toteutettu vain yksikerroksisena.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko (014400) on hyväksytty (Kh 29.4.2019) kaavoituksen valmisteluaineistoksi.



Myyrmäen kaavarungossa kaava-alue on yleisten rakennusten aluetta (Y) ja virkistysaluetta (V). Alueelle ja sen pohjoispuolelle on lisäksi merkitty säilytettävä tai vahvistettava liitooravan liikkumisyhteys. Kaavatyö noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Päiväkodin tontin laajentaminen virkistysalueelle on osoitettu kaavarungossa ja laajuus on tarkemmin tutkittu asemakaavatyössä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan Kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.8.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002403 ja kaavoitus tuli vireille 13.11.2018.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.11.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 16.11.2018
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 27.11.2018 Uomarinteen koulussa.
- Mielipiteet koskien 16.11.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 20.12.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- kaavamuutoksen hakija (Vantaan kaupunki)
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- kaupungin viranomaiset

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 20.12.2018 mennessä (MRL 62 §) Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 27.11.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen päivityksestä saatiin yhteensä 8 kirjallista mielipidettä 20.12.2018 mennessä.

Vantaan kuntatekniikan keskus/ Viheralueiden suunnittelu

Asemakaavan aloituskokouksessa annettujen suunnittelun lähtökohtien lisäksi viheraluiden suunnittelu kommentoi Patotien päiväkotihankkeen asemakaavamuutoksen osallisuus- ja arviointsuunnitelmaa seuraavasti:

Radan suuntainen puistokäytävä on tärkeä ja nopea kevyenliikenteen yhteys, joka johtaa Martinlaaksosta Myyrmäenraitille. Se risteää Valkotien päässä asfaltoidun puistokäytävän ja hiihtoladun kanssa. Radan suuntainen ajotie heikentäisi kevyen liikenteen olosuhteita sekä radan suunnassa,

että sen poikkisuunnassa. Mahdollinen ajotie myös katkaisisi idean yhtenäisestä viheraluenauhasta, joka erottaa kaupunginosat toisistaan. Vesistöihin perustuva, laaksonpohjia mukaileva itä-länsi-suuntainen viheryhteys on virkistysreitistön perusta sekä tärkeä ekologinen yhteys Variston, Kaivokselan ja Silvolan viheraluekokonaisuuksien välillä.
Viherpuiston olemassa olevaa, virkistysarvoltaan erinomaista metsää tulee säästää mahdollisimman paljon. Puistokentän taustametsän siluetti on pidettävä yhtenäisenä ja vältettävä avaamasta kentän suunnasta näkymiä kohti radan varren kerrostaloja. Puistokäytävien linjaukset tulee mahdollistaa siten, että ne ovat toteutettavissa esteettömyyden perustasolle ja että maaston kuluminen ja oikopolkujen muodostuminen jää vähäiseksi.

Vastine: *Asemakaavassa ei ole osoitettu ajotietä Viherpuiston läpi. Patotien ja Vihertien välisellä puistokäytävällä on tilapäisesti huoltoajoa, koska Patotien alikulku on liian matala huolto- ja pelastusajoneuvoille sekä vastaaville suurille ajoneuvoille. Kyseessä on pakon sanelema yhteys ja jatkossa alueen huolto- ja pelastusliikenne ohjataan Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle, kun yhteys saadaan toteutettua Patotie 2:n kaavamuutoksella.*
Viherpuiston puistometsää on säilytetty mahdollisimman paljon ottaen huomioon se, että välttämättömille toiminnoille on päiväkotitontilla riittävästi tilaa. Viherpuiston kentän ja tontin viereen siirtyvän puistopolun väliin jää pienimmillään noin 25 metrin puustoinen vyöhyke, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa. Tontille on kaavakartalle merkitty puilla istutettava alueen osa, jolla on myös mahdollista säilyttää olevaa puustoa. Puistokäytävien linjaukset kulkevat jyrkkyydeltään samanlaisessa maastossa kuin nykyisinkin. Patotieltä Viherpuistoon kulkeva puistopolku ei täytä tällä hetkellä esteettömyysvaatimuksia, sillä korkoerot ovat radan vieressä niin suuret. Näin ollen siirtyvä puistopolkukaan ei voi täyttää esteettömyysvaatimuksia ilman suuria pengerryksiä, luiskia tai tukimuureja.

Vantaan kaupunginmuseo
Patotien päiväkoti on rakennettu vuonna 1986. Vantaalla ei ole inventoitu 1980-luvun rakennuskantaa, näin ollen myös tämän päiväkotirakennuksen kulttuurihistoriallinen arvottaminen on tekemättä. Rakennuksen suojelutarpeen arviointi tulee suorittaa kaavatyön puitteissa.
Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vastine: *Vuonna 1986 valmistunut päiväkoti ei ole 10-päiväkoti eikä rakennus ole rakennustavaltaan tai laadultaan poikkeuksellinen. Jo vuonna 2017 kohde on arvioitu välttäväkuntoiseksi. Rakennuksessa on Tilakeskukselta saatujen tietojen perusteella runsaasti rakennusteknisiä vaurioita ja ongelmakohtia, kosteusvaurioita sekä sisäilmaongelmia. Rakenteet eivät ole tiiviit ja muun muassa niiden liitoksissa on ilmavuotokohtia. Kohde on rakenteellisesti ja toiminnallisesti vanhentunut, eli sen tilajärjestelyt eivät vastaa nykyisen varhaiskasvatuksen toiminnan tarpeisiin. Lisäksi, alkuvuodesta päiväkodin katto romahti lumikuorman alla, vaikka korjaustoimenpiteitä on aiemmin tehty. Patotien päiväkodin alueelle tarvitaan v 2022 mennessä n. 50 lisähoitopaikkaa, muidenkin lähialueen päiväkotien ollessa jo maksimikäytössä ja lisäpaikkojen tarpeessa. Näin ollen päiväkodin laajennus on kiireellinen hanke, eikä toiminnallisesti vanhentuneen ja joka tapauksessa purettavan päiväkodin arvottaminen ole tarkoituksenmukaista.*

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY)
Asemakaava-alueen kunnallistekniikka tukeutuu Patotielle rakennettuun kunnallistekniikkaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella viheralueella sijaitsee alueellisesti merkittävä päävesijohto ja Patotien katualueella keräilyviemäreitä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vastine: *Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan rasitteeksi merkityllä johtokujan alueella. Rasitealue kattaa tontista sen koko Patotiehen rajautuvan osan.*

Helsingin seudun liikenne (HSL)

HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy
Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 *(ks. selostuksen s.9).* mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Sähköverkot suorittaa suunnittelualueella parhaillaan sähköverkon saneerausta. Alueella uusitaan muuntamoita ja kaapelointeja. Kaapelireitit muuttuvat liitteiden karttoihin merkatuista nykyisistä reiteistä. Kaapelointityö suoritetaan 2018 aikana. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti *(ks. selostuksen s.9).* Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: *Maakaapelit sijoittuvat nykyisen ulkoilureitin alle, joka jää laajentuvan päiväkodin tontin alueelle muun muassa rakennusalaksi merkitylle alueen osalle sekä maanalaiselle johdolle varatulle alueen osalle. Näin ollen kaavahankkeen myötä on syytä varautua kaapeleiden siirtoon, joka tehtäisiin samalla uuden siirtyvän ulkoilureitin kanssa.*

Kaavaratkaisu on laadittu siten, että päävesijohto ja kaukolämpöputki säilyvät nykyisillä paikoillaan rasitteeksi merkityllä johtokujan alueella. Rasitealue kattaa tontista sen koko Patotiehen rajautuvan osan.

Väylävirasto (entinen Liikennevirasto)
Suunnittelualue sijaitsee Patotien varrella Louhelan aseman läheisyydessä ja suunniteltavaan alueeseen alustavasti kuuluu nykyisen päiväkodin tontti, katualuetta sekä Viherpuiston puistoaluetta kaupunginosissa 15. Myyrmäki ja 17. Martinlaakso. Alustava suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja Vihertiehen, etelässä yhdistettyjen liike- ja asuintalojen korttelialueeseen (Patotie 6), idässä Patotien katuun sekä asuinrakennusten autopaikoitusalueeseen ja lännessä ulkoilureittiin sekä puistoalueeseen. Alueen itäpuolella sijaitsee Huopalahti - Vantaankoski -rataosa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Patotien nykyisen päiväkodin korvaaminen suuremmalla kuuden kotiryhmän ja 192 lapsen päiväkotiyksiköllä. Päiväkodin tavoitteellinen valmistumisvuosi on 2023.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä
Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.
Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).
Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.
Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa VW,95 s 0,30 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa VW,95 s 0,60 mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT Working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on an-

nettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: http://www.vtt.fi/publications/index.jsp.
Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine:

Raideliikenteen melu (päivä- tai yöajan keskiäänitaso LAeq) ei ylitä tontilla rakennusalaksi tai ulko-oleskeluun käytettävillä alueilla valtioneuvoston asetuksen sallimaa ohjearvoa ulko-oleskelulle (päivällä 55 dB, yöllä 45 dB). Melukartat löytyvät selostuksen sivulta 30. Rakennuksen ääneneristävyydestä ja ulkoalueiden melutason rajoittamisesta on annettu kaavamääräykset.

Suunnittelukohteesta on laadittu tärinäselvitys (WSP 2019), jossa on esitetty seuraavia johtopäätöksiä:

Rakennuksen vieressä havaittu vaste on suurimmillaan < 3 % (0.0066 mm/s) vallitsevasta VTT:n viitearvosuosituksesta (0.3 mm/s, taulukko 1, kategoria C) asumismukavuuskriteerin suhteen. Betonirunkoisen rakennuksen havaitut värähtelyn vasteet ovat keskimäärin 25 % pienemmät, kuin puurunkoisen rakenteen. On kuitenkin huomioitava, että lovipyöräheräte on ongelma, joka tuottaa joissakin tapauksissa 5…10 kertaisen impulssin normikalustoon nähden. Tässä tehtyjen laskentojen suhteen tulee todeta, että vasteet ovat huippuarvoja ja yleisesti käytetty hyväksyttävä taso on noin 60 % huippuarvoista.

Runkomeluarviointi on suoritettu erillisen tarkastelun kautta WSP:n toimesta (Vantaan Myyrmäen melutarkastelu 8/2018). Tarkempi runkomelun ja melun kartoitus voidaan siten kaavaa päätettäessä asettaa tehtäväksi rakennussuunnittelun yhteydessä. Voidaan katsoa, että edellä mainittu melutarkastelu on riittävä asemakaavoitusta varten. Edelleen on otettava huomioon, että rakentamisen yhteydessä runkomelu on (rakenneteknisin ratkaisuin) hoidettavissa tasolle, joka ei estä päiväkotitoiminnan sijoittamista kohteeseen.

Asemakaavamääräyksissä on annettu seuraavat määräykset koskien tie- raide- ja lentoliikenteen aiheuttamasta melusta aiheutuvaa haittaa:

- Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- , raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten raideliikenteen runkomelu on otettu huomioon.
- Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 35dB:iin.
- Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55 dB.

Vantaan kaupungin liikuntapalvelut
Ulkoilureittien ja kevyen liikenteen väylien jatkuvuus on turvattava alueella. Yhteydet ovat aktiivisessa ympärivuotisessa käytössä. Radan suuntainen puistokäytävä on tärkeä ja nopea kevyenliikenteen yhteys, joka johtaa Martinlaaksosta Myyrmäenraitille. Se risteää Valkotien päässä asfaltoidun puistokäytävän ja hiihtoladun kanssa. Radan suuntainen ajotie heikentäisi kevyen liikenteen olosuhteita sekä radan suunnassa, että sen poikkisuunnassa. Itä-länsi-suuntainen viheryhteys on virkistysreitistön perusta. Valtakunnallinen vaellus-/retkeilyreitti Keskuspuisto – Nuuksio, Reitti 2000, tulee turvata. Uusi ajotie ei voi katkaista tätä yhteyttä, eikä alueella kulkevaa latuyhteyttä. Yhteyksien mahdolliset siirtotarpeet on käytävät tarkasti läpi mm. yhteyksien sujuvan jatkuvuuden, ympärivuotisen käytön ja niiden turvallisen kunnossapidon näkökulmasta.

Vastine: *Asemakaavassa ei ole osoitettu ajotietä Viherpuiston läpi. Patotien ja Vihertien välisellä puistokäytävällä on tilapäisesti huoltoajoa, koska Patotien alikulku on liian matala huolto- ja pelastusajoneuvoille sekä vastaaville suurille ajoneuvoille. Kyseessä on pakon sanelema yhteys ja jatkossa alueen huolto- ja pelastusliikenne ohjataan Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle, kun yhteys saadaan toteutettua Patotie 2:n kaavamuutoksella. Puistokäytävää käytetään pakon sanelemana myös nykytilassa huoltoajoa varten. Puistopolkujen sijainti siirtyy uuden tontin reunalle ja niiden sijaintia on havainnollistettu selostuksen sivulla 26. Uudet puistopolut eivät sijaitse kaava-alueella ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään toteutussuunnittelun yhteydessä.*

Caruna

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Asukastilaisuudessa 27.11.2019 esitettyjä näkemyksiä.

- Ulkoilureittejä, liito-oravan yhteyttä sekä puistoaluetta ei saa katkaista.
- Mitä pienempi alue puistosta liitetään päiväkodin tonttiin, sen parempi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn alustavan rajauksen suuruus oli huolestuttanut. Pyydettiin viitteellisiä suunnitelmia tontin käytöstä.
- Toivottiin, että uusi päiväkotirakennus tulee lähes nykyisen päiväkodin paikalle.
- Huolto- ja pelastusyhteyden järjestämistä puistopolkua pitkin pidettiin huolestuttavana ulkoilureittiä käyttävien koululaisten ja muiden käyttäjien turvallisuuden kannalta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

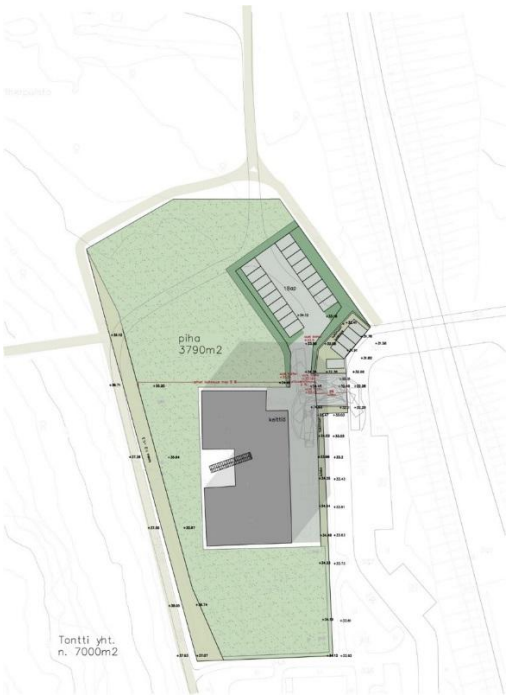
3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 24.10.2018 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet, jotka koskivat päiväkotia:

- Riittävän iso tontti uudelle kuuden kotialueen päiväkodille (tilatarve 2 000 k-m^2 rakennukselle ja 8 200 m^2 tontti). Pihan koko vähintään 15 m^2/lapsi (2450 m^2).
- Kaavatyössä tulee huomioida liikenteen aiheuttamat häiriöt.
- Tavoitteena tarkoituksenmukainen sekä riittävä tonttikoko, rakennusoikeus ja leikkipiha
- Ekologisen yhteyden ja liito-oravan reitin toiminnallisuuden turvaaminen
- Puistoalueen riittävän koon säilyttäminen ja ulkoilureittien jatkuvuuden varmistaminen
- Viherpuiston puustoisen ilmeen säilyminen lähi- ja suurmaisemassa
- Pelastus- ja huoltoliikenne on järjestettävä tarkoituksenmukaisesti, toimivasti ja turvallisesti.
- Hulevedet viivytetään tontilla ennen johtamista kunnalliseen hulevesijärjestelmään
- Tavoitevalmistumisvuosi 2023. (Päiväkotirakennuksen kunnon äkillisen heikkenemisen vuoksi aikaistettu 2021)

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavan lähtökohtana oli, että uusi tontti sijoittuu nykyisen päiväkotitontin paikalle ja sitä laajennetaan Viherpuistoon siten, että päiväkotitoiminnot kuuden kotialueen yksikölle saadaan mahdutettua tontille. Kaavatyön alussa tutkittiin neljä erilaista alustavaa suunnitteluvaihtoehtoa, jotka painottivat eri sidosryhmien tavoitteita ja erosivat toisistaan tontin koon, muodon, rakennuksen massoittelun, toimintojen tilatarpeen sekä puistopolkujen sijaintien ja sujuvuuden osalta.



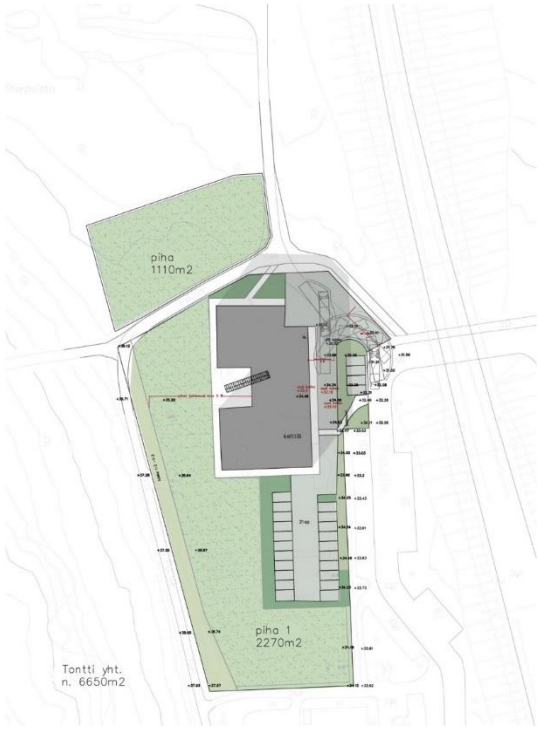
Vaihtoehto A



Vaihtoehto B



Vaihtoehto C



Vaihtoehto D

Vaihtoehdossa A tontin koko on 7000 m2 ja leikkipiha n. 3800m2, jolloin tontille mahtuu tarvittavat toiminnot ja leikkipiha hyvin. Ulkoilureittejä tulee kuitenkin siirtää melko paljon eivätkä muodostuvat uudet reitit ole sujuvia. Uudet reitit ja tontti vaativat puiden kaatamista kaventaen ekologista yhteyttä eikä radan varteen jää tontin kohdalla riittävästi tilaa puille.

Vaihtoehdossa B tontin koko on 8200 m3 ja leikkipiha n. 4580m2, jolloin tontille mahtuu tarvittavat toiminnot ja leikkipiha erinomaisesti. Tontti laajenee kuitenkin liian paljon puistoon, kaventaen

ekologisen yhteyden siten, ettei sen toimivuutta voida taata. Lisäksi suuri tontti muuttaa alueen suurmaisemaa, kun tontin paikalla oleva puusto jouduttaisi suurelta osin poistamaan. Näin kerrostalojen näkyvyys Viherpuistoon kasvaisi ja puiston vaikutelma muuttuisi huomattavasti. Ulkoilureittien siirtotarve on erittäin merkittävä ja pohjois-eteläsuuntainen yhteys hankaloituu huomattavasti.

Vaihtoehdossa C tontin koko on 5610 m2 ja leikkipiha yhteensä n. 2560m2, jolloin pihasta muodostuu pieni eikä rakennussuunnitteluvaiheeseen jää juurikaan jouston varaa. Ulkoilureittien siirtotarvetta ei juuri ole ja ekologinen yhteys säilyy lähes nykyisenä.

Vaihtoehdossa D tontin koko on 6650 m2 ja muodostuu kaksi erillistä leikkipihaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on yhteensä n. 3380m2. Pihan pinta-alaa on riittävästi, mutta kaksi erillistä pihaa, joiden läpi kulkee ulkoilureitti, koettiin liian hankalana päivittäisen toiminnan kannalta. Ulkoilureittien siirtotarve on pieni ja ekologinen yhteys säilyy riittävänä.

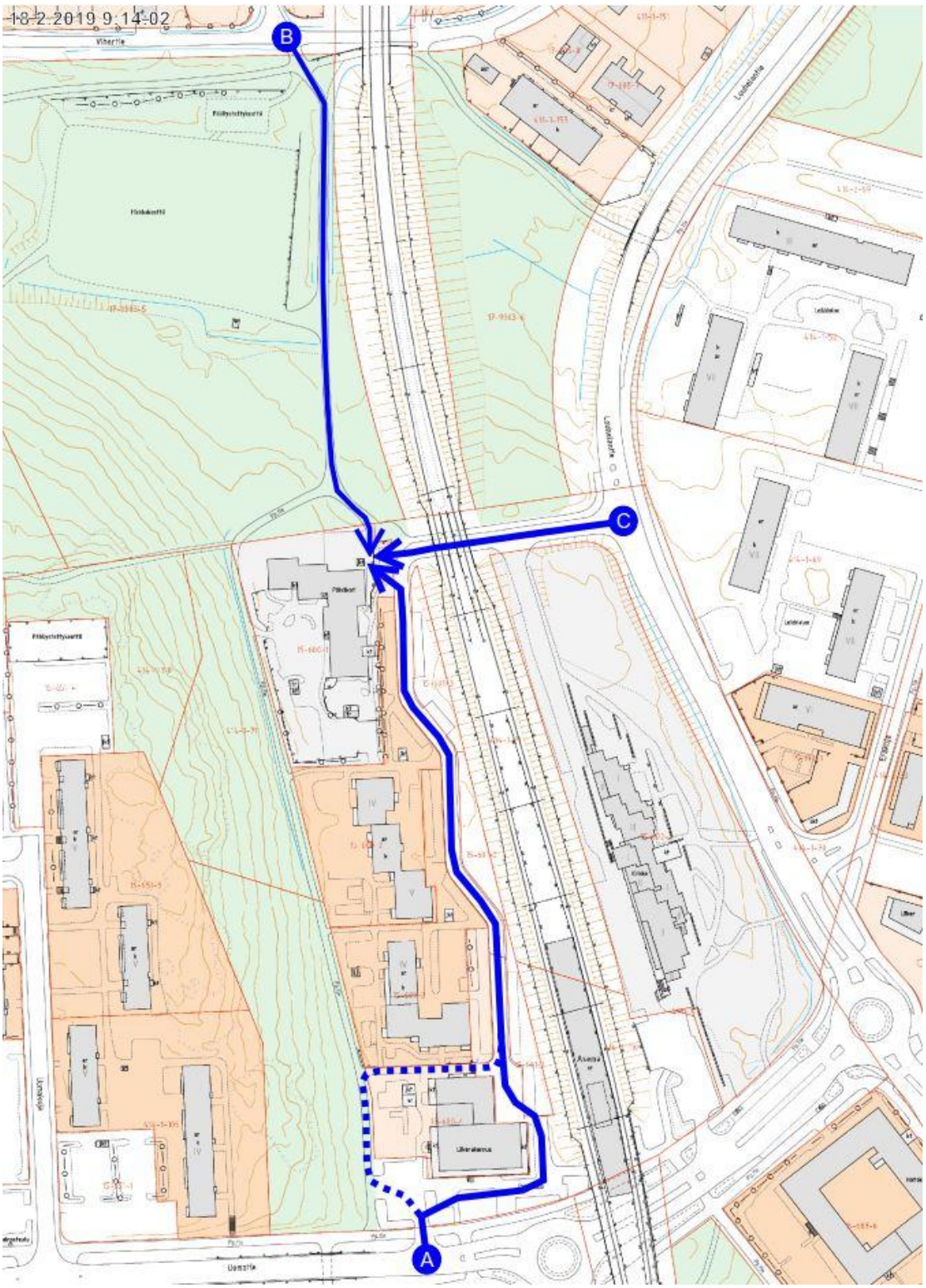
Liikenteelliset vaihtoehtotarkastelut

Patotien huolto- ja pelastusliikenteen järjestämiseksi tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoa ajoyhteydelle: A) Uomatien suunta ja B) Vihertien suunta ja C) Louhelantien suunta.

Vaihtoehto A:
Uomatien suunnasta yhteys olisi mahdollista järjestää hyödyntäen nykyistä LP-alueen ajoliittymää. Patoaukio tulisi kuitenkin rakentaa uusiksi ja osa Patotie 2:n pysäköintipaikoista pitäisi poistaa käytöstä. Pysäköintipaikkojen poistaminen olisi syytä toteuttaa asemakaavamuutoksella, jossa tarvittava ala muutettaisiin katualueeksi.

Vaihtoehto B:
Vihertien suunnasta yhteys on mahdollista järjestää vaihtamalla nykyisiä liikennemerkkejä. Maapohjan kantavuus on kuitenkin syytä varmistaa ennen yhteyden käyttöönottoa.

Vaihtoehto C:
Huolto- ja pelastusliikenteen järjestäminen Louhelantien suunnasta edellyttäisi Patotien laskemista noin metrin alemmaksi junaradan alikulun kohdalla. Toimenpide vaatisi Patotien uudelleenrakentamista noin 170 m matkalla, minkä lisäksi uusiksi pitäisi rakentaa kadun varrella olevia taloyhtiöiden pysäköintipaikkoja, Myyrmäen kirkolle johtava pihatie sekä Louhelan juna-aseman asematasolle johtava huoltoluiska. Näiden mittavien toimenpiteiden seurauksena päiväkodin pihan ja kadun välinen korkeusero kasvaisi nykyisestä, mikä vaikeuttaisi ajokelpoisen tonttiliittymän rakentamista.



Liikenteelliset vaihtoehtotarkastelut.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopulliseksi asemakaavaratkaisuksi ei valittu mitään edellä esitellyistä tonttivaihtoehdoista, vaan niiden perusteella lähdettiin työstämään lopullista kaavaratkaisua. Lopullisessa suunnitelmassa pyrittiin löytämään ratkaisu, joka täyttäisi riittävällä tavalla osittain ristiriitaisetkin tavoitteet.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) ja Viherpuiston virkistysaluetta (VP) yleisten palvelujen korttelialueeksi (Y). Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti (7005 m^2) merkitään julkisten palvelujen kortteliksi (Y) ja sille voi rakentaa enintään kolmikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin. Päiväkodin länsi- ja pohjoispuolelle jää virkistysaluetta (VP), jossa kulkee liito-oravien kulkuyhteys radan yli, minkä säilyminen toimintakykyisenä on varmistettu kaavaratkaisussa. Päävesijohto, kaukolämpöjohto ja johtokujan alue merkitään kaavaan. Johtokujaan liittyy maankäytöllisiä rajoituksia.

Asemakaavaratkaisun liikenne

Patotien ja Vihertien välisellä Viherpuiston puistokäytävällä mahdollistetaan huoltoajo. Kyseessä on pakon sanelema yhteys, jonka on kuitenkin tarkoitus jäädä tilapäiseksi ratkaisuksi. Tavoitteena on, että jatkossa alueen huolto- ja pelastusliikenne ohjataan vuonna 1976 hyväksytyn alkuperäisen asemakaavan mukaisesti Uomatieltä Patoaukion kautta Patotielle. Tämä edellyttää kuitenkin Patotie 2:n asemakaavamuutosta ja muutostöitä Patoaukiolla. Koska uuden päiväkodin huoltoliikenteen on tarkoitus järjestyä alkuvaiheessa pohjoisen suunnasta ja jatkossa etelän suunnasta, tulee kiinteistön liikennejärjestelyt suunnitella ja toteuttaa molemmat ajosuunnat mahdollistaviksi.

Kaavaratkaisu aiheuttaa puistopolkujen siirotarpeen, sillä tontti laajentuu nykyisten reittien päälle. Radan puolella tontti on rajattu siten, että Patotieltä puistoon kulkeva reitti voidaan linjata niin, että radan vieressä on mahdollista säilyttää olemassa olevaa puustoa. Puistopolut rakennetaan kaava-alueen ulkopuolelle Viherpuiston virkistysalueelle (VP(P)) ja niiden sijoittumista on havainnollistettu kaavasta laadituissa viitteellisissä suunnitelmissa. Puistopolkujen tarkempi suunnittelu tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa.



Vantaan kaupunki, 16.5.2019*.*

4.1.1 Mitoitus

Yleisten rakennusten korttelialue, Y 0,7005 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2200 k-m2. Tehokkuusluku e=0,31.

Kaava mahdollistaa 192 lapsen hoitopaikan.

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m2
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikkaa

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Päiväkotirakennuksen rakennusala sijoittuu lähes nykyisen tontin paikalle. Näin virkistysalueen puolelle laajentuvalle osalle ei sijoitu rakentamista ja se toimii eräänlaisena vaihettumisvyöhykkeenä rakennetun alueen ja virkistysalueen välillä. Edellä mainitulle alueelle tontin pohjoisosaan on merkitty puilla istutettava alue, minkä avulla saadaan säilytettyä metsäinen silhuetti Viherpuistossa eikä puistosta aukea merkittäviä näkymiä kerrostalojen suuntaan. Liito-oravan yhteys ja ylityspaikka säilyvät toimintakykyisinä. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan kaavamääräyksellä.



Viitteelliset suunnitelmat, jotka eivät kuvaa rakennettavaa hanketta, vaan asemakaavan toteutettavuutta. Kuvat esittävät kaksi eri tapaa toteuttaa hanke. Oikealla olevassa vaihtoehdossa päiväkoti on toteutettu osittain kolmeen kerrokseen siten, että keittiö sijaitsee Patotien katutasossa (-1 krs). Vasemmanpuoleisessa vaihtoehdossa rakennusoikeus on kahdessa kerroksessa Vantaan kaupunki, 16.5.2019.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue muodostuu julkisten palvelujen korttelialueesta (Y).

4.3.1 Korttelialueet

Y, Yleisten rakennusten korttelialue

Päiväkodin rakennusoikeus 2200 k-m^2 sijoittuu kahteen tai osittain kolmeen kerrokseen. Päiväkodin tontin pohjoisosassa puistoon rajautuva osa on puilla istutettava alue. Patotien katualueeseen rajautuvalla osalla on johtorasitealue, jonka päälle sijoittuu pysäköintiä. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luontevaosa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla. Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue sijoittuu nykyisen päiväkodin osalta valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja sen lisäksi Viherpuiston puistoalueelle. Koska päiväkotirakennuksen rakennusoikeus on suurempi kuin nykyisen, tulee myös sen näkyvyys lisääntymään lähimaisemassa.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei vaikuta alueen väestörakenteeseen tai asumiseen.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Viherpuiston ja Patotien väliin. Se on pohjoisin tontti Patotien varrella ja rajautuu Viherpuiston puistoalueeseen. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja parantaa palveluiden saavutettavuutta kaupunkirakenteessa.

Rakentaminen sijoittuu lähes samalle paikalle nykyisen päiväkodin kanssa ja etäisyys junaasemalle on edelleen kävelyetäisyyden päässä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen ei merkittävästi muuta alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Päiväkotirakennus on kerroskorkeudeltaan nykyistä korkeampi ja peittoalaltaan suurempi, mutta mittakaava sopeutuu kuitenkin hyvin ympäröivään kerrostalovaltaiseen rakenteeseen. Suunnittelun yhteydessä on myös tutkittu rakennuksen sijoittumista suurmaisemassa ja tonttia on laajennettu puistoalueelle välttämättömät tilavaraukset huomioon ottaen mahdollisimman vähän. Tontin pohjoisosaan, puistoa reunustamaan, on määrätty puilla istutettava alueen osa, mikä häivyttää puiston ja päiväkotitontin välistä rajaa ja puistoalueen kokovaikutelma ei merkittävästi pienene. Kaavassa on edellytetty korkeatasoista arkkitehtuuria päiväkotirakennukselta. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään, kuinka hyvin arkkitehtoniset tavoitteet saavutetaan. Materiaalivalintoihin vaikuttanee myös radan aiheuttama runkomelu ja tärinä.

Palvelut ja työpaikat

Päiväkotitoiminta säilyy alueella ja toiminta laajenee. Alueelle sijoittuu päiväkoti 192 lapselle ja 24 työntekijälle.

Taloudelliset vaikutukset

Julkisten palvelujen kortteli sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrelle. Uuden tontin pihan alle jäävien maakaapeleiden siirrot aiheuttavat kustannuksia arviolta noin 20 000 €. Kaavaratkaisu on laadittu siten, että kaukolämpöputki ja päävesijohto säilyvät nykyisillä paikoillaan rasitteeksi merkityllä johtokujan alueella, jolloin siirtokustannuksia ei muodostu. Rasitealueelle voi sijoittaa pysäköintiä ja huoltopihan. Myös tontin alueella nykyisin kulkevien puistopolkujen siirtämisestä ja uudelleen rakentamisesta aiheutuu kustannuksia.

Virkistys

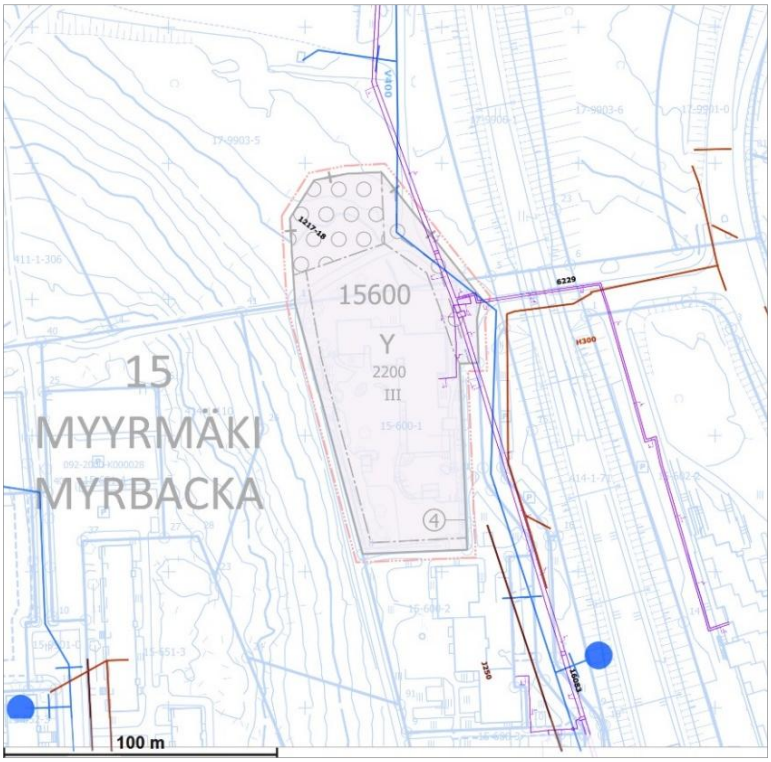
Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen. Uusi päiväkotitontti sijoittuu pääasiassa nykyisen päiväkotitontin paikalle ja osittain virkistyskäytössä olevaan lähimetsään. Lisäksi käytössä olevat ulkoilureittejä joudutaan siirtämään. Vaikka tonttia laajennetaan virkistysalueelle, metsään laajentuva tontin osa on suurelta osin puilla istutettavaa aluetta ja päiväkodin piha-aluetta. Virkistysalueelle jää metsäpinta-alaa merkittävästi jäljelle eikä ekologisen yhteyden tai liito-oravan tärkeän ylityspaikan toiminta esty. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Louhelan asemasta, joten joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Ajoyhteys kaava-alueelle on Patotieltä, mihin ei tule muutoksia kaavamuutoksen myötä. Kasvava hoitopaikkojen määrä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä, mikä ei kuitenkaan ole kapasiteetin kannalta ongelmallista. Merkittävimmät vaikutukset liittyvät huolto- ja pelastusliikenteen järjestämiseen väliaikaisesti sekä pidemmällä aikavälillä. Väliaikaiseksi tarkoitettu pakon sanelema huolto- ja pelastusyhteys Viherpuiston puistopolkua pitkin on käytössä jo nykytilassa, joten kaavaratkaisu ei varsinaisesti tuo tähän muutosta. Ratkaisu ei kuitenkaan ole hyvä tai pysyväksi tarkoitettu, joten toimivampi ja turvallisempi yhteys järjestetään Patotie 2:n kaavamuutoksella. Tällöin huolto- ja pelastusliikenne eivät kulje kävelijöiden täi pyöräilijöiden kassa samaa reittiä, mikä korjaa tilanteen. Huolto- ja pelastusyhteyksien nykytila, yhteysvaihtoehtojen tarkastelu ja asemakaavan liikenneratkaisu on käsitelty kappaleissa 2.1.3, 3.4 sekä 4.1.

<u>Pysäköinti</u>
Päiväkodin pysäköintinormina on käytetty 1 ap/150 k-m2. Tontille on toteutettava vähintään 20 pyöräpaikkaa.

Vesihuolto



Uusi päiväkotirakennus voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei ole tarpeen laajentaa, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Päiväkotirakennuksen rakennusala ja piha-alue sijoittuu lähimmillään noin 30 metrin päähän junaraiteista. Kohteessa esiintyvä runkomelu on hoidettavissa rakenneratkaisuilla ja kaavamääräyksissä edellytetään selvitystä raideliikenteen runkomelun huomioon ottamisesta sekä sen rajoittamista 35 dB:iin. Kohteeseen laaditun tärinäselvityksen mukaan rakennuksen vieressä havaittu vaste on suurimmillaan vähemmän kuin 3 % vallitsevasta VTT:n viitearvosuosituksesta, joten tärinän vuoksi ei tarvita torjuntatoimenpiteitä.

Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, joka on 50-55 Lden. Rakennuksen ääneneristävyydestä ja ulkoalueiden melutason rajoittamisesta on annettu kaavamääräyksiä. Tieliikenteen, lähinnä Louhelantien ja Uomatien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Ympäristöhäiriöitä käsitellään laajemmin kappaleessa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Päiväkoti sijoittuu osittain Viherpuistoon ja sillä on vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan C ja VL-alueella. Tontin alueella, nykyisellä virkistysalueella, sijaitsee kaksi metsäkuviota, joista suuremmalla on lehtomaisen kankaan ja vastaavan suon kypsää metsää, jossa pääpuulaji on kuusi. Pienempi metsäkuvio sijoittuu rata-alueen penkereen viereen ja on varttunutta metsää, kasvupaikkatyyppi lehto tai vastaava suo ja pääpuulajina on mänty. Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa arvokkaita luontokohteita eikä uhanalaisten lajien esiintymiä. Rakentamisen myötä puistometsän alue pienenee ja puustoisen alueen reuna siirtyy jonkin verran. Viherpuiston kentän ja tontin viereen siirtyvän puistopolun väliin jää pienimmillään noin 25 metrin puustoinen vyöhyke, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa.

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Kaavoitettava tontin länsireunalla kulkevan puistopolun avo-oja tulee säilyttää. Avo-ojaan kertyy rinteen valumavesiä.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

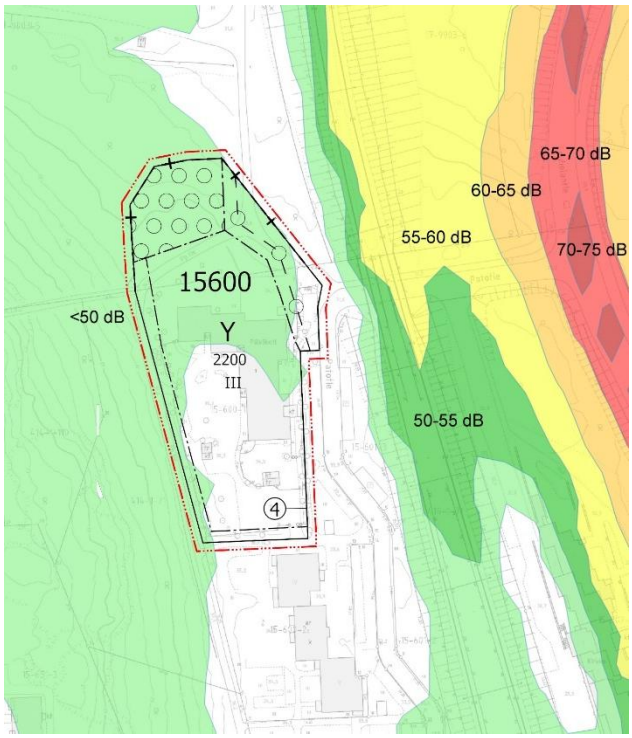
Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen

toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Alueen keskeinen sijainti edistää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

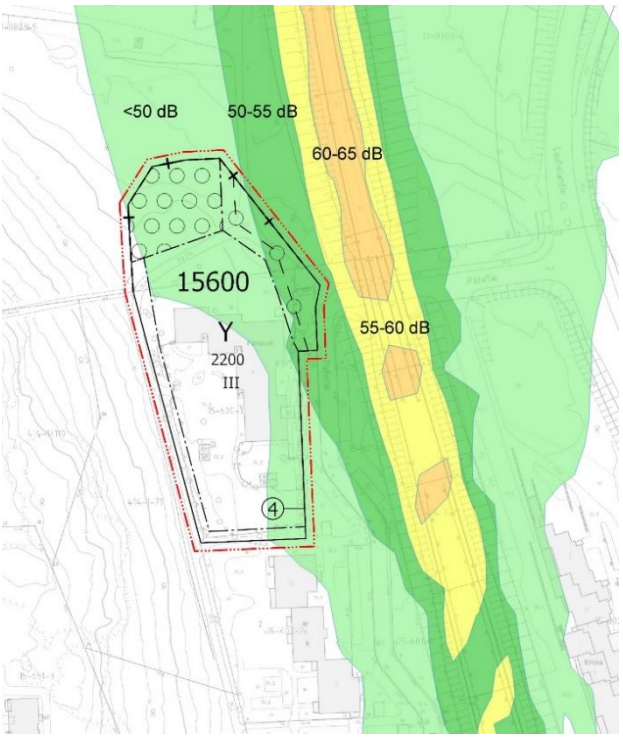
Lento-, rautatie-, ja tieliikennemelu

Kaava-alueella on tie- ja rautatiemelua sekä raideliikenteen aiheuttamaa runkomelua ja -tärinää. Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu Lden 50-55 dB, joka ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Alue sijaitsee myös yleiskaavaluonnoksen laskeutumisvyöhykkeellä, jossa edellytetään ΔL 35 dB ääneneristävyyttä.



Tieliikennemelu leviää suunnittelualueelle Uomatieltä ja eikä meluarvo (päivällä) ylitä 50 dB:ia.

Yöllä kohteessa ei esiinny tieliikennemelua.



Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuvat lähimmillään noin 30 metrin päähän junaraiteista. Rautatiemelualue <50 dB (päivällä) ulottuu rakennusalaksi ja pihaksi merkitylle alueelle. Rautatiemelualue 50-55 dB (päivällä) ulottuu tontille johtokujalle merkitylle alueelle, johon ei sijoitu ulko-oleskelua. Edellä mainitut meluarvot eivät rajoita tontin käyttöä päiväkotitoimintaan. Kavamääräyksissä on edellytetty, että rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden melutaso ei saa ylittää 55 dB.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu

Kaava-alueelle teetettiin selvitys rautatieliikenteen tärinävaikutuksista (WSP 3/2019. Patotien päiväkoti - Rautatieliikenteen tärinävaikutukset kehäradalta). Rautatieliikenteen tärinävaikutuksien arviointi perustuu selvityksessä osaltaan muissa projekteissa tehtyjen vastaavien tärinämittauksien tuloksiin sekä suoritettuun numeeriseen analyysiin. Arvioinnissa otetaan huomioon maaperän ominaisuudet, raiteiden etäisyys rakennuksista sekä arvioidut perustamistapatiedot. Laskenta on tehty uuden suunnitteilla olevan rakennustyypin mukaan. Selvityksen tulosten mukaan vasteet ovat varsin kohtuulliset ja viitearvojen alapuolella. Rakennuksen vieressä havaittu vaste on suurimmillaan < 3 % (0.0066 mm/s) vallitsevasta VTT:n viitearvosuosituksesta (0.3 mm/s, taulukko 1, kategoria C) asumismukavuuskriteerin suhteen. Betonirunkoisen rakennuksen havaitut värähtelyn vasteet ovat keskimäärin 25 % pienemmät, kuin puurunkoisen rakenteen. On kuitenkin huomioitava, että lovipyöräheräte on ongelma, joka tuottaa joissakin tapauksissa 5…10 kertaisen impulssin normikalustoon nähden. Tässä tehtyjen laskentojen suhteen tulee todeta, että vasteet ovat huippuarvoja ja yleisesti käytetty hyväksyttävä taso on noin 60 % huippuarvoista. Arviointiin liittyviä epävarmuustekijöitä ovat vajavaiset tiedot rakennuksen rakenteellisista yksityiskohdista. Näillä voi olla vaikutusta rakennuksessa koettavaan tärinään. Jännemitoiltaan pitkät ja joustavat lattiarakenteet voivat pitkien junien vaikutuksesta resonoidessaan aiheuttaa merkittävää tärinäefektiä rakennuksessa.

Runkomeluarviointi on suoritettu erillisen tarkastelun kautta WSP:n toimesta (Vantaan Myyrmäen melutarkastelu 8/2018). Runkomelu liittyy ympäristön vaikutusarviointiin siten, että värähtelyn vaikutukset maaperän kautta muutetaan puoliempiirisesti dB -arvoiksi ja ilmaäänivaikutukset vain dB -arvoina (tarkimmillaan suoraan mitattuina arvoina). Ote oppaasta Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa: *Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä viereisen raideliikenteen mahdollisesti aiheuttamat runkomelutasot kohteessa ja huolehdittava tarvittaessa sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.* Tarkempi runkomelun ja melun kartoitus voidaan siten kaavaa päätettäessä asettaa tehtäväksi rakennussuunnittelun yhteydessä. Voidaan katsoa, että edellä mainittu melutarkastelu on riittävä asemakaavoitusta varten. Edelleen on otettava huomioon, että rakentamisen yhteydessä runkomelu on (rakenneteknisin ratkaisuin) hoidettavissa tasolle, joka ei estä päiväkotitoiminnan sijoittamista kohteeseen.

Lento-, raide- ja tieliikenteen melun sekä raideliikenteen tärinä ja runkomelun vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräykset koskien edellä mainittujen ympäristöhäiröiden aiheuttaman haitan torjumista. Ympäristöhäiriöt eivät estä päiväkodin sijoittumista kohteeseen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavahanke ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Päiväkodin rakentaminen alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Tavoitteena on, että päiväkoti on toiminnassa vuonna 2021.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
Tilakeskus	Eeva Kivineva	hankepäällikkö
	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
Sivistysvirasto:	Päivi Riehukangas	suunnittelija
Kuntatekniikan keskus:	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:

	Mikko Hämälainen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.05.2019
Kaavan nimi	002403 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.11.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002403
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7005	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7005

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

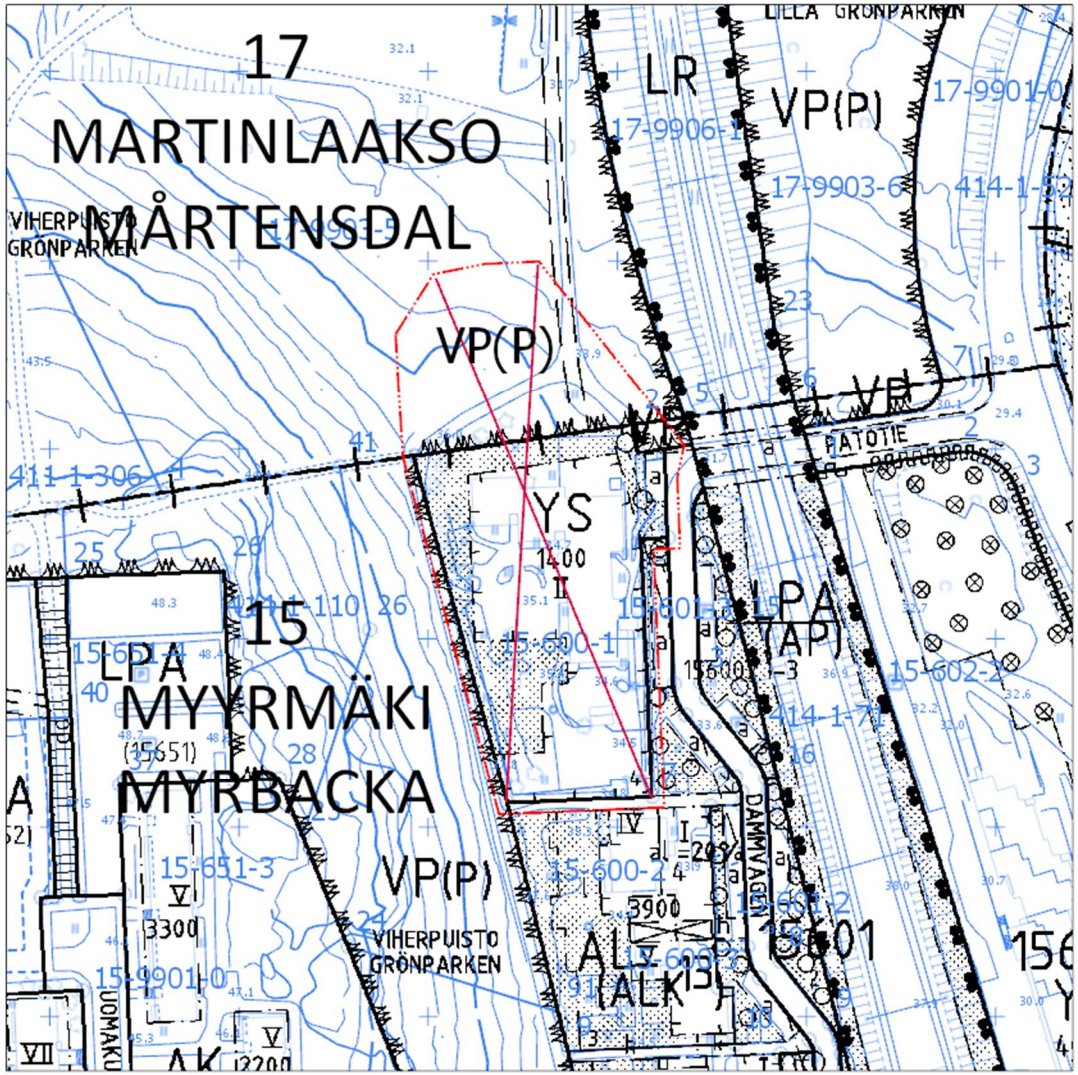
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7005**	**100,0**	**2200**	**0,31**	**0,0000**	**800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7005	100,0	2200	0,31	0,2148	800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2141	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

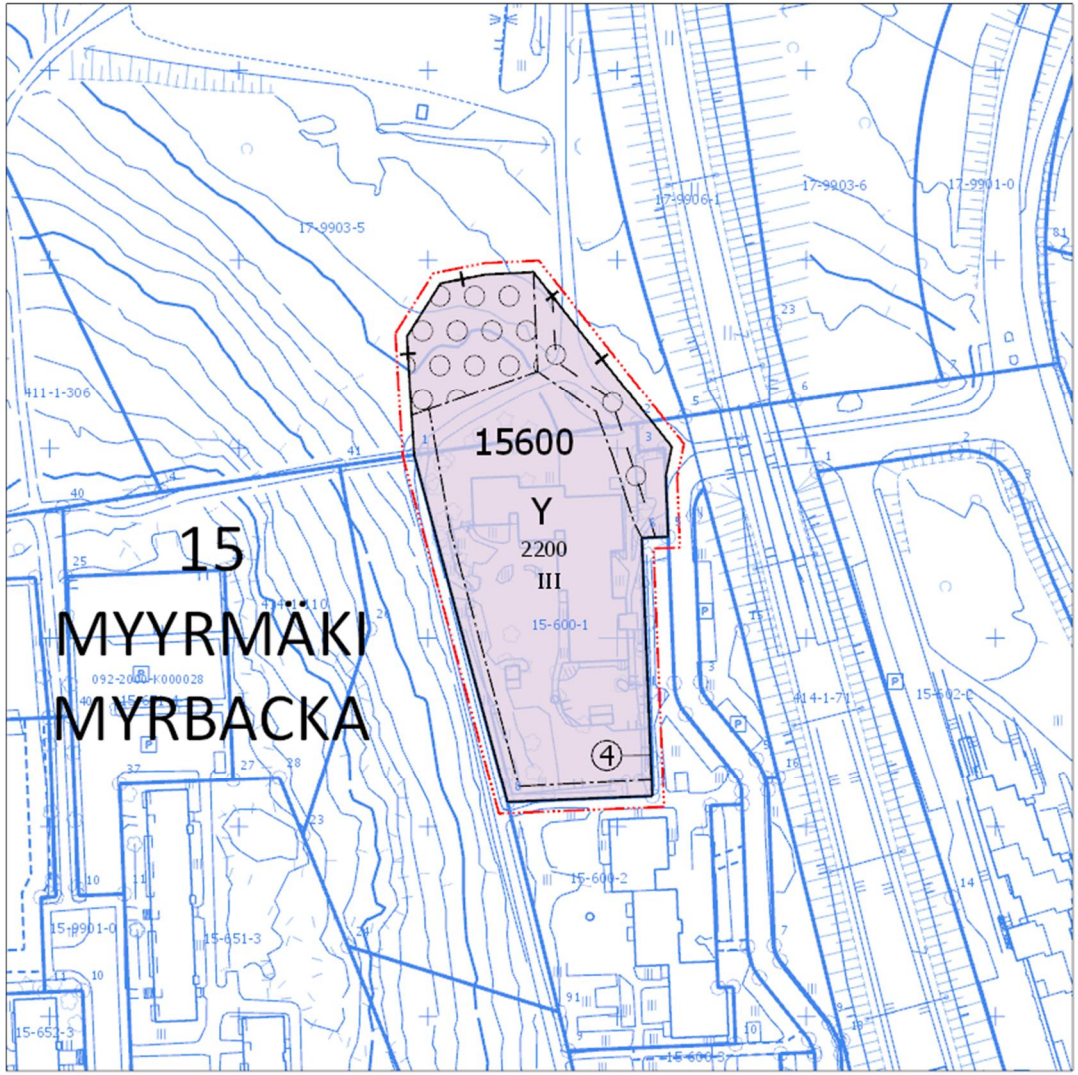
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7005**	**100,0**	**2200**	**0,31**	**0,0000**	**800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7005	100,0	2200	0,31	0,2148	800
Y	0,7005	100,0	2200	0,31	0,7005	2200
YS	0,0000		0		-0,4857	-1400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2141	0
VP	0,0000		0		-0,2141	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0007	
Kadut	0,0000		0		-0,0007	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Metriä
0 50 100



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Metriä
0 50 100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1/2 Baskartbladens nummer
002403	10.6.2019	684491

Vantaan kaupunki

PATOTIEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 15600.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15600.

1:2000

Vanda stad

DAGHEMMET PATOTIE

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 15600.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15600.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	**Linje 3 m utanför planområdets gräns**
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
	Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig.
	Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
	Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.
	Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sadekatoksia/aurinkosuojia. Katoksien tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen itsenäinen katos on katettava viherkatolla.	Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.
	Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.	En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghemsbyggnadens tak.
	Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla.	Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att ringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Fristående förråd ska förses med gröntak.
	Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader för buller ska vara minst 35 dB.
	Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten raideliikenteen runkomelu on otettu huomioon.	I samband med byggnadslovsansökan skall en utredning över hur av spårvgstrafiken förorsakat stombuller beaktats.
	Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla 35 dB:iin.	Maximnivån för det buller i stommen, Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar.
	Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita.	I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar planteras.
	Piha-alue	**Gårdsåområdet**
	Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55 dB.	Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.
	Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas.

2/2

	Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.	På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.
	Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som bevaras ska skyddas under byggandet. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.	Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/150 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/150 m²-vy.
	Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl, joista osa tulee sijaita katoksissa.	Minst 20 st. cykelplatser ska förverkligas av vilka en del placeras under skärmtak.
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
	Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
123	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
1234	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område som skall planteras med träd och buskar.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

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

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __/__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

22 § **Asemakaavan muutos 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2 / TLA**

VD/8003/10.02.04.00/2017
TLA/RIK/JKÖ/MKU

Piitie 2:n teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisärakennusoikeutta osoitetaan Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen laajentamista varten 20 038 k-m^2.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 68026, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 68026.

Alue sijaitsee Koivuhaan lounaisosassa Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuolella osoitteessa Piitie 2, jossa toimii Okmetic Oy.

Kaavan hakija
Okmetic Oy.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Okmetic Oy sekä heidän konsulttinsa HMT Arkkitehdit Oy, Geotek Oy sekä Ecobio Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta, jolla voidaan sallia myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen (T/tk). Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee L_{DEN} 50 – 55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3). Kiinteistön itäosan läpi kulkee jätevesitunneli (J). Tikkurilantie on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, jolle on osoitettu Tuusulanväylän risteämäkohtaan joukkoliikenteen terminaali (LJ).

Asemakaavan muutos
Maailman seitsemänneksi suurin puolijohdeteollisuuden piikiekkojen valmistaja Okmetic Oy on hakenut asemakaavan muutosta siten, että Piitie 2:n kiinteistön rakennusoikeuden määrä kaksikertaistuisi nykytilanteesta. Kaavamuutoksen 20 038 k-m^2 lisärakennusoikeus mahdollistaisi noin 450 uuden työpaikan sijoittumisen Piitien kiinteistölle. Uusi rakennuskokonaisuus sijoittuisi nykyisen tuotantolaitoksen länsipuolelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata Okmetic:n toimintaedellytykset ja tuotannon laajennustarpeet tulevaisuudessa.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Uusi kokonaisrakennusoikeus osoitetaan kumoutuvan kaavan e-luvun (e=0.40) sijaan kerrosalaneliömetrilukuna. Toimistotilojen osuus (kt30%) rakennusoikeudesta säilyy ennallaan. Rakennusten enimmäiskorkeutta rajoitetaan kumoutuvan kaavan suurimman sallitun kerrosluvun (IV) sijaan asettamalla rakennuksen vesikaton ylimmälle kohdalle korkeusasema (+43.0), joka noudattaa korttelin nykyisen rakennuksen korkeutta. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

Okmetic Oy:n Piitie 2:n nykyinen tuotantolaitos on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen varastoinnin ja käsittelyn perusteella Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvoma toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Uuden laajentuvan tuotantolaitoksen toiminta ei ole mahdollista ilman ympäristölupaa sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) myöntämää lupaa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,99 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,40 on 19 962 k-m^2. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2, mikä vastaa korttelitehokkuutta e=0,80.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.11.2018.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa 21.11.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 9 kpl. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2).

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Tontin vuokrasopimus tullaan päivittämään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002355, 68 Koivuhaka / Piitie 2,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- 002355 Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- 002355 Selvitys vaikutuksista onnettomuusriskeihin 23.10.2018, Ecobio Oy
- 002355 Hulevesisuunnitelma 7.10.2018, Geotek Oy

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

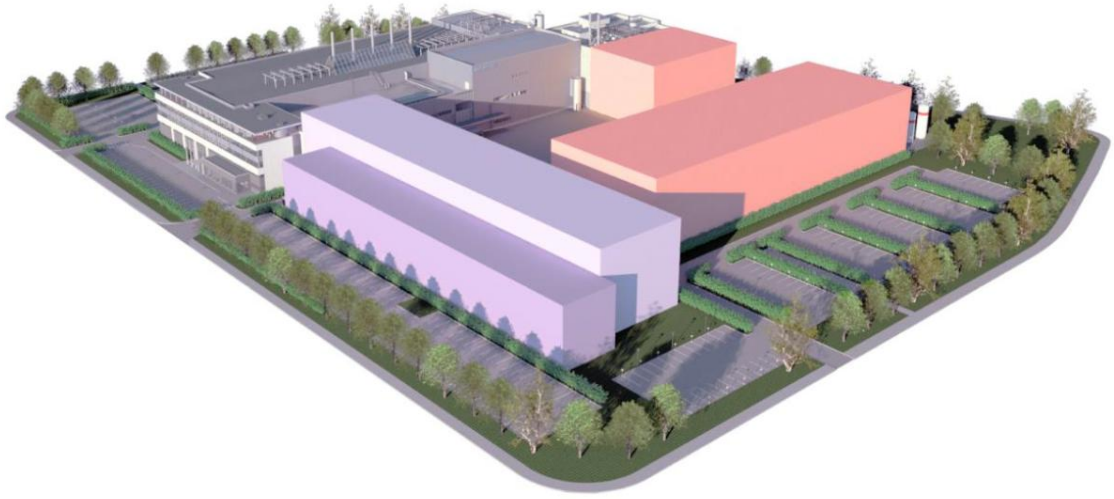
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002355 PIITIE 2

KOIVUHAKA



(Kuva: HMT Arkkitehdit Oy)

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002355. Kaavoitus on tullut vireille 16.11.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

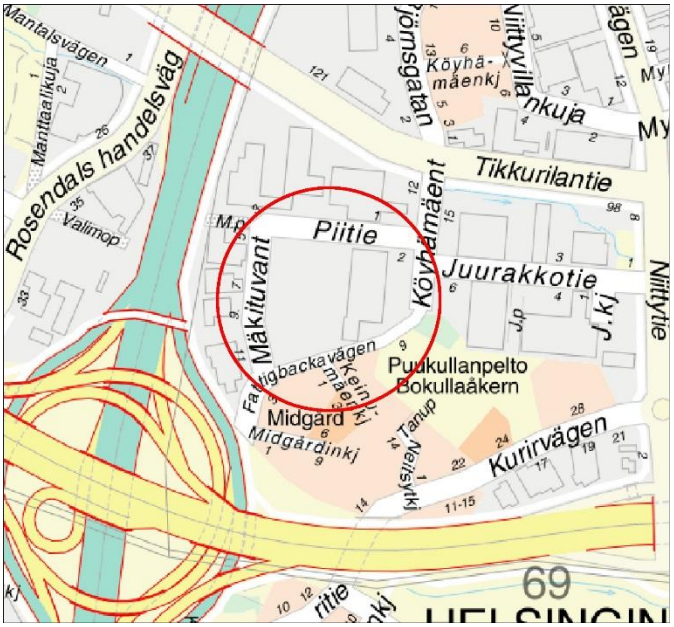
kortteli 68026 kaupunginosassa 68, Koivuhaka (kumoutuvan asemakaavan kortteli 68026, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Piitie 2:n teollisuusrakennusten korttelialue muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisärakennusoikeutta osoitetaan Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen laajentamista varten 20 000 k-m^2.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuolella osoitteessa Piitie 2, jossa toimii Okmetic Oy.

Suunniteltavan alueen muodostaa kortteli 68026.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Okmetic Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.9.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002355.
- Kaavoitus tuli vireille 16.11.2018 (Ilmoitus Vantaan Sanomat -lehdessä 21.11.2018). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 16.11.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL: 62 §, 63 §).
- Mielipiteet ja viranomaiskannanotot pyydettiin 4.1.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 20
4. Asemakaavan kuvaus ... 22
4.1 Kaavan rakenne ... 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 23
4.3 Aluevaraukset ... 23
4.4 Kaavan vaikutukset ... 24
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 29
4.6 Nimistö ... 29
5. Asemakaavan toteutus ... 30
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 30
7. Asemakaavan seurantalomake ... 32
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 34

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Okmetic Oy, Selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin 23.10.2018, Ecobio Oy.
- Hulevesisuunnitelma 7.10.2018, Geotek Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.11.2018
- Mielipiteiden luettelo 16.11.2018 - 4.1.2019 (id 1567189)

1. TIIVISTELMÄ

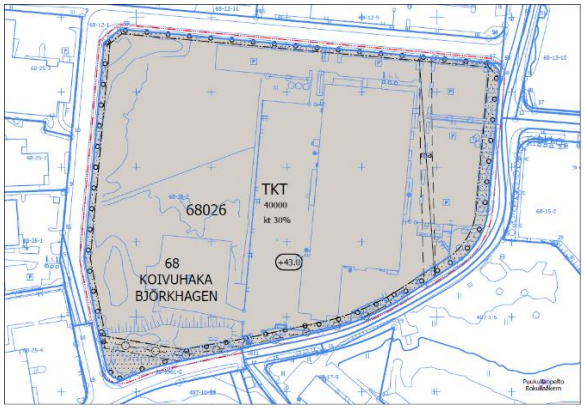
Maailman seitsemänneksi suurin puolijohdeteollisuuden piikiekkojen valmistaja Okmetic Oy on hakenut asemakaavan muutosta siten, että Piitie 2:n kiinteistön rakennusoikeuden määrä kaksikertaistuisi nykytilanteesta. Kaavamuutoksen 20 038 k-m^2 lisärakennusoikeus mahdollistaisi noin 450 uuden työpaikan sijoittumisen Piitien kiinteistölle. Uusi rakennuskokonaisuus sijoittuisi nykyisen tuotantolaitoksen länsipuolelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata Okmetic:n toiminta-edellytykset ja tuotannon laajennustarpeet tulevaisuudessa.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Uusi kokonaisrakennusoikeus osoitetaan kumoutuvan kaavan e-luvun (e=0.40) sijaan kerrosalaneliömetrilukuna. Toimistotilojen osuus (kt30%) rakennusoikeudesta säilyy ennallaan. Rakennusten enimmäiskorkeutta rajoitetaan kumoutuvan kaavan suurimman sallitun kerrosluvun (IV) sijaan asettamalla rakennuksen vesikaton ylimmälle kohdalle korkeusasema (+43.0), joka noudattaa korttelin nykyisen rakennuksen korkeutta. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän, hulevesien hallinnan sekä viherkertoimen osalta.

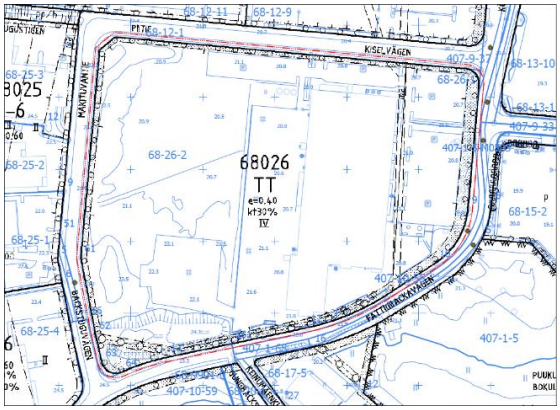
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,99 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,40 on 19 962 k-m^2. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2. Se vastaa korttelitehokkuutta e=0,80. Asemakaavamuutokseen ei liittyy toteuttamissopimusta mutta tontin vuokrasopimuksen päivittäminen on todennäköistä.

Okmetic Oy:n Piitie 2:n nykyinen tuotantolaitos on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen varastoinnin ja käsittelyn perusteella Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvoma toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Uuden laajentuvan tuotantolaitoksen toiminta ei ole mahdollista ilman ympäristölupaa sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) myöntämää lupaa.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä Okmetic Oy:n sekä heidän konsulttiensa HMT Arkkitehdit Oy:n, Geotek Oy:n sekä Ecobio Oy:n kanssa.



Kaavamuutos 002355



Kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

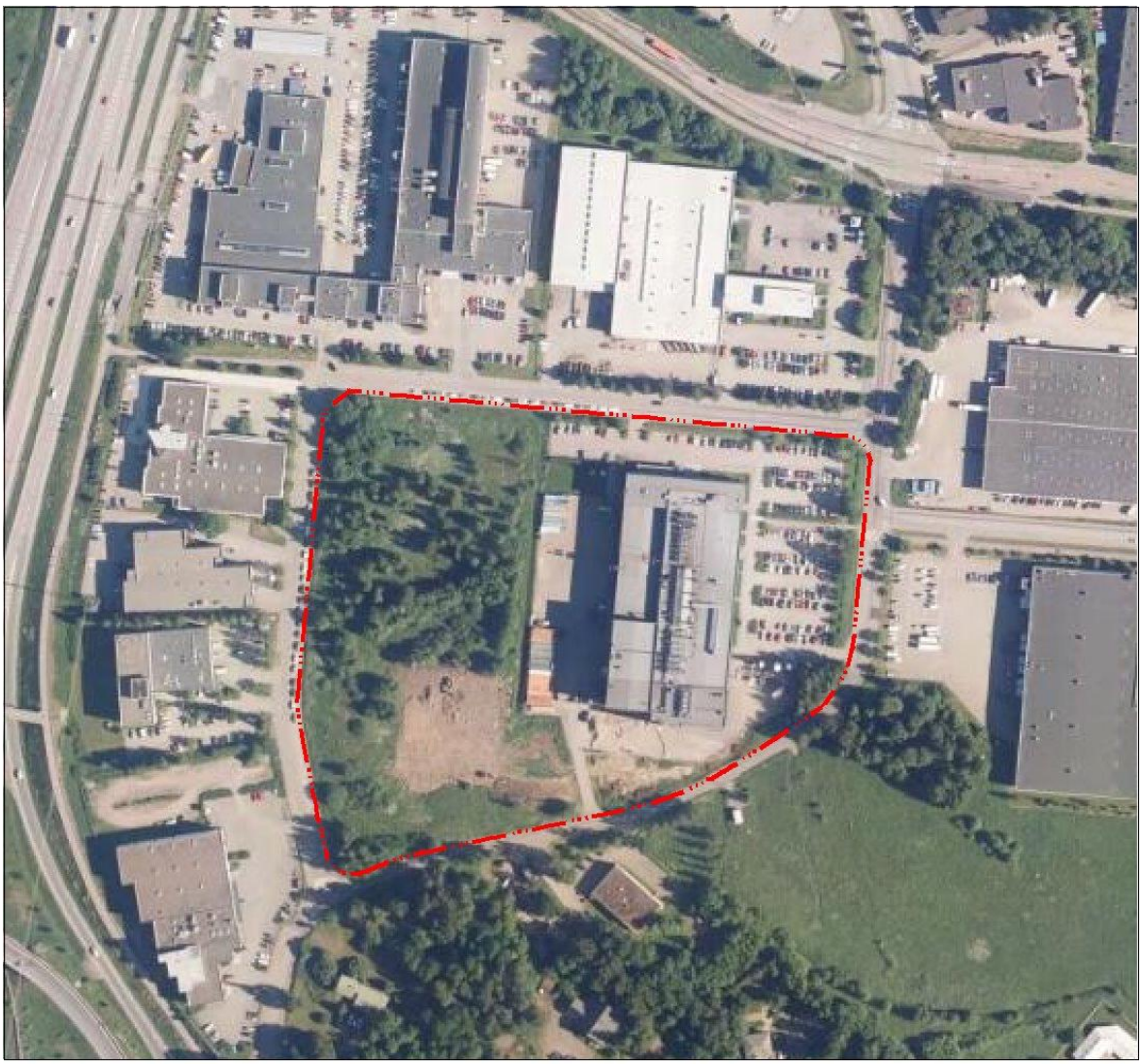
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuolella olevaa Tikkurilantiehen ja Niittytiehen tukeutuvaa teollisuus- ja työpaikka-aluetta Koivuhaan kaupunginosan lounaisosassa.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Kaavamuutosalue on ollut vuoteen 1996 saakka saviperäistä entistä peltoa. Kaavamuutosalueen tontin läntinen puolisko on rakentamatonta ja metsittymässä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



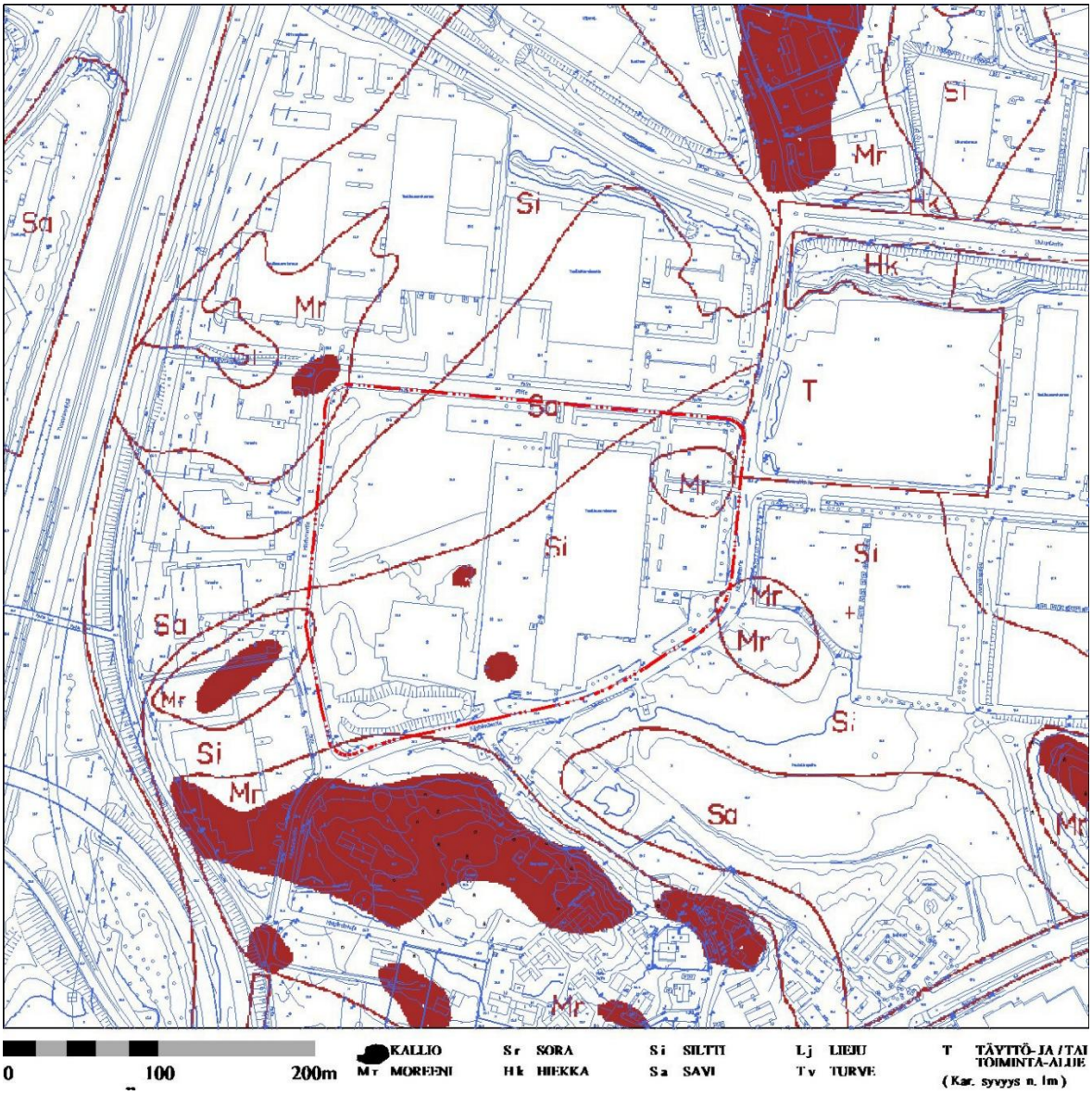
0 100 200m

Ortoilmakuva v. 2017

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen itäinen puolisko on katualueita vasten olevia istutuskaistaleita lukuunottamatta joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tontin länsiosa on saviperäistä entistä peltoa, joka on metsittymässä. Kaavamuutosalue ei ole pohjavesialuetta eikä alueella ole varsinaisia vesistökohteita.

Maaperä ja topografia



Kaavamuutosalueen maaperä on maalajikartan perusteella savea ja silttiä. Alueella on myös muutama pieni moreenialue. Maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on pohjoisosassa ja rakennetun Okmeticin tuotantolaitoksen pihoilla korkeusasemalla +20,8. Tontin rakentamaton länsiosa on kaakkoiskulmassa korkeimmillaan korkeusasemalla +24,3.

Geotek Oy (aiemmin Geo-Juva Oy) on tehnyt tontin itäosan alueella pohjatutkimuksia tehdasrakennuksen eri vaiheiden perustamistapojen selvittämiseksi. Rakennuksen eteläpään laajennuksen kohdalla on tehty kairauksia vuonna 2017. Kaavamuutoksen mukaista lisärakentamista varten on tontin länsiosaan tehty rakennettavuusselvitys 1.10.2018. Selvityksen lähtötietona on tontin

itäosan alueella suoritettujen tutkimusten lisäksi hyödynnetty tontin ympäristössä Vantaan kaupungin toimesta tehtyjen vanhojen pohjatutkimusten tuloksia.

Okmetic:n tontin pohjoisosa on savikkoaluetta. Savikko ohenee kohti alueen luoteiskulmaa ja kohti etelää. Tontin eteläosassa pohjamaa on silttiä…silttistä hiekkaa. Nykyisen lastauspihan reunalla on tavattu avokalliota. Lähialueilla tehdyissä kairauksissa savikerroksen paksuus on suurimmillaan n. 6 metriä tontin koillis…keskiosilla. Paikoin saven yläosissa on havaittu noin 0,5 metrin paksuinen hiekkaa sisältävä välikerros. Savikerroksen vesipitoisuus pohjavesipinnan alapuolella on suurimmillaan n. 75 %. Savialueilla saven alla ja muualla heti pintakerrosten alla on kitkamaamuodostuma, joka sisältää silttiä, hiekkaa ja kiviä.

Nyt kyseessä olevan suunnittelualueen läheisyydessä tehdyt kairaukset ovat tontin luoteiskulman läheisyydessä päättyneet ylimmillään 1,4 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviissä moreenissa olevaan kiveen tai kallioon. Syvimmillään kairaukset ovat pysähtyneet suunnittelualueen kaakkoiskulmassa 9,4 metrin syvyydellä maanpinnasta kallioon ja toisaalta alueen pohjoispuolella 8,7 metrin syvyydellä tiiviissä moreenissa olevaan kiveen tai kallioon. Tontin itäosassa nykyisen tehdasrakennuksen kohdalla kairausten päättymistaso on syvimmillään ollut n. +10.

Vuonna 2017 vesipinnan havaittiin tontin eteläosalla noin tasolla +19,3 eli 1,7 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vuonna 1996 tontin itäosassa tehtyjen pohjatutkimusten yhteydessä vesipinta havaittiin pohjavesiputkissa noin tasolla +19.6. Tontin kaakkoispuolella sijaitsevassa kaupungin pohjavesiputkessa pohjavedenpinta on vaihdellut v. 1990-2018 välillä +15.3…+18.5, keskimääräisen vaihtelun ollen n. +17…+18.3. Pohjaveden virtaussuunta on kohti kaakkoa.

Uudisrakennukset perustetaan pääosin paalujen varaan. Paalutyyppiä rajoittaa viereisen tehtaan toiminnan tärinäherkkyys. Tontin keskivaiheilla ja mahdollisesti tontin luoteiskulmassa tulee varautua louhintaan. Suunnittelualueella tulee suorittaa yksityiskohtainen pohjatutkimus perustamisratkaisujen määrittämiseksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella sijaitseva Kehä III:en ja Tuusulanväylään rajoittuva sekä Tikkurilantiehen ja Niittytiehen tukeutuva Koivuhaan länsiosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja työpaikka-alueeksi. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Koivuhaan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 2 445 asukasta. Koivuhaan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 704:llä asukkaalla.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Köyhämäentien ja Kehä III:n välissä on pienehkö pientalovaltainen asuntoalue. Se on osa aluetta, joka on yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla voidaan sallia myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen. Puolen kilometrin säteellä Piitie 2:sta sijaitsee maastotietokannan mukaan 44 asuinrakennusta, joista lähin on noin 50 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueen tontinrajasta etelään.



Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 110 800 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa, mikä oli 4,9 prosenttia kaikista Suomen työpaikoista. Viimeisten kymmenen vuoden aikana (2007–2016) työpaikkamäärä kasvoi lähes 7 600 työpaikalla (7,4 %), mikä on valtakunnallisestikin tarkasteltuna omaa luokkaansa. Vuoden 2016 lopussa Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 15 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa. Viimeisten kymmenen vuoden aikana työpaikat ovat kuitenkin eniten lisääntyneet rakennussektorilla. Tikkurilan suuralueella, johon Koivuhaka kuuluu, työpaikkoja oli v. 2016 noin 23 100 ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli viisi prosenttia.

Koivuhaassa oli vuoden 2016 lopussa 3 498 työpaikkaa ja työpaikkojen määrän lisäys v. 2007–2016 on 1 370 (39,2 %).

Okmetic Oy:n tuotantolaitoksessa työskentelee tällä hetkellä n. 500 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Kehä III:en ja Tuusulanväylään rajoittuva sekä Tikkurilantiehen ja Niittytiehen tukeutuva Koivuhaan länsiosa on kehittyvää ja täydentyvää teollisuus- ja työpaikka-aluetta. Alueella on myös isoja autoliikkeitä huoltotoimintoineen.



Viistoilmakuva idästä, kuvan yläreunassa on Tuusulanväylä.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa hallitsee kaavamuutosalueen luoteispuolella Tikkurilantien ja Tuusulanväylän kainalossa sijaitseva Ajasto Oy:n suuri ja korkea rakennus. Kaavamuutosaluetta ympäröivistä työpaikkarakennuksista valtaosa on rakennettu vuosina 1989–1999. Rakennusten julkisivut ovat pääsääntöisesti kiviaineispintaisia ja vaaleita. Okmetic Oy:n Piitie 2:n rakennusten arkkitehtuuri on lähiympäristönsä parhaimmistoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee vanha tielinjaus, joka on johtanut Helsingin pitäjän kirkonkylältä Hämeenlinnan suuntaan. Kirkkotie–Köyhämäentien osuus on v. 1777 kartalla ja Kuninkaankartastossa tie on piirretty Tuusulan kirkolle saakka. Tieosuuden kulttuurihistorialliset arvot on inventoitu ja todettu vaatimattomiksi.

Kaavamuutosalueella ei ole Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä ei ole yleiskaavassa osoitettuja virkistysalueita eikä ulkoilureittejä.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella Köyhämäentien kaakkoispuolella on Puukullanpelto-niminen puisto.

Liikenne

Okmetic sijaitsee Tuusulanväylän ja Kehä III:n liittymän koillispuolella hyvien liikenneyhteyksien alueella. Kaavamuutosaluetta ja korttelia 68026 rajaavat lännessä Mäkituvantie, pohjoisessa Piitie sekä etelässä ja idässä Köyhämäentie, joka liittää alueen Tikkurilantiehen. Piitietä, Mäkituvantietä ja Köyhämäentietä reunustavat jalkakäytävät. Tikkurilantie kevyen liikenteen väylineen on osa Vantaan pääkatuverkostoa ja merkittävä Kehä III:n pohjoispuoleinen rinnakkaisyhteys Hakkilasta Tikkurilan sekä Aviapoliksen kautta Kivistöön ja Hämeenlinnanväylälle. Köyhämäentieltä on

Juurakkotien välityksellä yhteys Niittytielle, jolla on eritasoliittymä kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevalle Kehä III:lle.

Kaavamuutosalueen koilliskulmasta on noin 150 m etäisyys Köyhämäentien/Ohtolankadun ja Tikkurilantien liittymän linja-autopysäkeille (562, 562N, 575). Tikkurilantie on hyvän joukkoliikenteen palvelutason väylä ja keskeinen osa Vantaan pääkatuverkostoa sekä Kivistöstä Aviapoliksen kautta Tikkurilaan suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Piitiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN225 vesijohto. Kaavamuutosalueen länsipuolella Mäkituvantiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN225 vesijohto. Kaavamuutosalueen eteläpuolella tontin sisällä kulkee vuonna 1997 rakennettu DN225 vesijohto. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Köyhämäentiellä kulkee vuonna 1983 rakennettu DN110 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82…+66. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Piitiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN250 jätevesiviemäri. Kaavamuutosalueen länsipuolella Mäkituvantiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN250 jätevesiviemäri. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Köyhämäentiellä kulkee vuonna 1983 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Viemärit laskevat Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta ne johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän (KUVESin) hoidossa oleva siirtoviemäritunneli halkaisee kaavamuutosalueen korttelin 68026 itäosan pohjois- eteläsuunnassa poiketen sijainniltaan voimassa olevaan asemakaavaan merkityn ohjeellisen maanalaisen tilan (ma) alueesta. Se rajoittaa rakentamista ja mahdollista louhintaa tunnelin läheisyydessä.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Piitiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Kaavamuutosalueen länsipuolella Mäkituvantiellä kulkee vuonna 1991 rakennettu DN500 hulevesiviemäri. Kaavamuutosalueen eteläpuolella tontin sisällä kulkee vuonna 1997 DN500 hulevesiviemäri.

Pohjoispuolen hulevedet johtuvat Kattilanojan kautta Keravanjokeen. Eteläpuolen hulevedet johtuvat Puukullanpellon avo-ojien kautta Kehä III alitse Pappilanojaan, josta ne johtuvat Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Okmetic Oy:n kiinteistö on kytketty kaukolämpöverkkoon. Maanalaiset kaukolämpöputket sijaitsevat mm. Piitien ja Mäkituvantien katualueiden alla.

Sähköverkko

Asemakaavan muutosalueella ja etenkin korttelia ympäröivillä katualueilla sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski-ja pienjännitemaakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 50 – 55 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 28 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella tie- ja katuliikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Piitien ja Mäkituvantien aivan luoteisimmassa kulmauksessa 60–65 dB, valtaosalla kaavamuutosaluetta 55–60 dB ja nykyisen tuotantorakennuksen itä- ja eteläpuolella 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan tieliikennemelu 55- 60 dB edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 25 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu lentoliikenteen melusta.

Äänitaso ilmoitetaan desibeleinä (dB), joka on suhteellinen, logaritminen luku. Ihminen kykenee havaitsemaan 2–3 dB:n suuruisen melutason muutoksen. 5–6 dB:n melutason muutos on selvästi havaittava oleellinen muutos. 8–10 dB:n melutason muutos koetaan melun kaksinkertaistumisena ja suurena muutoksena. Liikennevirran melu vaimenee noin 3 dB kun etäisyys melun aiheuttajaan kaksinkertaistuu. Liikennemäärän kaksinkertaistuessa lähtömelutaso voimistuu noin 3 dB.

Lehtien havinan äänitaso on noin 10 dB, kuiskauksen noin 30–40 dB, normaalin keskustelun 50–60 dB, päiväkodin leikkien yms. toiminnan 90 dB, rekan ohiajon > 90 dB, paineilmaporan 120 dB ja suihkukoneen nousun 125 dB. Välittömän kuulovaurion riskiraja on 140 dB.

Okmetic Oy:n Piitie 2:n nykyinen tuotantolaitos on vaarallisten kemikaalien laajamittaisen varastoinnin ja käsittelyn perusteella Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvoma toimintaperiaateasiakirjalaitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Mahdollisia onnettomuustilanteita ja niiden johdosta ympäristöön vapautuvien kemikaalien aiheuttamia vaaroja on selvitetty mm. vuonna 2012. Mallinnuksessa pahimmiksi vaaraa-aiheuttaviksi skenaarioiksi tunnistettiin fluorivetyhapon leviäminen piha-alueella ja tulipalo. Okmeticin aidatulla ja vartioidulla piha-alueella on valtuutetun kaasuntoimittajan omistama kaasuasema. Kaasuasemalla on varastoituna nestemäistä happea (O2), typpeä (N2), vetyä (H2) ja argonia (Ar). Näistä happi ja vety ovat tulipalon kannalta riskialtteimmat kaasut.

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneen maaperän kohteita.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueella ei ole sähkön voimajohtojen vaara-alueita eikä muita asemakaavassa osoitettuja erityisalueita.

2.1.4 Maanomistus



Piitie 2:n kiinteistön (92-68-26-2) omistaa omistaa Vantaan kaupunki. Kiinteistö on vuodesta 1996 alkaen vuokrattu Okmetic Oy:lle.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-68-26-2	Vantaan kaupunki	4,99
Yhteensä		4,99

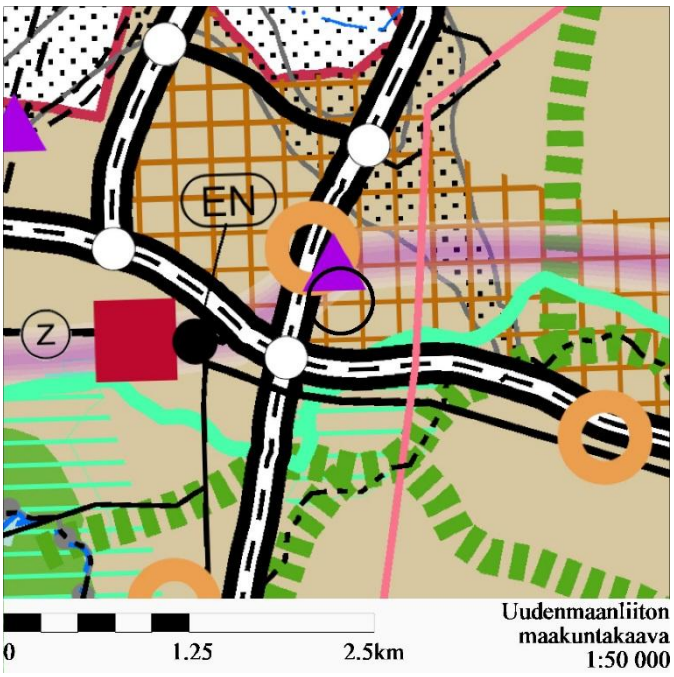
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien ja 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, luoda edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä parantaa elinkeinojen ja yritystoiminnan uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän koillispuoli on taajamatointojen aluetta ( ). Alue on osoitettu ( ) tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään.

Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Kiinteistön itäpuolella on jätevesitunneli ( ).

Kaavamuutosalueen ulkopuolella on kehittämisperiaatemerkinnät Pääkaupunkiseudun poikittaiselle joukkoliikenteen yhteysvälille ( ), joukkoliikenteen vaihtopaikalle ( ) sekä merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö ( ). Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

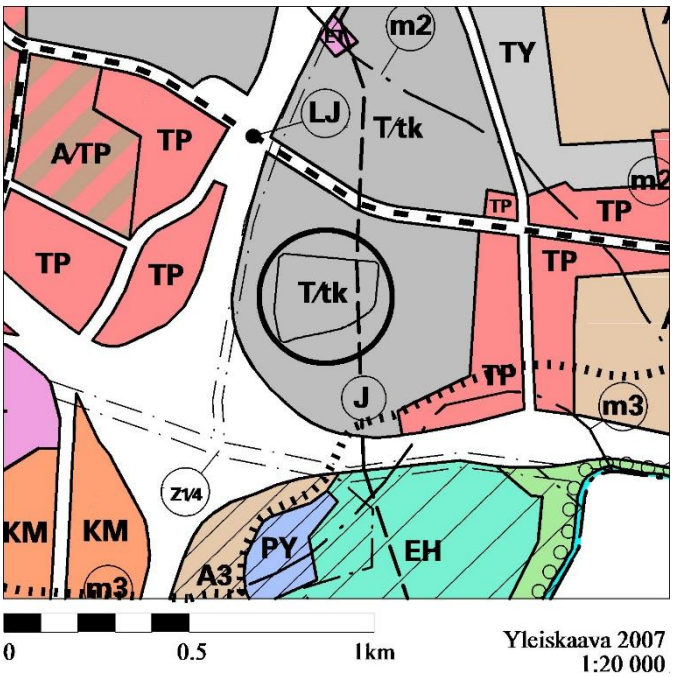
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät on soitettu harmaalla ( ).

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



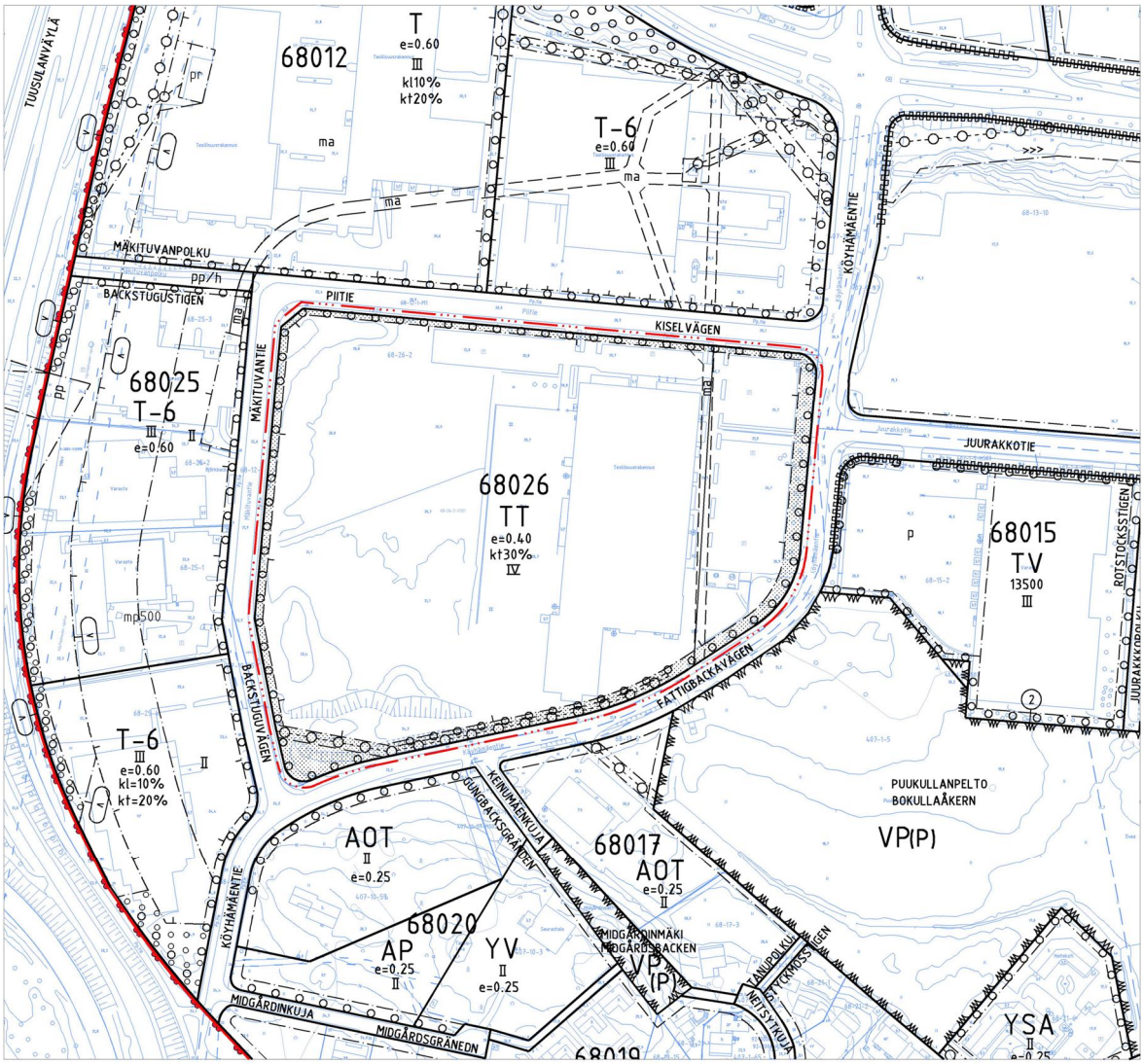
Piitie 2:n kiinteistö on teollisuus- ja varastoaluetta, jolla voidaan sallia myös paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen (T/tk). Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue sijaitsee L_{DEN} 50 – 55 dB lentomeluvyöhykkeellä 3 (m3).

Kiinteistön itäosan läpi kulkee jätevesitunneli –(J)–-

Tikkurilantie on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, jolle on osoitettu Tuusulanväylän risteämäkohtaan joukkoliikenteen terminaali (LJ)•

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 100 200m

Piitie 2:n kiinteistöllä on voimassa kaupunginvaltuuston 15.4.1996 hyväksymä asemakaavamuutos nro 001230. Kiinteistö on osoitettu enintään nelikerroksisten (IV) teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0.40 on 19 962 k-m^2. Rakennusoikeudesta saa käyttää (kt30%) noin 5 989 k-m^2 toimistotiloja varten. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa varastotiloille 1 ap / 150 k-m^2, teollisuustiloille 1 ap / 100 k-m^2 ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m^2. Toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Kiinteistön reunoille on katualueita vasten osoitettu istutettavat alueen osat sekä puurivi. Kiinteistön itäosan halkaisee pohjois-eteläsuuntainen ohjeellinen maanalainen tila (ma), jossa kulkee olemassa oleva jätevesitunneli, ja eteläreunassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ( ).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Rakennusluvat

Rakennuslupa LP-092-2017-01068 (19.5.2017) tuotantotilojen laajennukselle nykyisen rakennuksen eteläpäähän.

Rakennuslupa LP-092-2018-00453 (21.05.2018) nykyisen rakennuksen tuotantotiloissa tehtäville muutoksille ja laajennuksille.

Rakennuslupa LP-092-2018-06489 (17.1.2019) nykyisen tehdasrakennuksen toimisto-osassa tehtäville tilamuutoksille (uusia wc-tiloja, uusi palo-osastoitu iv-konehuone). Kiinteistölle rakennetaan uusi jätekatos ja oleva jätepuristin poistetaan.

Rakennuslupien mukaisia hankkeita koskeva ympäristöluvan muutoshakemus on käsittelyssä.

Ympäristöluvat

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt Okmetic Oy:lle Piitie 2:n teollisuuslaitosta koskevan ympäristöluvan 12.9.2006 (No YS 1262). Vantaan ympäristölautakunta on tarkistanut em. luvan lupamääräykset 12.6.2013 (§ 4).

Em. rakennuslupiin liittyvät ympäristöluvat:

- Vantaan ympäristölautakunta on 7.11.2018 (§ 6) myöntänyt ympäristöluvan, joka koskee Okmetic Oy:n toiminnan olennaista muuttamista. Lupa ei vielä ole lainvoimainen (tilanne 31.5.2019).
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on myöntänyt 4.4.2018 luvan Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen laajentamiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Okmetic Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.9.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002355 ja kaavoitus tuli vireille 16.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- vantaalaiset asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kaupunkisuunnittelu, kiinteistöt ja asuminen, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomat -lehdessä 21.11.2018, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 16.11.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (16.11.2018- 4.1.2019) yhteydessä saatiin 3 mielipidettä sekä 6 viranomaisten tms. tahojen kannanottoa. Kaavoittajan vastine on osoitettu *(→ kursiivilla)*.

Caruna Oy:llä sekä Fingrid Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Caruna Oy:n eikä Fingridin voimajohtoja.

Etola-Yhtiöt (Vantaan tiivistekiinteistö Oy, Tiiviste Group Oy): Tontille suunnitellun rakennuskokonaisuuden ja sen eri osien tulee luontevasti sopia jo rakennettuun ympäristöön rakennuskorkeudeltaan, materiaaleiltaan ja värityksel tään. Laajennusrakennusten julkisivurakenteiden tulee olla laadukkaita, pääosin vaaleita ja ainakin osittain kiviainespintaisia. Köyhämäentien liikennöitävyyttä, liikennekapasiteettia ja liikenneturvallisuutta tulee parantaa kaavamuutoshankkeen ja muiden lähistölle suunniteltujen rakennushankkeiden aiheuttaman liikennemäärien lisääntymisen johdosta.

(→ Okmetic Oy:n korttelia koskevat uudet kaavamääräykset ja kaavaratkaisu perustuvat korttelin nykyisten rakennusten mukaiseen korkeuteen. Lisäksi edellytetään, että korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen ja *rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Kaavamuutos ei aiheuta Köyhämäentien liikennemääriin sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät kadun liikennöitävyyteen yms. parannuksia. Mikäli katua on muista syistä mahdollisesti tarpeellista kehittää, sen nykyinen asemakaavoitettu n. 14 m leveä katualue tilavarauksineen mahdollistaa monenlaiset parantamistoimet.)*

Kiinteistö RUTARS 92-407-10-59: Kiinteistön omistajat edellyttävät, että asemakaavan muutos, rakentaminen ja toiminta eivät aiheuta maankäytön rajoituksia muille lähialueen maanomistajille. Laajennusosan kaasuaseman sijaintia tulisi tarkastella ympäristöä vähemmän häiritseväksi. Muutoksessa on myös huomioitava, että alue on laadittavana olevassa Vantaan uudessa yleiskaavaluonnoksessa merkinnöillä KM ja A/TP.

(→ Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksessa Köyhämäentien etelä- ja länsipuolet on osoitettu KM-merkinnällä alueiksi, joita kehitetään paljon tilaa vaativaan kaupan alueina, jonne ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppoja tai muuta erikoiskauppaa. Tikkurilantien eteläpuoleiset alueet, jotka tukeutuvat Juurakkotiehen ja Niittytiehen, on osoitettu A/TP-merkinnällä asumiseen muuntuvaksi työpaikka-alueeksi. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on 28.2.2018 luokitellut Okmetic Oy:n nykyisen teollisuuslaitoksen toimintaperiaateasiakirjalaitokseksi, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 km. Konsultointivyöhykkeet on muodostettu laitosten riskeistä yleisesti tiedossa olevien arvioiden perusteella, eikä niitä voi suoraan käyttää suojaetäisyyksinä tuotantolaitosten ja herkkien toimintojen välillä. Kun onnettomuusvaarallisten kohteiden ympäristöä konsultointivyöhykkeellä kaavoitetaan tai merkittävästi rakennetaan, on Tukesilta ja pelastusviranomaiselta pyydettävä lausunto mahdollisuuksista kaavoittaa tai rakentaa kemikaaleja käsittelevän laitoksen lähistölle. Em. lausunto on pyydettävä Okmetic Oy:n nykyisenkin toiminnan takia, joten nyt laadittava kaavamuutos ei sen osalta muuta tilannetta. Yleiskaavan 2020 luonnoksen em. KM- ja A/TP -alueet sijaitsevat nykyisen Okmetic Oy:n teollisuuslaitoksen konsultointivyöhykkeellä, mikä on huomioitava niiden maankäyttöä muutettaessa ja kehitettäessä.

Kaasuaseman sijainti ratkaistaan rakennusluvassa. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset edellyttävät, että korttelialue tulee rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin

kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Korttelialueen reunoille on osoitettu alueen osat, joille on istutettava puita ja pensaita.

Kaksi asukasta Keinumäenkujalta: Uusi tehdasrakennus sekä kaasuasema tulisivat suoraan heidän asuntonsa eteen. He eivät halua kaasuasemaa näköpiiriinsä eikä näkymään häiritsevästi heidän tontilleen. Nykyinen kaasuasema höyryää Okmeticin tontin ulkopuolelle, joten uuden kaasuaseman höyryt kulkeutuisivat heidän tontilleen ja mahdollisesti vaurioittaisivat myös heidän autojaan. He vaativat siistiä korkeaa pengerrystä ja tontin rajalle tiheää puustoa tiheästi (esim. tuija-aita), jotta maisema saataisiin miellyttäväksi. Rekkaliikenne on kasvanut ja kasvaa varmasti uuden rakennuksen myötä, eikä heidän lapsilleen ole turvallista kävelyväylää alueella.

(→ Kaasuaseman säiliöiden nestemäinen kaasu muutetaan aseman höyrystimissä kaasumaiseen olomuotoon. Höyrystymislämpö otetaan ympäröivästä ilmasta, jolloin ilma jäähtyy ja ilman kosteussisältö tiivistyy vedeksi ja näkyy sumuna tai "vesihöyrynä". Ilmiö on sama kuin luonnossa esiintyvä sumu ja usva. Höyrystimien ulkopintaan muodostuvaa jäätä harjataan pois tai pestään kuumalla vesihöyryllä höyrystimen höyrystymiskapasiteetin parantamiseksi. Uudet kaavamääräykset edellyttävät, että korttelialue tulee rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Korttelialueen reunoille on osoitettu alueen osat, joille on istutettava puita ja pensaita. Asemakaavamuutos ei muuta alueen katuverkolle asemakaavoitettuja n. 14 m levyisiä aluevarauksia, joiden puitteissa on tarvittaessa mahdollista kehittää katuverkkoa ja kevyen liikenteen yhteyksiä. Kadusta erotetun jalkakäytävän vähimmäisleveys on pääsääntöisesti n. 3,5 m ja kaksikaistaisen kadun ajoratojen leveys on yhteensä noin 7 m. Asemakaavamuutos ei merkittävästi lisää liikennettä Köyhämäentien osuudella, jonka reunaan ei ole rakennettu kevyen liikenteen väylää. Lisääntyvästä liikenteestä valtaosa kohdistuu Piitie 2:n pohjoisosia reunustaville Piitielle sekä Mäkituvantien ja Köyhämäentien osuuksille.)

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski-ja pienjännitemaakaapeleita. Niiden mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tiedossa olevia muinaismuistolailla suojeltuja kohteita. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavamuutoksen jatkovaiheissa. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee vanha tielinjaus, joka on johtanut Helsingin pitäjän kirkonkylältä Hämeenlinnan suuntaan. Kirkkotie–Köyhämäentien osuus on v. 1777 kartalla ja Kuninkaankartastossa tie on piirretty Tuusulan kirkolle saakka. Tieosuuden kulttuurihistorialliset arvot on inventoitu ja todettu vaatimattomiksi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Parhaillaan lausunnoilla olevassa MAL 2019 -suunnitelmassa pyritään pysäköintipolitiikan kautta vaikuttamaan työpaikkapysäköinnin määrään, erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pysäköintipolitiikalla voidaan vaikuttaa ilmastopäästöihin. Piitie 2:sta on alle 500 metriä Tuusulanväylän tulevan 570 runkolinjan pysäkille V6845 ja Ohtolantien pysäkeille on vain 200 metriä. Vantaan ratikan on alustavasti suunniteltu korvaavan linjan 570 vuonna 2030. HSL ei siten pidä tarpeellisena OAS:ssa esitettyä 180 uuden autopaikan lisäystä erinomaisen joukkoliikennetarjonnan vyöhykkeellä. Esitettyjä runsaita polkupyöräpaikkoja HSL pitää hyvänä asiana.

(→ Okmeticin tuotanto tapahtuu vuorotyönä. Osa vuoroista osuu sellaiseen vuorokaudenaikaan, jolloin joukkoliikenteen tarjonta ei ole työvuorojen kannalta optimaalista. Asemakaavamuutoksen ratkaisujen keskeisinä lähtökohtina ovat Okmetic Oy:n tuotantolaitoksen toimintojen ja prosessien tarpeet.)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Asemakaava-aluetta palvelevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet ovat valmiiksi rakennettu eikä kaava edellytä uuden vesihuollon lisärakentamista. Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän (KUVESin) hoidossa oleva

siirtoviemäritunneli halkaisee kiinteistön itäosan pohjois- eteläsuunnassa asemakaavaan merkityllä ohjeellisella maanalaisen tilan (ma) alueella. Mahdollinen louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella yhteistyössä KUVES:in ja HSY:n kanssa ja toteuttaa siten, etteivät toimenpiteet aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille, mikä tulee ottaa huomioon kaavamääräyksissä. Lisäksi kaavaan tunnelia varten merkittävän alueen sijainti tulee tarkistaa vastaamaan tunnelin sijaintia. Asemakaavamuutosalueen eteläreunassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee HSY:n jakeluvesijohto sekä huleveden keräilyviemäri. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

(→ Kaavamuutosalueelle toteutuneet maanalaiset johdot on huomioitu kaavamerkinnöillä ja kaavamääräyksillä.)

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä, ml. ympäristokeskus sekä K-U Pelastuslaitos.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot mm. tarvittavilta viranomaisilta.

On mahdollista, että nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja –määräyksiin tehdään lausuntojen, mahdollisten muistutusten tms. johdosta tarkistuksia. Mikäli tarkistukset eivät ole merkittäviä, asemakaavamuutosehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa 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)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018): Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa

kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa *(keko, vihertehokkuus)*.
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

3.3.2 Muut tavoitteet

Okmetic Oy:n tavoitteena on heidän nykyisten toimintaolosuhteidensa ja tulevaisuuden kehittämisedellytystensä turvaaminen Piitie 2:n kiinteistöllä.

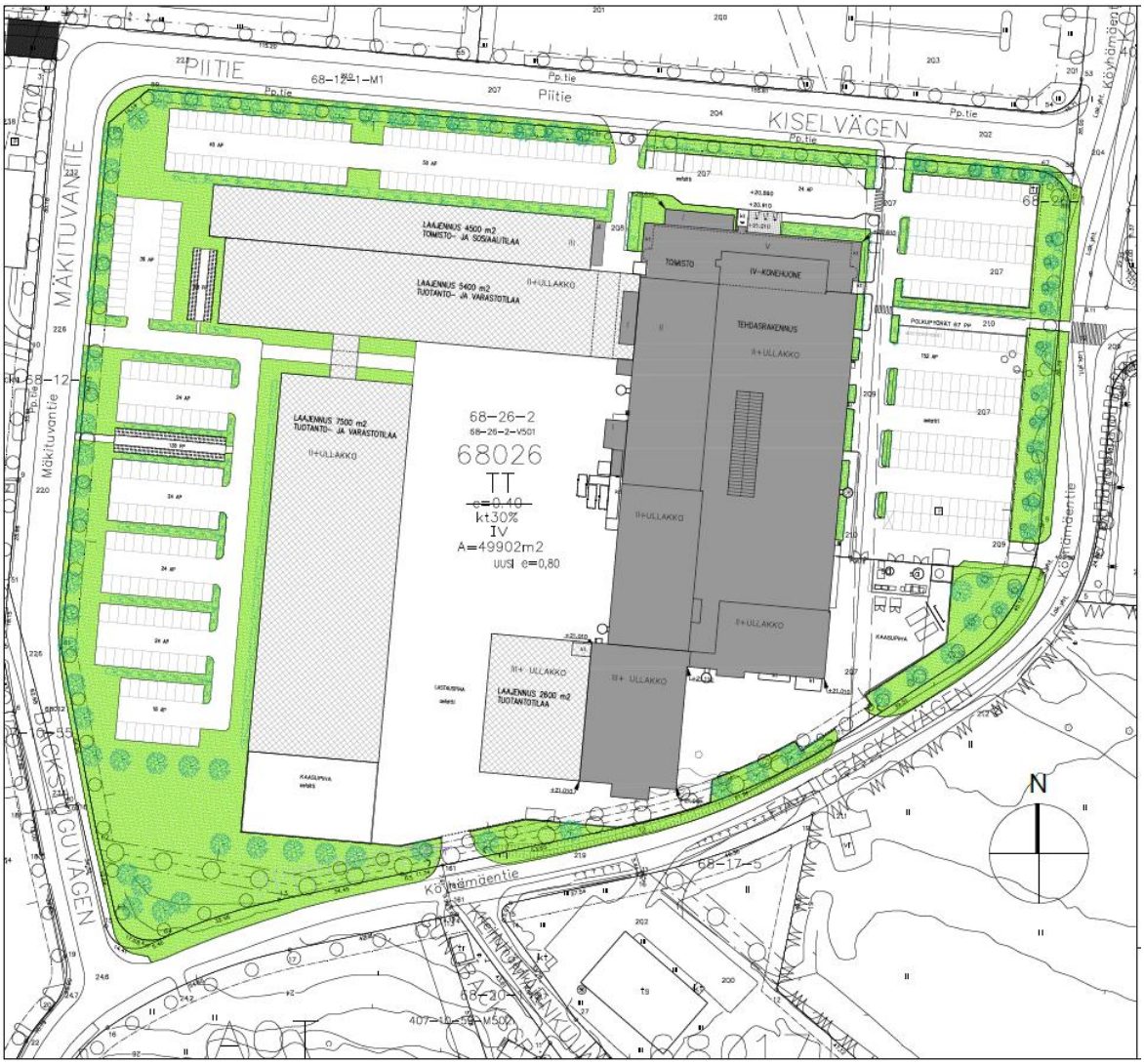
Muiden osallisten tavoitteet ovat kohdassa *3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus*.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu ratkaisu, joka mahdollistaa Okmetic Oy:n teollisuuslaitoksen laajentamisen Piitie 2:n nykyisen rakennuksen länsipuolelle. Nykyistä rakennusta ei pureta.

Kaavamuutoksella ei ratkaista Okmetic Oy:n teollisuuslaitosten toiminnan edellyttämiä ympäristölupia yms.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Edellisen sivun kuva: Luonnos tontin maankäytöstä kaavamuutoksen tilanteessa (HMT Arkkitehdit Oy). Nykyinen teollisuusrakennus on osoitettu tummanharmaalla. Asemakaavamuutos 002355 mahdollistaa myös muunlaisen ratkaisun toteuttamisen tontille.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on Piitie 2:n itäosaan rakennetun teollisuusrakennuksen sekä siihen liittyvien nykyisten pysäköintialueiden ja kaasuaseman säilyminen nykyisillä paikoillaan. Rakennukset sijoittuvat tontilla siten, että ne mahdollistavat Okmetic Oy:n toimintojen ja tuotantoprosessien jatkumisen ja kehittämisen kiinteistöllä. Rakennusten enimmäiskorkeus perustuu korttelin nykyisen jo toteutuneen teollisuusrakennuksen korkeuteen.

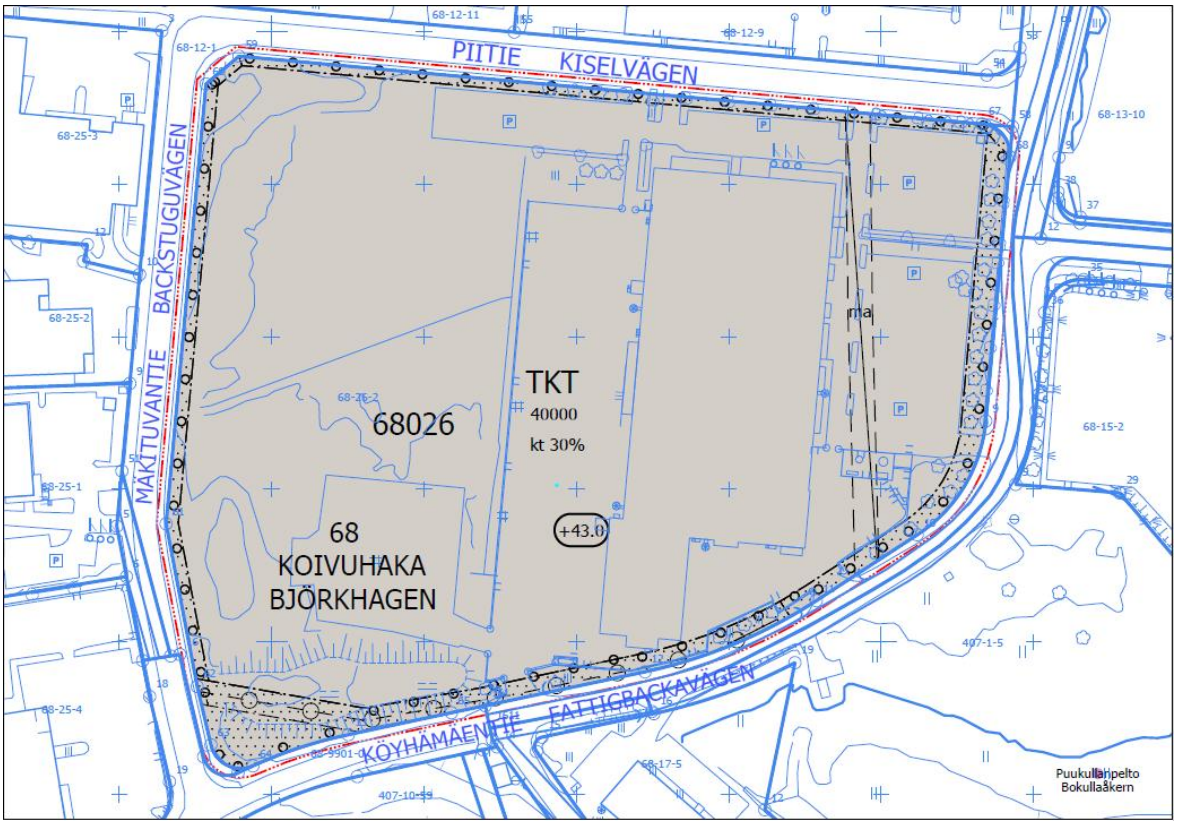
Uutta teollisuusrakennusta ja laajennuksia varten tarvittava noin 20 000 k-m^2 lisärakennusoikeus toteutetaan nykyisen teollisuusrakennuksen länsipuolelle. Huoltoliikenne ja huoltopihat sijoittuvat korttelin keskelle muodostuvalle sisäpihalle, jota rakennukset ympäröivät. Henkilökunnan ja vierailijoiden pysäköintialueet ovat korttelin ulkoreunoilla erillään huollolle ja logistiikalle tarkoitetuista alueista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin 68026 teollisuusrakennusten korttelialue (TT) muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja nykyinen rakennusoikeuden määrä kaksinkertaistuu. Tontin länsiosaan sijoittuva uusi teollisuusrakennus on nykyisen teollisuusrakennuksen korkuinen.

Tontille ajetaan sitä ympäröiviltä kaduilta (Piitie, Mäkituvantie, Köyhämäentie).



4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,40 on 19 962 k-m^2.

Kaavamuutosalueen muuttuu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jonka pinta-ala on n. 4,99 ha. Kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 40 000 k-m^2 ja sen perusteella korttelitehokkuus on e=0,80. Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 20 038 k-m^2.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot 1 ap / 50 k-m² ja 1 pp / 80 k-m^2
- tuotantotilat 1 ap / 100 k-m² ja 1 pp / 160 k-m^2
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m² ja 1 pp / 240 k-m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavamuutosalue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT).

4.3.1 Korttelialueet

TKT, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 20 038 k-m^2, jotta kiinteistölle voidaan rakentaa Okmetic Oy:n tarvitsema uusi teollisuusrakennus sekä toimisto- ja varastotiloja. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta. Kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu toimistotilojen enimmäismäärä 30 % kokonaisrakennusoikeudesta (kt30%) säilyy ennallaan. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +43.0 vastaa kortteliin jo toteutunutta tilannetta.

Korttelialue on keskeistä Koivuhaan yritysaluetta ja näkyy rakennuksineen Tikkurilantielle, joka on tärkeä pääkatu ja joukkoliikenteen runkoyhteys. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen sekä rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Pihoilla ei sallita avovarastointia. Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa on myös huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeiseltä Piitieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Kumoutuvassa asemakaavassa korttelialueen ympärille katujen reunoille osoitetut istutettavat puurivit ja istutettavat alueet tarvitaan jäsentämään kaupunkikuvaa ja ne säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan.

Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Kestäviä liikkumismuotoja edistetään mm. edellyttämällä, että rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja asettamalla kaavamääräyksissä vähimmäismäärät polkupyöräpaikoille.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa sekä hulevesiohjelmaa edistetään viherkerrointa sekä hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Ilmastonmuutosta hillitään myös sallimalla tontilla maalämmön hyödyntäminen sekä edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista.

Korttelialueella sijaitseville HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasitealueet maanalaisia johtoja varten varatuilla alueen osilla korttelialueen eteläosaan. Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän (KUVESin) hoidossa olevalle maanalaiselle siirtoviemäritunnelille on muodostettu toteutuneen siirtoviemärin mukaiseen paikkaan rasitealue maanalaisena tilana. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon. Em. rasitealueille ei myöskään saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät sitä ympäröiviltä kaduilta.

4.3.2 Muut alueet

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly TKT-korttelialueen lisäksi muita alueita.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu erilliset selvitykset laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin sekä hulevesien hallinnasta.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Laaditut selvitykset sekä viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä hyvin. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Mikäli korttelin asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus teollisuusrakennusten korttelialueena ja kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan. Tällöin Okmetic Oy ei voisi kehittää toimintojaan eikä toteuttaa tarpeellisia tilojensa uudelleenjärjestelyjä ja laajennuksia. Se voisi johtaa Vantaan toimintojen alasajoon ja siirtämiseen muualle, mahdollisesti pois Vantaalta ja Suomesta.

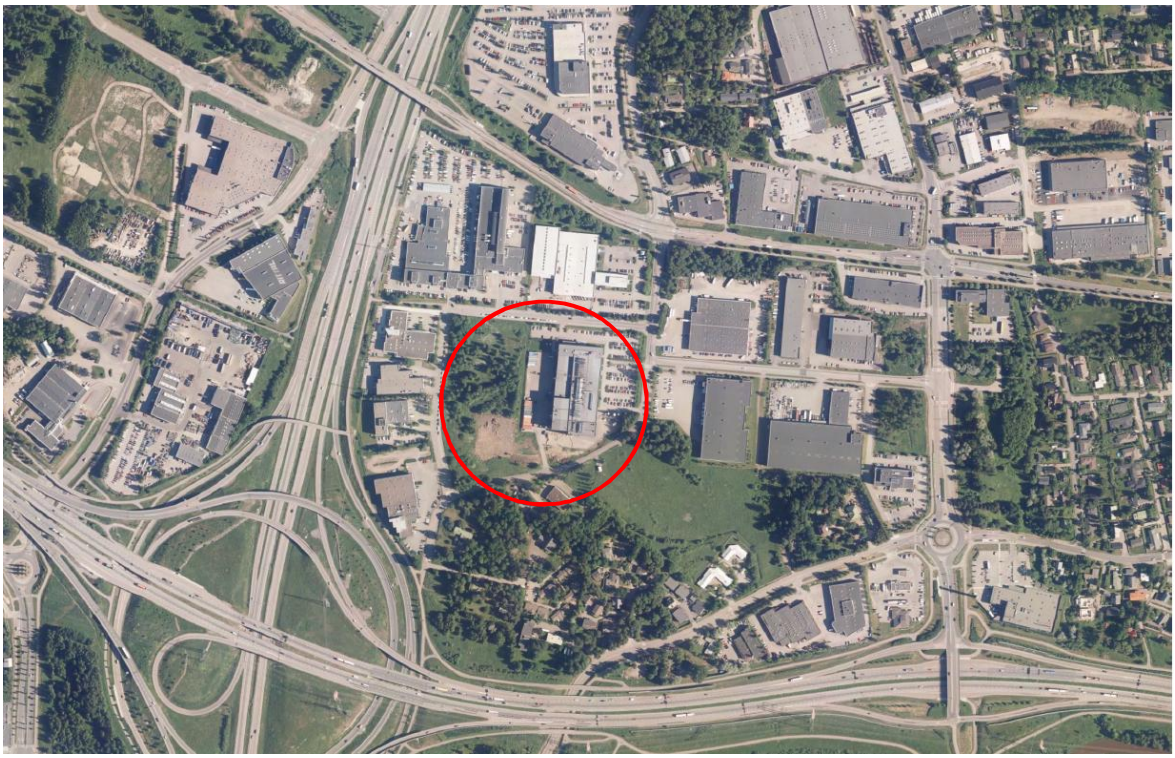
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen. Okmetic Oy:n toimitilojen laajennuksen lisäys työpaikkojen määrään voi välillisesti vähäisessä määrin vaikuttaa alueen tai Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen positiivisesti.

Yhdyskuntarakenne

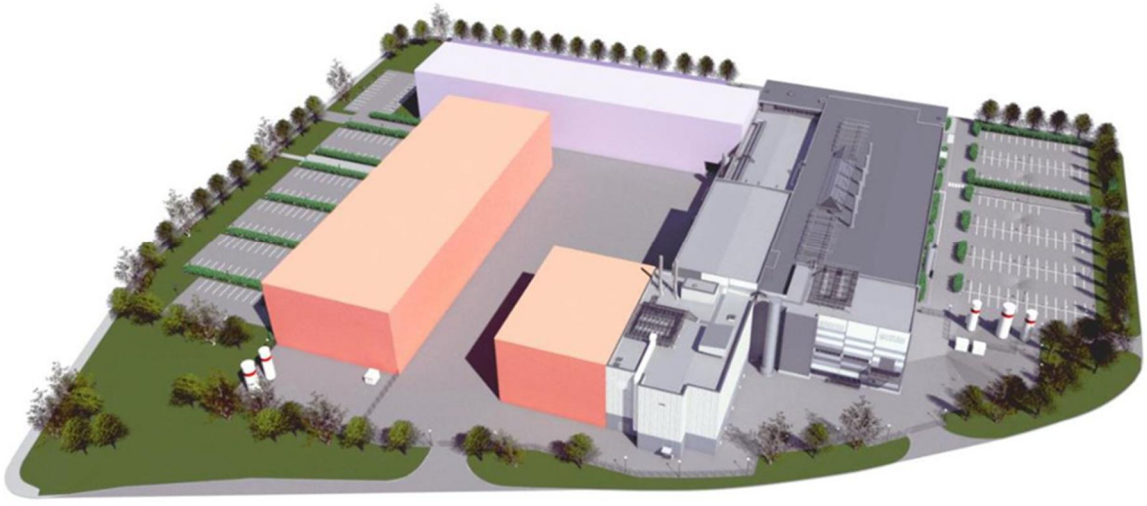
Okmetic Oy:n laajentuva kiinteistö sijoittuu Koivuhaan yritysalueelle ja tukeutuu Tikkurilantiehen ja Kehä III:en. Toimitilojen laajennus monipuolistaa ja täydentää alueen yhdyskuntarakennetta. Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.



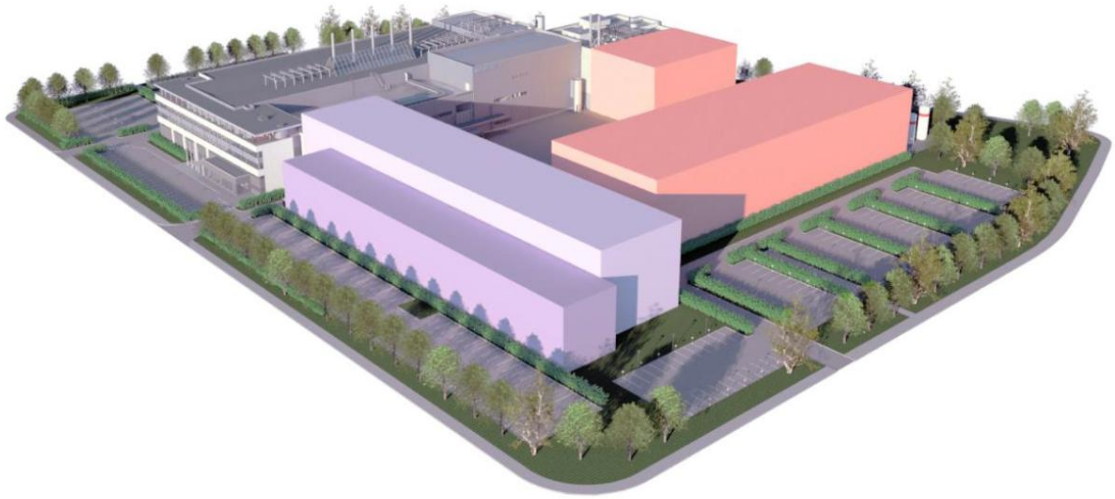
Piitie 2 on osoitettu punaisella rinkulalla.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuutoksen mahdollistamien rakennusten mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Okmetic:n uusien rakennusten materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, jonka lähtökohtana on asemakaava kaavamääräyksineen. Nykyinen kumoutuva asemakaava ei sisällä kaupunkikuvaa koskevia kaavamääräyksiä. Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen ja sen sisältämien kaavamääräysten myötä kaupunkikuvan hallinnan tilanne paranee kumoutuvaan asemakaavan verrattuna. Uusilla kaavamääräyksillä rakennusten julkisivuilta edellytetään korkealuokkaisia materiaaleja, rajoitetaan ulkovarastointialueiden näkymistä ympäristöön sekä edellytetään istutusvyöhykkeitä tonteille. Okmetic Oy:n korttelin rakentaminen valmiiksi ja uudet istutukset parantavat keskeneräisen alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna.



Alustava havainnekuva etelästä (HMT Arkkitehdit Oy).



Alustava havainnekuva luoteesta (HMT Arkkitehdit Oy).

Asuminen

Okmetic Oy:n toiminnan laajentumisen ja tuotanto- ja varastotilojen kaksinkertaistamisen seurauksena laitoksen riskit ympäristölle ja ympäröivälle asutukselle eivät kasva nykytilanteeseen ja kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi. Uuden tuotanto- ja varastotilan parempien riskienhallintakeinojen takia kemikaalien purkuonnettomuuden tai kemikaalisäiliön vuodon riski ei nouse. Kuljetusmäärien kasvaessa kuljetusonnettomuuden todennäköisyys nousee, mutta kuljetusyksiköiden pienen koon takia riski ei ole merkittävä tulevaisuudessakaan.

Tulipalon mahdollisuus nousee palokuorman kasvaessa, mutta myös Okmetic Oy:n palontorjuntakeinoja suunnitellaan tehostettavan. Vaikka kemikaalien varasto- ja käyttömäärät kasvavat laitosalueella, kuljetusyksiköiden tai varastosäiliöiden koko ei kasva. Näin ollen kuljetusyksikön tai säiliön rikkoutuessa kemikaalia ei pääse ympäristöön enemmän kuin nykyään. Parempien riskinhallintatoimenpiteiden takia riskin ei nykytilanteeseen verrattuna arvioida kasvavan. Vallitseva tuulensuunta alueella on selvityksen mukaan lounaasta, joten savukaasut yms. kulkeutuvat todennäköisimmin koilliseen ja siten poispäin Okmetic Oy:n eteläpuolella sijaitsevasta asutuksesta.

Asemakaavamuutos ei sisällä uutta asuinrakentamista.

Palvelut ja työpaikat

Okmetic:n nykyisessä tuotantolaitoksessa työskentelee tällä hetkellä n. 500 työntekijää. Kiinteistöllä on toimisto-, tutkimus-, tuotanto- ja varastotiloja. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeuden määrä kaksinkertaistuu ja Okmetic:n työntekijämäärän arvioidaan laajennusten jälkeen olevan noin 950 henkilöä. Okmetic työpaikkoineen on Tikkurilantien hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa, mikä on VAT:n mukaista

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki ei peri omistamansa Piitie 2:n kiinteistön rakennusoikeuden lisäyksestä itseltään maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaista korvausta maanomistajan on velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kiinteistön maapohjan omistavalla Vantaan kaupungilla on lisärakennusoikeuden myötä mahdollisuus nostaa tontista perittävää maanvuokraa, jolla voidaan osaltaan kattaa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Piitie 2:n rakennusoikeuden lisäys nostaa myös siitä maksettavia kiinteistöveroja, joista tontin maanomistaja vastaa itse. Piitie 2:n tontin omistava Vantaan

kaupunki kattaa lisääntyviä kustannuksia mm. tontinvuokralla. Nykyisen vuokrasopimuksen mukaan Okmetic Oy:llä on myös mahdollisuus lunastaa tontti itselleen. Mikäli Okmetic Oy päätyisi ostamaan Piitie 2:n tontin Vantaan kaupungilta vuokraamiseen sijaan, kaavamuutoksesta aiheutuvia kustannuksia katetaan tontista maksettavalla hinnalla.

Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisten toimitilojen, rakennusten, pihojen, tontin liikennejärjestelyjen yms. rakentamisesta aiheutuu niiden rakennuttajalle (Okmetic Oy) kustannuksia, jotka yritys kuitenkin on katsonut toimintansa kannalta välttämättömiksi ja on siten valmis maksamaan ne. Kaavamuutos ei edellytä muutoksia nykyiseen katuverkkoon eikä tontin ulkopuoleisiin kunnallistekniikan verkostoihin.

Hankkeen katsotaan pitkällä aikavälillä olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutos ei sisällä uutta asuntorakentamista. Kaavamuutoksen sisältämä rakentaminen ja toimitilojen laajentaminen muuttaa kaavamuutosalueen eteläpuoleisten asuinkiinteistöjen asukkaiden suhdetta heidän lähiympäristöönsä. Kaavamuutos ei kuitenkaan poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat vähäisiä.

Virkistys

Rakennettujen työpaikkakortteleiden ympäröimä asemakaavamuutosalue on kumoutuvassa asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta, joka ei ole virkistysaluetta tai osa virkistysalueja ulkoilureittiverkostoa. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin eikä se vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä, joka on kevyen liikenteen väylineen joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä. Tikkurilantietä kehitetään joukkoliikenteen runkoyhteydeksi yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksen lisärakennusoikeus mahdollistaa noin 450 uuden työntekijän sijoittumisen Piitie 2:en, jolloin kaavamuutoksen mahdollistamassa lopputilanteessa kiinteistöllä olisi yhteensä noin 950 työntekijää. Heistä osalla on mahdollisuus käyttää joukkoliikennettä ja siten lisätä alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä. Se parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta ja osaltaan vähentää henkilöautoilua.

Okmetic:n kiinteistön koillisosassa on nykyisin noin 225 henkilöautopaikkaa. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistölle on suunniteltu noin 180 uutta henkilöautopaikkaa, jotka sijoittuvat kiinteistön pohjois- ja länsiosiin. Niille ajettaisiin Piitien ja Mäkituvantien kautta. Nykyisten 67 polkupyöräpaikan lisäksi tarvitaan 224 uutta polkupyöräpaikkaa ja myös ne sijoittuisivat Piitien ja Mäkituvantien puoleisille alueille tontilla. Säältä suojattujen polkupyöräpaikkojen osuus on 145 paikkaa.

Okmetic:n nykyiset huolto- ja muun liiketeen liikennemäärät viikossa ovat: Piitien puolelta 25 pakettiautoa, 40 kuorma-autoa sekä 5 puoli- ja täysperävaunurekkaa. Köyhämäentien puolelta 30 pakettiautoa, 40 kuorma-autoa sekä 2 puoli- ja täysperävaunurekkaa. Asemakaavamuutoksessa tehtaan pinta-ala kaksinkertaistuu, joten oletuksena on, että tehtaan liikennemäärät myös suurin piirtein kaksinkertaistuvat.

Kaavamuutoksen myötä kasvava työntekijöiden määrä ja tuotantolaitoksen toimintaan liittyvä huoltoliikenne lisäävät ajoneuvoliikennettä Köyhämäentiellä, Piitiellä, Juurakkotiellä, Tikkurilantiellä ja Niittytiellä. Työvuorojen työntekijöiden ajoneuvoliikenne keskittyy työvuorojen vaihtumishetkiin. Yhteydet Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle sekä Niittytien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää kaavamuutoksen mahdollistaman lisäliikenteen.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Tontin puolella sijaitsevalle vesihuollolle on kaavaan varattu riittävä rasitealue.

Vaikutukset hulevesiin on esitetty kohdassa 4.4.2.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien ns. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 28 dBA. Tieliikenteen melu ja pienhiukkaset eivät edellytä erityistoimenpiteitä.

Okmetic Oy:n tuotannon ja toiminnan laajentaminen sekä aloittaminen edellyttävät asemakaavan muutoksen lisäksi myös uutta ympäristölupaa ja lupaa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), joissa määritellään tarvittavat ehdot toiminnalle ja rajoitukset mm. olennaisten päästöjen ja jätteiden osalta.

Kaavamuutokseen liittyy Ecobio Oy:n laatima (23.10.2018) selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin. Toimintojen ja tuotantotilojen kaksinkertaistus tarkoittaa kemikaalien käytön kaksinkertaistumista. Laitoksella ei oteta käyttöön sellaisia uusia kemikaaleja, joita ei kiinteistöllä olisi jo nykyisessä toiminnassa käytössä. Toiminnan laajentumisen ja tuotanto- ja varastotilojen kaksinkertaistamisen seurauksena laitoksen riskit ympäristölle ja ympäröivälle asutukselle eivät kasva merkittävästi. Vaikka kemikaalien varasto- ja käyttömäärät kasvavat laitosalueella, kuljetusyksiköiden tai varastosäiliöiden koko ei kasva. Näin ollen kuljetusyksikön tai säiliön rikkoutuessa kemikaalia ei pääse ympäristöön enemmän kuin nykyään. Parempien riskinhallintatoimenpiteiden takia riskin ei arvioida kasvavan. Uuden tuotanto- ja varastotilan parempien riskienhallintakeinojen takia kemikaalien purkuonnettomuuden tai kemikaalisäiliön vuodon riski ei nouse lainkaan. Kuljetusmäärien kasvaessa kuljetusonnettomuuden todennäköisyys nousee, mutta kuljetusyksiköiden pienen koon takia riski ei ole merkittävä tulevaisuudessakaan. Tulipalon mahdollisuus nousee palokuorman kasvaessa, mutta myös palontorjuntakeinoja suunnitellaan tehostettavan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu työpaikkakortteleiden ja katujen ympäröimän alueen keskelle entiselle pellolle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kumoutuva asemakaava ei sisällä hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräyksiä. Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen sekä sen sisältämien kaavamääräysten myötä Okmetic:n kiinteistön hulevesien hallinnan tilanne paranee kumoutuvaan asemakaavan verrattuna.

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee merkittävästi kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Geotek Oy on laatinut kaavamuutosta varten hulevesien alustavan hallintasuunnitelman (erillinen liite). Tontin maapohjan huonon vedenläpäisevyyden takia tontille ei ole suunniteltu hulevesien imeytysrakenteita. Huleveden määrä on arvioitu mitoitussateella (150 l/s/ha, 10 min) ja tulvasateella (167 l/s/ha, 30 min). Mitoitussateella alueelle kertyy viivytettävää hulevettä yhteensä 141 m^3.

Kattovesien ja piha-alueiden hulevesien viivytystä varten tontille on suunniteltu hulevesialtaita, painanteita, ojia sekä umpisäiliöitä, joiden tilavuus on yhteensä vähintään 141 m^3. Rankkasateella hulevesialtaiden ja ojien pinta saa nousta viereisen maanpinnan tasoon ja vettä johdetaan

normaalin purkuyhteyden (suunniteltu Mäkituvantien puolelle) lisäksi ylivuotoputken kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Pihavesien viivytystä varten pysäköintialueiden vedet ohjataan vettä imeville nurmikiville ja reunustaville kasvillisuusalueille ja näiden vastaanottokyvyn ylittyessä pihavedet johdetaan hulevesialtaisiin ja ojiin pinnankallistuksin sekä sadevesikaivojen välityksellä.

Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia minimoidaan edellyttämällä kaavamääräyksillä, että rakennuslupaa varten on laadittava tonttia koskeva hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Vantaan kaupungin hulevesiohjelma edellyttää hulevesien hallinnan ja viivytyksen rakenteiden mitoittamista siten, että järjestelmän viivytystilavuus vastaa rakennetun tontin hulevesikertymää ja tontilta poistuva virtaama vastaa rakentamatonta eli luonnontilaisen alueen tilannetta. Tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva nykytilanteeseen verrattuna. Tontilta poistuvan hulevesien virtaamahuipun suuruus ei myöskään kasva tontin lisärakentamisen myötä. Geotek Oy:n hulevesisuunnitelman mukaan hulevettä viivytetään tontilla siten, että virtaama tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on normaalissa tilanteessa alle 37 l/s, mikä vastaa luonnontilaista virtaamaa mitoitussateella.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkennettu hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä kiinteistöihin liittyvästä liikenteestä. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten tontin toteuttamiselta teollisuusalueille tarkoitettua viherkerrointa 0,5. Okmetic:n korttelin/tontin vihertehokkuudelta vaadittu tavoitetaso 0,5 on asemakaavamuutoksen pohjana olevan viitesuunnitelman mukaisten istutus- ja hulevesialueiden sekä hulevesiratkaisujen perusteella saavutettavissa.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melu sekä Okmetic Oy:n toiminnan häiriötekijöiden huomioiminen on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutos ei muuta alueen nykyistä nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liittyy toteuttamissopimusta.

Okmetic Oy:n tavoitteena on aloittaa laajennusten rakentaminen vaiheittain välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen uuden teollisuusrakennuksen rakentamiseksi Okmetic Oy:n nykyisen rakennuskokonaisuuden länsipuolelle. Okmetic Oy:n kaavailema toiminta vaatii tämän asemakaavamuutoksen ja sen myötä mahdollistuvan rakennusluvan lisäksi kuitenkin myös mm. ympäristöluvan ympäristölupaviranomaiselta, jossa ratkaistaan uudessa rakennuksessa harjoitettavan toiminnan tarkat reunaehdot. Uutta rakennusta/laajennusta ei voida hyväksyä otettavaksi käyttöön ennen kuin ympäristölupaviranomainen on ratkaissut ympäristöluvan ja haettu ympäristölupa on lainvoimainen (MRL 153 § kohta 6). Jos kemikaalien varastointi ja käsittely on laajamittaista, toiminta edellyttää myös Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) myöntämää lupaa.

Kun laitoksessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, laitoksen pitää ylläpitää ja kehittää turvallisuustoimintaa päämäärätietoisesti. Toiminnassa on huomioitava terveydelle, ympäristölle ja omaisuudelle aiheutuvat vaarat. Laitoksen toimintakunto ja turvallisuustaso on voitava osoittaa luotettavasti. Turvallisuudesta huolehtiminen edellyttää systemaattisia johtamistoimenpiteitä, käytön aikaista seurantaa ja turvallisuutta ylläpitävien ja kehittävien toimenpiteiden arviointia.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Okmetic Oy:	Tapio Hyvärinen	
	Jouni Laitinen	
Geotek Oy:	Aino Sihvola	
HMT Arkkitehdit Oy:	Winni Ekelund	
	Barbro Holmberg	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kiinteistöt ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Mari Vesa	ympäristötarkastaja
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Kalevi Laakkonen	paloinsinööri
	Marko Suominen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	23.05.2019
Kaavan nimi	002355 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	16.11.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002355
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9906	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,9906

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

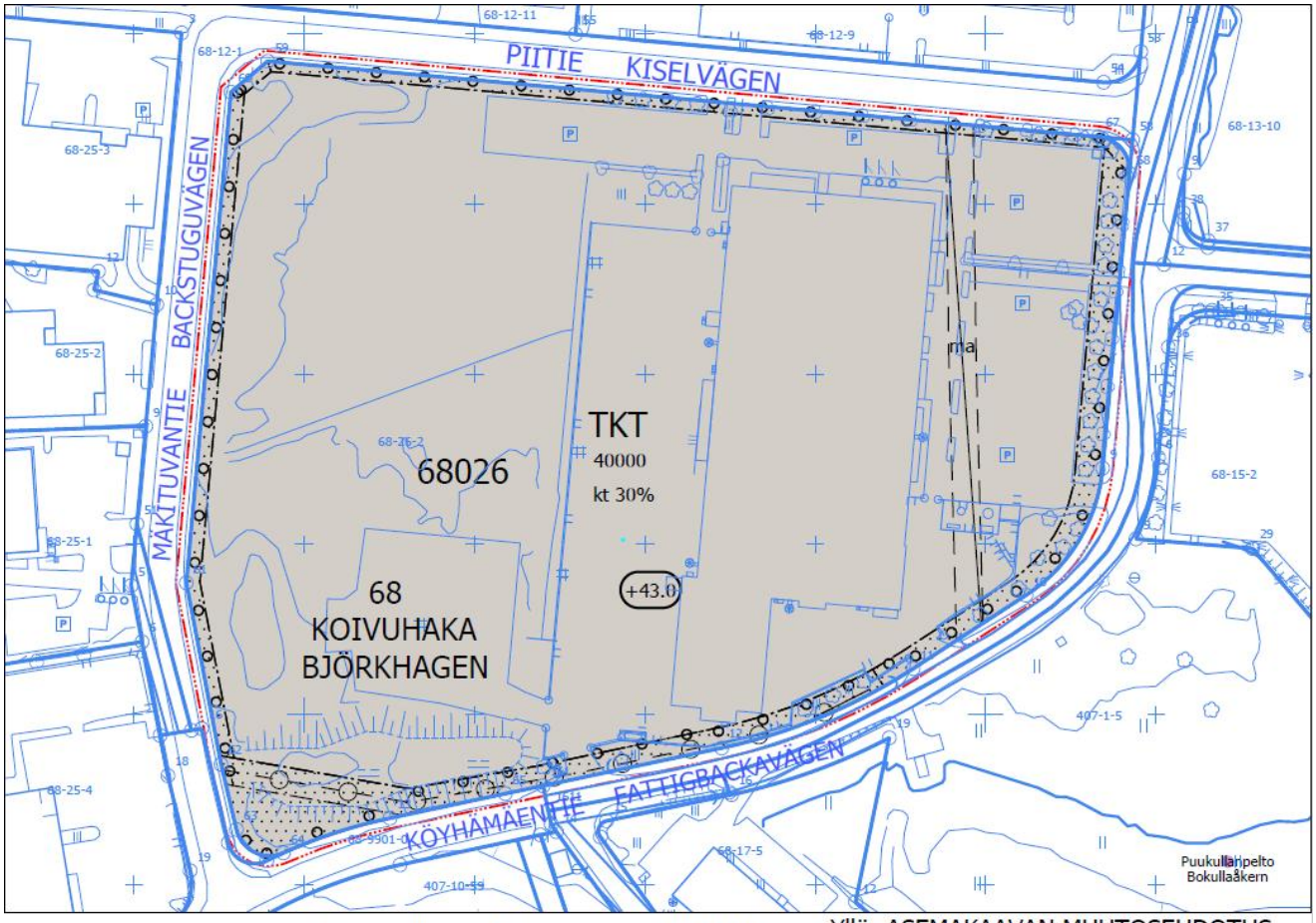
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,9906**	**100,0**	**40000**	**0,80**	**0,0000**	**20038**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9906	100,0	40000	0,80	0,0000	20038
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,9906**	**100,0**	**40000**	**0,80**	**0,0000**	**20038**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9906	100,0	40000	0,80	0,0000	20038
TKT	4,9906	100,0	40000	0,80	0,0000	20038
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


PIITIE KISELVÄGEN
MÄKITUVANTIE BACKSTUGUVÄGEN
FATTIGBACKAVÄGEN
KOIVAMÄENTIE
TKT
40000
kt 30%
68026
68
KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
+43.0
maj
Puukullanpelto
Bokullaåkern
0 25 50 100 Metriä
Yllä: ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Alla: POISTETTAVAT MERKINNÄT
PIITIE
KISELVÄGEN
MÄKITUVANTIE
BACKSTUGUVÄGEN
FATTIGBACKAVÄGEN
68026
TT
e=0.40
kt30%
IV
68-26-2
68-25-2
68-25-1
68-25-4
68-12-11
68-12-9
68-12-1
68-13-10
68-15-2
68-17-5
407-1-5
407-10-59

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002355	10.6.2019	686499

Vantaan kaupunki

PIITIE 2

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Kortteli 68026.

1:2000

Vanda stad

KISELVÄGEN 2

Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Kvarter 68026.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

TKT

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila- ja toimistorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Piitien suunnasta.

Korttelialue tulee rajata kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,5.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets- och kontorsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring

Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Kiselvägen ska tas i beaktande.

Kvartersområdet ska avgränsas med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,5.

Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.	Jordvärme kan utnyttjas på tomten.
Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.	Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.
Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.
Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.	Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.
Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti	Den områdesdel som reserverats för underjordiska ledningar ska anläggas på ett sätt som förhindrar ledningarna att sätta sig i marken och gör det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.
Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera träd och djuprotade buskar.
Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.	Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.
Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.	I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 28 dB.
Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Toimistot 1 ap / 50 k-m² 1 pp / 80 k-m2 Tuotantotilat 1 ap / 100 k-m² 1 pp / 160 k-m2 Varastot ja muut 1 ap / 150 k-m² 1 pp / 240 k-m2	Kontor 1 bp / 50 m²-vy 1 cp / 80 m2-vy Produktionslokaler 1 bp / 100 m²-vy 1 cp / 160 m2-vy Lager och övrigt 1 bp / 150 m²-vy
Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.	Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.
Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.	Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns**
Osa-alueen raja	**Gräns för delområde**
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	**Riktgivande gräns för område eller del av område**

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
123	**Korttelin numero**	**Kvartersnummer**
1234	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta**
	KT30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.	**KT 30% Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.**
	**Rakennusala**	**Byggnadsyta**
	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Rakennuksen päämassan mukaan.**	**Högsta höjd på byggnadens yttertak. Enligt byggnadens huvudmassa.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	**Ohjeellinen maanalainen tila.**	**Riktgivande underjordiskt utrymme.**
	**Istutettava alueen osa**	**Del av område som skall planteras**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

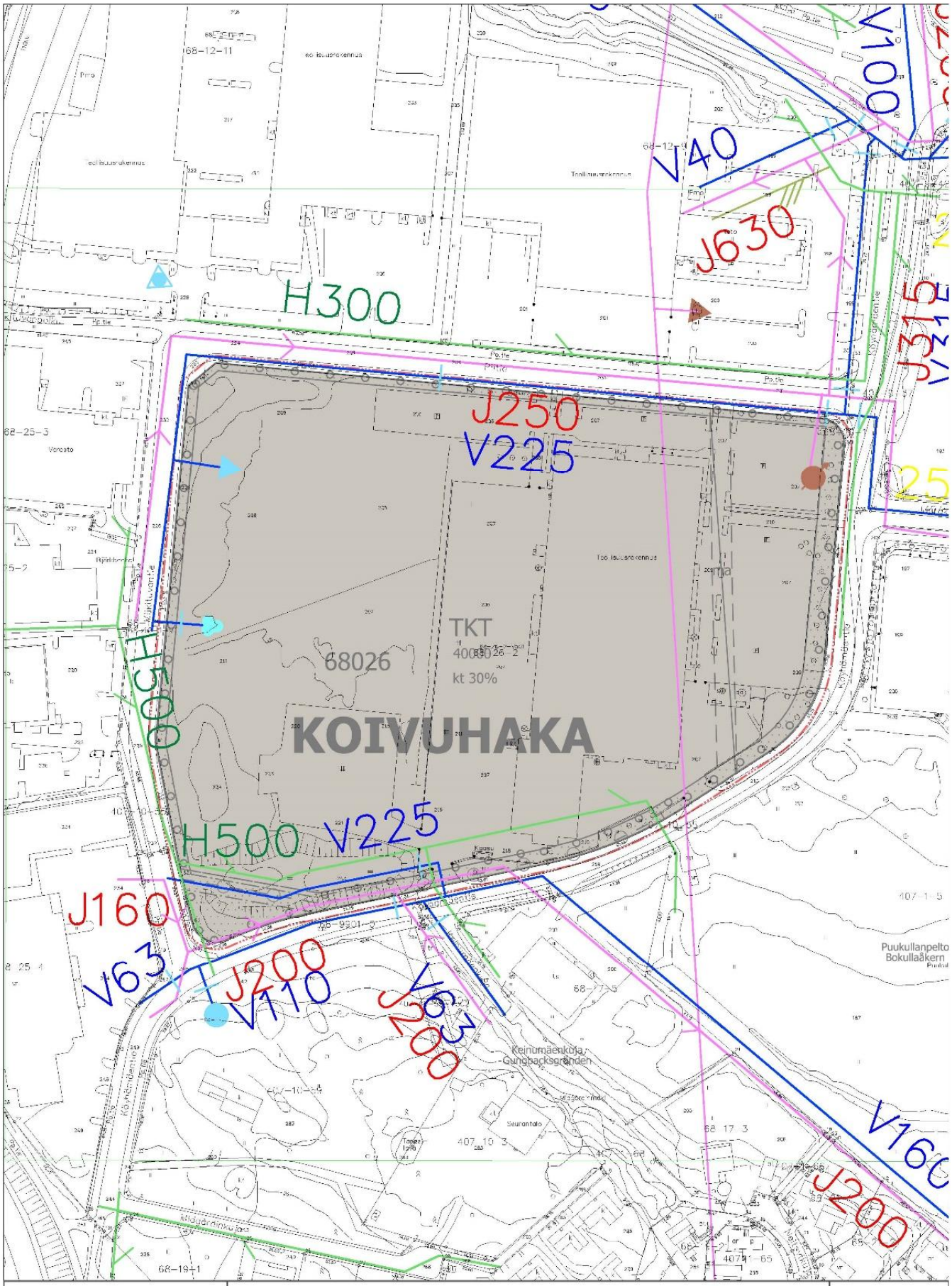
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda <Päiväys>

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa {Hyväksymispäivä}	Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}



Vantaan kaupunki copyright Paula Luomala tulosteen laatija 24.5.2019 päiväys	Vesihuollon esisuunnitelma 002355 Piitie 2 0 20 100 m	ETRS-GK25 Koord.järj. N2000 Korkeusjärj. ~~1:2000~~ Mittakaava

Okmetic Oy

Selvitys laajennuksen vaikutuksista onnettomuusriskeihin

23.10.2018

Ecobio Oy
Runeberginkatu 4 c B 21
FIN-00100 Helsinki

tel. +358 (0) 207 569 450
www.ecobio.fi

Laatinut: MM, TH
Tarkastanut:
Päiväys: 23.10.2018

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 22 §

Sisällysluettelo

1 JOHDANTO 2

2 OKMETIC OYJ:N LAAJENNUSSUUNNITELMAT 2

3 LAITOKSEN ONNETTOMUUSRISKIEN TUNNISTAMINEN 4

3.1 KEMIKAALIN PURKUONNETTOMUUS 4
3.2 KULJETUSONNETTOMUUS 5
3.3 KEMIKAALISÄILIÖN VUOTO 5
3.4 TULIPALO 5

4 YHTEENVETO 7

1 Johdanto

Okmetic Oy suunnittelee laajentavansa toimintaansa Vantaan kiinteistöllä. Laajennus vaatii toteutuakseen kaavamuutoksen, sillä nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on jo lähes käytetty loppuun. Okmetic on aloittanut kaavaluonnoksen laatimisen ja kaavaprosessin yhteydessä Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt selvitystä Okmeticin laajennuksen aiheuttamista onnettomuusriskeistä. Okmetic laati selvityksen yhdessä Ecobio Oy:n kanssa. Selvityksen laatimiseen osallistuivat Markus Virtanen, Markku Kuusinen ja Jouni Laitinen Okmeticilta sekä Taru Halla ja Masi Mailammi Ecobiolta.

2 Okmetic Oy:n laajennussuunnitelmat

Nykyään Okmetic valmistaa laitoksellaan piikiekkoja ja -kiteitä sekä SOI-kiekkoja (Silicon On Insulator). Laitoksella on tarkoitus aloittaa vuoden 2019 puolella SOI-kiekkojen kavitointi eli onkaloiden prosessointi kiekkojen sisään. Okmetic suunnittelee edellä kuvattujen toimintojen kaksinkertaistusta laitosalueella. Toimintojen ja tuotantotilojen kaksinkertaistus tarkoittaa myös kemikaalien käytön kaksinkertaistumista. Laitoksella ei tiettävästi oteta käyttöön uusia kemikaaleja. Nykyiset ja arvioidut laajennetun toiminnan nestemäisten kemikaalien määrät on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Suurimmat varastoitavat nestemäisten kemikaalien määrät nykyään ja laajennuksen jälkeen.

Kemikaali	Säilytysyksikön koko	Maksimimäärä varastossa 2018 (t)	Maksimimäärä 2030 (t) (arvio)
Fluorivetyhappo 50 %	200 l muovitynnyri	3,5	7
Fluorivetyhappo 70 %	200 l muovitynnyri	7	14
Sekahappojäte	800 l kontti	3	6
Typpihappo tekn. 75 %	800 l teräskontti	6	6
Vetyperoksidi 30 %	800 l muovikontti ja 200 l muovitynnyri	7	14
Kalsiumhydroksidi	800 l muovikontti ja 200 l muovitynnyri	10	10
Natriumhydroksidi	15000 l muovisäiliö	21	42
Suolahappo	15000 l muovisäiliö ja 200 l muovitynnyri	26	52
Rikkihappo	200 l muovitynnyri	3	6
Isopropanoli	200 l tynnyri	1,2	2,4
Ammoniakin vesiliuos 25%	200 l tynnyri	25	50

Etikkahappo 100%	800l muovikontti	5	10

Laitoksella varastoidaan myös pöly- ja jauhemaisia sekä kaasumaisia kemikaaleja. Näistä vaarallisimpia ovat arseeni ja kromi sekä näiden käytöstä syntyvä arseenitrioksidi sekä kromihappopitoinen jäte. Näitä kemikaaleja ja jätteitä varastoidaan laitoksella vain muutamia kymmeniä kiloja, joten niiden ei arvioida muodostavan merkittävää vaaraa.

Laitokselle perustetaan myös toinen kaasuasema. SOI-kiekkojen kavitoinnissa käytettävän nestekaasun varastomäärää ei nosteta, vaikka kavitointikapasiteetti nouseekin.

Myös kemikaalien kuljetusten määrän arvioidaan kaksinkertaistuvan. Kaikkia tärkeimpiä nestemäisiä kemikaaleja on tarkoitus tuoda kaksinkertainen määrä suhteessa nykyiseen (taulukko 2).

Asemakaavaluonnoksessa Okmeticin hallinnoimalle kiinteistölle (92-68-26-2) on haettu uutta rakennusoikeutta (tuotanto- ja varastotilaa) yhteensä 20 000 kem^2.

Taulukko 2. Kemikaalien kuljetusmäärät nykyään ja laajennuksen jälkeen.

Kemikaali	**Kuljetustiheys (2018)**	**Kuljetustiheys 2030 (arvio)**	**Enimmäis-kuorma**
Fluorivetyhappo 50 %	1 krt/kk	2 krt/kk	5 t
Fluorivetyhappo 70 %	1 krt/kk	2 krt/kk	6 t
Sekahappojäte	1 krt/vko	2 krt/vko	9 t
Typpihappo tekn. 75 %	3-4 krt/vko	7-8 krt/vko	2,5 t
Vetyperoksidi 30 %	4 krt/vko	8 krt/vko	5 t
Kalsiumhydroksidi	2-3 krt/v	5-6 krt/v	15 t
Natriumhydroksidi	2-3 krt/v	5-6 krt/v	15 t
Suolahappo	1 krt/vko	2 krt/vko	2 t
Rikkihappo	1 krt/vko	2 krt/vko	2 t
Isopropanoli	1 krt/vko	2 krt/vko	1 t
Ammoniakin vesiliuos 25%	1 krt/vko	2 krt/vko	2 t

3 Laitoksen onnettomuusriskien tunnistaminen

Kemikaalimäärät kasvavat laajennuksen myötä ja laitos vaatii tulevaisuudessa turvallisuusselvityksen, jonka Tukes velvoittaa tietyn kemikaalien käsittelymäärän ylityttyä. Kokonaisvarastomäärä alueella kasvaa, mutta varastointi toteutetaan todennäköisesti nykyisen varaston kaltaisin varastoin, jolloin yhdessä varastossa määrä ei nykyisestä juurikaan muutu. Vastedes samaa kemikaalia säilytetään siis kahdessa eri paikassa laitosalueella. Uudet tuotanto- ja varastoalueet toteutetaan nykyisen laitoksen länsipuolelle.

Kuljetusreitit kiinteistölle eivät muutu, joten kaiken kaikkiaan ulkopuolelle aiheutuvat vaarat eivät merkittävästi muutu. Kuljetusten lisääntyessä ja varastointimäärän kasvaessa kemikaalien aiheuttama riskitaso onnettomuuden todennäköisyyden lisääntyessä kuitenkin jonkin verran nousee.

Merkittävimmäksi vaaraksi laajennuksen jälkeen tunnistettiin vastaavat vaarat kuin nykyisinkin. Merkittävimmät vaarat aiheutuvat kemikaalien käsittelystä ja tulipaloista. Pahimpana mahdollisena kemikaaliriskinä on tunnistettu fluorivetyhappoon liittyvät riskit. Fluorivetyhapon höyrystyminen onnettomuuden seurauksena ja leviäminen ympäristöön ei kasva nykyisestä, sillä säilytys- ja kuljetusyksiköiden koko ei muutu.

3.1 Kemikaalin purkuonnettomuus

Laitoksella käytetään useita vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja (taulukko 1). Näiden kemikaalien käyttömäärä kasvaa, mutta kuljetusyksiköiden koko ei muutu. Näin ollen onnettomuuden vakavuus ei nouse. Kuljetusyksiköiden kokoa on pienennetty aikaisemmasta, joten purkutilanteessa sattuva kuljetusyksikön tai purkuletkun hajoaminen ei aiheuta yhtä suurta kemikaalipäästöä ympäristöön kuin aikaisemmin.

Tällä hetkellä purkuonnettomuuden seurauksena kemikaalia voi pääsetä viemäriin ja sitä kautta läheiseen vesistöön (Keravanjoki). Kemikaalien purku tapahtuu laajennuksen jälkeen siihen suunnitellulla purkualueella, josta kemikaali ei onnettomuuden seurauksena pääse ympäristöön kuin haihtumalla. Uudelle purkualueelle rakennetaan siis talteenottojärjestelmä, jonka tilavuus vastaa vähintään suurimman kuljetusyksikön kokoa. Myös nykyisen purkualueen varustamista talteenottojärjestelmällä harkitaan, mutta päätöksiä ei ole tehty. Kemikaalien purkutilanteiden määrä kasvaa, joten onnettomuuden todennäköisyys nousee.

Laitoksella on vuonna 2012 mallinnettu fluorivetyhapon haihtuminen ja leviäminen ilmakehässä. Mallinnuksen mukaan fluorivetyhappo voi aiheuttaa hengenvaaraa 190 m etäisyydellä (riippuen tuulen suunnasta), mikäli sitä hengitetään yli 60 minuuttia. Fluorivetyhapon määränä käytettiin 600 l, mikä on nykyään epärealistinen oletus, sillä kuljetusyksikön koko on 200 l. Laajennus ei siis nosta mahdollisten purkuonnettomuuksien vaikutuksia lähialueilla, sillä päästöt vesistöön tai ilmaan eivät nouse.

Okmeticin toiminnan aikana Vantaalla koskaan ei ole sattunut purkuonnettomuutta.

3.2 Kuljetusonnettomuus

Laitokselle saapuvan raskaan liikenteen reitit eivät muutu, vaan logistiikka tapahtuu vastaisuudessakin laitoksen eteläpuolella olevan portin kautta. Kemikaalien kuljetusmäärät nousevat kaksinkertaisiksi (taulukko 2), joten laajennuksen jälkeen kemikaalirekkoja liikkuu alueella noin 110 kappaletta viikossa. Tämä nostaa hieman kuljetusonnettomuuden todennäköisyyttä.

Onnettomuuden todennäköisyys on silti hyvin vähäinen, sillä vaarallisten kemikaalien kuljetuksissa käytetään asianmukaista kalustoa ja kuljetuksiin vaaditaan erityiset pätevyydet. Normaalissa kolarissa kuljetusyksikkö ei hajoa eikä kemikaali päädy ympäristöön. Jos kuljetusonnettomuus sattuu uuden tuotantotilan edustalla, mahdollinen päästö saadaan talteen purkualueella. Kuljetusmäärien kasvusta ei arvioida aiheutuvan merkittävästi nykyistä suurempia vaikutuksia lähialueen toiminnoille tai ympäristölle.

3.3 Kemikaalisäiliön vuoto

Kaikkia laitosalueella säilytettäviä nestemäisiä tai kiinteitä kemikaaleja varastoidaan sisätiloissa. Kemikaalisäiliöiden vuotoon on varauduttu niin, että vuoto lattialle kerätään joko erillisiin keräilykaivoihin, joista kemikaali pumpataan erikseen käsiteltäväksi tai toisista keräilykaivoista kemikaalit pumpataan automaattisesti omaan jäteveden neutraloitikäsittelyyn ja johdetaan viimein kaupunkiviemäriin. Näin ollen sisätiloissa varastoitavien kemikaalien vuodot eivät päädy kuormittamaan ympäristöä tai aiheuta vaaraa alueen asukkaille.

Uusissa tuotantotiloissa kemikaalien varastointi tapahtuu myös sisällä ja tarkoitus on soveltaa minimissään samoja turvatoimia kuin nykyisissä tiloissa. Kemilkaalivuotojen keruukaivojen toimintaa on tarkoitus kehittää uuteen tuotantotilaan, joten epäpuhtauksien kulkeutuminen jätevedenpuhdistamolle vähenee uusien tuotantotilojen osalta. Laajennuksen myötä kemikaalisäiliöihin liittyvien onnettomuuksien todennäköisyys ei kasva.

Ulkotiloissa varastoidaan kaasuja, jotka eivät aiheuta välitöntä vaaraa ympäröiville alueille. Laajennuksen myötä alueelle sijoitetaan uusi ilmakaasuasema, joten kaasujen varastointimäärä kasvaa. Kaasuvuodon todennäköisyys vastaavasti kasvaa, mutta sen ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia ympäristölle tai lähialueelle.

Vantaan tehtaalla ei sen toiminnan aikana ole sattunut kemikaalionnettomuuksia.

3.4 Tulipalo

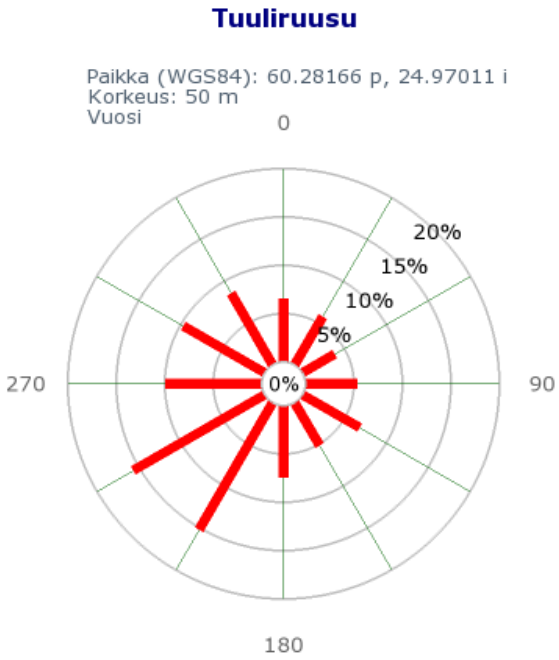
Tulipalotilanteessa savukaasut leviävät ilmaan vallitsevien sääolojen mukaisesti. Vallitseva tuulensuunta alueella on tuuliruusun mukaan (kuva 1) lounaasta, joten savukaasut kulkeutuvat todennäköisimmin koilliseen.

Tuotantolaitoksen palokuorma nousee jonkin verran, kun kiinteistölle rakennetaan uusia tuotanto- ja varastotiloja. Alueella myös varastoidaan enemmän palavia nesteitä, joten tulipalon todennäköisyys kasvaa myös sitä kautta. Etikkahappoa varastoidaan palavista kemikaaleista eniten, Tukes-luvan mukaan enintään 5 tonnia ja laajennuksen myötä arviolta enintään 10 tonnia.

Nykyisissä tuotantotiloissa on automaattinen palohälytysjärjestelmä sekä alkusammutuskalustoa. Tuotantotilat on myös osastoitu tulipalon leviämisen ehkäisemiseksi. Uusiin tuotantotiloihin lisätään samat varautumiskeinot ja palo-osastojen kokoa on harkittu pienennettävän, joka

entisestään ehkäisee tulipalon leviämistä. Uusien tilojen myötä palokuorma kasvaa jonkin verran, mutta vastaavasti suojatoimet ovat nykyaikaisempia ja ehkäisevät tulipaloja tehokkaammin. Tulipaloa ei arvioida todennäköiseksi riskiksi, sillä yli 20 vuoden aikana laitoksella ei ole sattunut tulipaloja, vain joitakin pieniä laitekärähdyksiä. Kärhdystenkin jälkeen toiminnan kehittämisellä vastaavat riskit on poistettu.

Nykyisessä laitosrakennuksessa on muutamia pieniä räjähdysvaaralliseksi luokiteltuja tiloja (ATEX-tila). Nämä vastaavat tilat tulevat myös uusiin tuotantotiloihin, eli räjähdysvaarallisen tilan pinta-ala kaksinkertaistuu. Tämä lisää osaltaan räjähdysonnettomuuksien riskiä. Räjähdys voi johtaa tulipaloon tuotantorakennuksessa. Räjähdyksen todennäköisyyden kasvaminen ei kuitenkaan juuri lisää riskitasoa, sillä varautuminen räjähdyksiin on hyvällä tasolla mm. räjähdyssuojausasiakirjassa esitettyjen toimien takia.



Kuva 1. Alueen tuulen suunta. Tuuli puhaltaa pääasiassa lounaasta (Tuuliatlas 2018).

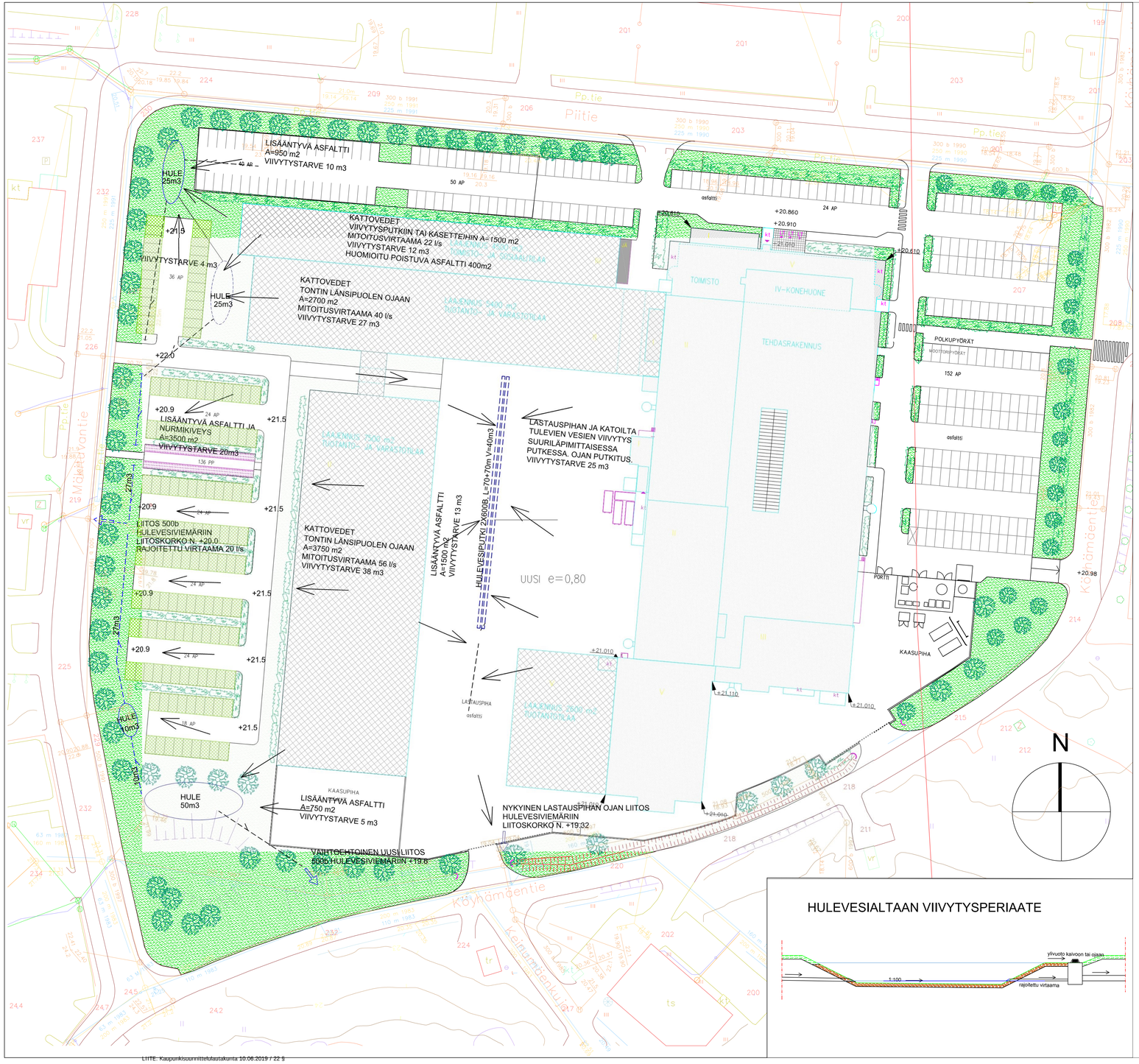
Fluorivetyhapon osalta tulee huomioida, että se ei ole palava neste, mutta se kehittää ärsyttäviä ja syövyttäviä fluoridipitoisia höyryjä lämmetessään tai joutuessaan tekemisiin vesihöyryn tai veden kanssa. Koska fluorivetyhappo ei ole itsessään palava, tulee sammutusaine valita ympärillä olevien palavien aineiden mukaan. Vettä käytetään palokaasujen absorboimiseksi ja säiliöiden pitämiseksi viileinä. Veden ja fluorivetyhapon joutuessa kosketuksiin vapautuu lämpöenergiaa. Metallien kanssa reagoidessaan fluorivetyhappo muodostaa erittäin herkästi syttyvää vetykaasua.

4 Yhteenveto

Toiminnan laajentumisen ja tuotanto- ja varastotilojen kaksinkertaistamisen seurauksena laitoksen riskit ympäristölle ja ympäröivälle asutukselle eivät kasva merkittävästi. Selvityksessä käsiteltiin merkittävimmät riskit yleisellä tasolla ja toiminnan laajentumisen jälkeen tehdään tarkempi riskinarviointi.

Uuden tuotanto- ja varastotilan parempien riskienhallintakeinojen takia kemikaalien purkuonnettomuuden tai kemikaalisäiliön vuodon riski ei nouse lainkaan. Kuljetusmäärien kasvaessa kuljetusonnettomuuden todennäköisyys nousee, mutta kuljetusyksiköiden pienen koon takia riski ei ole merkittävä tulevaisuudessakaan. Tulipalon mahdollisuus nousee palokuorman kasvaessa, mutta myös palontorjuntakeinoja suunnitellaan tehostettavan.

Vaikka kemikaalien varasto- ja käyttömäärät kasvavat laitosalueella, kuljetusyksiköiden tai varastosäiliöiden koko ei kasva. Näin ollen kuljetusyksikön tai säiliön rikkoutuessa kemikaalia ei pääse ympäristöön enemmän kuin nykyään. Parempien riskinhallintatoimenpiteiden takia riskin ei arvioida kasvavan.



HULEVESIEN HALLINTA TONTILLA

YLEISTÄ:
Osa hulevesistä suotautuu maaperään vettä läpäisevien pintojen kautta. Loput hulevedet johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Maapohjan huonon vedenläpäisevyyden takia tontille ei tehdä varsinaisia imeytysrakenteita.

Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaan hulevesien hallinnan ja viivytyksen rakenteet on mitoitettava siten, että järjestelmän viivytystilavuus vastaa rakennetun tontin hulevesikertymää ja tontilta poistuva virtaama vastaa rakentamatonta eli luonnontilaisen alueen tilannetta.

HULEVESIKERTYMÄ:
Huleveden määrä on arvioitu mitoitussateella (150 l/s/ha, 10 min) ja tulvasateella (167 l/s/ha, 30 min) alla olevien taulukoiden mukaisesti. Mitoitussateella alueelle kertyy viivytettävää hulevettä yhteensä 141 m³. Osin uudet rakennukset tulevat nykyisten asfaltoitujen alueiden kohdalle.

HULEVETTÄ PIDÄTTÄVÄT RAKENTEET:
Kattovesien ja piha-alueiden viivytystä varten tontille rakennetaan hulevesialtaita, ojia sekä umpisäiliöitä, joiden tilavuus on yhteensä vähintään 141 m³. Rankkasateella hulevesialtaiden ja ojien pinta saa nousta viereisen maanpinnan tasoon ja vettä johdetaan normaalin purkuyhteyden lisäksi ylivuotoputken kautta yleiseen hulevesiverkostoon.

Pihaveden viivytystä varten pysäköintialueen vedet ohjataan vettä imeville nurmikiville ja reunustaville kasvillisuusalueille ja näiden vastaanottokyvyn ylittyessä pihavedet johdetaan hulevesialtaisiin ja ojiin pinnankallistuksin sekä sadevesikaivojen välityksellä.

Hulevettä viivytetään alueella siten, että virtaama tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on normaalissa tilanteessa alle 37 l/s, mikä vastaa luonnontilaista virtaamaa mitoitussateella. Ilman viivytystä virtaama olisi 235 l/s mitoitussateella.

Umpinaiset viivytyssäiliöt voidaan toteuttaa esimerkiksi suuriläpimittaisilla putkilla. Tämän lisäksi tehdään ojapainanteita
Jos huleveden määrä ylittää säiliö– ja painannekapasiteetin, vettä alkaa ohjautua pintavaluntana tulvareittejä pitkin tontilta ulos. Maanpinnan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

Hulevesijärjestelmään liitetyn perusvesikaivon liitoskorkeuden tulee olla viivytyssäiliön laen yläpuolella ja perusvesikaivo tulee varustaa padotusventtiilillä. Sama koskee kattovesien tuloyhteyttä viivytysjärjestelmään.

Hulevesien viivytysputkien sijainnit on merkitty tähän piirustukseen esimerkinomaisesti.
Hulevesijärjestelmän lopullinen rakenne ja osien sijainnit toteutetaan LVI–suunnitelmien mukaan.

PURKU YLEISEEN HULEVESIVERKOSTOON:
Hulevesien purku yleiseen hulevesiverkostoon toteutetaan rakentamista varten haettavan liitoskohtalausunnon mukaisesti.

SADEVESIVIEMÄRI (SUUNN.)
HULEVESIOJA, VIIVYTYS
HULE 25m3 — HULEVESIALLAS TILAVUUS TASOON LASKETTU TASOON MAANPINTA -0.5m
NURMIKIVI
HULEVESIEN OHJAUSSUUNTA
LIITOSKOHTA KAUPUNGIN SV-VIEMÄRIIN
+21.5 — ARVIOITU TULEVA MAANPINTA (TARKENTUU JATKOSUUNNITTELUSSA)

	pinta-ala [m²]	kerroin k	pinta-ala [m²]	Q_{mit} [l/s/ha] 150	Q_{tsht4} [l/s/ha] 167	V_{mit} (10 min) [m³]	V_{tsht4} (30min) [m³]
Viheralue	5982	0.10	598.20	9.0	10.0	5.4	18.0
Katto	9123	0.90	8210.70	123.2	137.1	73.9	246.8
Nurmikiveys	1800	0.40	720.00	10.8	12.0	6.5	21.6
Asfaltti	7674	0.80	6139.20	92.1	102.5	55.3	184.5
Yhteensä	24579		**15668**	235.0	261.7	**141.0**	471.0

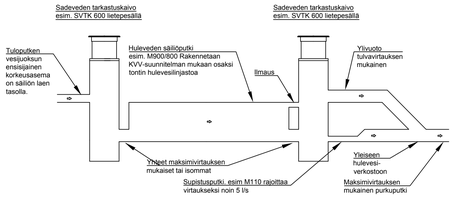
TONTTI ENNEN LAAJENNUSHANKETTA

Maankäyttö	Valunnan määrä pinta-ala [m²]	kerroin k	Redusoitu pinta-ala [m²]	Virtaama Q_{mit} [l/s/ha] 150	Q_{tsht4} [l/s/ha] 167	Vesimäärä V_{mit} (10 min) [m³]	V_{tsht4} (30min) [m³]
Viheralue	23079	0.10	2307.90	34.6	38.5	20.8	69.4
Asfaltti	1500	0.80	1200.00	18.0	20.0	10.8	36.1
Yhteensä	24579		**3508**	52.6	58.6	**31.6**	105.4

TONTTI LUONNONTILASSA

Maankäyttö	Valunnan määrä pinta-ala [m²]	kerroin k	Redusoitu pinta-ala [m²]	Virtaama Q_{mit} [l/s/ha] 150	Q_{tsht4} [l/s/ha] 167	Vesimäärä V_{mit} (10 min) [m³]	V_{tsht4} (30min) [m³]
Viheralueet	24579	0,10	2457.90	36,9	41,0	22,1	73,9
Yhteensä	24579		**2458**	36,9	41,0	**22,1**	73,9

HULEVESIEN PUTKIVIIVYTYSRAKENNE, PERIAATEKUVA



HULEVESIALTAAN VIIVYTYSPERIAATE

GEOTEK OY
KORONAKATU 2
02210 ESPOO
PUH. 075 7541 300
TELEFAX 075 7541 301

Kosa/Kylä	Korttelі/Tila 68026	Tontti/Rn.o 2	Viranomaisen arkistomerkintöjä / Rak.n.o
Rakennuspaikan/alueen KAAVAMUUTOS			Piirustuksija POHJARAKENNUS / Jouks. n.o
Rakennuskohteen nimi ja osoite OKMETIC OY			Piirustuksen sisältö / Mittakaava
ASEMAKAAVAN MUUTOSHANKE			HULEVESISUUNNITELMA 1:200
PIITIE 2, VANTAA			
Piirt. InKu	Liittyy piir. n.o		Piir. n.o 1875–G01 / Rev.
Tark. AiSi			
Hyv. AiSi	Suunn. Aino Sihvola	Pvm. 7.10.2018	Tiedoston nimi

23 § Kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausajan jatkaminen / EAI Residential I Ky:lle / Vaarala / AVP

VD/5067/10.00.02.00/2018
AK/JL/MH

Esitetään kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausajan jatkamista 31.3.2020 saakka.

EAI Residential I Ky (Asunto Oy Vantaan Vinkkeli) osti vuonna 2016 määräalan 92-403-2-154-M501 korttelista 93223. **Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 25** päätti käyttää määräalan 92-403-2-154-M501 kauppaan etuosto-oikeutta, koska määräalan hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen riittävästi yhtenäistä aluetta kehitettäväksi asuntorakentamiseen. Määräala rajoittuu idässä, etelässä ja lännessä kaupungin omistamiin kiinteistöihin 92-403-2-156, 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0. Kaupungin puutteellisen tiedoksiannon johdosta päätös etuostosta kuitenkin kumottiin.

EAI Residential I Ky on ollut kiinnostunut ostamaan kaupungilta Vaaralan kaupunginosasta korttelista 93223 kiinteistöjä, koska alueen tarkoituksenmukainen toteuttaminen vaatii koko alueen hallintaa. Alueen rakentumisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista luovuttaa kaupungin omistamat kiinteistöt (määräalat) 92-403-2-156, 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 korttelista 51223 EAI Residential I Ky:lle toteutettavaksi omistusasuntotuotantona.

Kiinteistö 92-403-2-156 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 625 k-m2.

Noin 1184 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-403-2-155 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 237 k-m2.

Noin 607 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-93-9901-0 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 121 k-m2.

Myytäväksi esitettävien alueiden kokonaisrakennusoikeus on 983 k-m2. EAI Residential I Ky on tehnyt kaupungin omistamista alueista ostotarjouksen, jossa yksikköhinta on 558 €/k-m2. Tarjoushinta vastaa alueen käypää hintaa. Varattavan kiinteistön ja määräalojen yhteenlasketuksi hinnaksi tulee 983 k-m2 x 558 €/k-m2 = 548 514 euroa.

Mikäli muodostettaville tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta, kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (558 €/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa on myönnetty.

Alueella sijaitsee purettavia rakennuksia, kaksi päiväkotirakennusta, talousrakennus sekä muita rakennelmia. EAI Residential I Ky kilpailuttaa rakennusten purkamisen. Kaupunki hyvittää kaupungin arvion perusteella kohtuulliset purkukustannukset ja ne huomioidaan osana kauppahintaa.

Päiväkotirakennusten sähkö- ja vesihuollon liittymät siirretään ostajalle kaupanteon yhteydessä korvausta vastaan, mikäli niistä on saatavilla hyötyä alueen rakentamisessa. Tontin ostaja maksaa kaupungille liittymien arvon laskua vastaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata EAI Residential I Ky:lle kiinteistö 92-403-2-156 sekä noin 1184 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-403-2-155 ja noin 607 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä. 92-93-9901-0 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi,
b) tonttivaraukset ovat voimassa 31.6.2019 asti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

EAI Residential I Ky on pyytänyt kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausajan jatkamista, koska alueen toteuttaminen on haasteellista. Rakennuttajan suunnitelma edellyttää vielä tonttijaon muuttamista, jonka jälkeen rakennuslupa-asiassa voidaan edetä. Kaupungin kannalta lisäaika on perusteltua, koska kohteen toteutuminen vaatii koko alueen omistuksen ja kaupungin omistamat alueet eivät yksinään ole toteuttamiskelpoisia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 23

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään jatkaa kiinteistön 92-403-2-156 sekä liitekartan mukaisten määräalojen kiinteistöistä 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varausaikaa 31.3.2020 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta kiinteistöstä 92-403-2-156 sekä myytävistä määräaloista kiinteistöistä 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 / varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAUS /
EAI Residential I Ky

Kaupunginosa: VAARALA

Kortteli: 93223

Kiinteistö: 92-403-2-156
Määräalat kiinteistöistä: 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0



24 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vapaalassa / Digita Oy / AVP

VD/3868/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/JHo

Esitetään Vapaalan liikuntapuistosta maa-alueen vuokraamista Digita Oy:lle 20 vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Digita Oy hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m^2:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Vapaalan kaupunginosasta yleisestä alueesta RN:o 92-13-9904-1. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Vapaalan liikuntapuiston urheilualuetta (VU/U). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 42 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä 8,5 m^2:n suuruinen tumman harmaa laitesuoja. Aluearkkitehti sekä liikuntapäällikkö eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

Digita Oy:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.7.2019 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on 12 kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) vuokrata Digita Oy:lle yleisestä alueesta RN:o 92-13-9904-1 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 60 m^2:n suuruinen alue 1.7.2019 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- sijainti- ja asemapiirros
- sijaintipiirros, laitetilan ja pylvään tiedot, selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / Digita Oy

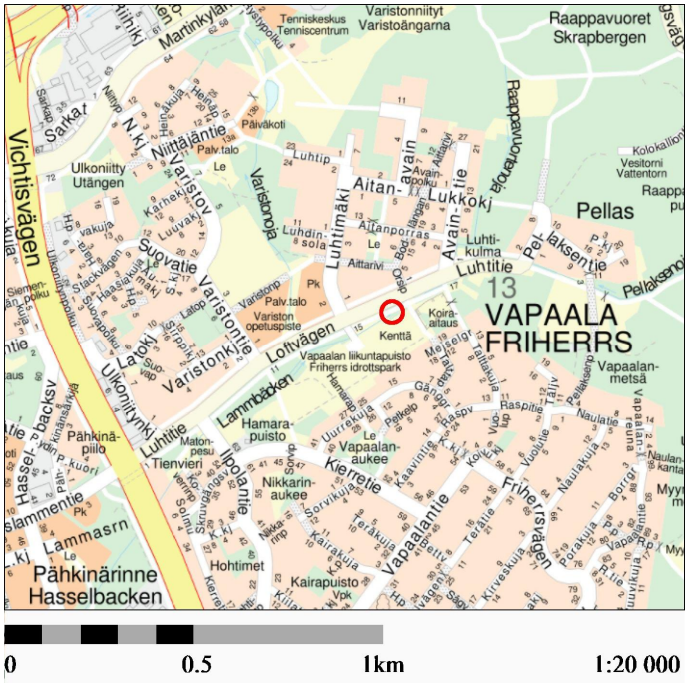
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



MAANVUOKRAUS / MATKAVIESTINTUKIASEMA DIGITA OY

Kaupunginosa: VAPAALA (13)

n. 60 m^2 suuruinen maa-alue yleisestä alueesta: 92-13-9904-1



LUHTITIE 15,
01660 VANTAA, MRL 64 §

(VAPAALANAUKEEN LIIKUNTAPUISTO (LUHTITIE 11)



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 24 §

Sijainti / Asemapiirros



Vuokrattu alue 60m2

Koordinaatit:
WGS84: 60°16'3,64"
24°49'22,25"

Kevyenliikenteen väylä

Kiinteistön 92-13-9904-1 raja

4m

8m

Masto 42m

Laitetila 8,5m²

P-alue

8m

5m

Laskuoja

Kiinteistötunnus: 92-13-9904-1

Vapaala		9904:1	
UUDISRAKENNUS JA MASTO 42m		PÄÄPIIRUSTUS	
ANTENNIMASTO JA LAITETILA Luhtitie 15, Vantaa		ASEMAPIIRUSTUS	1:100
DIGITA OY		ARK	

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 24 §

DIGITA

Laitetilan ja pylvään tiedot:

Suunnitellun tukiaseman tietoja,

vaihtoehto: putkiristikkopylväs

Pylvään korkeus noin 42 m.

Putkiosan pituus 18 metriä ja loppuosa ristikko-osaa.

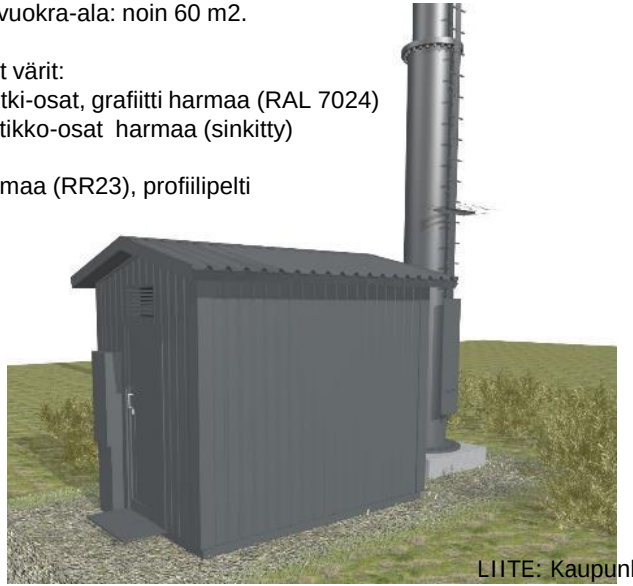
Alimman putkiosan n. Ø700 - 800 mm, ylempänä ohuemmat.

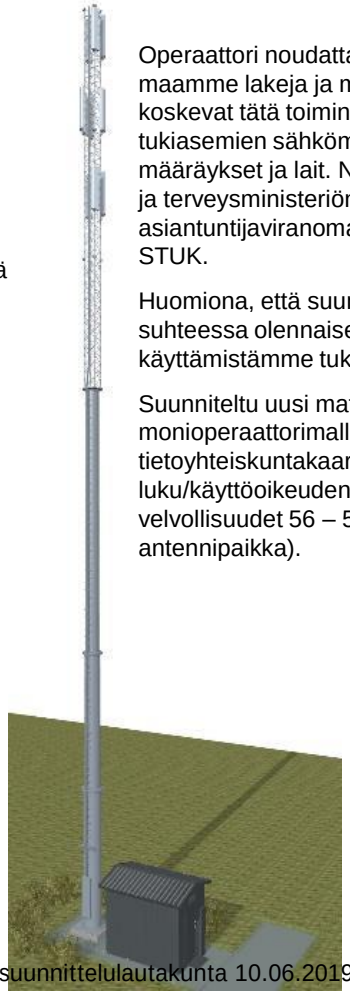
Pylvääseen ei tule haruksia. Pylvääseen ei tule lentoestemerkintöjä, eikä lentoestevaloja.

Suunniteltuun tukiasemaan tulee laitesuojaksi pieni koppi,
2.5 m x 3.4 m, A = n. 8.5 m^2.

Tarvittava vuokra-ala: noin 60 m2.

suunnitellut värit:
pylvään putki-osat, grafiitti harmaa (RAL 7024)
pylvään ristikko-osat harmaa (sinkitty)
laitesuoja:
tumma harmaa (RR23), profiilipelti





Operaattori noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK.

Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Suunniteltu uusi matkaviestintukiasema on monioperaattorimallia (täyttää tietoyhteiskuntakaaren kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka).



DIGITA

Selvitys hankkeen tarpeellisuudesta MRL 64 §

- Johtuen alueella tapahtuvista muutoksista tukiasema masto on katsottu tarpeelliseksi korvaamaan Myyrmäen vesitornista poistuvia mobiilitukiasemia alueella
- Lisäksi Varistontien alueen nykyiset palvelut eivät ole optimaalisella tasolla ja tällä voidaan myös tukea alueen palveluiden saatavuutta.
- Lähimmät olemassa olevat tukiasema mastot esityksen sivulla 7 joissa nykyiset sekä poistuva Myyrmäen vesitorni kartalla.

DIGITA

Selvitys hankkeen vaikutuksesta maisemaan, naapureihin ja ympäristöön MRL 64 §

- Vaikutus maisemaan:
  - Maston sijoitus kiinteistölle 92-13-9904-1. Masto on 42 m korkea vapaasti seisova masto, jonka alaosa on putkea ja yläosassa ristikkoa johon antennit asennetaan. Mastoa ei merkitä lentoestemerkinnöillä. Pylvään väri on harmaa, joten se sulautuu kohtuullisesti maisemaan ja sen alaosa osin myös puustoon.
  - Maston ympäristöhaitat ovat lähinnä visuaalisia. Laitetila on varsin pieni ja näkyy vain varsin läheltä.
  - Itse masto näkyy myös kauempaa, mutta hoikkuutensa takia sen vaikutus maisemaan ei ole hallitseva eikä poikkea muista tietoliikennemastoista. Ulkonäöltään sitä voi verrata suuren valaisinpylvääseen.
  - Laitetila ja masto eivät aiheuta ympäristöhaittoja. Laitetilan sisällä olevat laitteet aiheuttavat jonkin verran ääntä (ilmanvaihto), sen ääni kuuluu vain aivan laitetilan lähituntumassa. Laitetila perustetaan sorapatjalla betonipalkkien päälle. (Ei kiinteitä perustoja).

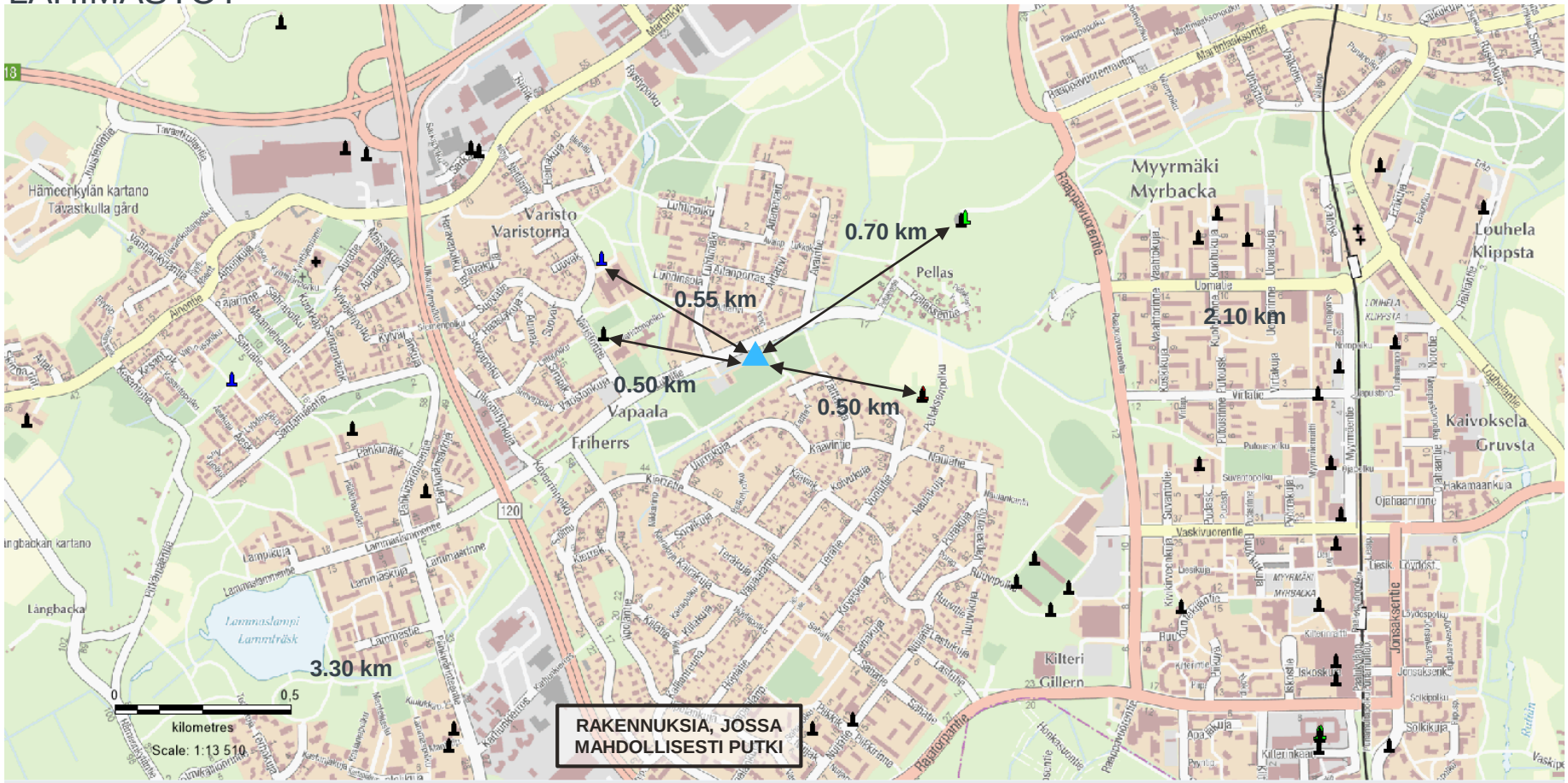
DIGITA

Selvitys hankkeen vaikutuksesta maisemaan, naapureihin ja ympäristöön MRL 64 §

- Vaikutus naapureihin ja ympäristöön.
  - Mastoperustan rakentaminen edellyttää maanrakennustöitä. Perustustapa selviää maaperätutkimusten jälkeen. Betoniperustan maanpäällinen osa on n. 1,2mx1,2mx0,3 m.
  - Maadoitusverkko upotetaan maaperään perustan ja laitetilan ympärille
  - Maanrakennustyöt rajoittuvat maston ja tulotien alueelle.
  - Asemalle tulee rakennusaikaista liikennöintiä, mutta aseman valmistuttua liikennöinti vähenee ja sen jälkeen sitä ei ole kuin ajoittain.
  - Laitetila liitetään sähköverkkoon.
  - Ohessa oleva Digitan käyttämä masto ja tilaratkaisu sekä mastot maisemassa piirustus havainnoivat asiaa.
  - Paikka on haettu yhteistyössä Kuntatekn. keskuksen sekä liikuntapalveluiden kanssa.

DIGITA

LÄHIMASTOT



Pohjakartta © Tapio Palvelut Oy / Karttakeskus

DIGITA

25 § **Leinelän tonttien 70111/8, 9, 13 ja 14 varausaikojen jatkaminen YIT Talo Oy:lle, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Kojamo Oyj:lle / AVP**

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään Leinelästä korttelin 70111 tontin 8 ja 9 varausaikojen jatkamista vuoden 2020 loppuun saakka sekä korttelin 70111 tonttien 13 ja 14 varausaikojen jatkamista vuoden 2019 loppuun saakka.

Leinelän korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016. Kaavamuutoksesta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen keväällä 2018. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa on kuulutettu voimaan 16.5.2018.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 70111 alkuperäiset viisi asuntotonttia oli jaettu siten, että kaikille sopimuskumppaneille tuli yksi tontti toteutettavaksi. Avaran luovuttua Leinelän tonteista riittää muutetun asemakaavan mukaisista neljästä tontista edelleen yksi jokaiselle toteuttajalle eli Skanskalle, Lemminkäiselle nykyisin YIT Talo Oy:lle, VVO:lle nykyisin Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiölle. Kaupunki on määrittänyt kaavamuutosalueen rahoitus- ja hallintamuodon. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin rahoitus- ja hallintamuotoa, tontti vapautuu kaupungille.

Asuntosäätiö on lupautunut toteuttaa kaavamuutosalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tämän johdosta kaupunki on antanut Asuntosäätiön valita ensimmäisenä tontin. Asuntosäätiö valitsi tontin 70111/9. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 toteuttajat on arvottu Leinelän yhteistyöryhmässä 29.11.2016.

Tontti 70111/9 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi. Tontti 70111/8 esitetään varattavaksi YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/13 esitetään varattavaksi Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/14 esitetään varattavaksi Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Vapaarahoitteiset omistusasuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan suoraan asunto-osakeyhtiöille eikä tonttirahastoille.

Tonttien varauksissa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että tonttien rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiöiden autopaikoille. Tämä ehto otetaan mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Tämä ehto otetaan myös mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Tontin ostajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m2 perustuen

alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin varausehtoja, tontti vapautuu kaupungille.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi.
c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja –hinnoin.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosan kunnallistekniikan rakennustöiden aloittaminen on viivästynyt, koska katusuunnitelmat ja vesihuollon suunnitelmat pitää päivittää. Kunnallistekniikan viivästyminen aiheuttaa tonttien 70111/8 ja 9 rakentamisen aloittamiseen myöhästymisen. Tontit ovat rakentamiskelpoisia aikaisintaan vuonna 2020. Tämän takia esitetään tonttien 70111/8 (YIT Talo Oy) ja 9 (Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy) varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti.

Skanska on hakenut tontin 70111/13 varausajan jatkamista vuodella eli 30.6.2020 asti, koska suunnittelu on ollut odotettua työläämpää. **Kojamo** on myös hakenut tontin 70111/14 varausajan jatkamista 31.1.2020 asti, koska hankkeen suunnittelu on vielä kesken ja hanke etenisi Skanskan hankkeen kanssa rinnakkain.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Skanskalle varatun tontin 70111/13 ja Kojamolle varatun tontin 70111/14 varausaikaa jatketaan vuoden 2019 loppuun asti. Perusteluja pidemmille varausajoille ei ole.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Hinnat voimassa 31.12.2020 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 25

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään

a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi 31.12.2020 asti.
c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.
d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2019 asti.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja –hinnoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

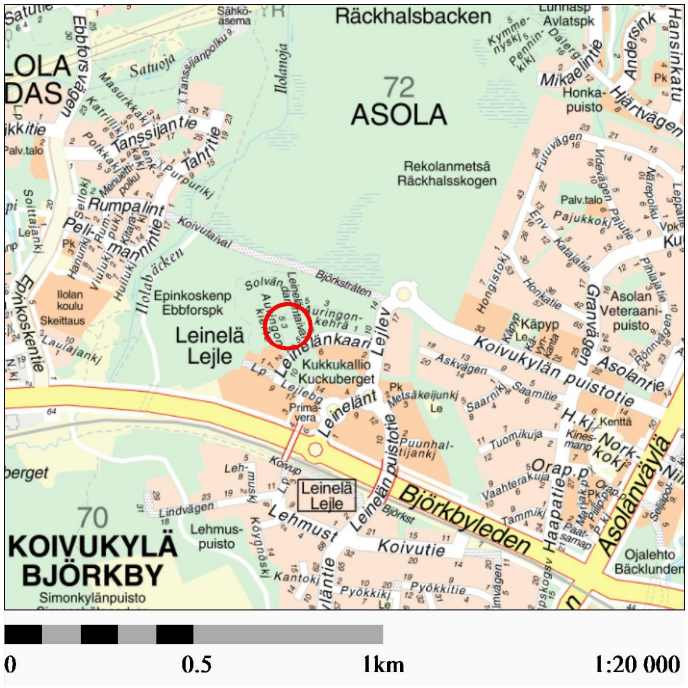
Liitteet:
- kartta tontista 70111/8 varaus
- kartta tontista 70111/9 varaus
- kartta tontista 70111/13 varaus
- kartta tontista 70111/14 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.

KOHTEEN SIJAINTI

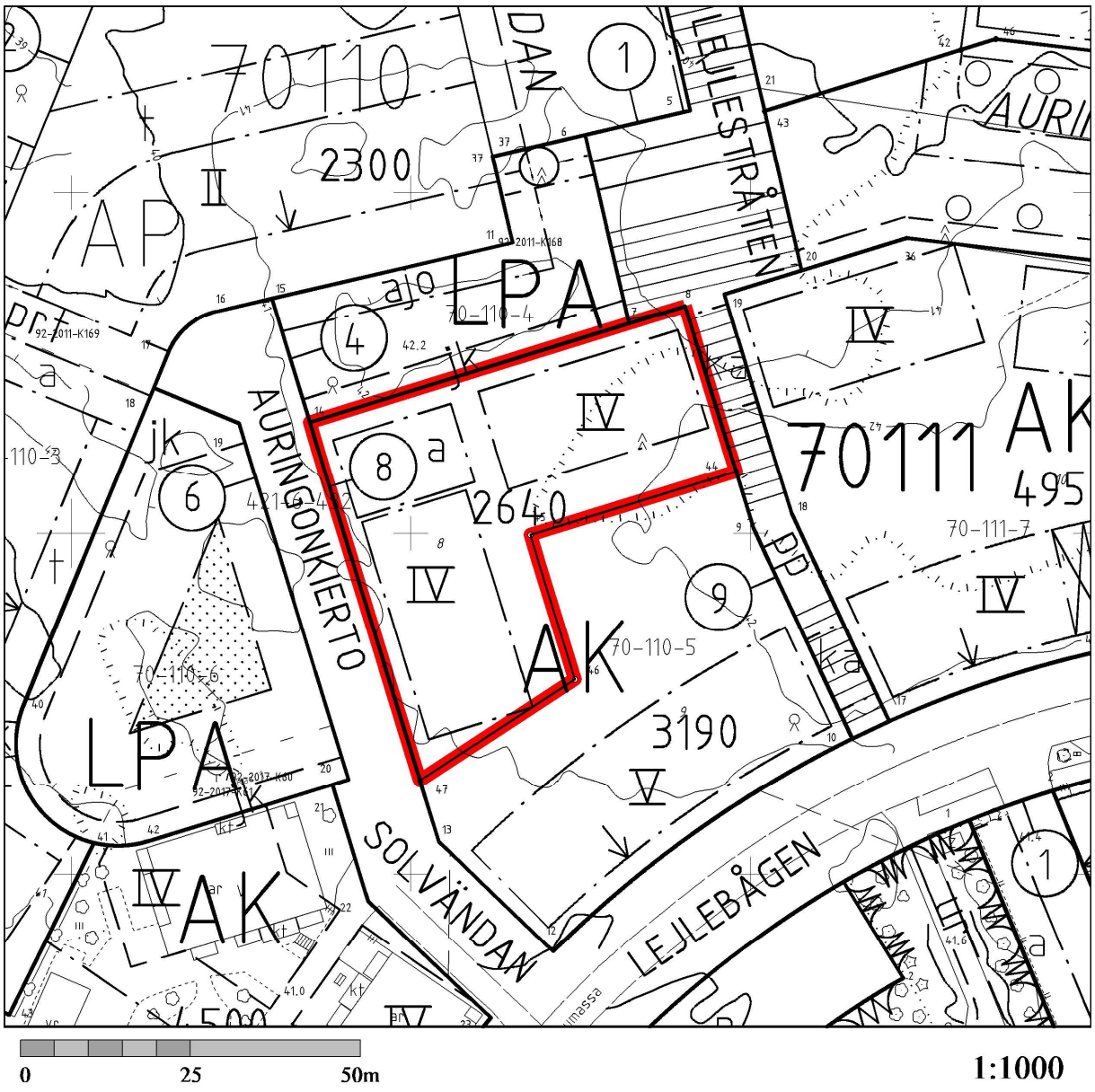


KILPAILUALUE

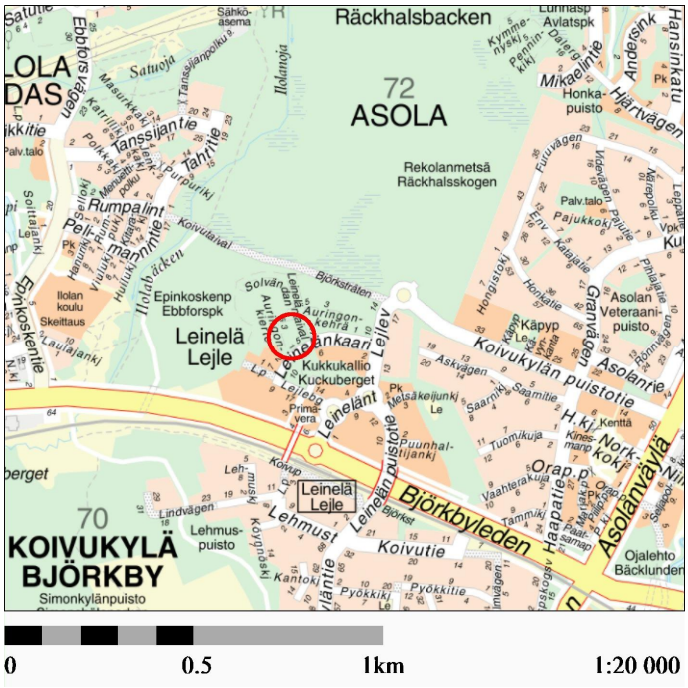
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70110

Tuleva tontti: 8
Pinta-ala 2144 m^2
Rakennusoikeus 2640 k-m^2



KOHTEEN SIJAINTI

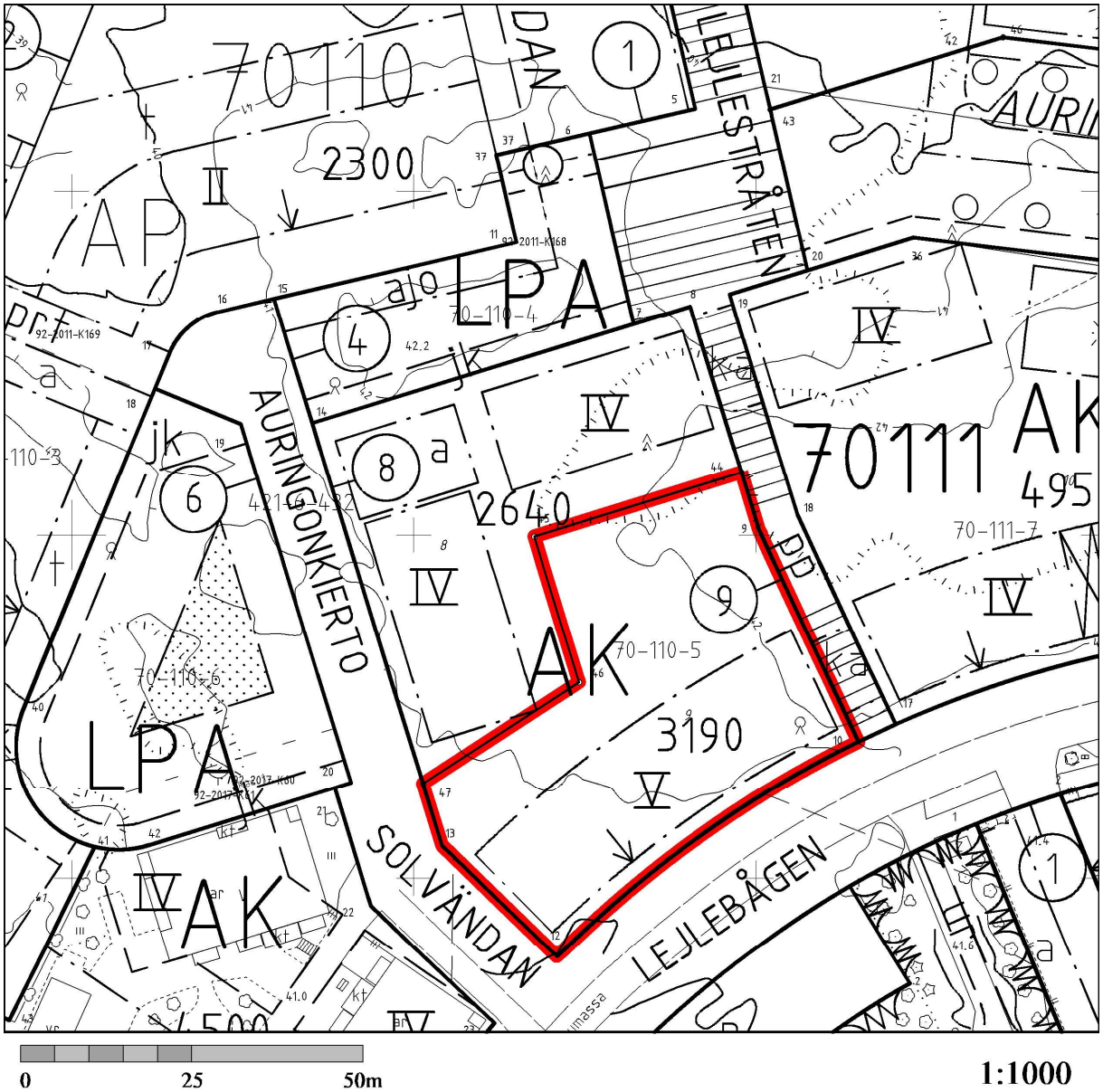


KILPAILUALUE

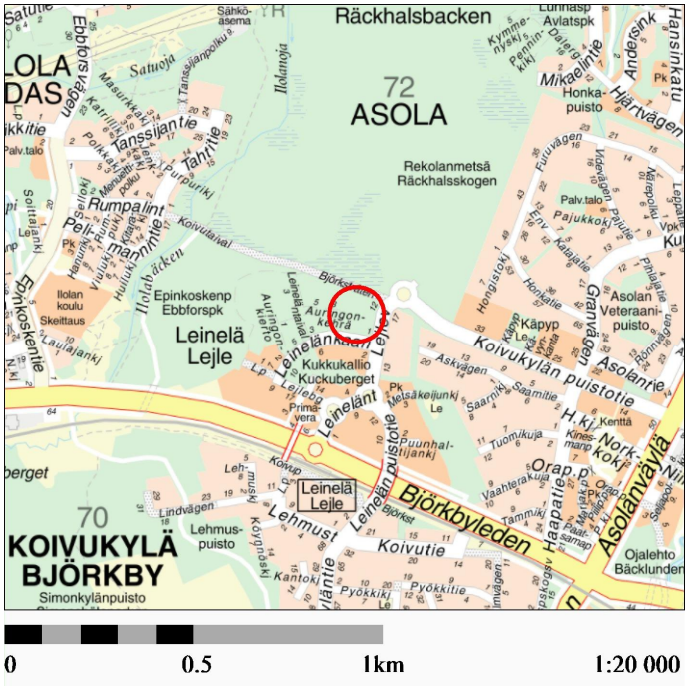
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70110

Tuleva tontti: 9
Pinta-ala 2292 m^2
Rakennusoikeus 3190 k-m^2



KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAAMINEN /
Skanska Talonrakennus Oy

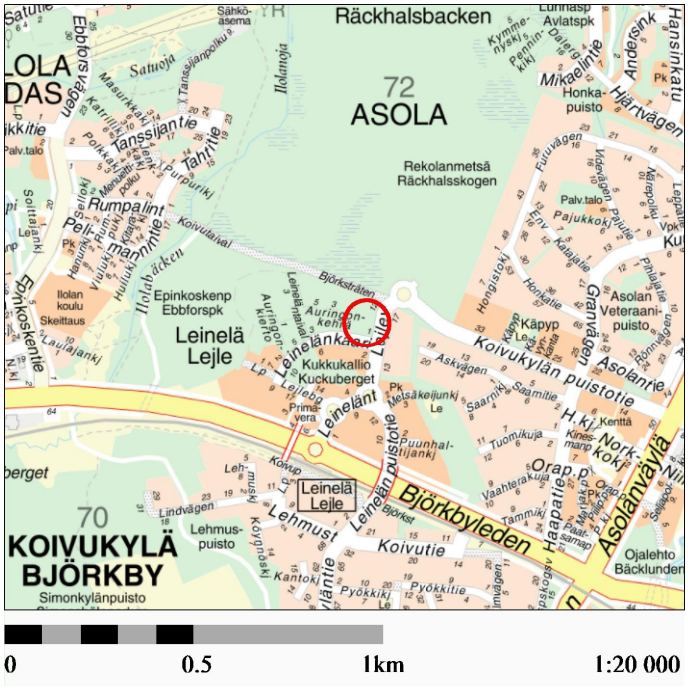
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tuleva tontti: 13



KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAAMINEN /
Kojamo Oyj

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Tuleva tontti: 14



26 § **Veromiehestä tonttien 52129/1 ja 52121/21 varausaikojen jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AVP**

VD/9916/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään Veromiehestä tontin 52129/1 varausajan jatkamista vuoden 2019 loppuun saakka ja tontin 52121/21 varausajan jatkamista vuoden 2020 loppuun saakka.

Veromiehen asemakaavat nro 002260 ja 002204 ovat tulleet voimaan 1.2.2017 ja 13.5.2017. Asemakaava-alueille on tulossa yhteensä noin 1 800 uutta asukasta. Asemakaava-alueen nro 002204 asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle syksyllä 2017.

Asemakaava Veromieheen asuinkerrostaloja (nro 002260) koskee korttelia 52125. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan YIT Rakennus Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja YIT:n välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetun tontin 52129/1. Pysäköinti on osoitettu LPA -tontille 52129/3 rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuonna 2019 ja valmistuu kesällä 2020.

Asemakaava Veromiehessä asuinkerrostaloja Rälssipuistoon (nro 002204) koskee korttelia 52121. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan Lemminkäinen Talo Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja Lemminkäisen välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetut tontit 52121/21 ja 52121/23. Pysäköinti on osoitettu LPA -tonteille 52121/13 ja 15 rakennettaviin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin, joiden paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan LPA -tontille 52121/13 rakennettava pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuoden 2019 aikana ja valmistuu vuonna 2020. LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulusta ei ole vielä tarkempaa suunnitelmaa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Kaupunginvaltuusto 29.8.2016 § 8 linjasi, että kaupungin omalle yhtiölle, VAV Asunnot Oy:lle, pyritään tarjoamaan edellytykset toteuttaa 320 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunto vuosittain Vantaalle. Jotta tulevina vuosina VAV Asunnot Oy pääsee kaupungin asettamiin tavoitteisiin, esitetään tonttien 52129/1 ja 52121/21 varaamista VAV Asunnot Oy:lle. Tonttia 52121/23 ei vielä tässä vaiheessa varata kenellekään toimijalle, koska LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei ole vielä tarkempaa toteuttamisaikataulua.

Varattavaksi esitettävät tontit 52129/1 ja 52121/21 sijaitsevat Veromiehen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla 52129/1 on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 5 300 k-m2 ja tontilla 52121/21 on rakennusoikeutta 7 880 k-m2. Tonttien 52129/1 ja 52121/21 lohkomistoimitukset ovat vireillä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Veromiehen korttelin 52129 tontti nro 1 ja korttelin 52121 tontti nro 21.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontin 52129/1 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
2. Tontin 52121/21 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
3. Tontit luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

VAV Asunnot Oy on hakenut tonttien 52129/1 ja 52121/21 varausaikoihin jatkoa. Tontin 52129/1 rakentaminen voisi alkaa aikaisintaan syksyllä 2019, jos VAV saa lainavarauksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) vielä kesälomien jälkeen. Tontin 52121/21 suunnittelua vasta käynnistetään ja sen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2020. Näistä syistä johtuen VAV esittää, että tontin 52129/1 varausta jatketaan vuoden 2019 loppuun saakka ja tontin 52121/21 varausta vuoden 2020 loppuun saakka.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että tontin 52129/1 varausta jatketaan vuoden 2019 loppuun saakka ja tontin 52121/21 varausta vuoden 2020 loppuun saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.
Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 26

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään jatkaa Veromiehen
a) tontin 52129/1 varausaikaa 31.12.2019 saakka
b) tontin 52121/21 varausaikaa 31.12.2020 saakka

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

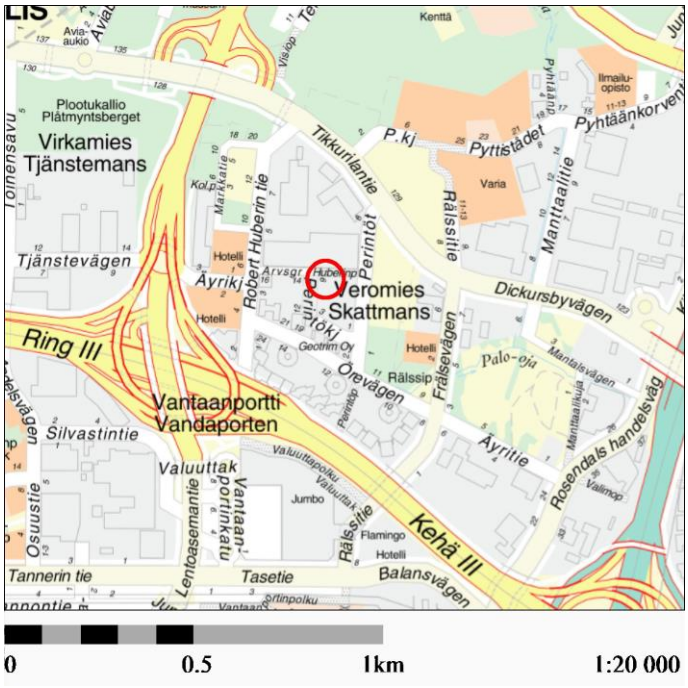
Liitteet:
- Kartta tontista 52129/1
- Kartta tontista 52121/21

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

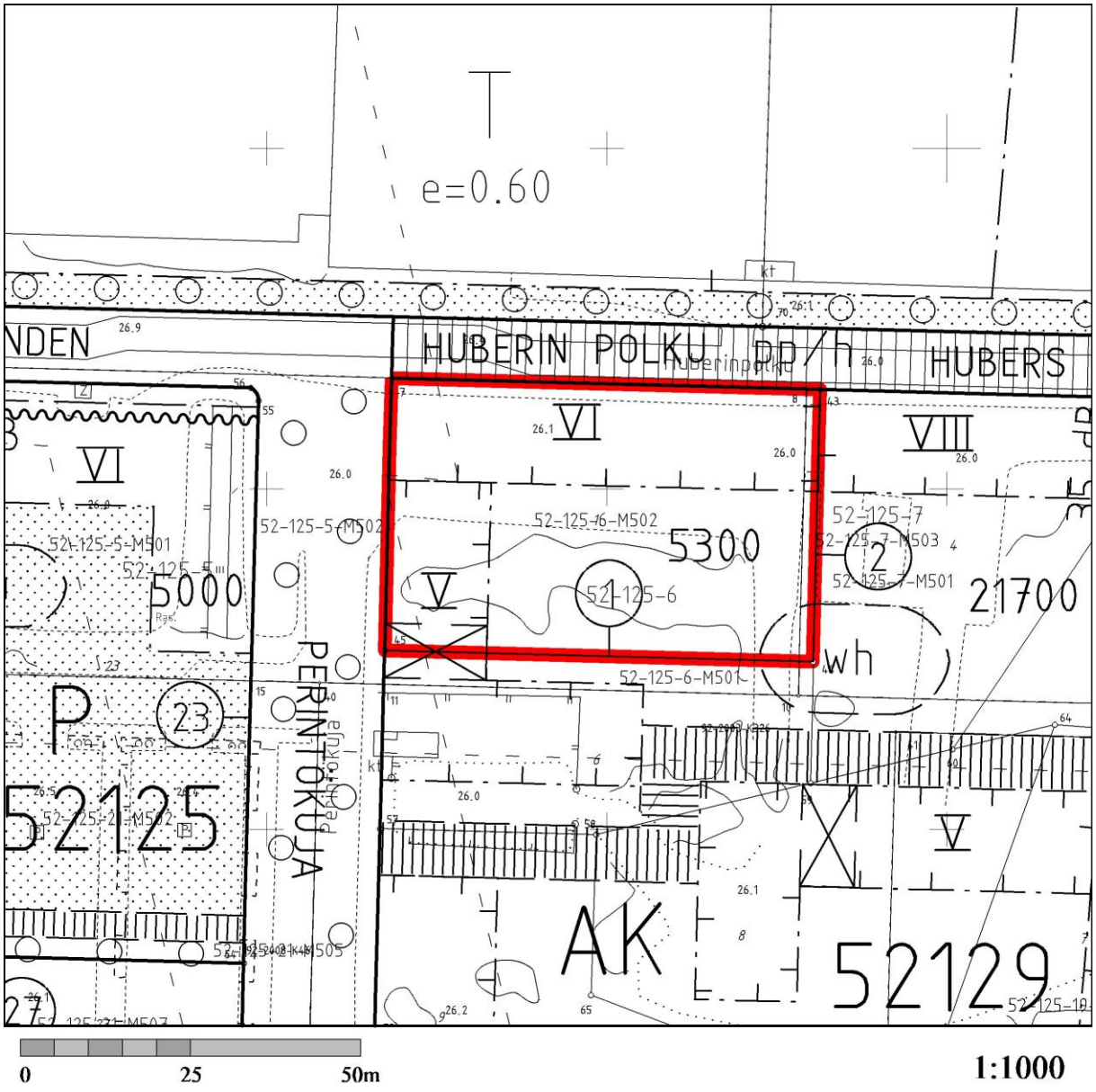


TONTIN VARAAMINEN/
VAV Asunnot Oy

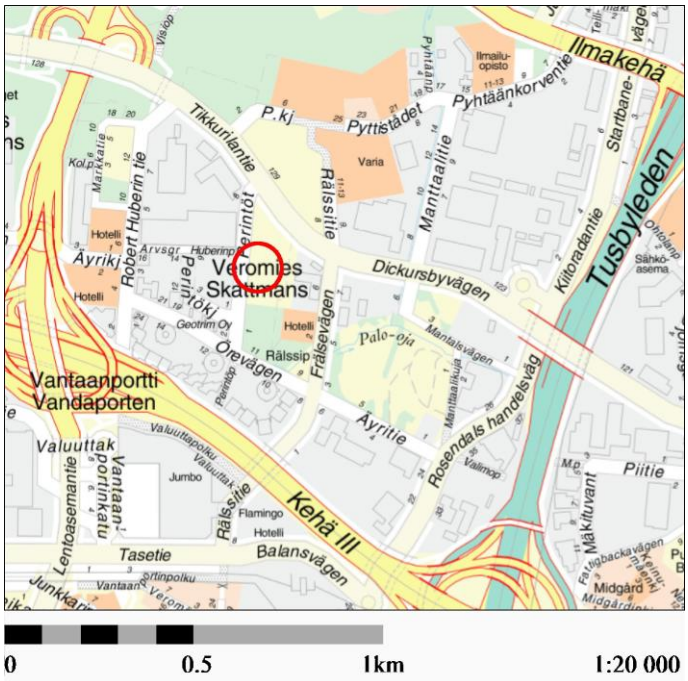
Kaupunginosa: Veromies (52)

Kortteli: 52129

Tuleva tontti: 1



KOHTEEN SIJAINTI

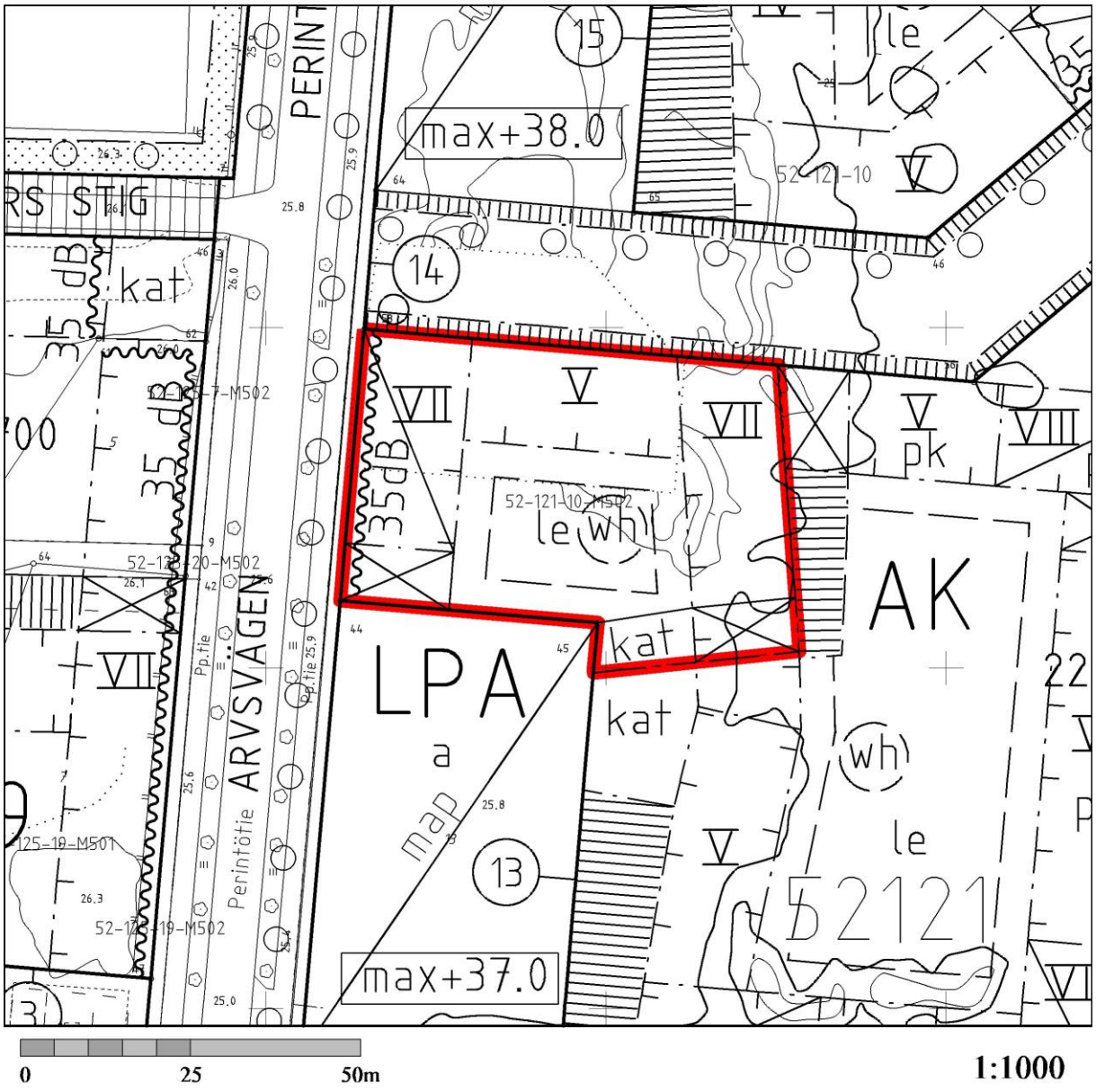


TONTIN VARAAMINEN/
VAV Asunnot Oy

Kaupunginosa: Veromies (52)

Kortteli: 52121

Tuleva tontti: 21



27 § Erillispientalotonttien tonttihaut vuonna 2019 / AK

VD/810/10.00.02.00/2019
AK/MH/JL

Esitetään että vuonna 2019 laitetaan 10 erillispientalotonttia tarjouskilpailuun.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 23 hyväksyi yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, hinnoitteluperiaatteet ja luovutusehdot, jotka ovat voimassa toistaiseksi.

Vantaa haluaa tarjota mahdollisuuden omakotitalojen rakentamiseen luovuttamalla pientalotontteja omatoimirakentajille monipuolisesti eri kaupunginosista. Asemakaavassa osoitettua pientalotonttivarantoa on Vantaalla, mutta varannon käyttöönotto edellyttää investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluihin, minkä takia suuria avauksia ei ole tehty. Ennestään rakennettujen alueiden kaavamuutoksilla on kuitenkin pystytty tarjoamaan pientalotontteja kustannustehokkaasti.

Tarjouskilpailulla myytäväksi esitetään seuraavat tontit Hämevaarasta, Askistosta, Pakkalasta ja Ylästöstä:

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tarjouskilpailun pohjahinta €
11022/4	Vieterikuja 4	956	215+40	144 050
11022/6	Vieterikuja 8	644	215+40	144 050
11022/7	Vieterikuja 10	632	200+40	134 000
20031/24	Askistontie 22	930	200+30	120 000
40523/1	Kuukusentie 17	755	200	180 000
40523/2	Kuukusentie 19	733	190	171 000
40523/3	Kuukusentie 21	745	190	171 000
40523/4	Peltovuorentie 46	736	180	162 000
40523/5	Kuukusentie 23	728	180	162 000
51224/5	Pitotie 16	490	196+55	131 320

Tarjouskilpailuun esitetyt tontit ovat heti rakentamiskelpoisia. Tarjouskilpailu on tarkoitus järjestää syksyllä 2019.

Tonttien alueelliset käyvät kerrosneliömetrihinnat on arvioitu seuraaviksi:

- Hämevaarassa 670 euroa / kerrosneliömetri,
- Askistossa 600 euroa / kerrosneliömetri,
- Ylästössä 900 euroa / kerrosneliömetri,
- Pakkalassa 670 euroa / kerrosneliömetri.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 17 §:n mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta voi siirtää sille tässä luvussa määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Tämän perusteella esitetään asumisasioiden päällikkö myymään edellä mainitut tontit ja vahvistamaan alueellisen kerrosneliöhinnan perusteella tonttien myyntihinnat ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän. Vahvistetut tonttihinnat ovat tarjouskilpailussa tonttien pohjahintoja, joiden niitä pienempiä tarjouksia ei hyväksytä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään tästä asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 27

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään

a) järjestää tarjouskilpailu Hämeenkylän, Askiston, Ylästön ja Pakkalan tonttien 11022/4, 11022/6, 11022/7, 20031/24, 40523/1-5 ja 51224/5 myymiseksi korkeimman tarjouksen tehneille,
b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään tarjouskilpailun perusteella luovutettavat tontit kunkin tontin korkeimman tarjouksen tehneelle, tai hänen kieltäytyessään ostamasta kyseistä tonttia, seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle noudattaen kaupunginhallituksen päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja,
c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö vahvistamaan esittelyosassa mainitun alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin pohjahinnan erikseen ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän,
d) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään vuonna 2019 tarjouskilpailuista luovuttamatta jääneet tontit ns. jatkuvalla myynnillä tai uudella kilpailulla tai tonttihaulla samalla hinnalla, kuin ne ovat olleet tarjouskilpailussa myynnissä ja noudattaen voimassa olevaa kaupunginhallituksen päättämää erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

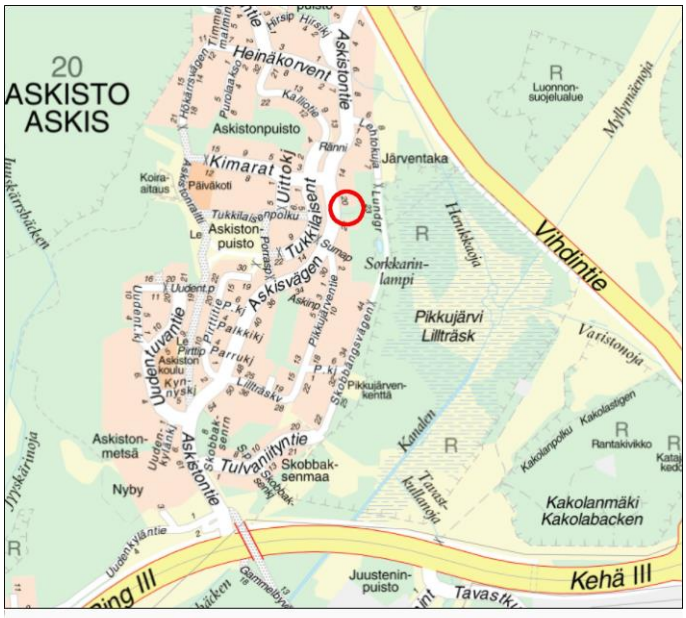
- kartta Hämevaaran tonteista 11022/4, 6 ja 7
- kartta Askiston tontista 20031/24
- kartta Ylästön tonteista 40523/1-5
- kartta Pakkalan tontista 51224/5

Täytäntöönpano**:** Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje**:** 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



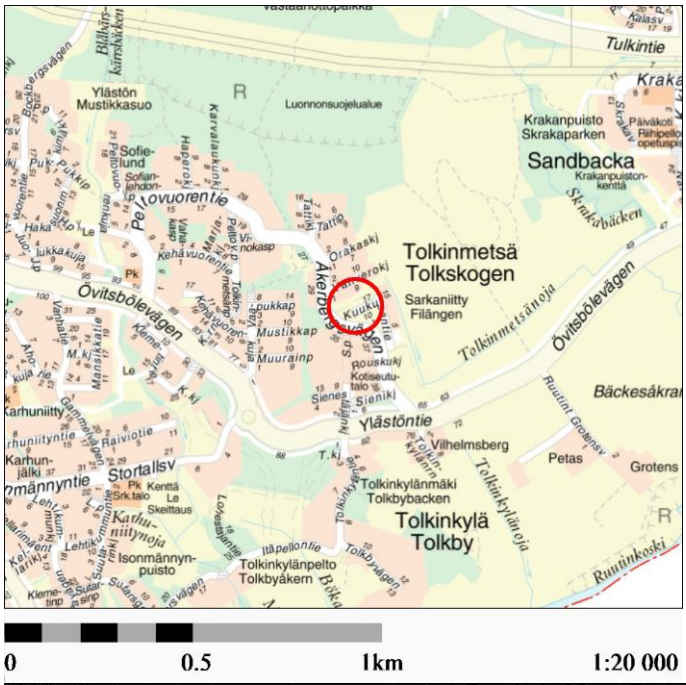
Kaupunginosa: ASKISTO (20)

Kortteli: 20031

Tontti: 24



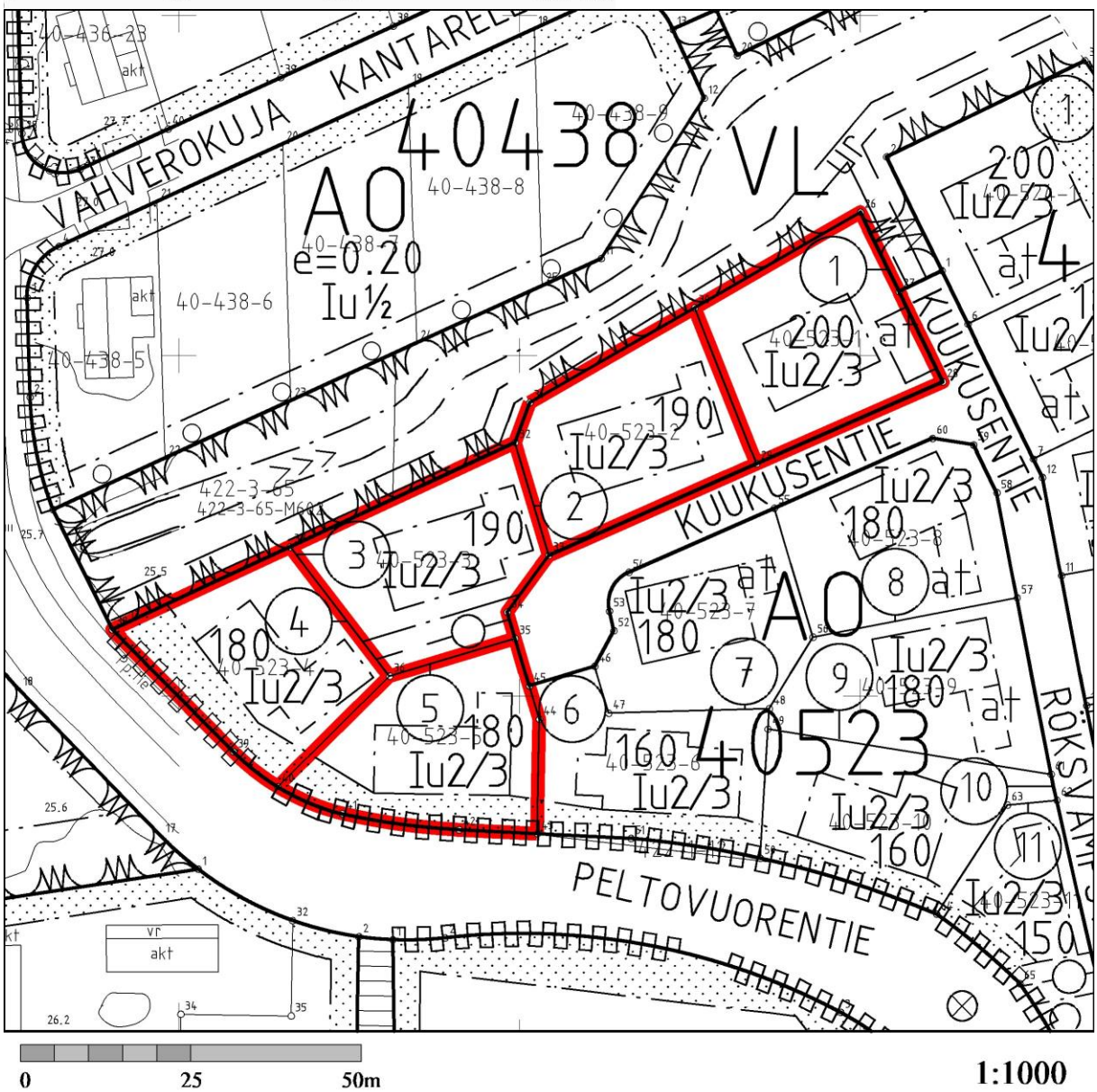
KOHTEEN SIJAINTI



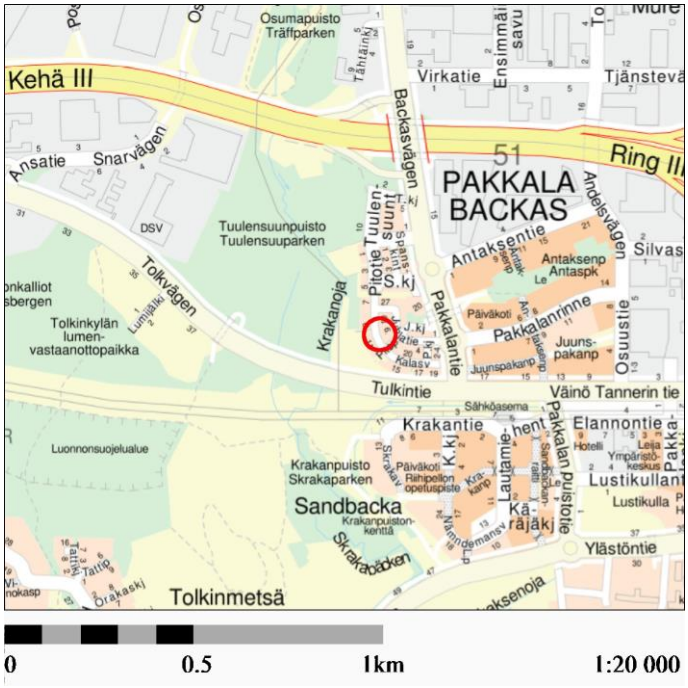
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40523

Tontit 1, 2, 3, 4 ja 5



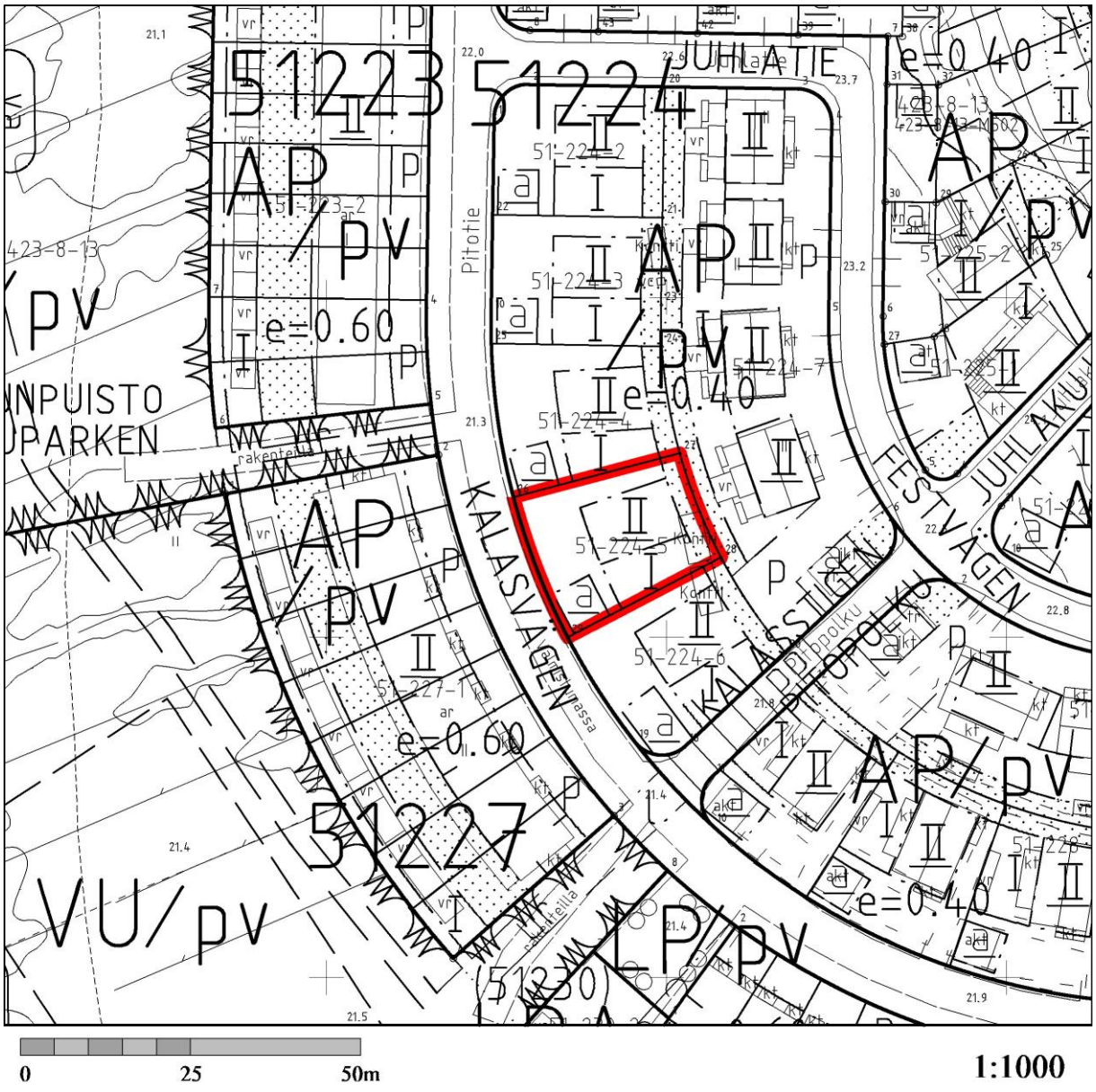
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kortteli: 51224

Tontti: 5



KOHTEEN SIJAINTI

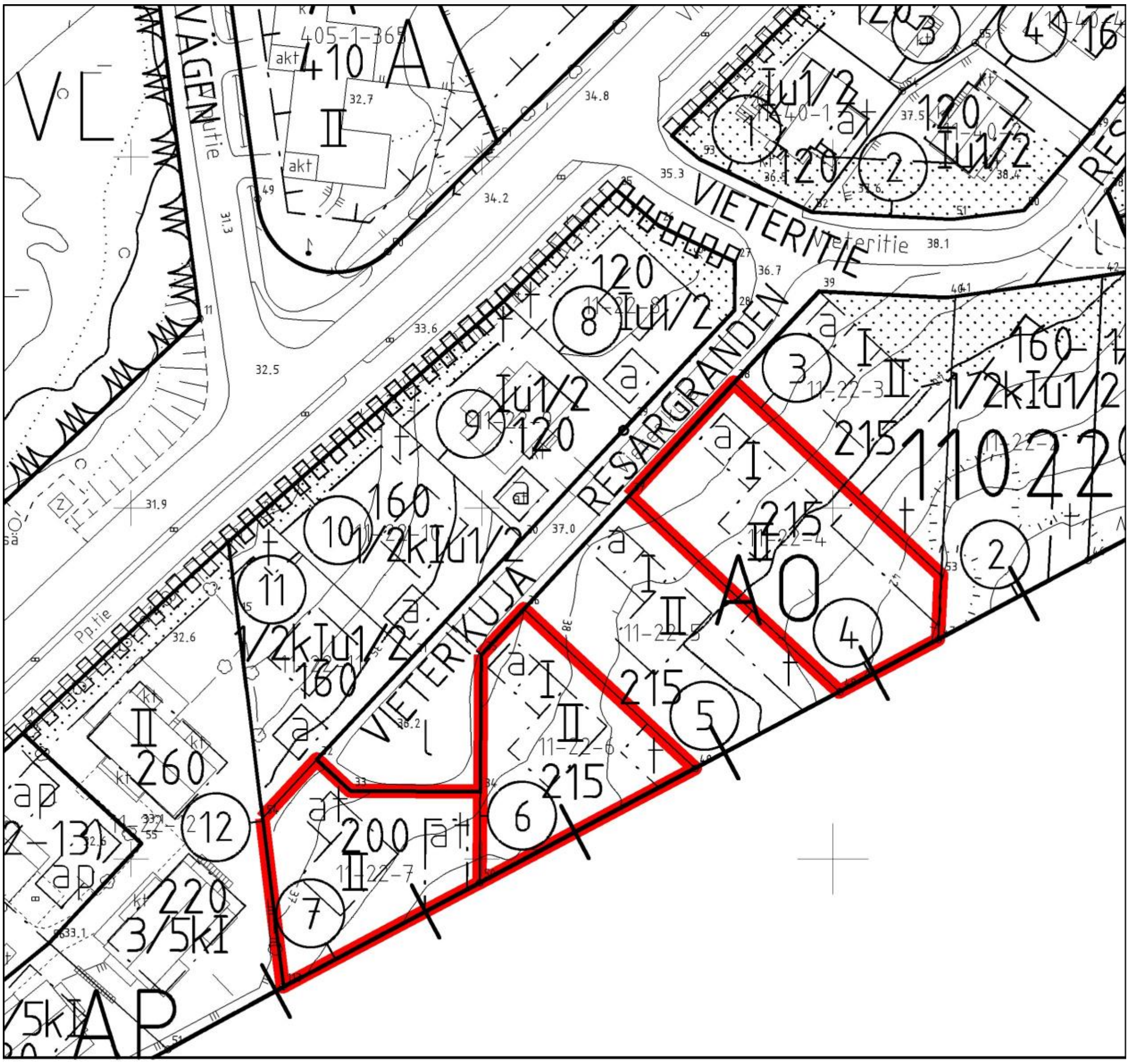


0 0.5 1km 1:20 000

Kaupunginosa: HÄMEVAARA (11)

Kortteli: 11022

Tontit 4, 6 ja 7



0 25 50m

1:1000

28 § **Tarjouskilpailun järjestäminen yhtiömuotoisesta asuinpientalotontista 14002/21 omistusasuntotuotantoon Varistossa / AVP**

VD/4184/10.00.02.00/2019
AK/JL/MH

Esitetään tarjouskilpailun järjestämistä Variston asuinpientalotontista 14002/21 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kilpailu on tarkoitettu ammattimaisille rakennuttajille.

Kiinteistöt ja asuminen on valmistellut tarjouskilpailulla luovutettavaksi asuinpientalotontin. Tontti 14002/21 sijaitsee Varistossa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 1 200 k-m2. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rivitalon, jossa on enintään 16 asuntoa.

Tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille toteuttaja, joka rakentaa tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja huomioiden myös kaupungin ympäristö- ja ilmastotavoitteet.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Tarjouskilpailussa käypä hintataso määräytyy tarjousten perusteella. Pohjahinnaksi esitetään 550 €/k-m2. Tontti myydään rakennuttajan perustamalle asunto-osakeyhtiölle.

Autopaikat
Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (vähintään kaapeli ja putkitus) sähköauton lataamiseen kaikille tontilla 14002/21 sijaitseville autopaikoille. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 kpl/asunto.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite
Omistus- ja osaomistusasumisen tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka
Luonnonvarojen hupeneminen ja ilmastonmuutos pakottavat yhteiskunnat ympäri maailmaa muuttumaan tehokkaammiksi ja vähäpäästöisemmiksi. Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä.

Tonttihakuohjelmassa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite siten, että asuinrakennusten tulee olla vähintään A-energialuokkaa.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Tonttihaku järjestetään syksyllä 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 28

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttihaku.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

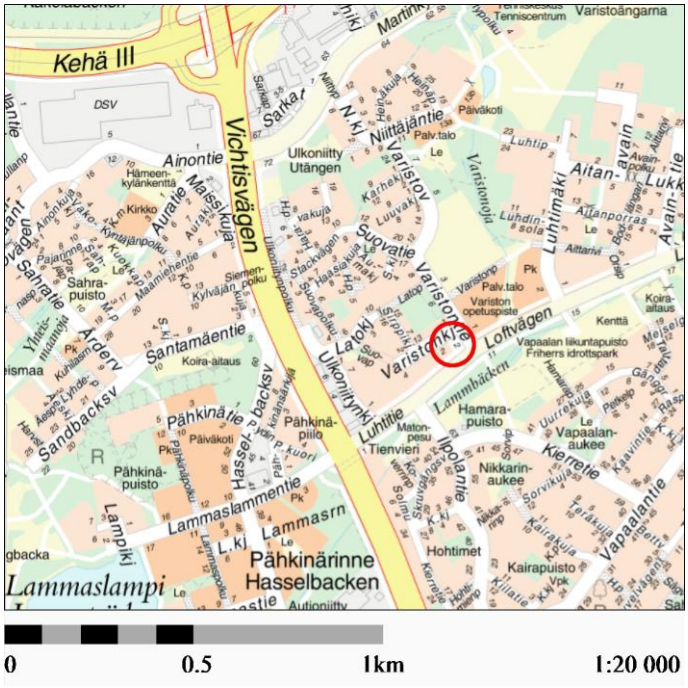
Liitteet:
- kartta tontista 14002/21 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

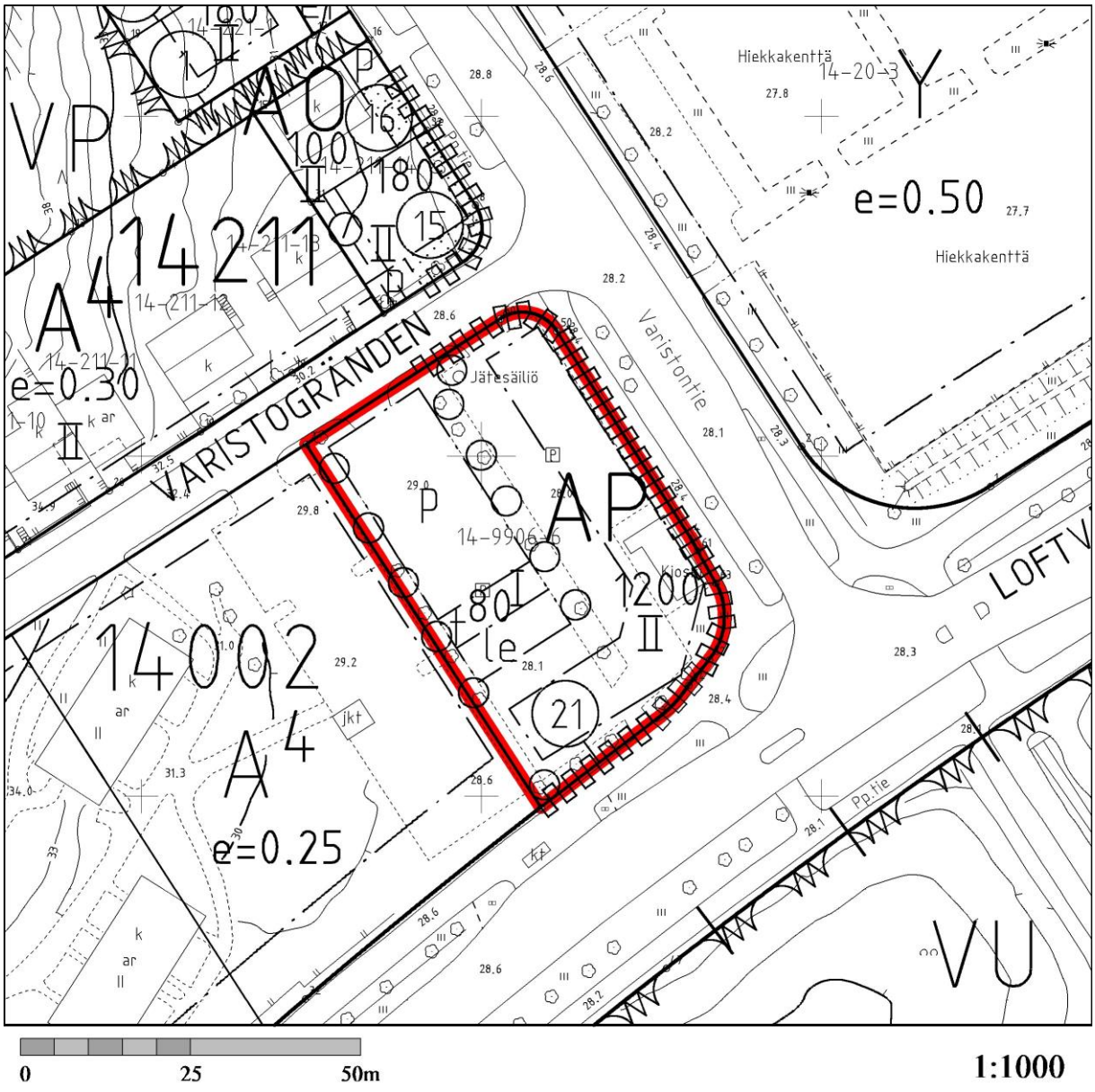
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: VARISTO (14)

Kortteli: 14002

Tontti 21
Pinta-ala 2425 m^2



29 § **Teollisuustontin 92-41-269-4 myyminen Viinikkalasta / Mijorak Oy / AVP**

VD/4370/10.00.02.00/2019
AK/JSa

Esitetään myytäväksi Mijorak Oy:lle Viinikkalasta tuleva tontti 41269/4, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen korttelialueeksi TKT. Tontin rakennusoikeus on 4407 k-m2 ja sen myyntihinta on 837 330 euroa.

Mijorak Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennettaisiin Mijorak Oy:n toimisto-, suunnittelu- ja varastotilat. Hanketta varten perustetaan kiinteistöosakeyhtiö, joka toteuttaa rakennushankkeen.

Mijorak Oy on rakennusalan yritys, joka on erikoistunut rakennusten LVIS töiden suunnitteluun ja toteuttamiseen. Yrityksen nykyinen toimipaikka on Viinikkalassa, Vantaalla. Yritys on perustettu vuonna 1990 ja sen liikevaihto vuonna 2015 oli 15,5 miljoonaa euroa.

Toiminnan laajentumisen johdosta yritys on hakenut nykyisen toimipaikkansa vierestä tonttia lisärakenta-mista varten. Nykyisessä toimipisteessä sijaitsee Mijorak Oy, Talotekniikka Mijorak Oy sekä Suomen Kiinteistömestarit.

Vantaan kaupunki omistaa Viinikkalan kaupunginosassa toimitilarakennusten (TKT) korttelissa 41269 tontin nro 4. Korttelin 41269 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Viinikkalan alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Mijorak Oy:n kanssa teollisuustontin myymisestä Viinikkalasta korttelista 41269, tuleva tontti nro 4. Myytäväksi esitettävä tuleva tontti 41269/4 on asemakaavassa osoitettu teolli-suus-, varasto- ja toimistotilojen korttelialueeksi TKT. Tontin pinta-ala on 8814 m2 ja sen rakennusoikeus on 4407 k-m2. Neuvottelussa sovittiin, että Mijorak Oy purkaa tontilla sijaitsevan vanhan asuinrakennuksen. Purkukustannukset on huomioitu tontin myyntihinnassa.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 190 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 4407 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 190 €/k-m2.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 osa kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- Mijorak Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 41269 tontin 4 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.10.2019 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 29

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki myy Viinikkalasta korttelin 41269 tulevan tontin nro 4 Mijorak Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun, toimisto-, suunnittelu- ja varastokäyttöön,
b) tontin myyntihinta on 837 330 euroa,
c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.10.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

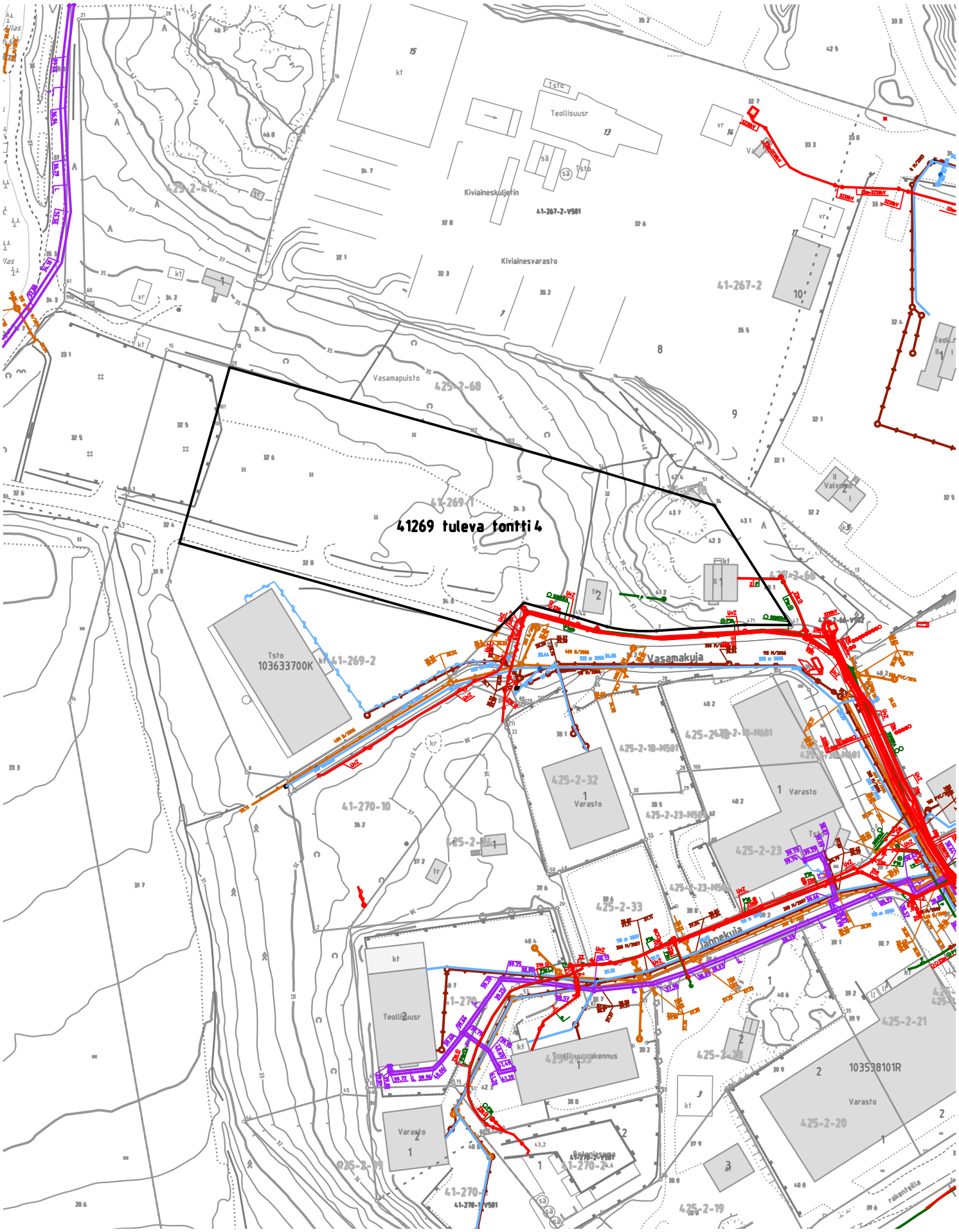
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta myytävästä tontista 92-41-269-4
- Johtokartta tontista 92-41-269-4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Jari Sainio, puh. 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

17.5.2019
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 30 150 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava

KOHTEEN SIJAINTI

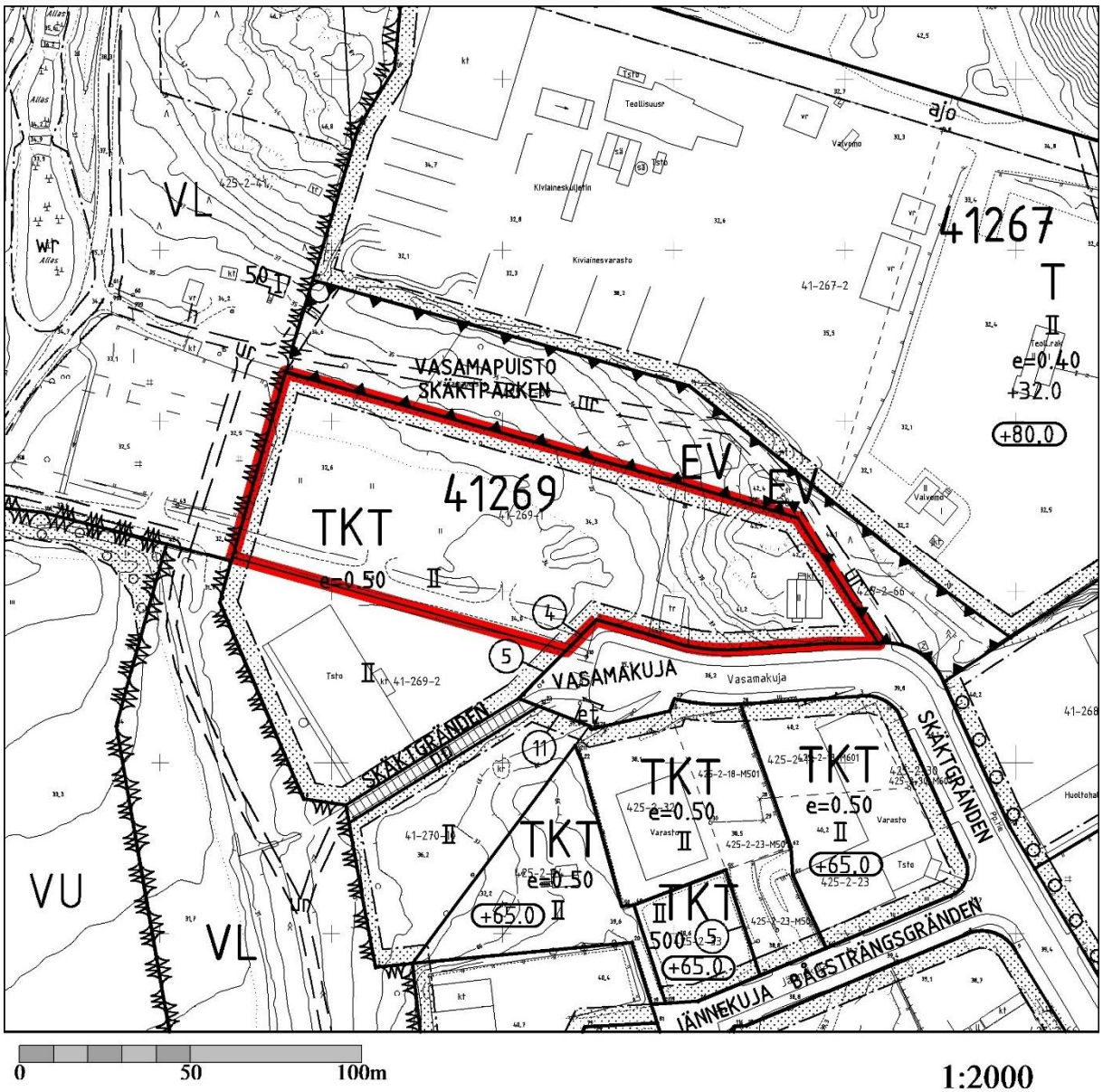


TEOLLISUUSTONTIN MYYNTI / Mijorak Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kortteli: 41269

Tuleva tontti: 4
Pinta-ala 8814 m^2
Rakennusoikeus 4407 k-m^2



30 § **Teollisuustontin 92-21-127-9 myyminen Piispankylästä, Scancerco Oy/ AVP**

VD/4000/10.00.02.03/2019
AK/JSa

Esitetään myytäväksi Scancerco Oy:lle Piispankylästä tuleva tontti 21127/9, joka on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin rakennusoikeus on 1946 k-m2 ja sen myyntihinta on 389 200 euroa.

Scancerco Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennettaisiin Scancerco Oy:n toimisto-, suunnittelu - ja varastotilat. Yritys palvelee asiakkaita myös tuotesuunnittelussa, -mallinnuksessa sekä tuotetestauksissa.

Scancerco Oy on vuonna 1976 perustettu ovi-, ikkuna- ja rakennusteollisuuden tukkukauppa. Yritys maahantuo, valmistaa ja valmistuttaa metalliteollisuuden tuotteita. Yritys työllistää hieman yli 20 henkilöä.

Vantaan kaupunki omistaa Piispankylän kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelissa 21127 tontin nro 9. Korttelin 21127 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,6. Piispankylän alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Scancerco Oy:n kanssa teollisuustontin myymisestä Piispankylän korttelista 21127, tuleva tontti nro 9. Myytäväksi esitettävä tuleva tontti 21127/9 on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tontin pinta-ala on 3243 m2 ja sen rakennusoikeus on 1946 k-m2.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 200 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella.

Myytävän tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 1946 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 200 €/k-m2.
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä kaupasta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke.
- Scancerco Oy vastaa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin 21127 tontin 9 kiinteistökauppa tulee tehdä 31.10.2019 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2. §:ssä 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 30

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki myy Piispankylän korttelin 21127 tuleva tontin nro 9 Scancerco Oy:lle, toimisto-, suunnittelu- valmistus ja varastokäyttöön,
b) tontin myyntihinta on 389 200 euroa.
c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.10.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

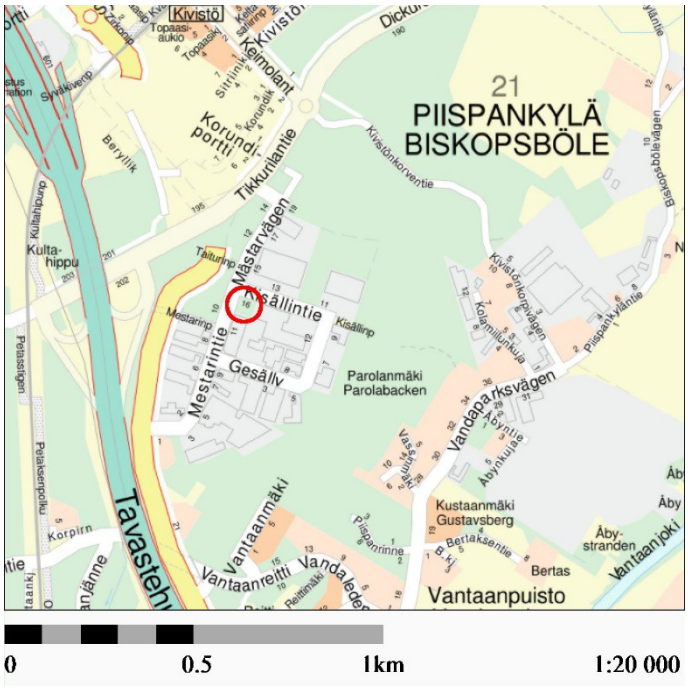
- kartta myytävästä tontista 92-21-127-9
- johtokartta tontista 92-21-127-9

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Jari Sainio, puh. 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

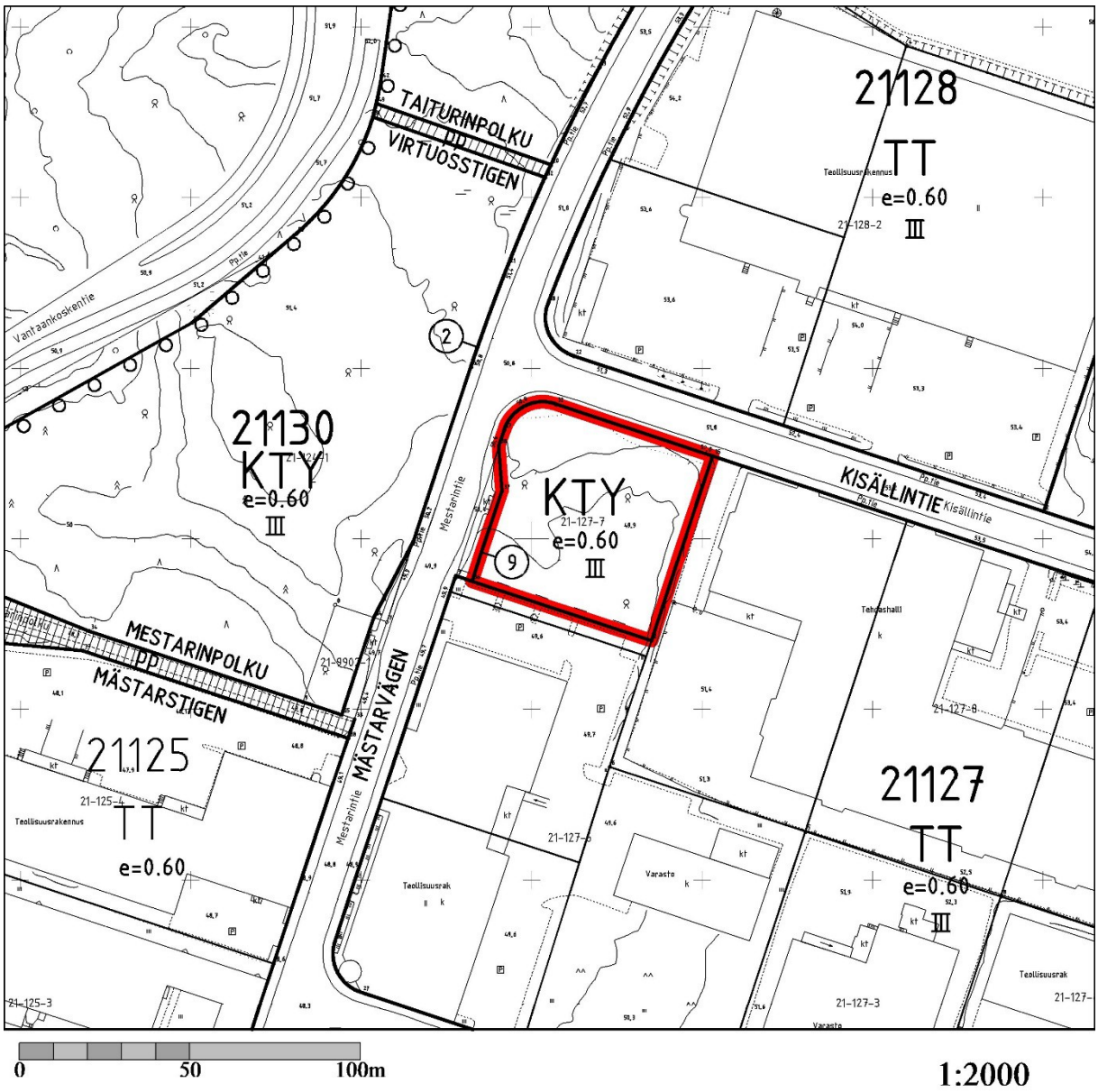
KOHTEEN SIJAINTI

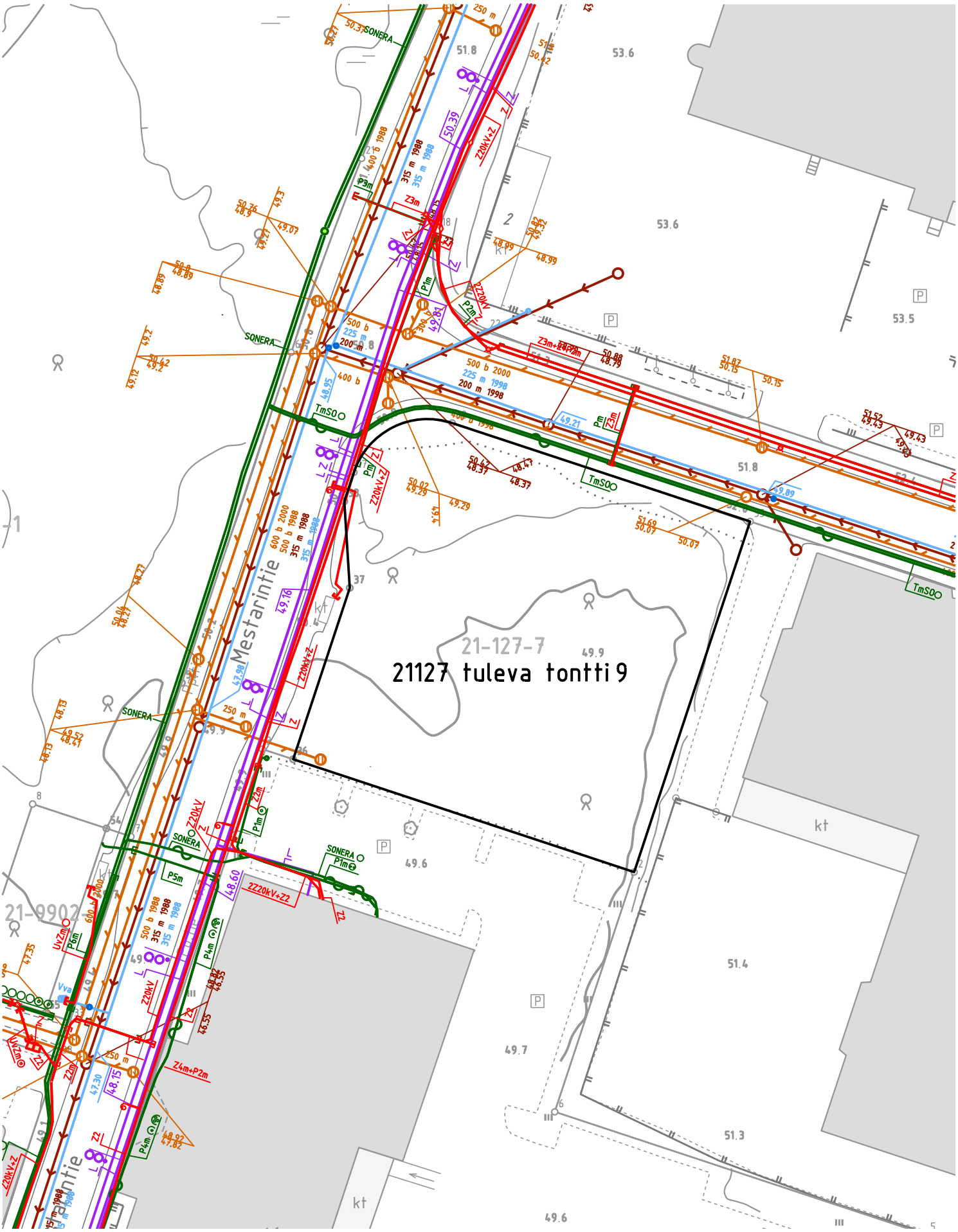


Kaupunginosa: PIISPANKYLÄ (21)

Kortteli: 21127

tuleva tontti: 9
pinta-ala n. 3243 m²
rakennusoikeus 1946 k-m²





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

20.5.2019
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 15 75 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:750
mittakaava

31 § **Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 2017 -tonttien varausajan jatkaminen / AVP**

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 2017 -kilpailun tontit on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajille. edellinen jatkettu varausaika päättyy 30.6.2019. Esitetään varausajan jatkamista vielä 20.12.2019 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. - 14.6.2017.

Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Kiinteistöjohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi tonteille toteuttajat. Kilpailussa oli yhteensä 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Tällä hetkellä niistä kolme on myyty. Seuraavien tonttien rakennuttajat ovat pyytäneet lisäaikaa tonttivarauksille:

Kortteli	Tontti	Osoite	Voittotarjous	Varaus-maksu €	Myynti-hinta €
12319	3	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	79 800	1 624 000
12320	3	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	64 125	1 305 000
12320	4	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	59 850	1 218 000
17590	4	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	18 000	360 000
40444	1	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	109 850	2 197 000
86168	6	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	32 775	655 500
86168	7	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	13 800	276 000
95167	4	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	38 346	766 920

Kilpailun voittaneet yhtiöt ovat suorittaneet tonttien varausmaksut ja hakevat nyt jatkoaikaa tonttien varauksille. Perusteluina lisäajalle ovat mm. nykyinen markkinatilanne, asemakaavojen vaatimukset, suunnittelijoiden ja pohjatutkijoiden kuormittunut työtilanne sekä rakennusluvan käsittelyajat.

Tonttien rakennettavaksi saattamisen kannalta on perusteltua jatkaa varauksia 30.6.2019 saakka, johon mennessä kaupat tulee tehdä. Rakennuslupien on oltava lainvoimaisia ennen kaupantekoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tonttien 12319/3, 12320/3, 12320/4, 17590/4, 40444/1, 86168/6, 86168/7 ja 95167/4 varausaikaa 30.6.2019 saakka muiden varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kilpailun voittaneet yhtiöt ovat esittäneet pyynnön jatkaa varausta vielä seuraavien tonttien osalta:

Kortteli	Tontti	Osoite	Voittotarjous	Varaus-maksu €	Myynti-hinta €
12319	3	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	79 800	1 624 000
12320	3	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	64 125	1 305 000
12320	4	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	59 850	1 218 000
40444	1	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj / Alvardag Group Oyj	109 850	2 197 000
95167	4	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	38 346	766 920

Perusteluina lisäajalle ovat mm. nykyinen markkinatilanne, asemakaavojen vaatimukset, suunnittelijoiden ja pohjatutkijoiden kuormittunut työtilanne sekä rakennusluvan käsittelyajat. Alvardag Group Oyj on ostanut Siscon osakekannan, joten tonttivaraus siirtyy sille. Kaupungin kannalta on perusteltua jatkaa vielä varausaikaa, jotta tonteille saataisiin rakennettua kaupungin tavoitteiden mukaista asuntotuotantoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 31

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään jatkaa tonttien 12319/3, 12320/3, 12320/4, 40444/1 ja 95167/4 varausaikaa 20.12.2019 saakka muiden varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

32 § Teollisuustontin vuokraus 92-25-100-2 Myllymäki / BCC Solutions Oy / AVP

VD/4377/10.00.02.02/2019
AK/JSa

Esitetään vuokrattavaksi BCC Solutions Oy:lle Myllymäestä tonttia 25100/2, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, liike ja toimisto rakennusten korttelialueeksi TK. Tontin rakennusoikeus on 1502 k-m2 ja sen vuosivuokra on 17 273 euroa.

BCC Solutions Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennettaisiin BCC Solutions Oy:n toimitilat.

BCC Solutions Oy BCC Solutions Oy on korkean teknologian yritys. Yritys toimintaan kuuluu mm. tietoliikenneverkkojen rakentaminen ja ylläpito. Lisäksi yhtiö harjoittaa em. toimintaan liittyvien tuotteiden maahantuontia ja jälleenmyyntiä. BCC Solutions Oy on erikoistunut optisten tiedonsiirtoverkkojen järjestelmiin ja komponentteihin. BCC Solutions Oy:n erikoisosaamisaluetta ovat optiset tietoliikenneverkot, kuituverkkojen jatkamis- ja mittaustekniikat sekä erilaiset valokaapeliverkkojen ratkaisut. Yrityksen liikevaihto vuonna 2018 oli 10 miljoonaa euroa ja henkilökunta runsaat 15 henkilöä.

Vantaan kaupunki omistaa Vehkalan kaupunginosassa osan teollisuus-, liike ja toimisto rakennusten (TK) korttelin 25100 tonteista. Korttelin 25100 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Vehkalan alueen tontit ovat olleet vapaasti haettavissa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut BCC Solutions Oy:n kanssa teollisuustontin vuokraamisesta Vehkalasta, yrityksen toimitilojen rakentamiseen. Vuokrattavaksi esitettävä tontti 25100/2 on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, liike ja toimisto rakennusten korttelialueeksi TK. Tontin pinta-ala on 3003 m2 ja rakennusoikeus on 1502 k-m2. Vuokra-aika on 20 vuotta ja tontin vuosivuokra on 17 273 euroa.
Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokrattavan tontin pääehdot ovat seuraavat:

- Tontin ensimmäinen vuosivuokra tulee maksaa kaupungin pankkitilille sopimuksen allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Vuokraaja on velvollinen maksamaan tontista lisävuokraa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisävuokrahinnan määrä on 1502 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden käyvällä yksikköhinnalla, joka on vuonna 2019 230 €/k-m2 ja siitä 5%/ vuosi. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokrasuhde alkaa sopimuksen allekirjoituksesta
- Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 2/3 kahden vuoden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoituksesta lukien
- Tontin vuokraajalla ei ole oikeutta vuokrata tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta. Tämän turvaamiseksi sopimukseen otetaan sopimussakko lauseke.
- BCC Solutions Oy vastaa vuokrasopimuksen ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Vuokralainen antaa kaupungille 34 546 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi. Vakuus tulee luovuttaa kaupungille viimeistään sopimuksen allekirjoitus tilaisuudessa.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2019. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 32

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että

a) vuokrataan BCC Solutions Oy:lle Vantaan kaupungin 25. kaupunginosan (Myllymäki) korttelin 25100 tontti nro 2. Tontin vuotuinen vuosivuokra vuonna 2019 on 17 273 euroa. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
b) Vuokra-aika on 20 vuotta.
c) Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

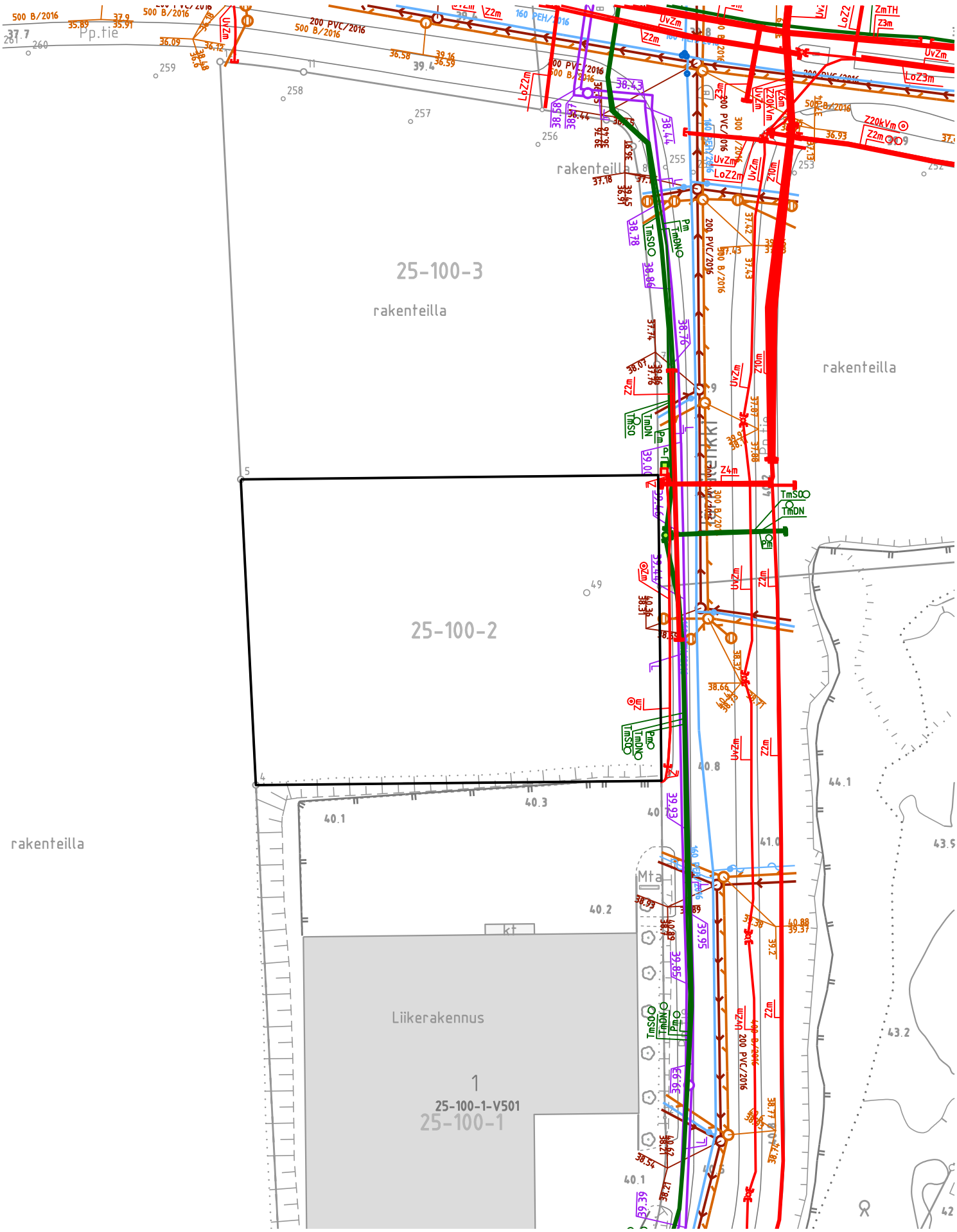
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta vuokrattavasta tontista 92-25-100-2
- Johtokartta vuokrattavasta tontista 92-25-100-2

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Jari Sainio, puh. 0400 419676
etunimi. sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

15.5.2019
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

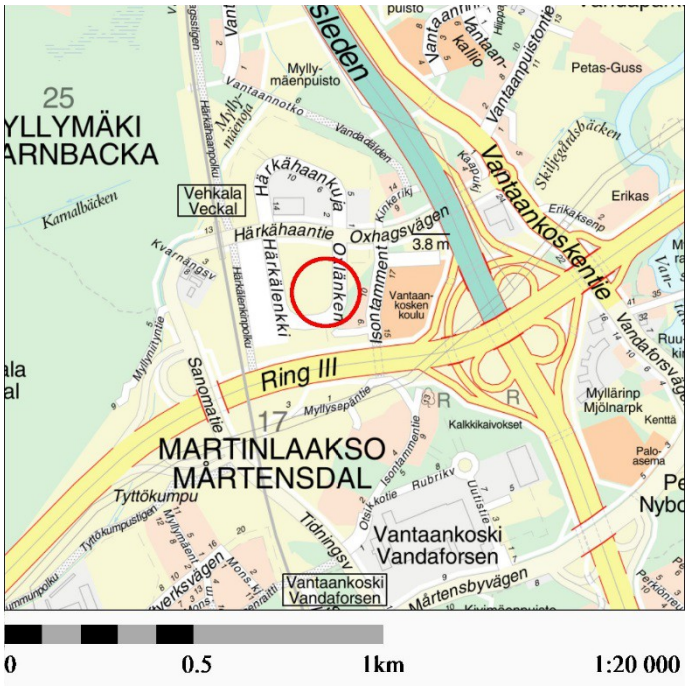
0 15 75 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:750
mittakaava

KOHTEEN SIJAINTI

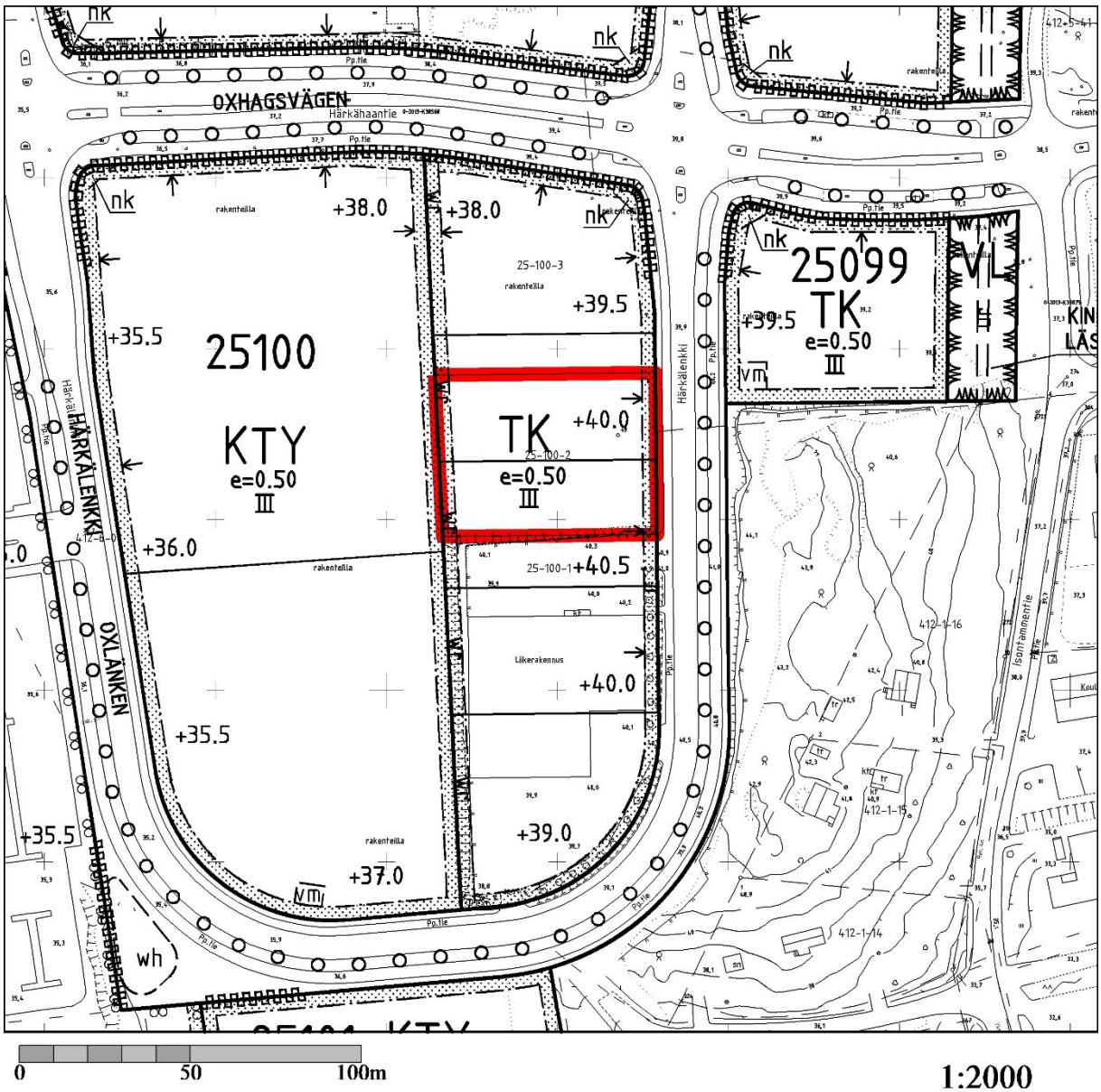


TEOLLISUUSTONTIN VUOKRAAMINEN / BCC Solutions Oy

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-100-2

pinta-ala: 3003 m²



33 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen tennishallia varten Rajakylästä / VTK Kiinteistöt Oy / AVP

VD/2544/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/JHo

Esitetään Rajakylästä noin 12 000 m^2:n suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamista VTK Kiinteistöt Oy:lle 20 vuodeksi tennishallia varten. Vuosivuokra on 22 585 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja Vantaan Työväen Tennisseura ry:n sekä myöhemmin Rajakylän Tenniskeskus Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt sulautumisessa VTK Kiinteistöt Oy:lle) välillä on ollut maanvuokrasopimus. Sopimuksella Vantaan kaupunki on vuokrannut yhtiölle tennishallin rakentamista ja käyttämistä varten noin 10 000 m^2:n suuruisen maa-alueen 105 000 markan vuosivuokralla sidottuna elinkustannusindeksiin Rajakylän kaupunginosasta tontista RN:o 92-95-119-1 ajalle 1.1.1989 - 31.12.2018. Nykyisin maa-alue sijaitsee tontilla 92-95-119-2. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 21.3.1994 § 18 mukaisesti vuokrasopimuksen muutoksen siten, että maksettava vuosivuokra on ollut 1.1.1994 alkaen 100 markkaa niin kauan kuin Rajakylän Tenniskeskus Oy on kaupungin määräysvallassa. Vuokran muutosta on perusteltu sen saamisella samalle tasolle, kuin muidenkin kaupungin omistamien tai hallitsemien urheilutaloyhtiöiden maksamat nimelliset (100 mk) vuosivuokrat olivat silloin. Valtiontukisäännökset eivät mahdollista enää tällaista vuosivuokraa. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 26,65 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut yhdessä VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa, että yhtiölle jatketaan kyseisen maa-alueen (yhtiön toiveesta sitä hieman suurentaen) vuokraamista tennishallia varten 1.1.2019 alkaen 20 vuodeksi. Vuosivuokra on 22 585 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Vuokran perusteena on 100 euroa/k-m^2, joka vastaa käypää pääoma-arvoa.

Voimassa olevassa asemakaavassa maa-alue on osoitettu osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Vuokratulle alueelle on rakennettu 4 517 k-m^2 suuruinen monitoimi- ja urheiluhalli vuonna 1991 osoitteessa Latukuja 4, 01280 Vantaa. Hallin sisällä on 3 tennis- sekä 10 sulkapallokenttää ja ulkopuolella 2 massakenttää.

Neuvotteluissa sovittiin maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta alkaen 1.1.2019.
- Vuosivuokra on 22 585 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.
- Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana.
- Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty lukuun ottamatta Vantaan kaupungin sisäisiä palveluntuottajia. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.
- Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- Kaupunki saa yleispanttausehdoin vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan 30 000 euroa.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 33

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään

a) vuokrata VTK Kiinteistöt Oy:lle oheisen karttaliitteen osoittama noin 12 000 m^2:n suuruinen maa-alue tontista RN:o 92-95-119-2 tennishallia varten 1.1.2019 alkaen 20 vuodeksi. Vuosivuokra on 22 585 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.
b) Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.
d) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.12.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

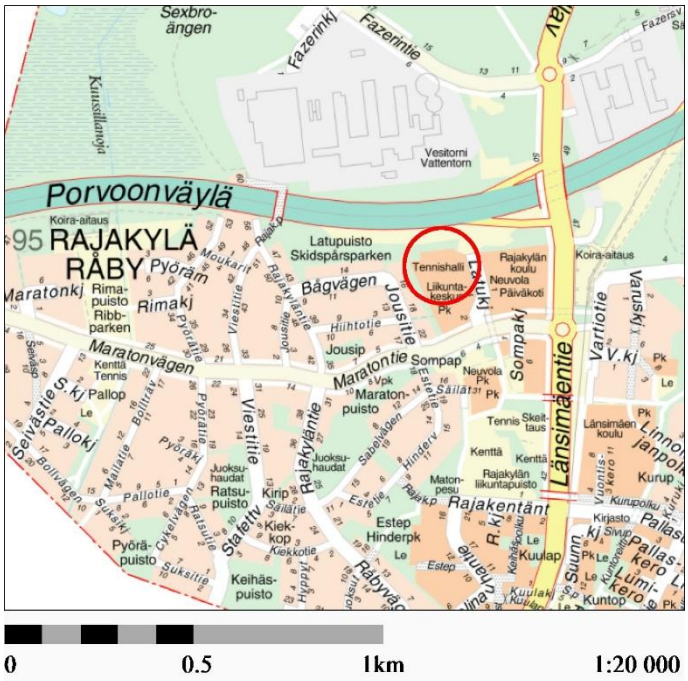
Liitteet:
- kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN VUOKRAUS / VTK Kiinteistöt Oy

Kaupunginosa: RAJAKYLÄ (95)

n. 12000 m^2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä: 92-95-119-2



MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 10. päivänä kesäkuuta 2019 pöytäkirjan x §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Vuokralainen: **VTK Kiinteistöt Oy** (Y: 0517745-4)
Elannontie 3, 01510 Vantaa
(jäljempänä Vuokralainen).

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 12 000 m^2:n suuruinen maa-alue tontista **92-95-119-2.** Maa-alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Maa-alue vuokrataan **tennishallia varten** maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on **20 vuotta** alkaen 1.1.2019 (**1.1.2019 – 31.12.2038**).

2. Vuokra

2.1 Vuosivuokra on **22 585 euroa**.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen aloittamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2020 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 kultakin vuodelta Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

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.

4. Kirjaaminen ja kiinnitykset

4.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

4.2 Vuokralainen valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 30 000 euroa.

4.3 Samalla Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja on kirjaamisviranomaisen luovutettava Kaupungille.

5. Panttaussitoumus

5.1 Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin vuokrasuhteesta johtuvien saatavien vakuudeksi.

5.2 Jos Vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. Rakentaminen

6.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

6.2 Vuokralainen saa rakentaa alueelle tämän vuokrasopimuksen ja 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.

7. Kunnallistekniikka

7.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

7.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

7.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

7.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheu-

tuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8. Vuokrasopimuksen muut ehdot

8.1 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä 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.

8.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

8.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

8.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

8.5 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.

8.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

8.7 Vuokra-alueella sijaitsee sopimuksen allekirjoittamishetkellä tennishallirakennus (4 517 k-m^2).

8.8 Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty lukuun ottamatta Vantaan kaupungin sisäisiä palveluntuottajia.

9.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

9.3 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

10. Vuokrasuhteen päättyminen

10.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana.

10.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita, laitoksia perustuksineen sekä muuta irtaimistoa poisteta ja Vuokra-aluetta siivota kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta. Tällöin Kaupungilla on oikeus viedä pois Vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, Kaupungilla on tällöin oikeus myydä se Vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta omasta toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin. Vuokralaisen vastuu ulottuu myös tämän vuokrasopimuksen vuokrakautta edeltävään aikaan, jona Vuokra-alue tai sen osa on ollut Vuokralaisen hallinnassa aikaisempien maanvuokrasopimusten perusteella.

10.4 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaisen (5) määrän vuotuista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

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

11. Sopimussakko

11.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo olennaisesti tämän sopimuksen keskeisiä ehtoja eikä ole kohtuullisessa ajassa Kaupungin kirjallisen ilmoituksen saatuaan korjannut rikkomustaan, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkona enintään kulloinkin tarkistetun vuotuisen vuokran kymmenkertaisen (10) määrän. Sopimusrikkomuksesta aiheutuneen välittömän vahingon määrän ollessa suurempi kuin edellä sanotuin tavoin määräytyvä sopimussakko, on Vuokralaisen korvattava myös sopimussakon määrän ylittävä vahingon osa.

11.2 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.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

_____
Vantaan kaupunki

Vuokralaisena hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2019

_____
VTK Kiinteistöt Oy

Liite: 1. Kartta vuokrattavasta maa-alueesta

34 § Kivistön tonttia 23056/14 koskevan kauppakirjan täydentäminen ja lisäkauppahinnan periminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / AVP

VD/2866/10.00.02.00/2017
AK/MH/JL

Esitetään Kivistössä tonttia 23056/14 koskevan kauppakirjan täydentämistä ja lisäkauppahinnan perimistä.

Kaupunki on myynyt 1.7.2013 tontit 23056/12 ja 23056/13 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoille valtion tukemaa kehitysvammaisten hoiva-asuntoina sekä valtion tukemaa vuokra-asuntoina toteutettavaksi. Tontit on myöhemmin lohkottu yhdeksi tontiksi 23056/14. Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tonteille rakennukset, joiden kerrosala on 80 % tonttien rakennusoikeudesta. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko on kauppahinnan viisinkertainen määrä eli
3 404 190 euroa.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m^2, joka on noin 44 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille ei ole rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Rakentamisvelvoitteen mukainen määräaika on umpeutunut 1.1.2016.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiön edustajan mukaan tontin vuokra-asuntojen rakentamiseksi järjestettiin urakkakilpailu, mutta rakentamisen kustannustaso ylitti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) vaatimukset. Tämän jälkeen kohde suunniteltiin uudelleen tehostamalla tilojen käyttöä ja muuttamalla rakennusmassoja. Muutokseen haettiin poikkeamislupaa, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Oikeus kumosi valituksen, mutta aikaa oikeuden käsittelyyn kului yli vuosi. Tässä ajassa rakennuskustannukset olivat nousseet ja poikkeamisluvan mukaisen suunnitelman kustannustaso oli ARA-tuotantoon edelleen liian korkea. Rakentamattoman tontinosan rakentamista on vaikeuttanut myös kaavassa oleva johtorasitealue. Tämä on kuitenkin ollut tiedossa tontin ostohetkellä.

Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot teki kolmannen suunnitelman tontin rakentamisesta ja **Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017** päätti myöntää rakennusvelvoitteen täyttämiselle jatkoaikaa 31.3.2019 saakka. Samalla lautakunta päätti periä Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolta sopimussakkoa, jos rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty uuteen määräaikaan mennessä. Lisäajasta ja uudesta yrityksestä huolimatta tontille ei ole pystytty suunnittelemaan toteuttamiskelpoista ARA-tuotantoa kauppakirjan mukaisesti.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asuntojen edustajien kanssa hankalan tilanteen ratkaisemiseksi. Neuvottelujen tuloksena Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot vapautettaisiin ARA-velvoitteesta tontin rakentamattoman rakennusoikeuden osalta ja samalla perittäisiin lisäkauppahintaa tältä osuudelta, koska tontti on alun perin myyty ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.

Lisäkauppahinnan määrä tulee olla tontin rakentamattoman rakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden käyvän hinnan ja ARA-hinnan erotus. Tontin rakennusoikeus on 2 142 k-m^2. Tontille rakennettujen rakennusten kerrosala on 948 m^2 ja käyttämättä oleva rakennusoikeus on 1 194 k-m^2. Lisäkauppahinnan

perimisen jälkeen tämä asia lopulta vastaa sellaista tilannetta, että rakennettu osa tontista olisi myyty yhtiölle ARA-hinnalla ja lopputontti käyvällä hinnalla.

Rakennusoikeuden käyväksi hinnaksi on arvioitu 510 €/k-m^2. Tontin myyntihetken ARA-hinta oli 318 €/k-m^2. Näin ollen rakennusoikeuden hintaero on (510 – 318) €/k-m^2 = 192 €/k-m^2. Tämä kerrotaan tontin käyttämättömän rakennusoikeuden määrällä, jolloin tuloksena saadaan tontin lisäkauppahinnan määrä. 192 €/k-m2 * 1194 k-m2 = 229 248 euroa.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on tietoinen siitä, että tonttiin 23056/14 kohdistuu vallintarajoitus: Valtion asuntorahasto/asuntotuotantolain mukainen merkintä 7.11.2013, joka päättyy 6.11.2053. Kaupunki ei vastaa merkinnän poistamisesta rakentamattoman tontin osalta eikä kaupunki vastaa siitä, jos vallintarajoituksen poistaminen ei onnistu. Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on myös tietoinen koko tonttiin kohdistuvista kiinnityksistä.

Tässä tapauksessa kauppakirjan ARA-velvoitetta koskeva ehto ja kauppahinta tulee myös korjata. Kauppakirjan korjaus on tehtävä määrämuotoisena kaupanvahvistajan vahvistamana. Kauppakirjan korjauksessa on syytä huomioida myös rakentamisvelvoitteen määräaika, joka on umpeutunut. Rakentamattoman tontinosan rakentamisvelvoitteeksi esitetään kaupungin tontinluovutuksessa käytettäviä määräaikoja, joiden mukaan rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa ja saada valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Muut kauppakirjaa koskevat ehdot pysyvät ennallaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 34

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) periä Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolta lisäkauppahintaa 229 248 euroa.
b) korjata Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ja Vantaan kaupungin välistä 1.7.2013 allekirjoitettua ja 17.5.2017 korjattua kauppakirjaa siten, että tontin 23056/14 käyttämättä oleva rakennusoikeus (1 194 k-m2) voidaan rahoitus- ja hallintamuodon suhteen rakentaa vapaarahoitteisena omistus- tai vuokra-asuntotuotantona ja rakentamattoman tontinosan rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa ja saada valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan korjaamisesta.
c) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan kauppakirjan korjaus sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta tontista 23056/14

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

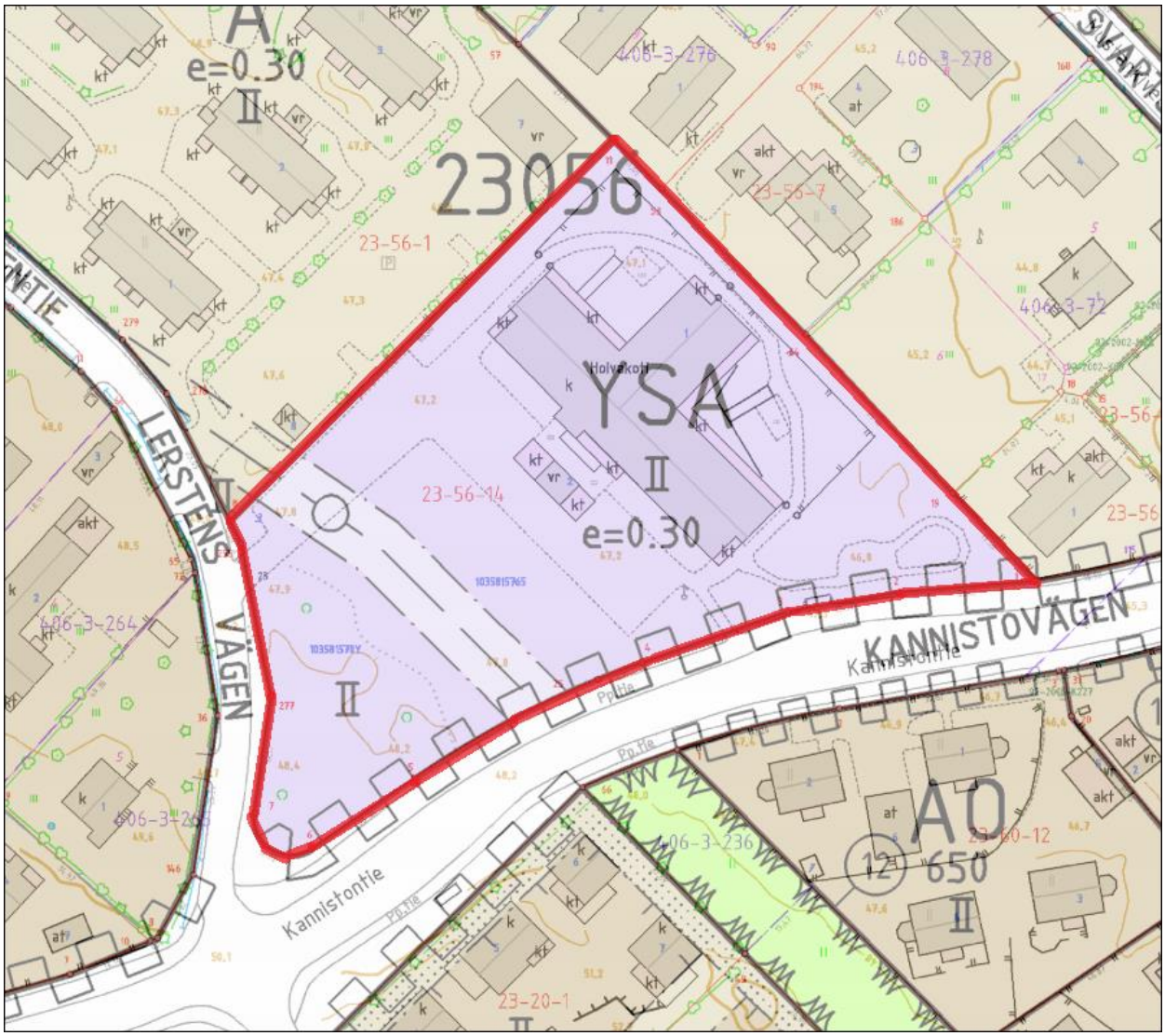
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23056

Tontti: 14
Pinta-ala 7139 m^2
Rakennusoikeus 2142 k-m^2



35 § **Maa-alueen vuokraaminen Havukoskelta HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin sekä Koivukylän paineenkorotusaseman maanvuokrasopimuksen päättämisen hyväksyminen / AVP**

VD/4656/10.00.02.04.00/2019
AK/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle noin 321 m^2:n suuruista maa-aluetta Havukoskelta uutta Peltoniemen paineenkorotusasemaa varten. Kohteen vuokra-aika on 1.7.2019–31.12.2039. Vuosivuokra vuonna 2019 on 905,96 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Uusi paineenkorotusasema korvaa Koivukylän paineenkorotusaseman, johon kohdistuvaa maanvuokrasopimusta HSY on pyytänyt päätettäväksi.

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 viemärilaitostoimintojen yhdistämisen periaatteista ja edellytyksistä.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2009 § 10 hyväksyä että, Vantaan, Espoon, Helsingin ja Kauniaisten kaupunkien vesi- ja viemärilaitostoiminnot 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 viemärilaitostoimintojen 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 (e=0,5) hintana käytetään 200 €/k-m^2 ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m^2. 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-m^2.

Maa-alueen vuokraaminen / Peltoniemen paineenkorotusasema Havukoskella:

HSY on ilmoittanut, että uusi Peltoniemen paineenkorotusasema Havukoskella rakennetaan, koska Asolan alueella on havaittu korkeita painetasoja ja painepiirirajan siirrolla saadaan painetasot suunnitellun mukaisiksi. Koivukylän paineenkorotusasema on puolestaan tiloiltaan ahdas ja epäkäytännöllisessä paikassa Kehäradan alla sekä on muutenkin tullut elinkaarensa päähän. Nykyinen Koivukylän paineenkorotusasema on tarkoituksenmukaista korvata uudella Peltoniemen paineenkorotusasemalla.

Peltoniemen uusi paineenkorotusasema Havukoskella on suunniteltu rakennettavaksi liitekartan osoittamalle noin 321 m^2:n suuruiselle Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön, kiinteistötunnus 92-74-9903-6 alueelle. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus hyväksyy hankkeen rakentamis- ja istutussuunnitelmat. Rakentaminen ja alueen maisemointi tulee toteuttaa kuntatekniikan keskuksen antamien ohjeiden mukaisesti. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin kuntatekniikan keskus on hyväksynyt suunnitelmat. Sopimuksenmukaisuuden valvojana toimii Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskus.

Alueelle rakennettavan maanalaisen paineenkorotusaseman koko on noin 140 k-m^2 ja maanpäällisen rakennuksen koko noin 16 k-m^2. Alueen rakennusoikeus on 160 k-m^2, eli e=0,5. Näin ollen kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa 32 000 € (200 €/ k-m^2), ja viiden prosentin mukaiseksi maanalaisen tilan (100 €/k-m^2) vuosivuokraksi 800 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra vuoden 2019 hintatasossa on 905,96 euroa. Vuokraa peritään 1.7.2019 alkaen.

Maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta kohteesta ovat tämän esityksen liitteinä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.7.2019 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin takautuvasti 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen yhdeksäntoista kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

Vuokrasopimuksen päättämisen hyväksyminen / Koivukylän paineenkorotusasema:
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä on 29.4.2019 toimittanut Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asumiseen Koivukylän paineenkorotusaseman tarvitseman maa-alueen vuokrasopimuksen päättämisilmoituksen. Vuokrasopimus päättyy siitä hetkestä lukien, kun uusi Peltoniemen paineenkorotusasema Havukoskella on otettu käyttöön, ja HSY on kustannuksellaan poistanut Koivukylän paineenkorotusaseman vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoittanut ja puhdistanut alueen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, katselmuksessa 5.4.2019 sovitulla tavalla.

Peltoniemen uusi paineenkorotusasema Havukoskella valmistuu HSY:n arvion mukaan 2020. Vanhan Koivukylän paineenkorotusaseman purku alkaa välittömästi Peltoniemen uuden paineenkorotusaseman valmistumisen ja käyttöönoton jälkeen.

HSY:n ja Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen tulee suorittaa vuokra-alueella loppukatselmus, jossa HSY osoittaa toiminnan päättyneen ja kaupunki hyväksyy vuokra-alueen luovutuksen kaupungin hallintaan.

Vuokrasopimus ja vuokranmaksu päättyy sen kuukauden lopussa, jolloin HSY toimittaa kaupungin laskutukseen kaupungin hyväksymisen vuokra-alueen luovutuksesta kaupungin hallintaan.

Vuokrasopimus ehtoineen on voimassa niin kauan, kunnes alue luovutetaan neuvoteltujen ehtojen mukaisessa kunnossa kaupungin hallintaan ja toiminnan osoitetaan päättyneen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 35

Kiinteistöjohtajan vs. 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 321 m^2:n suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 92-74-9903-6 Peltoniemen uutta paineenkorotusasemaa varten Havukoskelta. Kohteen vuosivuokra vuonna 2019 on 905,96 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Alue vuokrataan 1.7.2019 – 31.12.2039 väliseksi ajaksi.

b) Vantaan kaupunki hyväksyy HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän pyytämän Koivukylän vanhaan paineenkorotusasemaan kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämisen, esittelyosassa esitetyin ehdoin.

c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen – tulosalueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjan ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia.

d) mikäli päätösten mukaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2019 mennessä raukeaa tätä maanvuokrausta koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

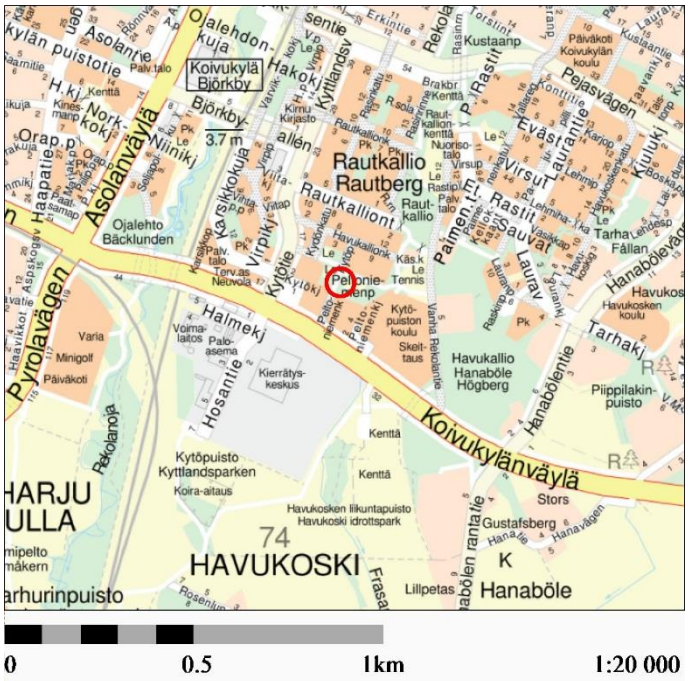
Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta kohteesta
- Maanvuokrasopimusluonnos
- Vuokrasopimuksen päättämisilmoitus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI

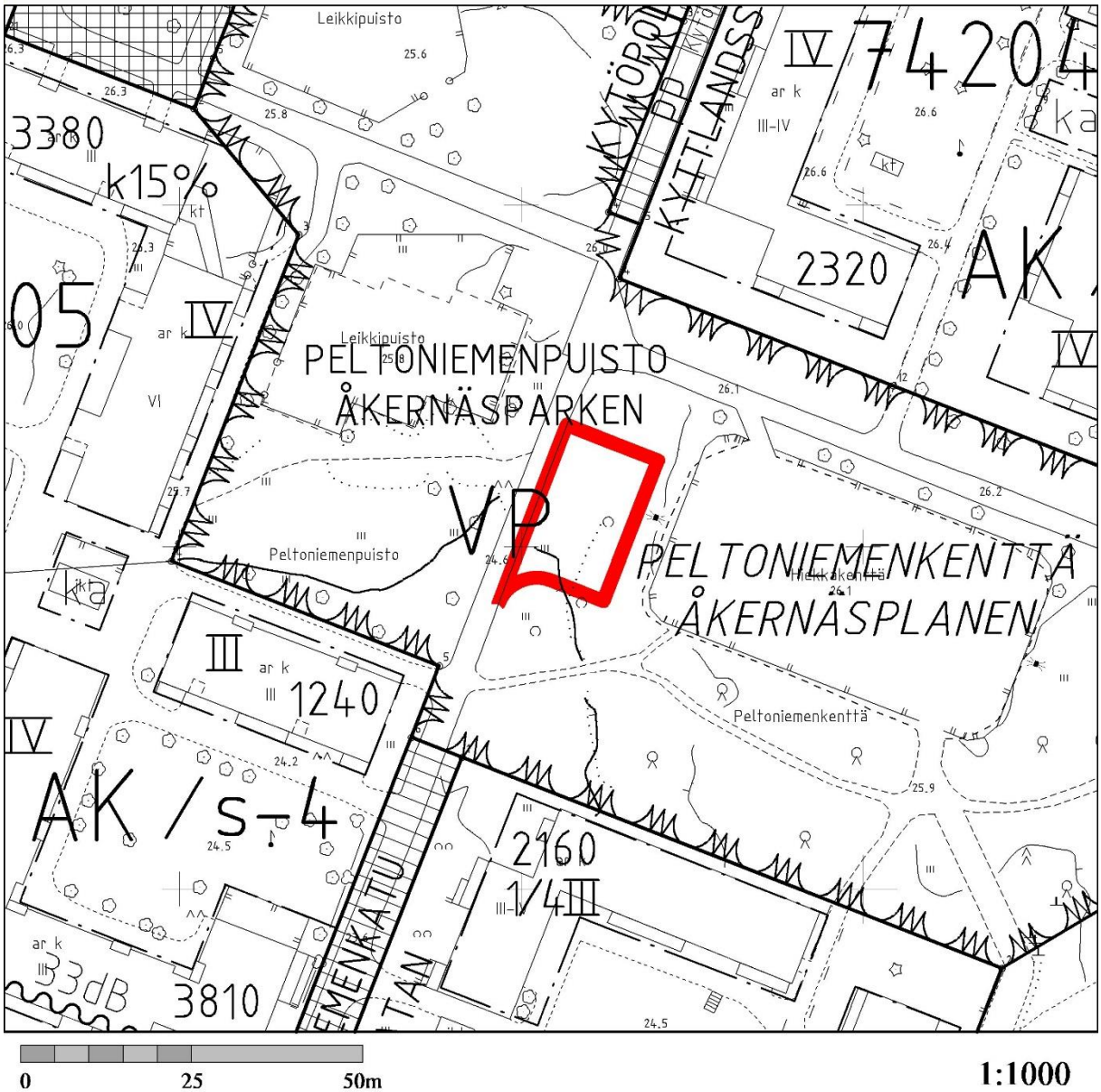


MAANVUOKRAUS /
HSY Vesi

PELTONIEMEN
PAINEENKOROTUSASEMA
(Havukoski)

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)

n. 321 m^2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä: 92-74-9903-6



MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki (Y:0124610-9)
edustajana: maankäytön ja ympäristön toimiala
Kiinteistöt ja asuminen
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Yhdyshenkilöt:
sopimusneuvottelut, Taina Andersson, puh. 040 708 5329
laskutus, Anne Nikola, puh. 050 302 7552
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY (Y: 2274241-9)
Postiosoite: PL 100, 00066 HSY
Puhelin: 09 15 611

Yhteyshenkilö:
Kati Lyytikäinen
email: kati.lyytikainen@hsy.fi
puhelin: 09 1561 3755

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-74-9901-6 karttaliitteen osoittama noin 321 m^2:n suuruinen maa-alue. (kohde 25)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika alkaa 1.7.2019 ja päättyy 31.12.2039

2. Vuokran hinnoitteluperusteena on käytetty Vantaan kaupunginhallituksen 14.2.2011 § 58 hyväksymiä asiantuntijaryhmän laatimia HSY:lle vuokrattavien maa-alueiden vuokrausperiaatteita.

   Perusvuosivuokra on 1.1.2010 hintatasossa 800 (kahdeksansataa) euroa vuodessa.

   Edellä mainittu vuotuinen vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä on **1.1.2010** ajankohdan indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan sopimuksenalkamisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuokramaksua vastaavasti.

   Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2019 kuudelta kuukaudelta perittävä vuokra on **452,98** euroa.

Vuokran maksu suoritetaan vuosittain etukäteen vuokranantajan erikseen toimittamalla laskulla. Maksuaika on 30 pv laskun saapumisesta vuokramiehelle.

Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokramies on velvollinen maksamaan sille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

3. Vuokramies saa rakentaa alueelle vuokranantajan sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymät rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

Vuokramies hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat viranomaisten luvat.

4. Vuokramies on velvollinen sallimaan yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden, kuten vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen, sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden tai muiden vastaavien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle, milloin sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Vuokramies on velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laitteiden tarpeita varten.

Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

5. Vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava. Siltä osin kuin rakentamisen yhteydessä joudutaan puustoa ja pensaita tai näihin liittyviä kantoja ja juurakkoja, maa-aineksia, kiviä tms. poistamaan, tulee luvalliseen rakennustyöhön ryhtyvän oikeudenhaltijan vastata edellä mainitun taloudellista arvoa omaamattoman ylijäämämateriaalin asianmukaisesta hävittämisestä omaan lukuunsa ja kustannuksellaan.

Puista ja niiden hoidosta vastaa vuokra-aikana vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

Mullan, saven, hiekan tai muiden maalajien vieminen pois vuokra-alueelta on ilman vuokranantajan lupaa kielletty. Aluetta ei myöskään saa käyttää maa-ainesten käsittelyyn eikä varastointiin.

Maa-alueen käytössä vuokramiehen on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.

6. Vuokramiehen tulee pitää vuokra-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva ympäristö sekä rakennukset, rakennelmat ja laitteet hyvässä ja siistissä kunnossa. Vuokramies huolehtii järjestyksen valvomisesta vuokra-alueella.

Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun kuin kaavan tai tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin häiritsee kohtuuttomasti ympäristöä.

7. Alue vuokrataan sopimuksen alkamisajankohdan mukaisessa kunnossa.

8. Vuokramiehen tulee hakea vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi erityisen oikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramies antaa tällä sopimuksella vuokranantajalle valtuutuksen hakea puolestaan mainittua kirjaamista hakijan lukuun ja kustannuksella.

9. Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

   Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus vuokranantajaa enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

   Vuokra-alueella olevien rakennusten tai rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

   Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokramiehen tulee välittömästi siirron tapahduttua toimittaa vuokranantajalle jäljennös saannon perusteena olevasta asiakirjasta, sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti vuokranantajalle maanvuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan, ja lisäksi sen jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokramiehen kustannuksellaan poistettava alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasoitettava ja puhdistettava alue sopimushetken alkamisajankohtaan vastaavaan kuntoon. Mikäli, vuokramies ei ole suorittanut em. toimenpiteitä voi vuokranantaja suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

11. Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.

12. Lisäksi osapuolet ovat sopineet seuraavaa:
   Vuokramies on vastuussa mahdollisesta vuokra-alueen maaperän pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana, jolloin alue on ollut vuokramiehen hallinnassa.

   Jos vuokraoikeus siirretään, tulee vuokramiehen antaa uudelle vuokramiehelle käytettävissään olevat tiedot tontin maaperän pilaantumisesta.

   Vuokramies on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokramiehen on tutkittava alueen maaperä.

   Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokramiehen hallinnan aikana pilaantunut, vuokramies on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat sekä siivoamaan vuokra-alueen.

Mikäli vuokra-alue asemakaavasta johtuen muuttuu, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa vuokra-alueen rajaus kaavan mukaiseksi.

Vuokramiehellä on oikeus luopua vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeudesta ennen vuokrakauden päättymistä erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti. Luopumisen vaikutuksesta vuokran suuruuteen neuvotellaan vuokramiehen ja vuokranantajan kesken erikseen.

Mikäli vuokranantaja tarvitsee osia vuokra-alueesta käyttöönsä siten, että käyttö ei vaikeuta alueen käyttöä vesihuollon tarpeisiin, niin alueen käytöstä voidaan sopia tapauskohtaisesti vuokramiehen kanssa.

Mikäli vuokra-alueella olevia rakenteita joudutaan asemakaavan muutoksesta johtuen siirtämään, vastaa kaavamuutoksen toimeenpanija siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Vuokramies osallistuu siirtokustannuksiin saamansa hyödyn mukaisesti (ikähyvitys).

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen xxxxkuun xx päivänä 2019 pöytäkirjan xx §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokramiehelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Vantaalla XX.X.2019

VANTAAN KAUPUNGIN PUOLESTA

_____

lakimies

HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ (HSY)

_____

Mikko Lindholm
vt. tulosaluejohtaja

326/00.01.015.0150/2017

HSY
PL 100,00066 HSY

Vuokrasopimuksen päättämisilmoitus
29.4.2019

Vantaan kaupunki
Kirjaamo

Maanvuokrasopimuksen päättäminen

HSY haluaa päättää kiinteistön RN:o 92-421-5-85, noin 80 m^2 suuruisen määräalan maanvuokrasopimuksen, joka on allekirjoitettu 16.5.2011. Vuokrasopimus koskee Koivukylän paineenkorotusasemaa, sopimus nro 36/2013.

Vuokra-ajaksi on sovittu 1.1.2010-31.12.2039

Vuokrasopimuksemme 12 kohdan mukaisesti "Vuokramiehellä on oikeus luopua vuokra-alueen tai sen osan käyttöoikeudesta ennen vuokrakauden päättymistä erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti."

HSY toivoo, että Koivukylän paineenkorotusaseman vuokrasopimus lakkaa, kun uusi Peltoniemen paineenkorotusasema, kiinteistötunnus 92-74-9903-6, on otettu käyttöön (vuonna 2020) ja Koivukylän paineenkorotusasema on purettu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja katselmuksessa 5.4.2019 sovitulla tavalla.

Peltoniemen paineenkorotusasema on välttämätöntä rakentaa korvaamaan Koivukylän paineenkorotusasema, koska Asolan alueella on havaittu korkeita painetasoja ja painepiirirajan siirrolla saadaan painetasot suunnitellun mukaisiksi. Lisäksi vanha paineenkorotusasema on tiloiltaan ahdas, epäkäytännöllisessä paikassa Kehäradan alla ja se on muutenkin tullut elinkaarensa päähän.

Lisätietoja antaa projektipäällikkö Toni Lehto, puh. 09 1561 2184, 040-532 5811, toni.lehto(at)hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Tukipalvelut

[redacted]

Mikko Lindholm
vt. tulosaluejohtaja

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 35 §

36 § Tarjouskilpailun järjestäminen Koivuhaan asuinkerrostalotontista korttelissa 68160/13 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AVP

VD/4258/10.00.02.00/2019
AK/MH

Esitetään asuinkerrostalotontin 68160/13 luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Koivuhaasta.

Kiinteistöt ja asuminen on valmistellut tarjouskilpailuun kerrostaloasumiseen tarkoitetun tontin. Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Tontti 68160/13 sijaitsee Koivuhaassa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 1 900 k-m2.

Tontti 68160/13 esitetään laitettavaksi hintakilpailuun, jossa tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle toimijalle.

Autopaikat
Tontin autopaikat sijoittuvat LPA-tontille 68160/14 maantasopysäköintinä. LPA-tontille tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen AK-tontin 68160/13 autopaikoille.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite
Tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan kaksi asuntoa yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka
Asuinrakennusten tulee olla A-energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain
Asuntojen kokonaismäärästä
a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Tonttikilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se kirjataan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutontin voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella kiinteistöjohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan järjestykseen.

Kaupunki pidättää kilpailuohjelmassa oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimman tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Tonttihaku järjestetään syksyllä 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 36

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

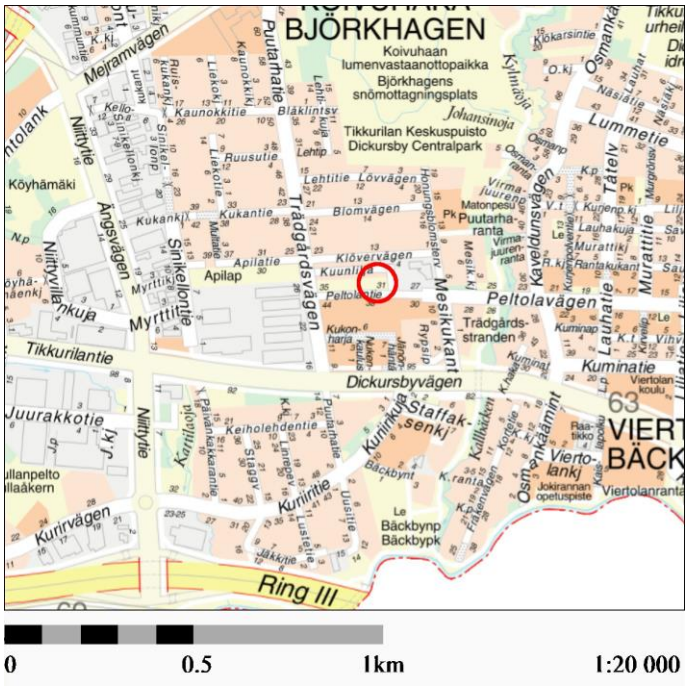
Liite:
- kartta tontista 68160/13 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

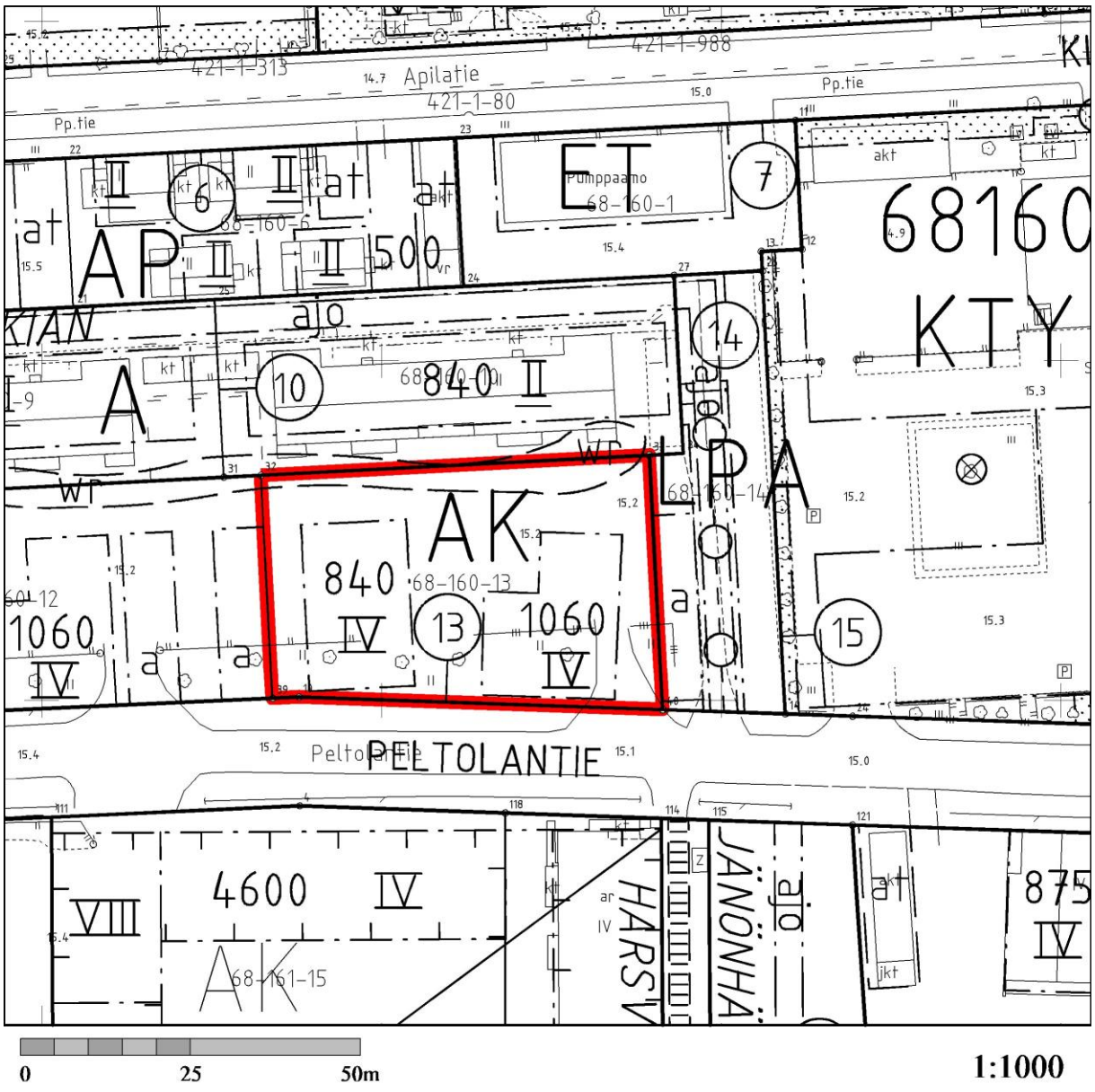


TARJOUSKILPAILU

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68160

Tontti: 13
Pinta-ala 2006 m^2
Rakennusoikeus 1900 k-m^2



37 § **Noin 9 256 m2:n suuruisen maa-alueen (tontin 66021/1) ostaminen Hakkilassa/Suomen valtio (Senaatti-kiinteistöt) / AVP**

VD/4740/10.00.01.00/2019
AK/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi maa-alueen kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Suomen valtiolta 9 256 m^2:n suuruisen maa-alueen lunastusyksiköstä 92-408-1-281 Hakkilassa 400 000 euron kauppahinnalla. Alue muodostaa teollisuustontin 66021/1. Alueita hallinnoiva viranomainen on Senaatti-kiinteistöt.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut Senaatti-kiinteistöjen (jäljempänä Senaatti) kanssa maa-alueen ostamisesta Hakkilassa. Ostettava alue on noin 9 256 m^2:n suuruinen ja se muodostaa asemakaavan ja tonttijaon mukaisen teollisuustontin 66021/1. Alue on tällä hetkellä rakentamaton mutta sillä on ollut teollista toimintaa 2000-luvun alkupuolelle saakka.

Alueen ostaminen on luontevaa jatkoa 31.12.2018 Senaatin kanssa tehdylle kiinteistökaupalle. Tässä kaupassa kaupunki osti yhteensä noin 13 hehtaarin maa-alueet samalta Hakintien alueelta. Alueen ostamisella saadaan kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi tulevaisuudessa asuntotuotannon tarpeisiin. Laadittavana olevassa yleiskaavassa (YK2020) alue on luonnosvaiheessa osoitettu asumiseen muuttuvaksi alueeksi merkinnällä A/TP.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2018 § 9 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Niiden mukaisesti kaupunki hankkii maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Samassa kokouksessaan kaupunginvaltuusto hyväksyi (§ 8) myös resurssiviisauden tiekartan, joka ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Näitä tavoitteita voidaan edistää muun ohella yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Esitettäväksi tehtävä maakauppa tukee molempien edellä mainittujen kaupungin päättämien ohjelmien toteuttamista.

Kaavoitustilanne
Ostettava alue muodostaa asemakaavan ja tonttijaon mukaisen tontin 66021/1. Tontin asemakaavan osoittama käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-3, e=0,60) eli alueen rakennusoikeus on n. 5 553 k-m^2. Laadittavana olevassa yleiskaavassa (YK2020) alue on luonnosvaiheessa osoitettu asumiseen muuttuvaksi alueeksi merkinnällä A/TP.

Kauppahinnasta ja alueella sijaitsevista maa-aineksista
Neuvoteltu kauppahinta 400 000 euroa vastaa yksikköhintoja 43 EUR/m^2 ja 72 EUR/k-m^2. Senaatin ja kaupungin viranhaltijat pitävät kauppahintaa käypänä. Myös ulkopuolisen arvioitsijan (Newsec Valuation Oy, Pääkaupunkiseudun yritystontit, 2018) alueelle määrittelemä rakennusoikeuden yksikköhinta tukee näkemyksiä. Kauppahintaa alentaa muun muassa se, että alueen rakennusoikeus ei ole täysimääräisesti hyödynnettävissä ilman alueen halki kulkevan 110 kV sähkölinjan siirtämistä.

Kauppahinnassa on myös huomioitu, että alueella on varastoituna maa-ainesta (lähinnä multaa) noin 5 000 – 6 000 m^3. Maa-aineksen alkuperästä ei ole tietoa, mutta siitä on tehty vuonna 2008 alueen silloisen haltijan Ratahallintokeskuksen toimesta tutkimuksia. Johtopäätöksinä tutkimuksista todettiin, että maa-aines ei ole pilaantunutta ja sitä voidaan hyödyntää puhtaan maa-aineksen tavoin. Lisäksi alueella on noin 150 m^3 betonia, jonka seassa on pieniä määriä betonihuopaa. Näiden poistokustannuksiksi arvioidaan sekä Senaatin konsultin, Golder Associates Oy:n, että kaupungin geotekniikan mukaan noin 30 000 euroa. Toimenpideraportti ja tekninen muistio ovat liitteinä.

Koska alueen kehittyminen muuhun käyttöön on kaukana tulevaisuudessa, on kohtuutonta edellyttää Senaatin osaksikaan jäävän vastaamaan alueiden maaperän kunnosta kaupanteon jälkeen. Tästä syystä kauppakirjaan otetaan klausuuli, jolla kaupunki ottaa vastatakseen kaikista alueiden maaperään, pohjaveteen ja rakenteiden pilaantumiseen liittyvistä vastuista siltä osin kuin ne ovat aiheutuneet Suomen valtion toiminnasta.

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 10.6.2019 § 37

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki ostaa Suomen valtiolta edustajanaan Senaatti-Kiinteistöt edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin noin 9 256 m^2:n suuruisen maa-alueen lunastusyksiköstä 92-408-1-281. Kauppahinta on 400 000 euroa.
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

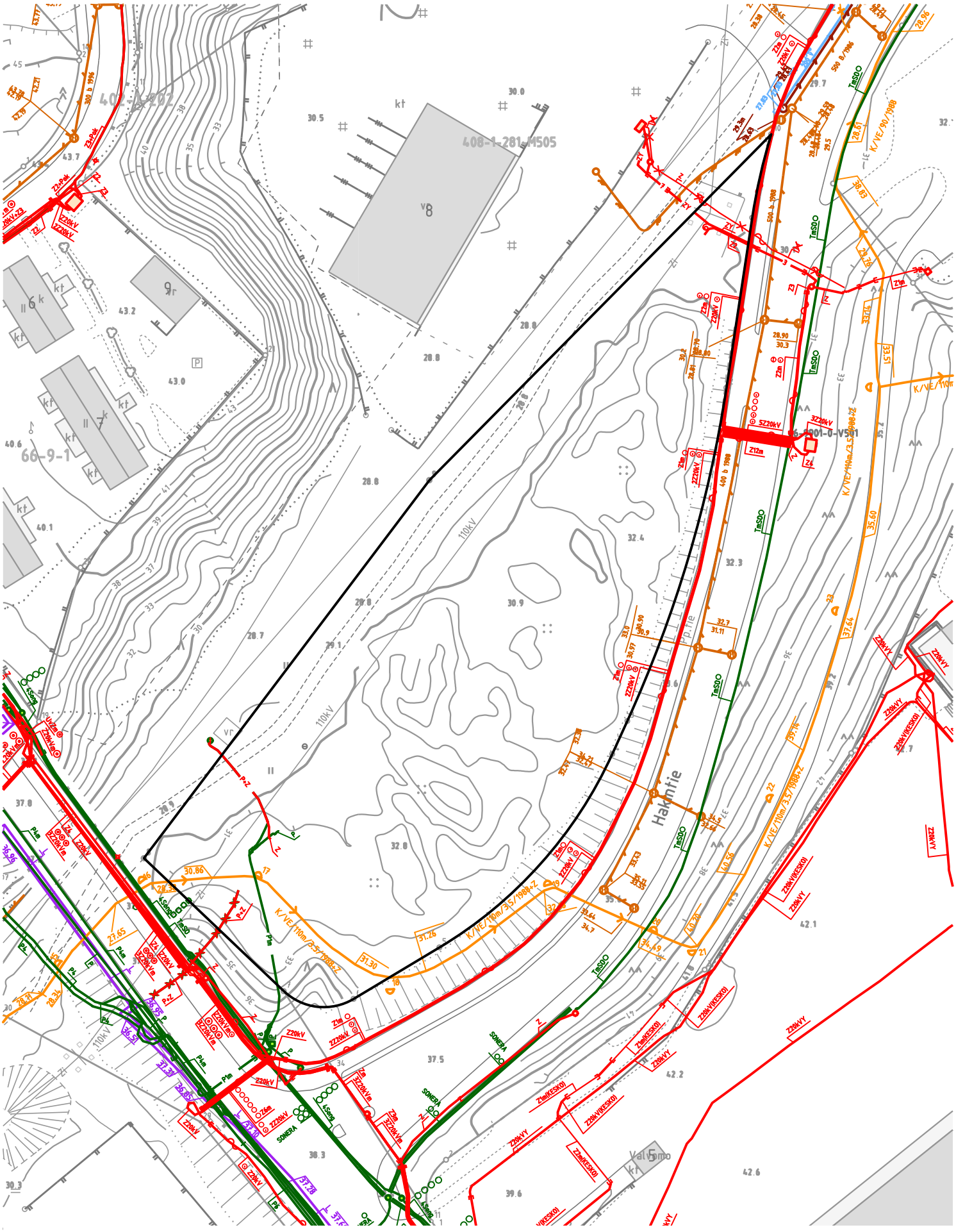
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kartta ostettavasta alueesta
- johtokarttaote
- toimenpideraportti ja tekninen muistio alueella sijaitsevista maa- ym. aineksista

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

16.4.2019
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

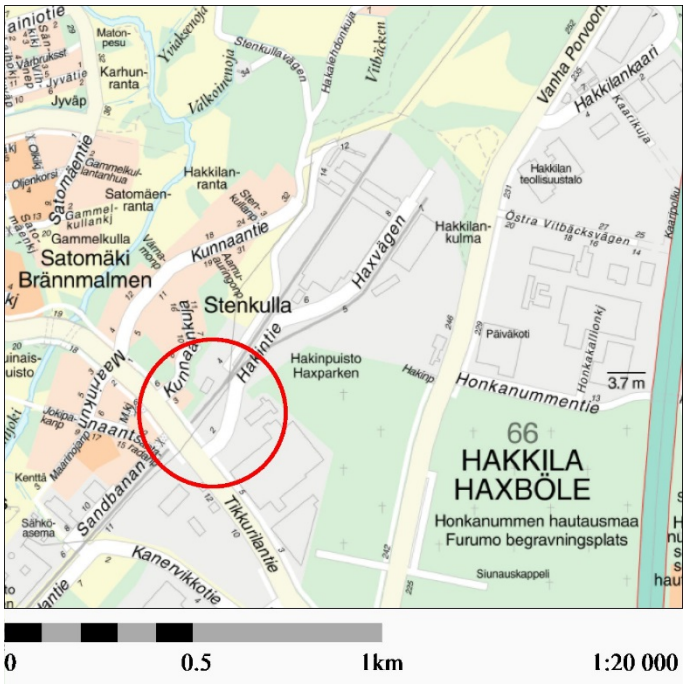
0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

KOHTEEN SIJAINTI

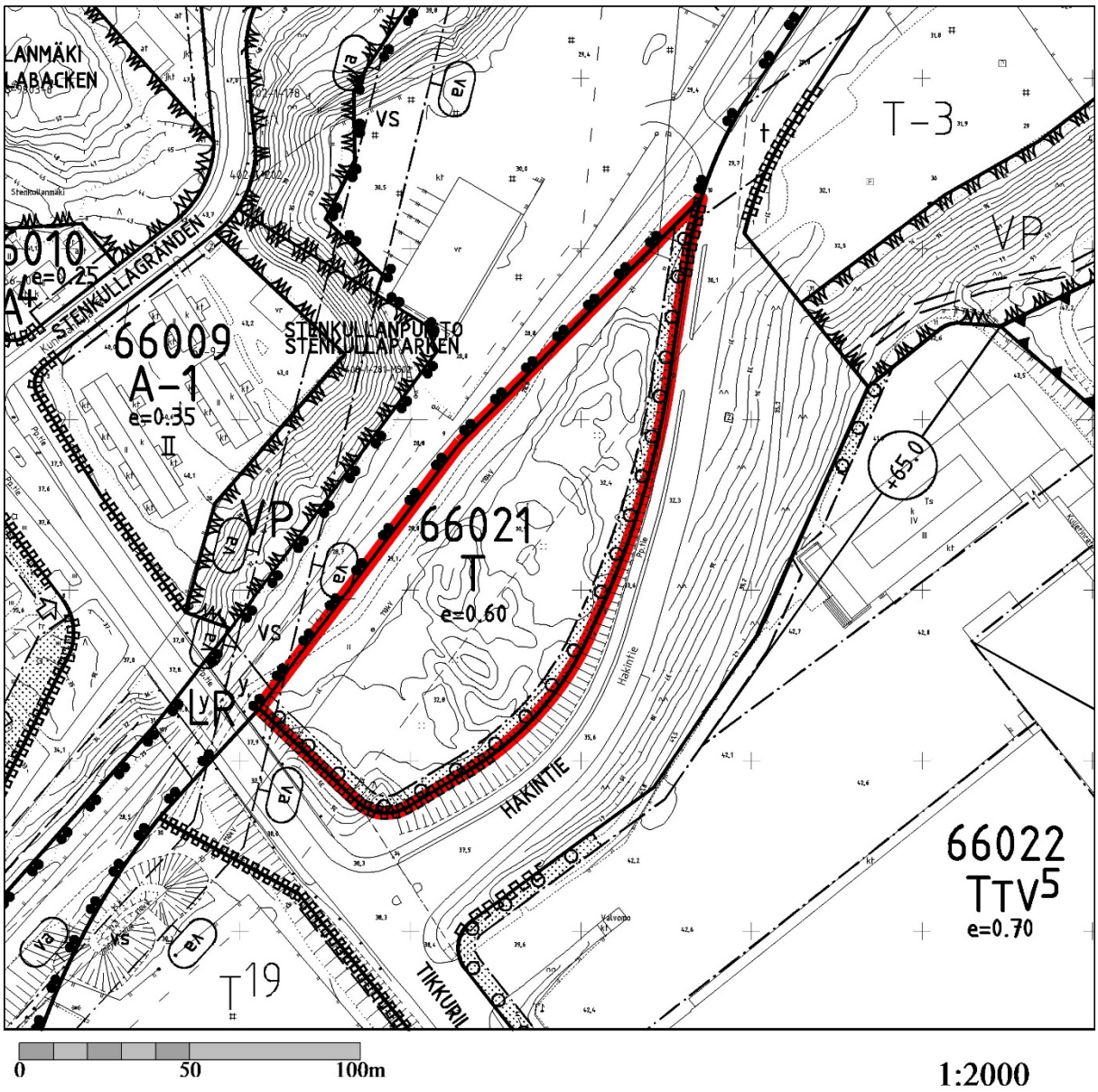


MAA-ALUEEN OSTO /
Suomen valtio /
Senaatti kiinteistöt

Kaupunginosa: HAKKILA (66)

Kylä: KUNINKAALA (408)

n. 9256 m²:n suuruinen maa-alue lunastusyksiköstä 92-408-1-281



TEKNINEN MUISTIO

Päiväys: 17.4.2019 **Projektinumero** 19118996 Senaatti Hakkila

Vastaanottaja: Asko Taskila, Senaatti-kiinteistöt

Kopio: Vantaan kaupunki, Golder Associates Oy

Lähettäjä: Heikki Laakso **Sähköposti:** heikki_laakso@golder.fi

KATSELMUSMUISTIO HAKKILA

1.0 TAUSTAA

Vantaan kaupunki on ostamassa Senaatti-kiinteistöiltä kiinteistöä Vantaan Hakkilassa (92-408-1-281). Kiinteistökauppaa varten kohteessa järjestettiin katselmus. Katselmukseen osallistuivat: Jukka Hietamies ja Teemu Jääskeläinen Vantaan kaupunki, Asko Taskila Senaatti-kiinteistöt, sekä Heikki Laakso Golder Associates Oy (Senaatin ympäristöteknisenä asiantuntijana).

Kaupan osapuolilla oli jo ennakkoon tiedossa, että kiinteistölle on läjitetty maa-aineskasoja. Lisäksi kohteessa tiedettiin olevan betonia ja bitumihuopaa erillisenä aumana. Tämä auma etsittiin katselmoinnin yhteydessä.

2.0 KOHTEESEEN LÄJITETYT BETONIT JA BITUMIHUOPA

Kiinteistön alueella olevassa betoni-bitumihuopa-aumassa on katselmuksessa osapuolten yhdessä tekemän arvion mukaan noin 150 m^3itd betonia, jonka seassa on pieniä määriä bitumihuopaa. Materiaalin koostumus on esitetty alla valokuvassa.



Golder Associates Oy
Konalantie 47 B, 00390 Helsinki, Suomi T: +358 9 5617 210

FI09825906 (Helsinki,Suomi)
Konalantie 47 B, 00390 Helsinki, Suomi

golder.com

3.0 KUSTANNUSARVIO

Kiinteistöllä todetun noin 150 m3itd:n (noin 250 tonnia) betoni-bitumihuopa-auman poiston kustannusarvio on yhteensä noin 30 000 €.

Kustannusarvio perustuu siihen oletukseen, että osa auman materiaalista voidaan joutua sen luonteen vuoksi loppusijoittamaan jäteverollisena hyötykäytön sijaan. Yksikkökustannuksen poistettavalle materiaalille arvioitiin olevan keskimäärin 120€/t. Arvioitu keskimääräinen hinta-arvio 120 €/t perustuu kokouksen osallistujien käsitykseen katselmushetkellä yleisesti tiedossa oleviin maanrakennus- ja massojen käsittelyhintoihin. Yksikköhintoja ei ole kilpailutettu tätä arvioita varten. Yksikköhinta-arvio sisältää seuraavat suoritteet:

- Lastauksen kohteessa
- Kuljetuksen loppusijoitukseen
- Mahdolliset loppusijoituskustannukset
- Tarvittava ympäristötekninen valvonta ja betoninäytteenotto.

[redacted]

Heikki Laakso
Projektipäällikkö

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 37 §

RHK/SAAPUNUT
0 ?-08- 2008

TOIMENPIDERAPORTTI

Ratahallintokeskus
Vantaa Hakkila, vuokra-alue
Projektino: 08 502 18 0435

Tilaaja:	Ratahallintokeskus	Kiinteistö:	092-408-1-281-M502
Yhdyshenkilö:	Eero Liehu	Omistaja:	Ratahallintokeskus
Osoite:	PL 185 00101 Helsinki	Kohteen osoite:	Hakintie 2 Vantaa

TOIMENPIDE: YMPÄRISTÖTEKNINEN MAANÄYTTEENOTTO

Tehtävä: Ratahallintokeskuksen omistamalla kiinteistöllä Vantaan Hakkilassa on varastoituna maa-ainesta (maa-aineksen arvioitu määrä n. 5000 - 6000 m^3). Golder Associates Oy otti näytteitä varastoidusta aineksesta 23.7.2008. Varastokasoista otettiin yhteensä 4 näytettä (S1 – S4). Näytteet ovat kokoomanäytteitä, jotka koostuvat 4 - 7 osanäytteestä. Näytteenottopaikat on esitetty liitteessä 1. Näytteenoton tarkoituksena oli selvittää varastoidun aineksen mahdollisia haitta-ainepitoisuuksia ja arvioida näytteistä tehtävien analyysien tulosten perusteella varastoidun aineksen hyödyntämismahdollisuuksia.
Laboratorioanalyysit: Öljyhiilivedyt (GC) 1 kpl, PAH-yhdisteet (GC/MS) 1 kpl, raskasmetallit (ICP/AES) 4 kpl ja organoklooripestisidit (kasvintorjunta-aineet) 4 kpl.

Haitta-aineanalyysien tulokset: Maksimipitoisuudet:
Öljyhiilivedyt: Analysoidussa näytteessä S1 todettiin hiilivetyjakeiden C_{22}-C_{40} pitoisuus 61 mg/kg. Hiilivetyjakeita C_{10}-C_{21} ei todettu analyysimenetelmän määritysrajaa ylittävää pitoisuutta.
PAH -yhdisteet: Näytteessä S1 ei todettu analyysimenetelmän määritysrajoja ylittäviä PAH –yhdisteiden pitoisuuksia. Näytteestä analysoitiin 16 yksittäisen yhdisteen pitoisuudet ja PAH –yhdisteiden summapitoisuus.
Arseeni ja raskasmetallit (mg/kg): Arseeni 5, barium 104, kromi 40, kupari 57, nikkeli 37, lyijy 55, vanadiini 44, sinkki 119. Kadmiumin ja koboltin pitoisuudet alle analyysimenetelmän määritysrajan.
Torjunta-aineet: Analysoiduissa näytteissä ei todettu analyysimenetelmän määritysrajoja ylittäviä torjunta-aineiden pitoisuuksia.

Johtopäätökset: Maa-aineksen haitta-ainepitoisuuksien vertailu kohteessa perustuu Valtioneuvoston 1.3.2007 antamaan asetukseen (VNa 214/2007): Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista. Asetus on tullut voimaan 1.6.2007. Asetuksen liitteessä on annettu kynnys- ja ohjearvot maaperän haitta-ainepitoisuuksille. Maaperän pilaantuneisuus ja tarvittaessa puhdistustarve on arvioitava, jos yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus maaperässä ylittää kynnysarvon. Alueilla, joilla taustapitoisuus on kynnysarvoa korkeampi, arviointikynnyksenä pidetään taustapitoisuutta. Kynnysarvoa voidaan pitää myös maaperänsuojelun ja pilaantumisen ennaltaehkäisyn vertailuarvona. Mikäli pitoisuudet ovat alle kynnysarvojen, maankäytölle ei aseteta rajoituksia.
Varastoiduista maa-aineskasoista otetuista näytteistä tehdyissä analyyseissä ei todettu Vna 214/2007 kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia tutkittuja haitta-aineita. Näin ollen maa-aineksen pilaantuneisuutta ei ole tarpeen arvioida tarkemmin, eikä rajoituksia maa-aineksen käytölle tulosten perusteella ole.
Näytteet otettiin maa-aineskasojen pintaosista. On mahdollista, että varastoidun aineksen laatu vaihtelee varastokasojen eri osissa.
Alueella oli tutkimushetkellä varastoituna myös murskattua betonia ja muuta rakennusjätettä (määräarvio n. 150 - 200 m^3). Tästä materiaalista ei otettu näytteitä.

Toimenpide-ehdotus: Tehtyjen analyysien tulosten perusteella alueelle varastoitu maa-aines ei ole pilaantunutta. Varastoitua maa-ainesta voidaan hyödyntää puhtaan maa-aineksen tavoin. Tämä ei kuitenkaan koske alueella olevaa rakennusjätettä. Koska tutkimuksen yhteydessä otetut näytteet edustavat varastokasojen pintaosia, esitetään, että maa-aineksen laatua tarkkaillaan vielä aistinvaraisesti (ulkonäkö, haju) sen kuormauksen yhteydessä. Mikäli lastauksen yhteydessä tulee esiin ainesta, jonka epäillään sisältävän haitta-aineita, tulee maa-aineksen haitta-ainepitoisuudet tarkastaa lisänäytteenotolla. Näytteenoton suorittaa tällöin ympäristötekninen asiantuntija, joka antaa ohjeet mahdollisista jatkotoimenpiteistä näytteiden analyysitulosten perusteella.

LIITTEET	1	Sijaintikartta ja asemapiirros
	2	Näytteiden analyysitodistukset
	3	Valokuvat

Turku 26.8.2008

[redacted]

Marko Nykänen

Kim Brander

QA: KBr

Golder Associates Oy

☐ HELSINKI
Ruosilankuja 3 E
00390 Helsinki
Puh. 09 5617 210
Fax 09 5617 2120

☐ OULU
Vanhantullinkatu 2
90100 Oulu
Puh. 08 5303 012
Fax 08 331 715

☐ TAMPERE
Kolmiokatu 5
33900 Tampere
Puh. 03 2346 200
Fax 03 2346 210

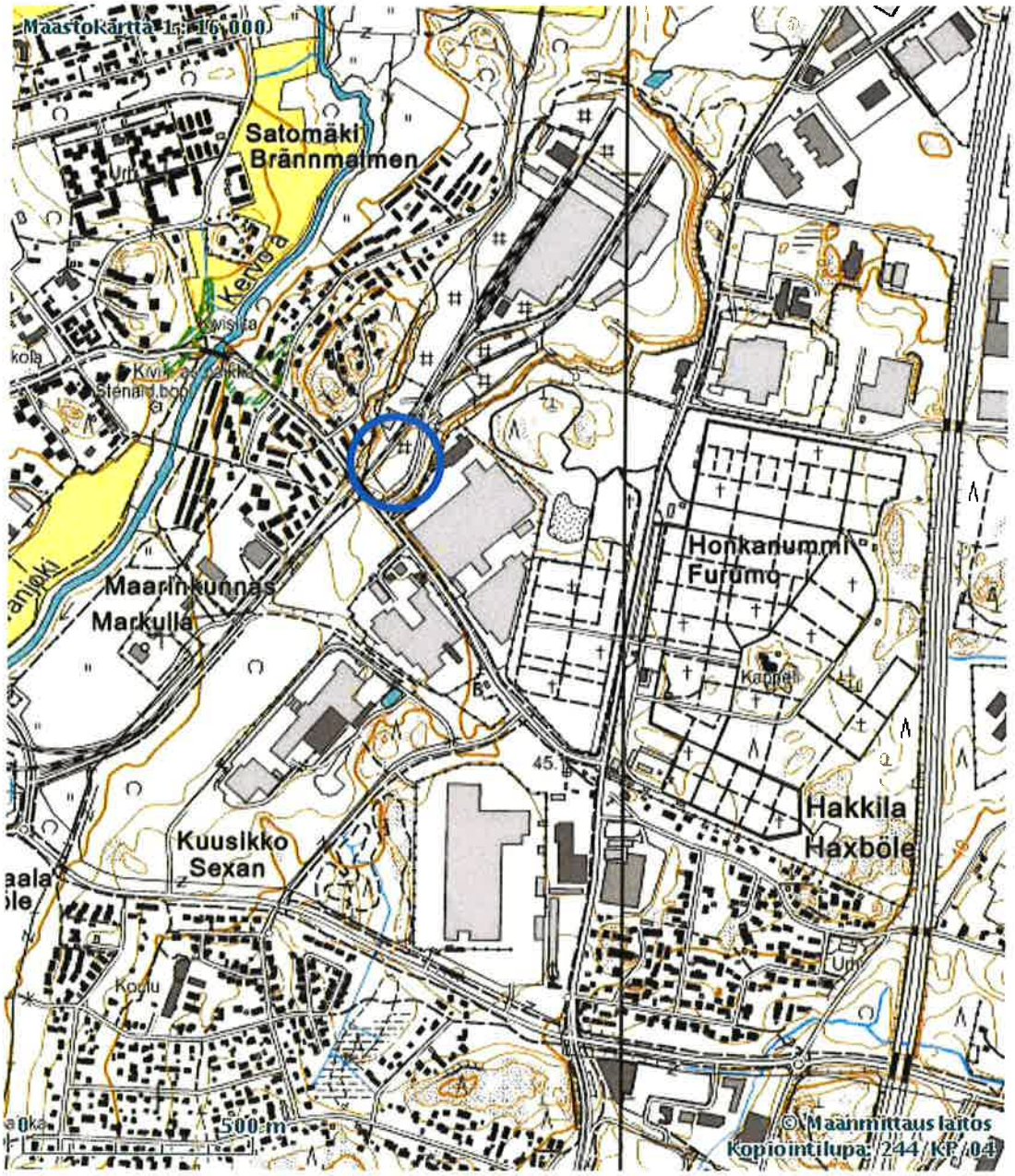
☐ TURKU
Ratapihankatu 53 C
20100 Turku
Puh. 02 2840 300
Fax 02 2840 301

KOTIPAIKKA: Helsinki
Y-tunnus: 0982590-6
etunimi_sukunimi@golder.fi
www.golder.fi
www.golder.com

LIITE 1

SIJAINTIKARTTA JA ASEMAPIIRROS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 37 §

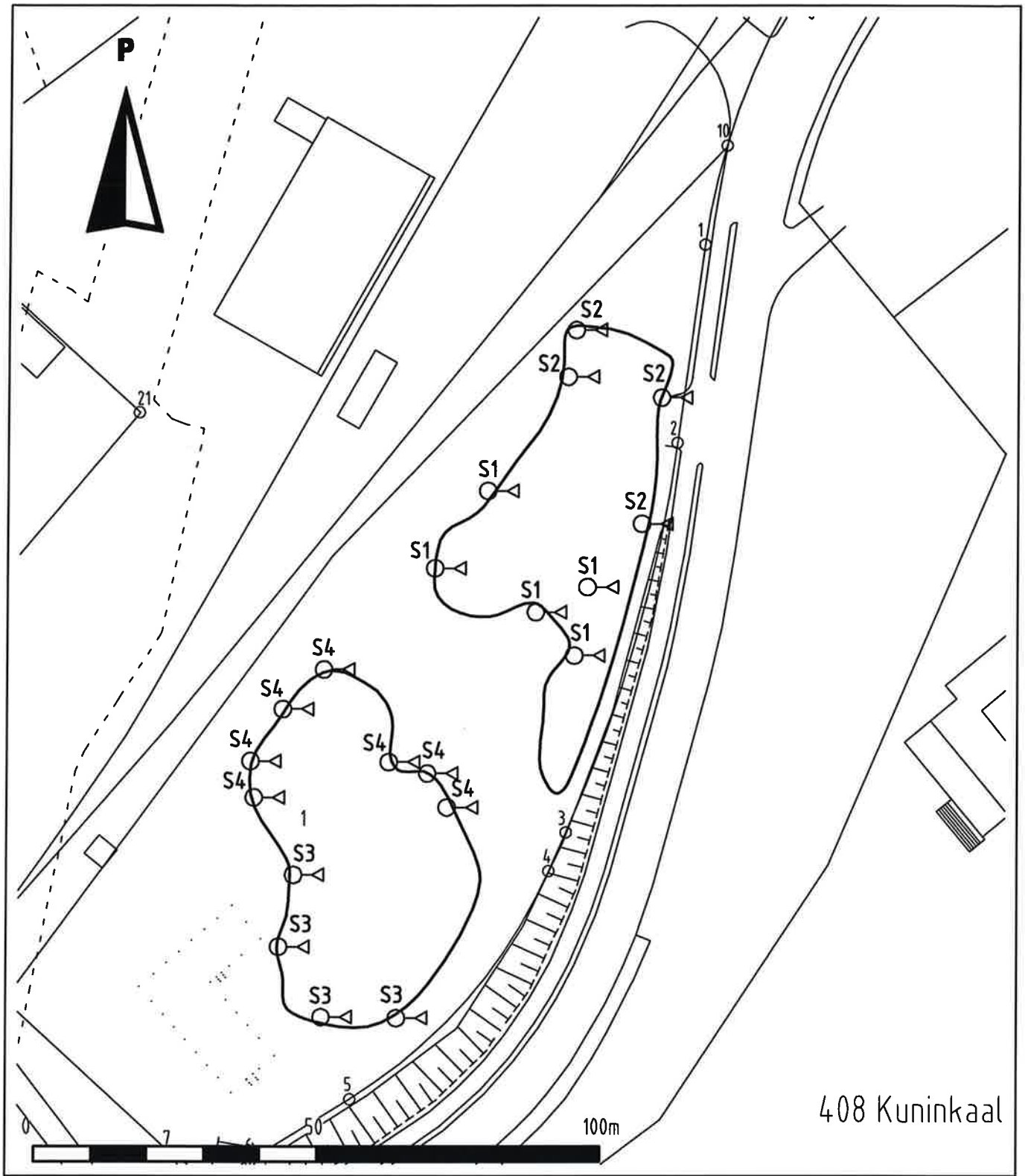


© Maanmittauslaitos 244/KP/04

MERKKIEN SELITYS

Kohde

Kohde: Vantaa, Hakkila			PROJEKTI NUMERO 08 502 18 0435	ASIAKKAAN PRO.NRO	PIIR.NRO 1
Golder Associates	PROJEKTI RHK Hakkila, vuokra-alue		SISÄLTÖ Sijaintikartta		SUHDE 1:16 000
	SUUNNITTELIJA MNy	PIIRTÄJÄ Mny	ASIAKIRJA Toimenpideraportti		ARKKIKOKO A4
RUOSILANKUJA 3E, 00390 HELSINKI, FINLAND TEL. 09-5617 210 FAX. 09-5617 2120	TARKASTAJA MNy	PVM 22.8.2008			



MERKINNÄT:

Kasa

S1 Näytepiste

K.OSA/KYLÄ	KORTTELI/TILA	TONTTI/RN:O	PROJEKTINUMERO	ASIAKKAAN PROJ.NRO.	PIIR. NRO.
408	1	281-M502	08502180435		1

	KOHDE		SISÄLTÖ	SUHDE
Golder Associates	RHK vuokra-alue Hakkila, Vantaa		Tutkimuspisteiden sijaintikartta	1:1000
	SUUN. MLE	PIIRT. UMN	ASIAKIRJA Ympäristöarviointi	ARKKIKOKO A4
RUOSILANKUJA 3 E, 00390 HELSINKI PUH. 09-5617 210 FAX. 09-5617 2120	TARKAST. KBR	PVM. 29.08.2008	TIEDOSTON NIMI 08502180435_YA.dwg	SUUN. ALA YMP

LIITE 2

NÄYTTEIDEN ANALYYSITODISTUKSET

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 37 §

Golder Associates

FINAS
Finnish Accreditation Service
T230 (EN ISO/IEC 17025)

PROJ. NUMERO: 08502180435

ANALYYSITULOKSET

Projektinumero: 08502180435
Paikka: RHK vuokra-alue Helsinki, Hakkila
Näytteiden keräys: 23.7.2008, Maiju Lehtonen
Näytteiden esikäsittely/ analyysit: 24.7.2008 / 25.7.2008
Näytteet: 1 maanäyte

Tehtävä: Näytteestä määritettiin polyaromaattiset hiilivedyt (PAH-yhdisteet, 16 kpl).
Määritys tehtiin kaasukromatografisesti massaspektrofotometrisellä detektiolla (GC/MS).
Uuttoliuottimena käytettiin asetonia ja heksaania.
Kvantitointi tehtiin sisäisen standardin menetelmällä käyttämällä sisäisinä standardeina d8-naftaleenia, d10-asenafteenia, d10-fenantreenia, d12-kryseeniä sekä d12-peryleeniä.

Ohjeet ja standardit, joihin menetelmä perustuu: ISO 18287 (muokattu)
EPA-8270C

MAANÄYTE

PAH-yhdiste syvyys [m]	S1 - [mg/kg / ka]
Naftaleeni	<
Asenaftyleeni	<
Asenafteeni	<
Fluoreeni	<
Fenantreeni	<
Antraseeni	<
Fluoranteeni	<
Pyreeni	<
Bentso[a]antraseeni	<
Kryseeni	<
Bentso[b]fluoranteeni	<
Bentso[k]fluoranteeni	<
Bentso[a]pyreeni	<
Indeno[1,2,3-cd]pyreeni	<
Dibentso[a,h]antraseeni	<
Bentso[g,h,i]peryleeni	<
PAH (16 kpl) yhteensä	<

< = alle menetelmän tunnistusrajan
ka = kuiva-ainetta

kvantitointiraja: Bentso(a)pyreeni 0,20 mg/kg
muut PAH-yhdisteet 0,50 mg/kg

laajennettu mittausepävarmuus: +/- 30 %

[redacted]

Päivi Raimi, FM

Golder Associates Oy
Ruosilankuja 3E FIN-00390 Helsinki, Finland
Tel. +358 9 5617 210 Fax +358 9 5617 2120
FI09825906 kmro 606.385

Golder Associates

FINAS
Finnish Accreditation Service
T230 (EN ISO/IEC 17025)

PROJ. NUMERO: 08502180435

ANALYYSITULOKSET

Projektinumero: 08502180435
Paikka: RHK vuokra-alue Helsinki Hakkila
Näytteenotto: 23.7.2008, Maiju Lehtonen
Näytteiden käsittely / analyysit: 29.7.2008 / 31.7.2008
Näytteet: 1 maanäyte

Tehtävä: Näytteestä määritettiin polttoaineperäiset C10 -C40 -hiilivedyt kaasukromatografisesti liekki-ionisaatiodetektorilla. Uuttoliuottimina käytettiin asetonia ja heptaania. Kalibrointiin käytettiin C10 -C40 -alkaaneja sekä dieselöljyä ja voiteluöljyä. Kvantitointi tehtiin sisäisen standardin menetelmällä.

Ohjeet ja standardit, joihin menetelmä perustuu: sovellettu ISO 16703

MAANÄYTE

Näyte	Syvyys mp [m]	C_{10} - C_{21} [mg/kg / ka]	C_{22} - C_{40} [mg/kg / ka]	C_{10} - C_{40} [mg/kg / ka]	HUOM!
S1	-	<	61	61	

mp = maan pinnasta
< = alle menetelmän tunnistusrajan
ka = kuiva-ainetta

kvantitointirajat: C_{10} -C_{21} -hiilivedyt: 50 mg/kg
C_{22} -C_{40} -hiilivedyt: 50 mg/kg

laajennettu mittausepävarmuus: +/- 25 %:a

[redacted]

Päivi Raimi, FM

Golder Associates Oy
Ruosilankuja 3E FIN-00390 Helsinki, Finland
Tel. +358 9 5617 210 Fax +358 9 5617 2120
FI09825906 krnro 606.385

ANALYYSITODISTUS No: E96245 04.08.2008

GOLDER ASSOCIATES OY
MAIJU LEHTONEN
RUOSILANKUJA 3 E
00390 HELSINKI

Asiakkaan viite: 08502180435
Näytteet: Maanäytteitä 4 kpl
Saapumispäivämäärä: 24.7.2008

Analyysi / Menetelmä:

Metallit	SGSF522
Organoklooripestisidit *	DIN 38407-2

* Määritetty SGS IF Hertenin laboratoriossa akkreditoidulla testausmenetelmällä

Tulokset:

Tuloslitteet:

Metallit SGSF522 1 kpl
Analyysitodistus: certificate no. 508301

SGS Inspection Services Oy

[redacted]

Marika Luhtanen
kemisti, laboratoriopalvelut

This report is issued by the Company under its General Conditions for Inspection and Testing (copy available upon request). Except by special arrangement samples will not be retained by the Company for more than two weeks.

SGS

METALLIT MAANÄYTTEESTÄ ICP/AES(SGSF522)

LIITE RAPORTTIIN: E96245 Viite: 08502180435

Näyte	As mg/kg	Ba mg/kg	Cd mg/kg	Co mg/kg	Cr mg/kg	Cu mg/kg	Ni mg/kg	Pb mg/kg	V mg/kg	Zn mg/kg
S1	<5	49	<0.4	<10	16	29	21	27	18	73
S2	<5	40	<0.4	<10	16	18	<10	17	19	50
S3	5	104	<0.4	<10	40	57	20	55	44	119
S4	<5	58	<0.4	<10	24	30	37	31	27	111

SGS Inspection Services Oy 31.7.2008

This report is issued by the Company under its General Conditions for Inspection and Testing (copy available upon request). Except by special arrangement samples will not be retained by the Company for more than two weeks.

SGS Inspection Services Oy | Syväsatamantie 24 FI-49460 Hamina Finland
t. +358 5 2106 200, f. +358 5 3453 366, www.fi.sgs.com

Member of the SGS Group (SGS SA)
Business ID 0634247-4

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 37 §

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH Am Technologiepark 10 45699 Herten

SGS Inspection Service Oy
F168001
Mr. Jaakola
Syväsatamantie 24
FIN-49460 HAMINA FINNLAND

certificate 508301
order no. 1192504
client no. 5977000

Mr. Dr. Raymund Dressler
phone +49 2366/3056-43
fax +49 2366/3056-11

Environmental Services

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH
Am Technologiepark 10
45699 Herten

Deutscher Akkreditierungs Rat
DAP-PL-2566.99
Testing laboratory accredited according to DIN ISO/IEC 17025 by „DAP" German Accreditation System for Testing.

Herten, 01.08.2008

your order/project: E96245
your order: .
date of order: 29.07.2008

time of investigation from 29.07.2008 until 31.07.2008
first sample no. 8370553
date of receipt sample 29.07.2008

Dear Mr. Jaakola,

may we take this opportunity to thank you for your order.
The final report of your samples is enclosed herewith.

We would be glad to answer any questions you may have.

Best regards

SGS INSTITUT FRESENIUS

Dr. Raymund Dressler

SGS INSTITUT FRESENIUS GmbH | Im Maisel 14 D-65232 Taunusstein t +49 6128 744- 0 f +49 6128 744 - 9890 www.institut-fresenius.de
Managing director: Matthias Oppermann, Chairman: Dirk Hellermanns, Registered office of the company: Taunusstein
HRB: 21543, registered at the Local Court in Wiesbaden

The test results refer to the tested samples. Publishing or copying of our reports and certificates for advertising purposes as well as use of extracts in any other case requires written permission.
All services are executed according to applicable general terms and conditions of SGS which can be provided upon request.
Member of the SGS Group (Société Générale de Surveillance)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 37 §

sent from you

sample no.		8370553	8370554	8370555		
description		K4976 S1	K4977 S2	K4978 S3		
date of receipt:		29.07.2008	29.07.2008	29.07.2008		
parameter	unit				determination limit	method
Testing of solid :						
Dry substance	mass-%	83,5	86,5	80,0	0,1	DIN ISO 11465

sample no.		8370553	8370554	8370555		
description		K4976	K4977	K4978		
		S1	S2	S3		
Chlorinepesticides DEV F2 :						
Hexachlorobutadiene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2-Dichlorbenzene	mg/kg DR	< 0,05	< 0,05	< 0,05	0,05	DIN 38407-2
1,3-Dichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,05	< 0,05	< 0,05	0,05	DIN 38407-2
1,4-Dichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,05	< 0,05	< 0,05	0,05	DIN 38407-2
1,3,5-Trichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,4-Trichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,3-Trichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,4,5-Tetrachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,3,5-Tetrachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,3,4-Tetrachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Pentachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Hexachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
alpha-HCH	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
beta-HCH	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
gamma-HCH	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
delta-HCH	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
epsilon-HCH	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Aldrin	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Dieldrin	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Endrin	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Isodrin	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Pentachloronitrobenzene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Heptachlor	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
cis-Heptachlor epoxide	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
trans-Heptachlor epoxide	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
alpha-Endosulfan	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
beta-Endosulfan	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Octachlorostyrene	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
o,p'-DDE	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
p,p'-DDE	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
o,p'-DDD	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
p,p'-DDD	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
o,p'-DDT	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
p,p'-DDT	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Methoxychlor	mg/kg DR	< 0,005	< 0,005	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
PCB 28	mg/kg DR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 52	mg/kg DR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 101	mg/kg DR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 153	mg/kg DR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 138	mg/kg DR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 180	mg/kg DR	< 0,003	< 0,003	< 0,003	0,003	DIN 38407-2

sent from you

sample no.	8370556
description	K4979 S4
date of receipt:	29.07.2008

parameter	unit		determination limit	method
Testing of solid :				
Dry substance	mass-%	84,4	0,1	DIN ISO 11465

sample no.	8370556
description	K4979
	S4

Chlorinepesticides DEV F2 :

Hexachlorobutadiene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2-Dichlorbenzene	mg/kg DR	< 0,05	0,05	DIN 38407-2
1,3-Dichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,05	0,05	DIN 38407-2
1,4-Dichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,05	0,05	DIN 38407-2
1,3,5-Trichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,4-Trichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,3-Trichlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,4,5-Tetrachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,3,5-Tetrachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
1,2,3,4-Tetrachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Pentachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Hexachlorobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
alpha-HCH	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
beta-HCH	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
gamma-HCH	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
delta-HCH	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
epsilon-HCH	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Aldrin	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Dieldrin	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Endrin	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Isodrin	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Pentachloronitrobenzene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Heptachlor	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
cis-Heptachlor epoxide	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
trans-Heptachlor epoxide	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
alpha-Endosulfan	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
beta-Endosulfan	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Octachlorostyrene	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
o,p´-DDE	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
p,p´-DDE	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
o,p´-DDD	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
p,p´-DDD	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
o,p´-DDT	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
p,p´-DDT	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
Methoxychlor	mg/kg DR	< 0,005	0,005	DIN 38407-2
PCB 28	mg/kg DR	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 52	mg/kg DR	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 101	mg/kg DR	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 153	mg/kg DR	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 138	mg/kg DR	< 0,003	0,003	DIN 38407-2
PCB 180	mg/kg DR	< 0,003	0,003	DIN 38407-2

LIITE 3

VALOKUVAT



Kuva 1: Alueella olevat multakasat ovat aluskasvillisuuden peitossa.



Kuva 2: Maa-aineskasojen lisäksi alueella on paikoin varastoituna myös murskattua betonia ja muuta rakennusjätettä.

38 § **Tilan 92-407-11-116 ostaminen Ilolan kaupunginosassa /yksityishenkilö / AVP**

VD/4738/10.00.01.00/2019
AK/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi tilan kauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa yksityishenkilöltä kartalta mitattuna noin 16 576 m^2:n suuruisen tilan Ilolassa 170 000 euron kauppahinnalla. Tilan alue on yleiskaavassa osoitettu työpaikka- ja lentoliikenteen alueiksi.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut yksityishenkilön kanssa tilan ostamisesta Ilolassa. Ostettava alue on noin 16 576 m^2:n suuruinen ja se on yleiskaavassa osoitettu työpaikka- ja lentoliikenteen alueiksi. Laadittavana olevassa yleiskaavassa (YK2020) alueen käyttötarkoitusmerkinnät ovat nykyisen kaltaiset. Alueen maaperä on pilaantunut. Alueesta osia on vuokrattu Maanrakennusliike J. Lestelin Oy:lle (jäljempänä Lestelin) maa-ainesten (mullan) varastointiin sekä lavojen ja autojen säilytystä varten.

Alueen ostamisella saadaan kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi tulevaisuuden tarpeisiin kehäradan Ruskeasannan asemavarauksen välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu kaupungin entuudestaan omistamiin alueisiin.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2018 § 9 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Niiden mukaisesti kaupunki hankkii maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Samassa kokouksessaan kaupunginvaltuusto hyväksyi (§ 8) myös resurssiviisauden tiekartan, joka ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Näitä tavoitteita voidaan edistää muun ohella yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Esitettäväksi tehtävä maakauppa tukee molempien edellä mainittujen kaupungin päättämien ohjelmien toteuttamista.

Kauppahinnasta ja alueen maaperästä
Neuvoteltu kauppahinta 170 000 euroa vastaa likipitäen yksikköhintaa 10 EUR/m^2. Kauppahinta vastaa toimitus- ja oikeuskäytäntöjen mukaan käypää hintaa alueista, jotka ovat yleiskaavassa osoitettu rakentamistarkoituksiin.

Alueen arvoa nostavat sen sijoittuminen Ruskeasannan asemavarauksen välittömään läheisyyteen sekä osiin alueesta kohdistuva maanvuokrasopimus.

Toisaalta alueen arvoa laskee se, että sen maaperä on pilaantunut. Alueen täyttömaakerroksessa on suoritetuissa tutkimuksissa löydetty rakennusjätettä sekä ylemmän ohjearvon ylittävä pitoisuus sinkkiä. Teetetyn riskinarvioinnin perusteella todetuista pitoisuuksista ei muodostu kulkeutumis-, terveys- tai ympäristöriskiä alueen ollessa nykykäytössä. Raportit ovat liitteinä.

Kaupunki teetti lisäksi kustannusarvion alueen maaperän kunnostuksesta. Arvio alueen maaperän kunnostuskustannuksista vuoden 2018 hintatasossa on noin 450 000 euroa. Kaupungin omistaessa alueen voidaan tulevassa kaavoituksessa mahdollisesti kustannustehokkaasti huomioida alueella olevia epäpuhtauksia ja esimerkiksi sijoittaa aineksia meluvalliin tai muuhun vastaavaan erikseen luvitettavaan rakenteeseen.

Koska alueen kehittyminen muuhun käyttöön ja sen mahdollinen asemakaavoittaminen ovat kaukana tulevaisuudessa, on kohtuutonta edellyttää yksityishenkilön osaksikaan jäävän vastaamaan alueiden maaperän kunnosta kaupanteon jälkeen. Tästä syystä kauppakirjaan otetaan klausuuli, jolla kaupunki

ottaa vastatakseen kaikista alueiden maaperään, pohjaveteen ja rakenteiden pilaantumiseen liittyvistä vastuista.

Lisäksi on huomattava, että alueen pilaantuminen ei ole tapahtunut nykyisen omistajan tai vuokralaisen toiminnasta vaan mahdollisesti jo ennen nykyisen omistajan omistusaikaa.

Maanvuokrasopimuksesta
Osiin ostettavasta alueesta kohdistuu maanvuokrasopimus, jolla alueita on vuokrattu Maanrakennusliike J. Lestelin Oy:lle maa-ainesten (mullan) varastointiin sekä vaihtolavojen ja autojen säilytystä varten. Lestelin on kaupungin entuudestaan tuntema eikä sen toiminnasta alueella ole ollut huomautettavaa. Lestelin maksaa tällä hetkellä yhteensä noin 4 300 m^2:n suuruisista alueista vuokraa 15 840 euroa vuodessa. Alustavasti on sovittu, että Lestelin voisi jatkaa toimintaansa kaupungin vuokralaisena. Tästä tehdään päätöksiä alueiden omistusoikeuden kaupungille siirtymisen jälkeen.

Toimivallasta
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. Kyseisessä tapauksessa kaupungilla on jo tiedossaan, että alueen kaupan yhteydessä kaupungille siirtyvien vastuiden kautta kaupasta kokonaisuudessaan aiheutuvat kustannukset muodostuvat yli 300 000 euron suuruisiksi. Tämän johdosta asia on saatettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 38

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki ostaa yksityishenkilöltä edellä esitetyn mukaisesti ja ehdoin kiinteistön 92-407-11-116. Kauppahinta on 170 000 euroa.
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

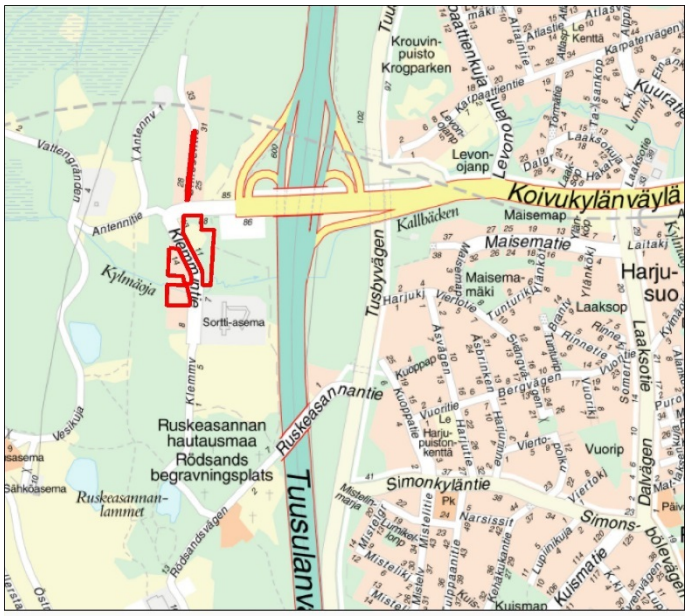
Liitteet:
- kartta ostettavasta alueesta
- kartta alueen sijoittumisesta kaupungin maihin nähden
- riskinarvio ja tekninen muistio alueen pilaantumisesta
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

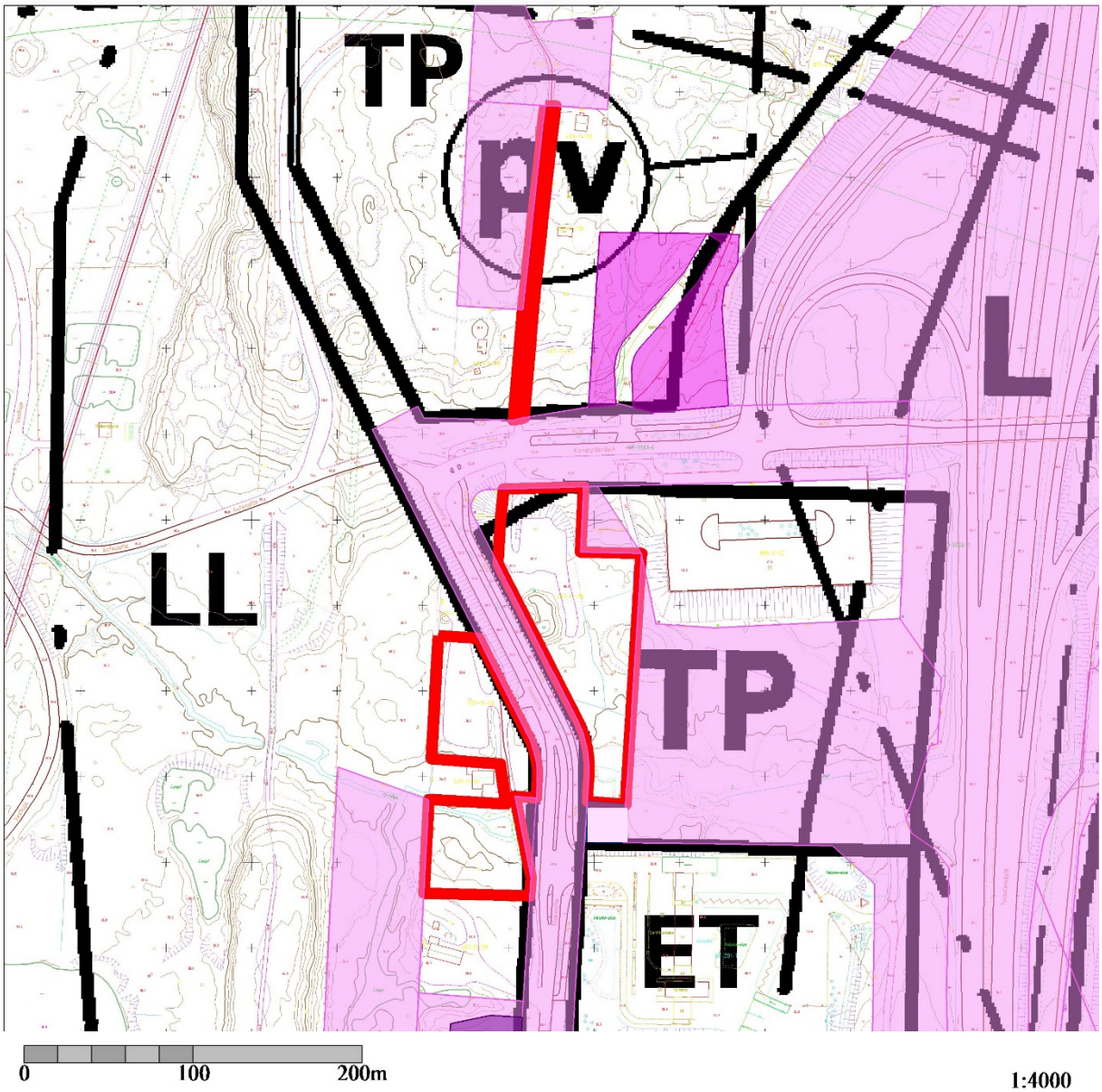


TILAN OSTAMINEN / yksityishenkilö

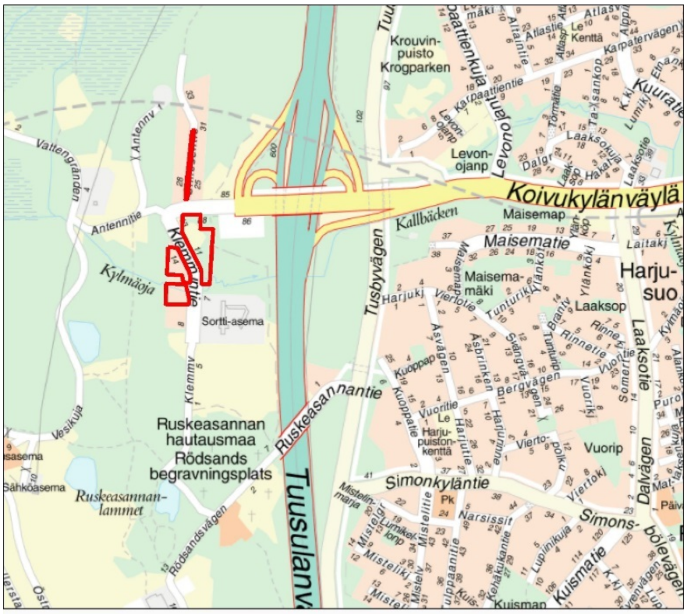
Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

Tila: 92-407-11-116

Vantaan kaupunki



KOHTEEN SIJAINTI

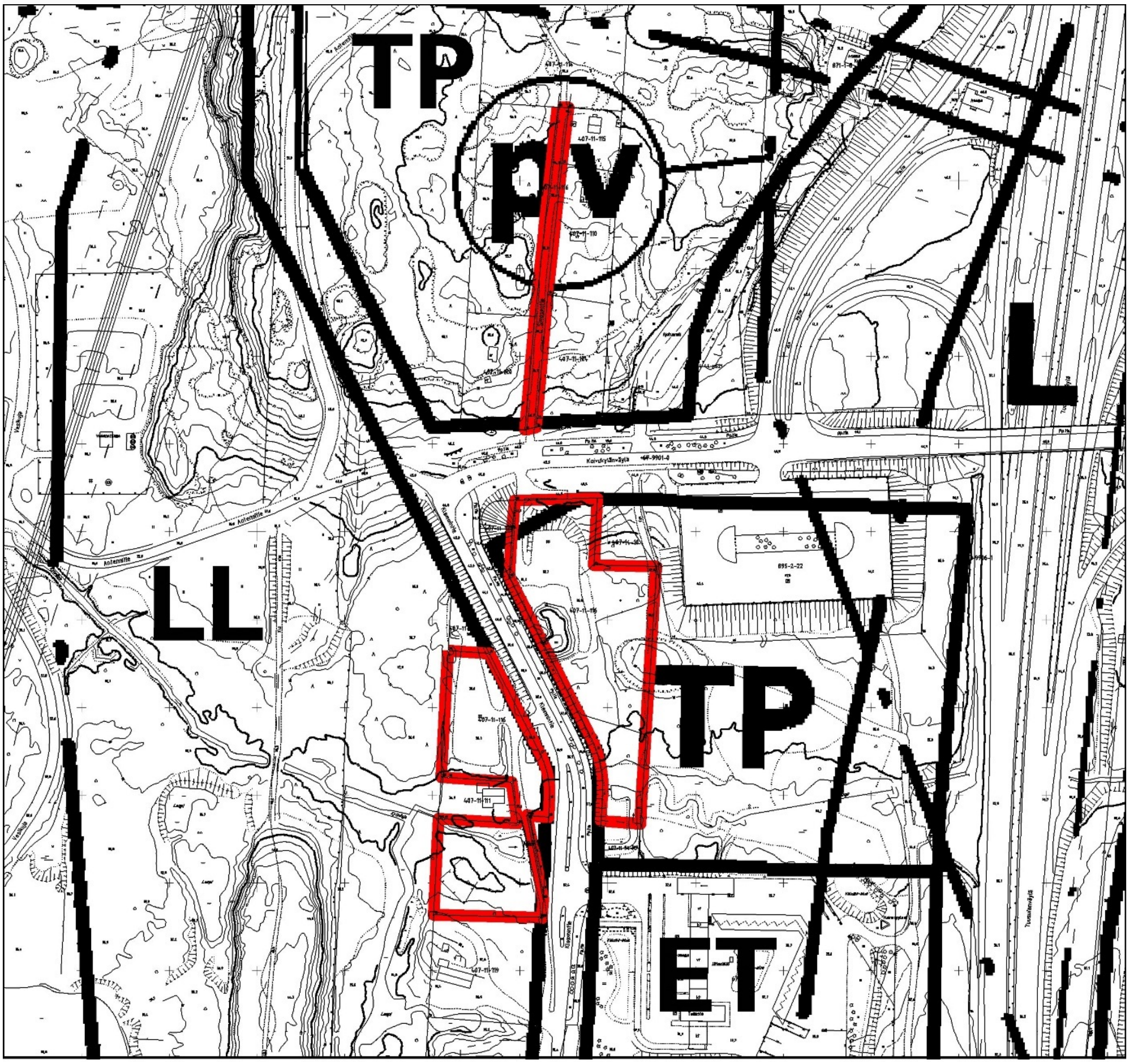


0 0.5 1km 1:20 000

TILAN OSTAMINEN / yksityishenkilö

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

Tila: 92-407-11-116



0 100 200m 1:4000

RAPORTTI

Vantaa Ruskeasanta

Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi

Tilaaja:

Vantaan kaupunki

Laatija:

Golder Associates Oy

Konalantie 47 B 00390 Helsinki Suomi

+358 9 5617 210

1899366 Vantaa Ruskeasanta/A0

22.5.2018



Tiivistelmä

Tässä riskinarviossa tarkasteltiin Vantaan Ruskeasannassa, Klemmintien molemmin puolin sijaitsevan kiinteistön (92-407-11-116) maaperässä todettujen haitta-aineiden mahdollisesti aiheuttamia kulkeutumis-, terveys- ja ympäristöriskejä. Kohteen maaperää tutkittiin huhtikuussa 2018. Klemmintien länsipuolella sijaitsevaa aluetta käytetään vaihtolavojen ja merikonttien varastointialueena. Itäpuolella sijaitsevalla tutkimusalueella on tehty mm. massojen seulontaa sekä työkoneiden varastointia. Kohteen käyttötarkoitus saattaa muuttua työpaikkakäyttöön.

Kohde sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella 0109209 Lentoasema I. Tarkasteltaviksi haitta-aineiksi valittiin kynnysarvon ylittävinä pitoisuuksina todetut haitta-aineet arseeni, kromi, lyijy, nikkeli ja bentso(a)pyreeni sekä ylemmän ohjearvon ylittävinä pitoisuuksina todettu sinkki.

Kohteeseen luodun käsitteellisen mallin perusteella haitta-aineiden oleellisiksi kulkeutumis- ja altistusreiteiksi todettiin kulkeutuminen maaperästä pohjaveteen ja pohjaveden mukana kohteen ulkopuolelle, pintavalunta ja pölyäminen sekä suora kosketus haitta-ainepitoiseen maaperään ja mahdollinen pohjaveden käyttö.

Kulkeutumisriskin tarkastelussa todettiin, että kohteessa todetut bentso(a)pyreenin ja metallien pitoisuudet eivät aiheuta kulkeutumisriskiä. Bentso(a)pyreeni luokitellaan veteen hyvin niukkaliukoiseksi ja ympäristössä kulkeutumattomiksi. Liukoisuustestin perusteella kohteessa todettujen metallien liukoisuus alittaa pysyvän jätteen kaatopaikalle asetetut rajat. Tarkasteltavat metallit myös luokitellaan ympäristössä kulkeutumattomiksi. Näin ollen kohteessa todettujen haitta-ainepitoisuuksien ei arvioida kulkeutuvan pohjaveteen ja pohjaveden mukana riskiä aiheuttavina pitoisuuksina.

Haitta-aineiden kulkeutuminen pölyn ja pintavalunnan mukana arvioitiin vähäiseksi, sillä pintamaa on hyvin vettä läpäisevää soraa ja hiekkaa, joten sadevedet imeytyvät maaperään. Maanpinta on lisäksi tasainen, mikä rajoittaa pintavaluntaa, ja suuri osa kiinteistöstä on kasvillisuuden peitossa, mikä myös vähentää pölyämistä sekä pintavaluntaa.

Terveysriskin tarkastelussa todettiin, että terveysriskiä ei voi muodostua pohjaveden käytön kautta, koska haitta-aineet eivät kulkeutumistarkastelun perusteella kulkeudu vedenottamolle asti haittaa aiheuttavina pitoisuuksina. Haitta-aineiden mahdollisesti aiheuttamaa terveysriskiä tulevassa käytössä suoran kosketuksen kautta tarkasteltiin vertaamalla todettuja pitoisuuksia haitta-aineille määritettyihin terveysperusteisiin viitearvoihin (SHP(T)ter-arvot). Todetut pitoisuudet alittivat selvästi sekä työpaikka- että asuinalueille tarkoitetut viitearvot. Arvioinnin perusteella kohteessa todetut haitta-ainepitoisuudet eivät muodosta terveysriskiä.

Eliöstölle ei aiheudu tässä kohteessa riskiä, sillä kohteen alueella ei todettu altistuvaa eliöstöä, joka edellyttäisi tarkempaa tarkastelua, eikä todettujen haitta-ainepitoisuuksien arvioitu kulkeutuvan kohdealueella virtaavaan Kylmäojaan.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että riskiarvioinnin perusteella kohteessa todetuista pitoisuuksista ei muodostu kulkeutumis-, terveys- tai ympäristöriskiä.

Tämä riskitarkastelu on tehty perustuen käytettävissä oleviin tutkimustietoihin. Mikäli kohteen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi suunnitellusta, on riskit arvioitava tarvittaessa uudelleen.

Sisällysluettelo

1.0 JOHDANTO 1

1.1 Taustaa 1

1.2 Tehtävän rajaus 1

2.0 KOHTEEN KUVAUS 1

2.1 Maankäyttö 1

3.0 MAAPERÄ-, POHJA- JA PINTAVESITIEDOT 1

3.1 Maaperä 1

3.2 Pohjavesi 2

3.3 Pintavedet ja vesistöt 2

4.0 HAITTA-AINEET 2

4.1 Maaperän haitta-ainepitoisuudet 2

4.2 Pohja- ja pintavesien haitta-ainepitoisuudet 3

4.3 Tarkasteltavien aineiden valinta 3

5.0 RISKIEN TUNNISTAMINEN 4

5.1 Lähde 4

5.2 Kulkeutumisreitit 4

5.3 Altistujat ja altistusreitit 5

5.4 Käsitteellinen malli 6

6.0 KULKEUTUMISRISKIN ARVIOINTI 7

6.1 Kulkeutuminen pohjaveteen 7

6.2 Pölyäminen ja pintavalunta 7

7.0 TERVEYSRISKIN ARVIOINTI 7

8.0 EKOLOGINEN RISKINARVIOINTI 8

9.0 EPÄVARMUUSTARKASTELU 8

10.0 JOHTOPÄÄTÖKSET 9

11.0 VIITTEET 10

Taulukot

Taulukko 1: Kynnysarvopitoisuudet ylittäneiden haitta-aineiden maksimipitoisuudet sekä kynnys- ja ohjearvot (Vna 214/2007). 2

Taulukko 2: Haitta-aineiden todetut maksimipitoisuudet ja SHPTter-arvot (Reinikainen 2007)....8

Kuvat

Kuva 1: Käsitteellinen malli tarkasteluun valittujen oleellisten haitta-aineiden lähteistä, kulkeutumisreiteistä sekä altistujista. 6

Liitteet

Liite A: Haitta-aineiden fysikaalis-kemiallisia ominaisuuksia

1.0 JOHDANTO

1.1 Taustaa

Golder Associates Oy tutki huhtikuussa 2018 Vantaan kaupungin toimeksiannosta Ruskeasannassa sijaitsevan kiinteistön 92-407-11-116 maaperää. Kiinteistö sijaitsee Klemmintien molemmin puolin. Länsipuolella olevaa aluetta käytetään vaihtolavojen ja merikonttien varastointialueena. Itäpuolella olevalla tutkimusalueella on tehty mm. massojen seulontaa sekä työkoneiden varastointia. Kohteen käyttötarkoitus saattaa muuttua työpaikkakäyttöön. Kohde sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella 0109209 Lentoasema I.

Näytteenoton tarkoituksena oli tarkastaa kiinteistökauppaa varten maaperän haitta-ainepitoisuuksia sekä täyttöön käytettyjen massojen laatua ja mahdollisen jätteen esiintymistä.

1.2 Tehtävän rajaus

Tämän riskinarvion kohteena on Vantaan Ruskeasannassa Klemmintiellä sijaitseva kiinteistö 92-407-11-116. Maaperässä todettiin kynnysarvo- tai ohjearvopitoisuudet (Vna 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleja sekä bentso(a)pyreeniä.

Tämän riskinarvion tarkoituksena on arvioida kohteen maaperässä todettujen haitta-aineiden mahdollisesti aiheuttamia kulkeutumis-, terveys- ja ympäristöriskiä. Riskejä arvioidaan kohteen nykyisessä ja mahdollisessa tulevassa käytössä (varastoalue/työpaikkakäyttö).

Tämän riskinarvion on tilannut Vantaan kaupunki ja sen on laatinut Golder Associates Oy. Tilaajan edustajana toimii Jukka Hietamies. Golder Associates Oy:ssä projektipäällikkönä toimii Jarmo Kosonen ja riskinarvioinnista vastaavat Sonja Suni ja Pekka Lindroos.

2.0 KOHTEEN KUVAUS

2.1 Maankäyttö

Tutkimusalueet sijaitsevat Klemmintien itä- ja länsipuolella. Länsipuolella olevaa aluetta käytetään vaihtolavojen ja merikonttien varastointialueena. Itäpuolella olevalla tutkimusalueella on tehty mm. massojen seulontaa sekä työkoneiden varastointia. Länsipuoli otetaan mahdollisesti lentoaseman käyttöön ja itäpuolelle tulee mahdollisesti työpaikka-alue.

Kohde rajautuu metsäalueisiin, tiealueisiin tai joutomaa-alueisiin lukuun ottamatta Klemmintien itäpuolella sijaitsevan tutkimusalueen eteläpuolella sijaitsevaa HSY:n Sortti-asemaa.

3.0 MAAPERÄ-, POHJA- JA PINTAVESITIEDOT

3.1 Maaperä

Maanpinnankorkeus tutkimusalueella on n.+35…+42,5 m. Maanpinta nousee kiinteistön pohjoisosassa ja on matalimmillaan kiinteistön läpi virtaavan Kylmäojan kohdalla alueen eteläosassa. Maanpinta nousee sekä kohteen pohjoispuolella että eteläpuolella. GTK:n maaperäkartan mukaan tutkimusalueella pintamaa on karkeaa hietaa ja pohjamaa savea. Tutkimuksessa pintamaakerroksen todettiin olevan paksuudeltaan n. 1-2 m ja koostuvan pääasiassa täyttöhiekasta tai sorasta. Pohjamaasta tehtiin yksi raekokoanalyysi, jonka perusteella pohjamaa on silttistä hiekkaa. Kaivu päättyi kolmessa koekuopassa pohjamaahan ja yhdessä kuopassa täyttömaassa pohjaveden pintaan syvyydellä 1,8 m. Koekuopat ulottuivat maksimissaan 2,1 metriin. Kaikissa koekuopissa havaittiin rakennusjätettä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 38 §

3.2 Pohjavesi

Kohde sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella (0109204 Lentoasema, I-luokka). Lentoasemalla sijaitseva vedenottamo sijaitsee n. 200 m etäisyydellä kohdealueen luoteisnurkasta luoteeseen. Vedenottamo suljettiin vuonna 2009 eikä se ole tällä hetkellä käytössä.

Tutkimuksen aikana yhdessä koekuopassa todettiin pohjaveden pinta syvyydellä 1,8 m. Pohjaveden virtaussuunnasta ei ole tietoa, mutta maanpinnantasojen perusteella virtaus on todennäköisesti kohti alueen eteläosassa virtaavaa Kylmäojaa.

3.3 Pintavedet ja vesistöt

Kohdealueen länsirajalta n. 150-200 m etäisyydellä lounaaseen sijaitsee kaksi Ruskeasannan lammista, jotka ovat muodostuneet kallion louhinnan ja maa-ainesten oton seurauksena. Lisäksi alueen eteläosassa virtaa lentoaseman itäpuolelta alkava Kylmäoja, joka laskee Tuusulanväylän ali kohti itää, ja liittyy kauempana Keravanjokeen.

Tutkimusalueella sijaitsevan Kylmäojan vedenpinta on karttatarkastelun perusteella tasolla noin +35 m.

4.0 HAITTA-AINEET

4.1 Maaperän haitta-ainepitoisuudet

Ympäristöteknisessä maaperätutkimuksessa todettiin laboratoriossa analysoiduissa näytteissä sinkin ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia kahdessa näytteessä. Lisäksi bentso(a)pyreenin maksimipitoisuus ylitti kynnysarvon. Lisäksi kenttämittauksissa todettiin yhdet kynnysarvojen ylitykset arseenilla, kromilla, nikkelillä ja lyijyllä.

Haihtuvia haitta-aineita kohdealueella on määritetty yhteensä 12 näytteestä. Haihtuvia hiilivetyjä ei todettu laboratorion määritysrajat ylittävinä pitoisuuksina.

Maaperässä todettujen haitta-aineiden laboratoriossa analysoidut keskiarvo- ja maksimipitoisuudet sekä niiden kynnys- ja ohjearvot (Vna 2014/2007) on esitetty taulukossa 1. Maksimipitoisuuksina esitetään kenttämittausten tulokset, jos ne olivat laboratoriomittauksia suuremmat.

Taulukko 1: Haitta-aineiden maksimipitoisuudet sekä kynnys- ja ohjearvot (Vna 214/2007).

analyysi / mittaus	tulosten määrä	yksikkö	keskiarvo	maksimi	Kynnys-arvo	Alempi ohjearvo	Ylempi ohjearvo
C5-C10 Hiilivedyt	12	mg/kg	< 10	< 10	-	100	500
C10-C21 hiilivedyt	12	mg/kg	23	68	***300***	300	1000
C22-C40 hiilivedyt	12	mg/kg	63	193	***300***	600	2000
C10-C40 hiilivedyt	12	mg/kg	83	261	***300***	900	3000
					-		
Bentseeni	12	mg/kg	< 0,01	< 0,01	***0,02***	0,2	1
Tolueeni	12	mg/kg	< 0,1	< 0,1	***1***	5	25
Etyylibentseeni	12	mg/kg	< 0,02	< 0,02	***1***	10	50
Ksyleenit	12	mg/kg	< 0,03	< 0,03	***1***	10	50
MTBE + TAME	12	mg/kg	< 0,1	< 0,1	***0,1***	5	50
					-		
Naftaleeni	2	mg/kg	0,028	0,045	***1***	5	15

Asenaftyleeni	2	mg/kg	0,03	0,049	-		
Asenafteeni	2	mg/kg	0,011	0,012	-		
Fluoreeni	2	mg/kg	0,03	0,05	-		
Fenantreeni	2	mg/kg	0,285	0,549	***1***	**5**	**15**
Antraseeni	2	mg/kg	0,03	0,05	***1***	**5**	**15**
Fluoranteeni	2	mg/kg	0,389	0,739	***1***	**5**	**15**
Pyreeni	2	mg/kg	0,295	0,559	-		
Bentso(a)antraseeni	2	mg/kg	0,121	0,226	***1***	**5**	**15**
Kryseeni	2	mg/kg	0,135	0,256	-		
Bentso(b)fluoranteeni	2	mg/kg	0,211	0,4	-		
Bentso(k)fluoranteeni	2	mg/kg	0,075	0,139	***1***	**5**	**15**
Bentso(a)pyreeni	2	mg/kg	0,13	***0,24***	***0,2***	**2**	**15**
Indeno(1,2,3-cd)-pyreeni	2	mg/kg	0,105	0,198	-		
Bentso(ghi)peryleeni	2	mg/kg	0,094	0,176	-		
Dibentso(a,h)-antraseeni	2	mg/kg	0,027	0,044	-		
PAH yhteensä	2	mg/kg	1,96	3,74	***15***	**30**	**100**
					-		
Arseeni	5	mg/kg	2,01	***5,4***	***5***	**50**	**100**
Barium	5	mg/kg	50,2	62,2	-		
Kadmium	5	mg/kg	0,456	0,56	***1***	**10**	**20**
Koboltti	5	mg/kg	4,84	5,8	***20***	**100**	**250**
Kromi	5	mg/kg	26,5	***111***	***100***	**200**	**300**
Kupari	5	mg/kg	18,2	36	***100***	**150**	**200**
Elohopea	5	mg/kg	< 0,2	< 0,2	***0,5***	**2**	**5**
Nikkeli	5	mg/kg	10,9	***51***	***50***	**100**	**150**
Lyijy	5	mg/kg	19,1	***69***	***60***	**200**	**750**
Antimoni	5	mg/kg	< 0,5	< 0,5	***2***	**10**	**50**
Vanadiini	5	mg/kg	26,6	31,4	***100***	**150**	**250**
Sinkki	5	mg/kg	**302**	**1 332**	***200***	**250**	**400**

4.2 Pohja- ja pintavesien haitta-ainepitoisuudet

Ympäristöteknisessä tutkimuksessa ei otettu pohja- tai pintavesinäytteitä.

4.3 Tarkasteltavien aineiden valinta

Kohteen käyttöä tarkastellaan nykyisessä varastokäytössä sekä mahdollisessa tulevassa työpaikkakäytössä. Kohdealue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella. Tarkasteltaviksi haitta-aineiksi valitaan ne haitta-aineet, joita todettiin laboratorio- tai kenttämittauksissa vähintään kynnysarvot ylittävinä pitoisuuksina. Tarkasteltaviksi haitta-aineiksi valittiin:

- Arseeni
- Kromi
- Lyijy
- Nikkeli
- Sinkki
- Bentso(a)pyreeni

Tarkasteltavien haitta-aineiden fysikaalis-kemiallisia ominaisuuksia on esitelty liitteessä A.

5.0 RISKIEN TUNNISTAMINEN

5.1 Lähde

Kohteen maaperässä on todettu haitta-aineita 0 – 2 m syvyydessä täyttöhiekkakerroksessa. Pintamaassa todettiin lieviä kynnysarvon ylityksiä, sinkin ylemmän ohjearvon ylittävät pitoisuudet todettiin 1-2 m syvyydessä.

Haitta-aineiden keskimääräisten pitoisuuksien voidaan arvioida edustavan koko alueen haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvaa keskimääräistä riskiä. Haitta-aineiden pitoisuudet voivat kuitenkin vaihdella alueittain, jolloin eri alueilla aiheutuu erilainen riski. Kohteen alueelta on otettu näytteitä neljästä koekuopasta. Kukin koekuoppa edustaa neljännestä tutkitusta alueesta. Maaperässä todettujen maksimipitoisuuksien oletetaan edustavan yksittäisen osa-alueen keskimääräisiä pitoisuuksia. Oletuksena on, että vaikka alueella todettaisiinkin myöhemmin korkeampia pitoisuuksia, niin todennäköisesti osa-alueen keskimääräiset pitoisuudet pysyvät aiemmin todettujen maksimipitoisuuksien alapuolella. Maksimipitoisuuksien käyttö riskejä arvioidessa edustaa siis varovaista lähestymistapaa. Näin ollen maaperän haitta-ainelähteenä käsitellään tarkasteltavaksi valittujen haitta-aineiden todettuja maksimipitoisuuksia.

5.2 Kulkeutumisreitit

Kulkeutumisreittejä, joista valitaan tarkasteltavat oleelliset reitit, ovat

- haihtuminen
- pölyäminen
- pinta-, pohja- ja orsivesi

Haitta-aineiden leviämistä ja kulkeutumista voi tapahtua myös esim. kaivuiden ja maansiirtojen yhteydessä. Näiden aiheuttamaa kulkeutumista ei tarkastella tässä arvioinnissa, vaan se tulee ottaa huomioon kaivutöiden suunnittelussa (työsuojelusuunnitelma).

Haihtuminen sisäilmaan

Tarkasteltaville haitta-aineille haihtuminen ei ole oleellinen kulkeutumisreitti. Metallit eivät haihdu ja bentso(a)pyreeni luokitellaan hyvin heikosti haihtuvaksi. Haihtumista sisäilmaan ei tarkastella oleellisena kulkeutumisreittinä.

Haihtuminen ulkoilmaan

Tarkasteltaville haitta-aineille haihtuminen ei ole oleellinen kulkeutumisreitti. Haihtumista maaperästä ulkoilmaan ei tarkastella oleellisena kulkeutumisreittinä.

Pölyäminen

Kohteessa on todettu haitta-aineita maan pintakerroksessa. Pölyämistä tarkastellaan oleellisena kulkeutumisreittinä.

Kulkeutuminen pintavaluntana

Kohteessa on todettu haitta-aineita maan pintakerroksessa. Pintavaluntaa tarkastellaan oleellisena kulkeutumisreittinä.

Kulkeutuminen pohjaveteen ja pohjaveden mukana

Kohde sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella. Kulkeutumista pohjaveteen ja pohjaveden mukana tarkastellaan oleellisena kulkeutumisreittinä.

5.3 Altistujat ja altistusreitit

Ihmiset

Kohteessa todettujen haitta-ainepitoisuuksien mahdollisesti aiheuttamia riskejä tarkastellaan nykyisessä ja tulevassa työpaikkakäytössä.

Kohde toimii tällä hetkellä varastoalueena, joten altistusajat kohteessa ovat lyhyitä. Suunnitellussa tulevassa käytössä (lentoasema-/työpaikka-alue) tarkasteltavia altistujia voivat olla alueen työntekijät.

Haitta-aineita on todettu kohteen pintamaassa, joten suoraa kosketusta (maan nieleminen, ihokosketus) tarkastellaan oleellisena altistusreittinä. Kohteessa ei viljellä eikä tulla viljelemään ravintokasveja, joten kasvien syönnin kautta tapahtuva altistuminen (ravinnon otto) ei ole oleellinen altistusreitti. Haitta-aineita on todettu pintamaassa, joten haitta-ainepitoisen pölyn hengitystä tarkastellaan oleellisena altistusreittinä.

Kohde sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella (0109204 Lentoasema, I-luokka). Kohteen luoteisnurkasta n. 200 m etäisyydellä oleva vedenottamo ei ole tällä hetkellä käytössä. Mikäli vedenottamo otetaan tulevaisuudessa käyttöön, pohjaveden käyttäjät voivat olla tarkasteltavia altistujia, jos haitta-aineiden todetaan kulkeutuvan vedenottamolle asti. Pohjaveden käyttäjiä tarkastellaan mahdollisina altistujina.

Eliöstö

Kohde on varastoaluetta, joka mahdollisesti otetaan työpaikkakäyttöön. Kohteella ei ole erityistä ekologista merkitystä. Haitta-aineet ovat päätyneet maaperään jo vuosia sitten, joten kohteen eliöstö on ehtinyt sopeutua haitta-aineisiin mm. välttelemällä haitta-ainepitoisia alueita. Kohteen eliöstöä ei tarkastella oleellisena altistujana.

Kohdealueen eteläosassa virtaa Kylmäoja. Kylmäojan eliöstöä tarkastellaan altistujana, mikäli haitta-aineiden arvioidaan kulkeutuvan ojaan merkittävinä pitoisuuksina.

Ympäristö

Pohjavesi

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) kieltää pohjaveden pilaamisen (17 §, pohjaveden pilaamiskielto). Lain mukaan pohjaveteen ei saa päästä haitallisia aineita siten, että

- tärkeällä tai muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka pohjaveden laatu voi muutoin olennaisesti huonontua,
- toisen kiinteistöllä olevan pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle taikka tehdä pohjaveden kelpaamattomaksi tarkoitukseen, johon sitä voitaisiin käyttää; tai
- toimenpide vaikuttamalla pohjaveden laatuun muutoin saattaa loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Kohde sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella (0109204 Lentoasema, I-luokka). Pohjavettä tarkastellaan vastaanottajana/altistujana.

Pintavedet

Valtioneuvoston asetus vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista (1022/2006) koskee pintavettä ja se sisältää luettelon vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista sekä niiden ympäristönlaatunormit. Pintavesien osalta suojelutarve kohdistuu kaikkiin vesialueisiin, joilla on merkitystä joko ekologisten tekijöiden, vedenhankinnan tai virkistyskäytön kannalta.

Pintavettä tarkastellaan altistujana, mikäli haitta-aineiden arvioidaan kulkeutuvan kohdealueella virtaavaan Kylmäojaan merkittävinä pitoisuuksina.

Yleinen ja yksityinen etu

Maaperän pilaaminen on kielletty ympäristönsuojelulaissa (527/2014). Lain 16 §:n (maaperän pilaamiskielto) mukaan maahan ei saa jättää tai päästää jätettä tai muuta ainetta taikka eliöitä tai pieneliöitä siten, että seurauksena on sellainen maaperän laadun huononeminen, josta voi

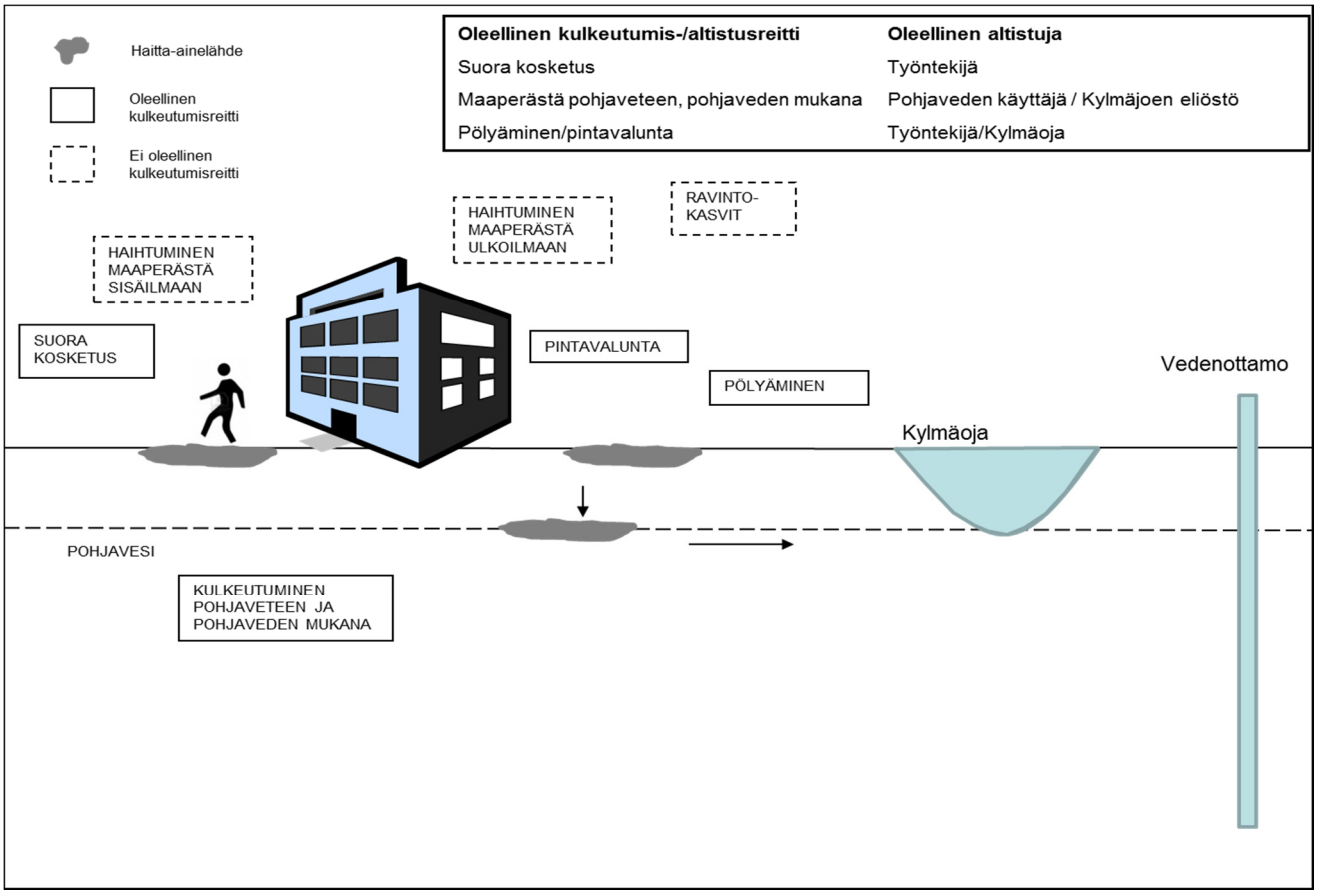
- aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle,
- viihtyisyyden melkoista vähentymistä tai
- muu niihin verrattava yleisen tai yksityisen edun loukkaus.

Vaara tai haitta terveydelle tarkastellaan terveysriskitarkastelun yhteydessä. Pintakerroksissa todetut pitoisuudet ovat kynnysarvojen ylityksiä. Todetuista pitoisuuksista ei voi aiheutua viihtyisyyden vähenemistä. Muu yleisen tai yksityisen edun loukkaus voi tulla kyseeseen lähinnä mahdollisesta haitta-aineiden kulkeutumisesta naapurikiinteistöjen alueelle. Tätä tarkastellaan kulkeutumisriskinarvioinnin yhteydessä.

5.4 Käsitteellinen malli

Käsitteellinen malli luodaan kuvaamaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden mahdollisesti aiheuttamien riskien muodostumista. Riskiä voi muodostua, jos on lähde, kulkeutumis- ja altistusreitti sekä altistuja. Jos yksikin näistä puuttuu, riskiä ei muodostu. Käsitteellisen mallin avulla voidaan keskittyä olennaisiin asioihin ja rajata pois sellaiset kulkeutumis- ja altistusreitit sekä altistujat, jotka eivät ole mahdollisia tai todennäköisiä.

Käsitteellinen malli muodostettiin tarkastelemalla mahdolliset lähteet, kulkeutumis- ja altistumisreitit sekä altistujat. Käsitteellinen malli on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1: Käsitteellinen malli tarkasteluun valittujen oleellisten haitta-aineiden lähteistä, kulkeutumisreiteistä sekä altistujista.

6.0 KULKEUTUMISRISKIN ARVIOINTI

Käsitteellisen mallin (luku 5.0) perusteella kohteen haitta-aineiden tarkasteltavaksi kulkeutumisreitiksi todettiin kulkeutuminen pohjaveteen ja pohjaveden mukana sekä kulkeutuminen pölyn tai pintavalunnan mukana.

6.1 Kulkeutuminen pohjaveteen

Bentso(a)pyreeni

Kohteen tarkasteltava PAH-yhdiste, bentso(a)pyreeni, luokitellaan veteen hyvin niukkaliukoiseksi ja ympäristössä kulkeutumattomaksi. Bentso(a)pyreeniä on todettu yhdessä tutkimuspisteessä kynnysarvon lievästi ylittävänä pitoisuutena (0,24 mg/kg). Bentso(a)pyreenin ei arvioida kulkeutuvan pohjaveteen tai pohjaveden mukana haittaa aiheuttavina pitoisuuksina Kylmäojalle tai vedenottamolle asti.

Metallit

Metallit voivat esiintyä maaperässä ominaisuuksiltaan hyvin erilaisina yhdisteinä. Saman metallin eri yhdisteet voivat esimerkiksi olla veteen helppoliukoisia tai lähes liukenemattomia. Yleensä metallien liikkuvuus maaperässä on vähäistä.

Metalleista sinkkiä todettiin kahdessa tutkimuspisteessä ylemmän ohjearvon ylittävinä pitoisuuksina, muiden tarkasteltavien metallien (arseeni, kromi, lyijy ja nikkeli) osalta todettiin kullakin yksi lievä kynnysarvon ylitys kenttämittauksissa. Luonnonmaa kohteessa on silttistä hiekkaa (silttiä > 40 %) tai savea, jotka rajoittavat tehokkaasti haitta-aineiden kulkeutumista pohjaveteen.

Sinkin maksimipitoisuus (1 332 mg/kg) todettiin pohjaveden pinnan tasolla.

Maaperätutkimuksen yhteydessä tehtiin kaksivaiheinen liukoisuustesti näytteestä (S1/1-1,8 m), jossa todettiin sinkin ja arseenin maksimipitoisuudet. Liukoisuustestin mukaan kaikkien metallien liukoisuus oli vähäistä, liukoisuudet alittivat selvästi pysyvän jätteen kaatopaikalle asetetut kriteerit.

Metallien ei arvioida kulkeutuvan pohjaveteen tai pohjaveden mukana haittaa aiheuttavina pitoisuuksina Kylmäojalle tai vedenottamolle asti.

6.2 Pölyäminen ja pintavalunta

Pintamaassa todettiin kahdessa tutkimuspisteessä sinkkiä kynnysarvot ylittävinä pitoisuuksina. Pintamaa on hyvin vettä läpäisevää soraa ja hiekkaa, joten sadevedet imeytyvät maaperään. Maanpinta on kiinteistön pohjoisosaa lukuun ottamatta lisäksi suhteellisen tasainen, mikä rajoittaa pintavaluntaa. Suuri osa kiinteistöstä on kasvillisuuden peitossa, mikä myös vähentää pölyämistä sekä pintavaluntaa. Haitta-aineiden ei arvioida kulkeutuvan merkittävästi pölyn tai pintavalunnan mukana.

7.0 TERVEYSRISKIN ARVIOINTI

Käsitteellisen mallin perusteella (luku 5.0) terveysriskin arvioinnissa tarkasteltavat reitit olivat:

- Kulkeutuminen pohjaveteen ja pohjaveden mukana vedenottamolle – pohjaveden käyttäjät
- Suora kosketus maaperään (maan nieleminen, ihokosketus) – työntekijät
- Pölyn hengitys - työntekijät

Kulkeutumisriskin tarkastelussa (luku 6.0) todettiin, että bentso(a)pyreeni ja tarkasteltavat metallit eivät kulkeudu suljetulle vedenottamolle tai pohjaveteen asti merkittävinä pitoisuuksina. Näin ollen pohjaveden käyttäjät eivät voi altistua kohteen haitta-aineille, vaikka ottamo otettaisiinkin uudelleen käyttöön.

Maaperän kynnys- ja ohjearvojen määritysperusteet –oppaassa (Reinikainen 2007) ei tarkastella pölyn hengitystä ja ihokosketusta altistusreitteinä, sillä niiden merkitys kokonaisaltistukseen on vähäinen. Maan nielemisen, sisäilman hengityksen sekä ravintokasvien syömisen vaikutus kokonaisaltistukseen on yleensä yli 90 %. Näin ollen tässä tarkastelussa keskitytään altistukseen maan nielemisen kautta, sillä sisäilman hengitys ja ravintokasvien syöminen eivät ole tässä kohteessa oleellisia altistusreittejä.

Haitta-aineiden kynnys- ja ohjearvot on asetettu joko terveys- tai ekologisin perustein. Luvussa 5 todettiin, että tällä kiinteistöllä eliöstö ei ole oleellinen altistuja, joten tarkastelussa käytetään terveysperusteisia arvoja. Taulukossa 2 on esitetty haitta-aineiden todetut maksimipitoisuudet sekä tarkasteltaville haitta-aineille määritetyt terveysperusteiset suurimmat hyväksytyt pitoisuudet (Reinikainen 2007) asuinalueilla (SHPter) ja teollisuus-/työpaikka-alueilla (SHPTter).

Taulukko 2: Haitta-aineiden todetut maksimipitoisuudet sekä SHPter- ja SHPTter-arvot (Reinikainen 2007).

Haitta-aine	Maksimipitoisuus mg/kg	SHPter-arvo mg/kg	SHPTter-arvo mg/kg
Bentso(a)pyreeni	0,24	2,6	125
Arseeni	5,4	424	2 920
Kromi	111	3 190	>10 000
Lyijy	69	212	5 260
Nikkeli	51	1 190	4 960
Sinkki	1 332	>10 000	>10 000

Taulukon 2 pitoisuuksista voidaan todeta, että kohteessa todetut maksimipitoisuudet alittavat selvästi sekä asuin- että työpaikka-alueille asetetut terveysperusteiset suurimmat hyväksytyt pitoisuudet. Tämän perusteella kohteessa todetuista haitta-ainepitoisuuksista ei aiheudu terveyshaittaa nykyisessä tai tulevassa käytössä.

8.0 EKOLOGINEN RISKINARVIOINTI

Kohteeseen luodussa käsitteellisessä mallissa todettiin ainoastaan kohdealueella virtaavan Kylmäojan eliöstö mahdolliseksi altistujaksi, mikäli kulkeutumisriskin tarkastelussa (luku 6.0) haitta-aineiden arvioidaan kulkeutuvan merkittävinä pitoisuuksina ojaan asti. Kulkeutumisriskin tarkastelussa haitta-aineiden ei arvioitu kulkeutuvan merkittävinä pitoisuuksina pohjaveden mukana ojaan, joten ojan eliöstölle ei muodostu haittaa kohteessa todetuista haitta-ainepitoisuuksista.

9.0 EPÄVARMUUSTARKASTELU

Riskinarviointiin liittyy epävarmuustekijöitä, jotka voivat vaikuttaa arvion luotettavuuteen. Mahdolliset epävarmuustekijät kartoitetaan riskinarvioinnin alkuvaiheessa ja ne pyritään mahdollisuuksien mukaan

ottamaan huomioon riskinarvioinnin toteutuksessa. Tässä on esitetty tämän riskinarvion merkittävimmät epävarmuudet ja niiden huomiointi tarkastelussa.

Merkittävin epävarmuutta aiheuttava tekijä on kohdealueella esiintyvien haitta-ainepitoisuuksien epävarmuus. Tutkimustulokset edustavat aina kyseisen pisteen pitoisuuksia. Tutkimuspisteiden välillä pitoisuudet voivat vaihdella todetuista pitoisuuksista alas- ja ylöspäin. Maaperässä todettuja maksimipitoisuuksia käytettiin riskitarkastelun lähtöpitoisuuksina, joiden oletettiin edustavan näytepisteiden edustaman osa-alueen keskimääräisiä pitoisuuksia. Riskitarkastelussa käytettyjä haitta-aineiden todettuja maksimipitoisuuksia voidaan pitää näytepisteen edustaman alueen keskiarvojen maksimina. Näin ollen on todennäköistä, että vaikka todettaisiinkin korkeampia pitoisuuksia, niin em. keskiarvopitoisuudet eivät ylittyisi. Näin ollen käytettyjä maksimipitoisuuksia voidaan pitää varmalla puolella olevina arvoina.

Todettujen haitta-aineiden pitoisuuksien aiheuttama kulkeutumis- ja terveysriski olivat niin alhaiset verrattuna haitattomiksi todettuihin pitoisuuksiin, että mahdolliset korkeammat haitta-ainepitoisuudet ja muut epävarmuustekijät eivät muuta merkittävästi riskinarvioinnin tuloksia.

10.0 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä riskinarviossa tarkasteltiin Vantaan Ruskeasannassa, Klemmintien molemmin puolin sijaitsevan kiinteistön maaperässä todettujen haitta-aineiden mahdollisesti aiheuttamia kulkeutumis-, terveys- ja ympäristöriskejä. Alue toimii tällä hetkellä varastoalueena, kiinteistö ollaan mahdollisesti ottamassa lentokenttä- ja työpaikkakäyttöön.

Kohteeseen luodun käsitteellisen mallin perusteella haitta-aineiden oleellisiksi kulkeutumis- ja altistusreiteiksi todettiin kulkeutuminen maaperästä pohjaveteen ja pohjaveden mukana, pintavalunta ja pölyäminen sekä suora kosketus haitta-ainepitoiseen maaperään ja mahdollinen pohjaveden käyttö.

Kulkeutumisriskin tarkastelussa todettiin, että kohteessa todetut bentso(a)pyreenin ja metallien pitoisuudet eivät aiheuta kulkeutumisriskiä. Tarkasteltavat haitta-aineet luokitellaan ympäristössä kulkeutumattomiksi. Liukoisuustestin perusteella kohteessa todetut metallit ovat niukkaliukoisia. Näin ollen kohteessa todettujen haitta-ainepitoisuuksien ei arvioida kulkeutuvan pohjaveteen ja pohjaveden mukana riskiä aiheuttavina pitoisuuksina. Haitta-aineiden ei myöskään arvioitu kulkeutuvan merkittävästi pölyn tai pintavalunnan mukana. Tarkastelun perusteella kohteessa todetut haitta-ainepitoisuudet eivät muodosta kulkeutumisriskiä.

Terveysriskin tarkastelussa todettiin, että terveysriskiä ei voi muodostua pohjaveden käytön kautta, koska haitta-aineet eivät kulkeutumistarkastelun mukaan kulkeudu vedenottamolle asti haittaa aiheuttavina pitoisuuksina. Haitta-aineiden mahdollisesti aiheuttamaa terveysriskiä tulevassa käytössä suoran kosketuksen kautta tarkasteltiin vertaamalla todettuja pitoisuuksia haitta-aineille määritettyihin terveysperusteisiin viitearvoihin (STP(T)ter-arvot). Todetut pitoisuudet alittivat selvästi asuinalueillekin tarkoitetut viitearvot. Arvioinnin perusteella kohteessa todetut haitta-ainepitoisuudet eivät muodosta terveysriskiä.

Eliöstölle ei todettu aiheutuvan tässä kohteessa riskiä, sillä kohteen alueella ei todettu altistuvaa eliöstöä, joka edellyttäisi tarkempaa tarkastelua, eikä todettujen haitta-ainepitoisuuksien arvioitu kulkeutuvan kohdealueella virtaavaan Kylmäojaan.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että riskiarvioinnin perusteella kohteessa todetuista pitoisuuksista ei muodostu kulkeutumis-, terveys- tai ympäristöriskiä.

Tämä riskitarkastelu on tehty perustuen käytettävissä oleviin tutkimustietoihin. Mikäli kohteen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi suunnitellusta, on riskit arvioitava tarvittaessa uudelleen.

11.0 VIITTEET

Reinikainen, J., 2007. Maaperän kynnys- ja ohjearvojen määritysperusteet. Suomen Ympäristö 23/2007.

Ympäristöministeriö, 2014. Pilaantuneen maa-alueen riskinarviointi ja kestävä riskinhallinta. Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2014.

Allekirjoitus

Golder Associates Oy

[redacted]

Sonja Suni
Riskinarvioasiantuntija, TkT

Pekka Lindroos
Projektinjohtaja

FI09825906 (Helsinki,Suomi)
Konalantie 47 B, 00390 Helsinki, Suomi

c:\users\ssuni\golder associates\1899366, vantaaruskeasantatutkimus - riskinarviointi\1899366 vantaa ruskeasanta riskinarviointi a0.docx

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 / 38 §

LIITE A

Haitta-aineiden fysikaalis-kemiallisia ominaisuuksia

Liite A Haitta-aineiden fysikaalis-kemiallisia ominaisuuksia

Bentso(a)pyreeni

Bentso(a)pyreeni luokitellaan veteen hyvin niukkaliukoiseksi (S < 0,1 mg/l) ja hyvin heikosti haihtuvaksi (Vp < 10^{-4}). PAH-yhdisteet sitoutuvat orgaaniseen ainekseen (korkea K_{oc}-arvo), mikä vähentää niiden liikkuvuutta. Bentso(a)pyreeni luokitellaan ympäristössä kulkeutumattomaksi (log K_{oc} >3,7).

PAH-yhdisteet voivat kertyä biologisesti ravintoketjussa. Bentso(a)pyreeni luokitellaan erittäin kertyväksi ja se kiinnittyy perintötekijöissä DNA-juosteeseen häiriten proteiinisynteesiä. Suuri molekyylikoko voi rajoittaa kuitenkin biosaatavuutta. PAH-yhdisteet ovat yleisesti hitaasti hajoavia maaperässä.

PAH-yhdiste	M g/mol	S mg/l	V_p Pa	H -	log K_{oc} -	log K_{ow} -
Bentso(a)pyreeni	252	0,00084	1,25 * 10^{-7}	1,60 * 10^{-5}	5,82	6,13

S = liukoisuus
Vp = höyrynpaine
H = Henrun lain vakio
logKoc = jakautumiskerroin veden ja orgaanisen hiilen välillä
logKow = n-oktanoli-vesi jakautumiskerroin

Metallit

Metallit voivat esiintyä maaperässä ominaisuuksiltaan hyvin erilaisina yhdisteinä. Saman metallin eri yhdisteet voivat esimerkiksi olla veteen helppoliukoisia tai lähes liukenemattomia. Yleensä metallien liikkuvuus maaperässä on vähäistä. Maaperässä metallien liikkuvuuteen vaikuttaa mm. maaperän orgaaninen aines, savimineraalit sekä raudan ja alumiinin oksidit. Ympäristöolosuhteiden muutokset voivat lisätä metallien liukoisuutta ja haitallisuutta. Monien metallien liikkuvuus lisääntyy esim. hyvin happamissa tai emäksisissä olosuhteissa. Metallien pidättymistä maa-ainekseen voidaan kuvata K_d-arvolla eli maa-vesi -jakautumiskertoimella, jonka arvo voi vaihdella riippuen mm. pH:sta, hapetus-pelkistys -olosuhteista, orgaanisen aineksen pitoisuudesta ja savimineraalien määrästä.

Arseeni esiintyy maaperässä tavallisesti hapetusasteilla 0, +3 ja +5. Arseenin sitoutumista maa-ainekseen säätelevät mm. pH, hapetus-pelkistys -olosuhteet, raudan ja alumiinin oksidien, saven sekä orgaanisen aineksen määrä. Sitoutuminen maaperään on tehokkainta yleensä happamissa olosuhteissa. Hapettavissa oloissa As^{5+} muodostaa liukoista arsenaattia. Pelkistävässä ympäristössä arseeni As^{3+} esiintyy liukoisena arseenihapokkeena tai arseniittina. Karkearakeisissa maalajeissa arseeni voi olla helposti liikkuvaa ja kulkeutua pohjaveteen.

Kromi voi esiintyä hapetusasteella +3 tai +6. Kuudenarvoinen kromi (Cr^{6+}) on eliöille haitallisempi ja kulkeutuu maaperässä helpommin kuin kolmenarvoinen kromi (Cr^{3+}). Kuudenarvoista kromia ei esiinny luontaisesti Suomen maaperässä. Kolmenarvoisen kromin hapettuessa happamissa tai emäksisissä olosuhteissa syntyy kuudenarvoista kromia. Kuudenarvoinen kromi pelkistyy herkästi kolmenarvoiseksi orgaanisen aineksen läsnä ollessa. Kohdealueen taustatietojen perusteella ei ole erityistä syytä olettaa, että maaperässä esiintyisi kuudenarvoista kromia.

Lyijy esiintyy luonnossa hapetusasteilla +2 ja +4. Yleensä lyijyn kulkeutuminen maaperässä on heikkoa ja kulkeutuminen maaperästä pohjavesiin on vähäistä. Maaperässä lyijyn käyttäytymistä säätelevät pH, sidontakapasiteetti ja hapetus-pelkistysolosuhteet. Orgaaninen aines on tehokas lyijyn sitoja. Hapettavat ja happamat olosuhteet ja lyijyn kompleksoituminen liukoisiin yhdisteisiin voi lisätä lyijyn kulkeutumista. Myös emäksisissä olosuhteissa liukoisuus on korkeampi kuin neutraalilla pH-alueella. Muihin raskasmetalleihin verrattuna lyijyn on todettu olevan vähiten liikkuvia.

Nikkeli esiintyy useilla eri hapetusasteilla, joista tavallisin on +2. Tärkein nikkelin maaperässä säätelevä tekijä on maaperän happamuus. Nikkelin liikkuvuus kasvaa pH-arvon laskiessa (kuten myös esim. Pb ja Cd). Lisäksi liikkuvuuteen vaikuttavat orgaaninen aines, savimineraalit, raudan ja mangaanin oksidit, epäorgaaniset suolat ja orgaaniset kompleksit.

Sinkki on luonnossa yleinen metalli ja esiintyy hapetusasteella +2. Maaperässä sinkki voi muodostaa epäorgaanisia ja orgaanisia kompleksiyhdisteitä, joista monet ovat liukoisia ja helposti liikkuvia. Maaperän happamuus ja alumiinin liukoisuuden kasvu lisäävät sinkin kulkeutumista pohjaveteen. Orgaaninen aines, savimineraalit sekä rauta- ja alumiinioksidisaostumien runsaus edistävät sinkin sitoutumista. Emäksinen ja voimakkaasti pelkistävä ympäristö heikentää sinkin liukoisuutta.



golder.com

TEKNINEN MUISTIO

Päiväys: 13.6.2018 **Projektinumero** 1899366

Vastaanottaja: Vantaan kaupunki

Kopio:

Lähettäjä: Jarmo Kosonen **Sähköposti:** jarmo_kosonen@golder.fi

MAAPERÄN KUNNOSTUKSEN KUSTANNUSARVIO

1.0 TAUSTA

Tutkimusalueet sijaitsevat Klemmintien itä- ja länsipuolella (kiinteistö 92-407-11-116). Länsipuolella olevaa aluetta käytetään vaihtolavojen ja merikonttien varastointialueena. Itäpuolella olevalla tutkimusalueella on tehty mm. massojen seulontaa sekä työkoneiden varastointia. Länsipuoli otetaan mahdollisesti lentoaseman käyttöön ja itäpuolelle tulee mahdollisesti työpaikka-alue. Kustannusarvio koskee kiinteistöä 92-407-11-116, josta on erotettu kolme aluetta. Jokaisella alueella sijaitsee yksi koekuoppa.

2.0 TEHDYT TUTKIMUKSET

Pilaantuneiden maa-ainesten määräarviot perustuvat kohteella tehtyyn maaperätutkimukseen (Raportti; Golder Associates Oy, 23.5.2018). Maaperässä todetut haitta-ainepitoisuudet on kuvattu tarkemmin kohdetta käsittelevässä tutkimusraportissa.

3.0 TARVITTAVAT LISÄTUTKIMUKSET

Kustannusarviossa on oletettu, että Uudenmaan ympäristökeskus määrää tehtäväksi lisätutkimuksia noin 8000 € edestä. Pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma ja pima-ilmoitus arvioidaan olevan noin 4 000 € ja lupapäätöksen noin 1500 euroa

4.0 MAAPERÄN PILAANTUNEISUUS

Kohteeseen laaditun riskinarvioinnin (Golder Associates Oy, 22.5.2018) perusteella kohteessa todetuista haitta-ainepitoisuuksista ei muodostu kulkeutumis-, terveys- eikä ekologisia riskejä.

Massamäärien arvioinnissa on arvioitu että alueilta poistetaan rakentamisen vuoksi/yhteydessä 2 m paksu kerros maa-ainesta. Kokonaiskaivumäärä on siten n. 7000 m3-ktr. Pilaantumatonta maa-ainesta on tehtyjen tutkimusten perusteella n. 4 200 m^3-ktr, ylemmät ohjearvot ylittävää pilaantunutta maa-ainesta n. 2 800 m^3-ktr ja rakennusjätettä n. 300 m^3-ktr. Yhden koekuopan on arvioitu edustavan noin 1 200 – 1 600 m^2 aluetta. Koekuoppien vähäinen määrä tuo epävarmuutta massamäärien arviointiin ja näin ollen kokonaiskustannusarvioon.

5.0 KUSTANNUSLASKENNAN PERUSTEET

5.1 Pilaantumaton maa

Kustannuslaskelmassa on oletettu, että alueilta S1, S2 ja S3 kaivettu pilaantumaton maa-aines seulotaan rakennusjätteen erottelemiseksi kohteella esim. seulakauhalla ja että pilaantumaton maa-aines voidaan hyödyntää kokonaisuudessaan kaivannon täytöissä.

5.2 Pilaantunut maa

Kustannusarviossa on oletettu, että alueilta S1 ja S3 kaivettu pilaantunut jätteen sekainen maa-aines seulotaan vastaanottopaikassa. Alueella olevat ylemmän ohjearvon ylittävät jätteen sekaiset metalleilla pilaantuneet maat on oletettu käsiteltävän Lassila&Tikanoja Oy:llä Kotkassa. Ylemmät ohjearvot ylittävää pilaantunutta maata arvioidaan olevan noin 2 800 m^3 ktr. Hinta-arvio 40 euroa/tonni perustuu Lassila&Tikanojalta vuonna 2017 saatuun hinta-arvioon.

5.3 Rakennusjäte

Kustannusarviossa on oletettu, että maaperässä oleva rakennusjätettä sisältävä pilaantumaton maa-aines seulotaan ja sijoitetetaan seulonnan jälkeen rakennusjätteenä kaatopaikalle. Jätetäytön tarkempaa sisältöä ei pystytä tehdyillä koekuopilla arvioimaan. Mikäli täyttö sisältää paljon muuta jätettä kuin betonia ja tiiltä, seulontaylitteen vastaanottohinta muuttuu jäteverolliseksi (noin 120 euroa/tonni). Vähäiset määrät muuta jätettä (kuten muovi, puu) voidaan erotella kohteessa tuntihinnalla. Pilaantuneiden jätettä sisältävien maiden määrä on huomioitu kappaleessa 4.2.

Kustannusten laskennassa seulonnan hintana on käytetty 5 euroa / t. Kaivua ja kuormausta ei ole otettu mukaan kustannusarvion laskentaan.

5.4 Kaivannon täytöt

Kustannusarviossa on oletettu, että kaivannot täytetään ja tiivistetään 55 % kaivumailla ja lisäksi 45 % täyttöhiekalla kokonaiskaivumäärästä laskettuna.

5.5 Työn kesto

Valvonnan kestoksi (keskimääräinen kesto) on arvioitu 55 tv. Kestoaika on saatu sillä oletuksella että kaivunopeus on 130 m^3ktr/vrk.

6.0 KUNNOSTUSKUSTANNUKSET

Arvio alueen maaperän kunnostuskustannuksista on noin 450 000 euroa (ei sisällä jäteveroa).

Kunnostuksen kustannukset ja lupamaksut sisältävät mahdolliset lisätutkimukset sekä kokoukset ja neuvottelut. Kustannusarviossa käytetyt yksikköhinnat perustuvat vuonna 2017 ja aiemmin toteutuneisiin hankkeisiin. Kunnostuksen kokonaiskustannusten vaihteluväli voi olla 30-50 % tässä esitetystä.

Tarkempi erittely kunnostuskustannuksista on esitetty liitteenä olevissa taulukoissa.

Laskennassa käytetyt todennäköisimmät muuntokertoimet:

m^3 -itd = todellinen irtotilavuus (kasalla tai lavalla)

t = tonni (mitattu esim. vastaanottopisteen vaa'alla)

m^3 -ktr = teoreettinen kiintotilavuus (mitattu piirustuksesta tai paikalla)

1 m^3-ktr = 1,3 m^3-itd

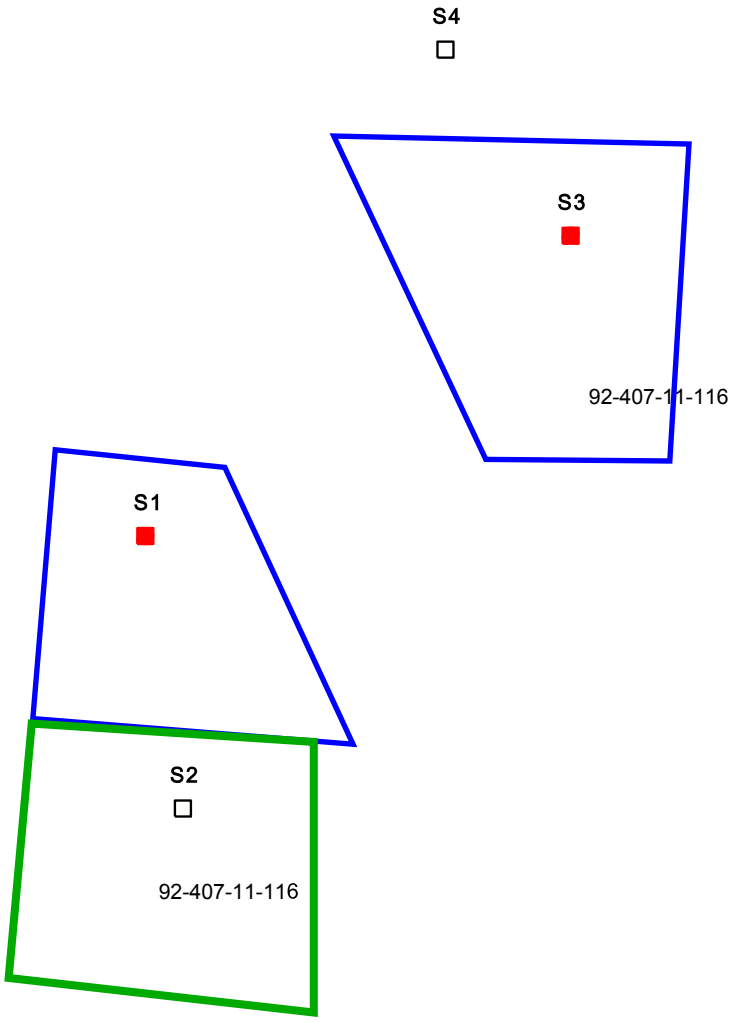
1 m^3-itd = 1,5 t

[redacted]

Niina Miettinen Jarmo Kosonen

QA: RVI





MERKINNÄT

- KOEKUOPPA
- KOEKUOPASSA TODETTU VNA 214/2007 YLEMMÄN OHJEARVON YLITTÄVÄ PITOISUUS SINKKIÄ

0 25 50
1:1000 METRIÄ

Arvio alueesta missä maaperässä kohonneita pitoisuuksia raskasmetalleja ja/ tai rakennusjätettä

ASIAKAS
VANTAAN KAUPUNKI

PROJEKTI
VANTAA RUSKEASANTA TUTKIMUS
KLEMMINTIE, VANTAA
TUTKIMUSRAPORTTI

KONSULTTI

SISÄLTÖ
TUTKIMUSPISTEIDEN SIJAINTIKARTTA

LAATINUT

Arvio alueesta missä

LUTE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.06.2019 7 38 §

JOS MITTA EI TÄSMÄÄ, ARKIN KOKOA ON MUUTETTU. ALKUPERÄINEN: ISO A4
25 mm

Vantaa Ruskeasanta
kiinteistö 92-407-11-116

	Yksikkö	Määrä	Yksikköhinta (määräpainotettu)	€ (alv 0%)	€ (alv 24%)
Suunnittelu ja luvitus					
*Koekuoppatutkimukset	erä	1	8 000 €	8 000 €	9 920 €
*pima-ilmoitus ja kunnostussuunnitelma	erä	1	4 000 €	4 000 €	4 960 €
*pima-päätöksen lupamaksu	erä	1	1 500 €	1 500 €	1 860 €
Valvonta	kk	2,5	16 000 €	40 000 €	49 600 €
* 5 vrk/viikko 07:00-16:00/ tvr, ei vkloppu					
* PP, Neuvottelut, sopimustekniikka					
* Tarvittava ymptek.suunnittelu					
Näytepisteen S1 alue, pinta-ala noin 1200 m2					
Pilaantuneen maan vastaanotto (sis. jätettä max 2 %)	t	2300	20 €	46 000 €	57 040 €
Pilaantuneen maan kuljetus	t	2300	19 €	43 700 €	54 188 €
Jätettä sisältävän pilaantumattoman maan seulonta	t	2300	5 €	11 500 €	14 260 €
Seulontaylitteen (betoni/tiili) vastaanotto	t	150	12 €	1 800 €	2 232 €
Seulontaylitteen kuljetus	t	150	19 €	2 850 €	3 534 €
Täytöt, hiekkaa (urakoitsijan materiaali)	t	2500	6 €	15 000 €	18 600 €
Täyttö, tasaus ja tiivistys kaivumailla (hiekkaa)	t	2200	2 €	4 400 €	5 456 €
Näytepisteen S2 alue, pinta-ala noin 1400 m2					
Jätettä sisältävän pilaantumattoman maan seulonta	t	2700	5 €	13 500 €	16 740 €
Seulontaylitteen (betoni/tiili) vastaanotto	t	150	12 €	1 800 €	2 232 €
Seulontaylitteen kuljetus	t	150	19 €	2 850 €	3 534 €
Täyttö, tasaus ja tiivistys kaivumailla (hiekkaa)	t	2600	2 €	5 200 €	6 448 €
Näytepisteen S3 alue, pinta-ala noin 1600 m2					
Pilaantuneen maan vastaanotto (sis. jätettä max 10 %)	t	3100	40 €	124 000 €	153 760 €
Pilaantuneen maan kuljetus	t	3100	19 €	58 900 €	73 036 €
Jätettä sisältävän pilaantumattoman maan seulonta	t	3100	5 €	15 500 €	19 220 €
Seulontaylitteen (betoni/tiili) vastaanotto	t	300	12 €	3 600 €	4 464 €
Seulontaylitteen kuljetus	t	300	19 €	5 700 €	7 068 €
Täytöt, hiekkaa (urakoitsijan materiaali)	t	3400	6 €	20 400 €	25 296 €
Täyttö, tasaus ja tiivistys kaivumailla (hiekkaa)	t	2800	2 €	5 600 €	6 944 €
Tarvikkeet, lisätyöt, työmaatilat	erä	1	10 000 €	10 000 €	12 400 €
YHTEENSÄ				**445 800 €**	**552 792 €**

39 § Erillispientalon rakennuspaikan 433-412-3-238 myyminen / Lopen rantatontit / AVP

VD/4249/10.00.02.00/2018
AK/JL/MH

Esitetään Lopen kunnassa sijaitsevan erillispientalon rakennuspaikan 433-412-3-238 myymistä korkeimman tarjouksen tehneelle.

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-m^2, kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), joilla rakennusoikeutta on yhteensä 480 k-m ^{2} 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.

Vantaan kaupunki on myynyt alueelta kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa tarjouskilpailuilla. Tässä päätöksessä myytäväksi esitetty rakennuspaikka, jonka kiinteistötunnus on 433-412-3-238, on ollut myytävänä nettihuutokaupassa Huutokaupat.com -palvelussa. Huutokauppa päättyi 26.5.2019 ja korkein tarjous oli 82 002 euroa. Kohdetta oli käyty katsomassa 3 174 kertaa ja tarjouksia tehtiin 15 kappaletta. Huutokaupat.com markkinoi kohdetta omilla sivuillaan sekä Iltalehdessä. Kaupunki on myös kohdetta markkinoinut omilla nettisivuillaan sekä Oikotiellä.

Rakennuspaikan (kiinteistötunnus 433-412-3-238) pinta-ala on 5115 neliömetriä ja kokonaisrakennusoikeus on 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.

Korkeimman tarjouksen tehnyt on 28.5.2019 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 lautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja

vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 39

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään
a) myydä erillispientalojen rakennuspaikka, jonka kiinteistötunnus on 433-412-3-238, huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneelle 82 002 euron kauppahinnalla,
b) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehet allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kartta 433-412-3-238 myynti
- 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: 433-412-3-238
Pinta-ala 5115 m^2
Rakennusoikeus 250 k-m^2



40 § Määräalan ostaminen tilasta 92-410-11-3 Kotosenmäki Länsisalmessa / Yksityishenkilö / AVP

VD/4753/10.00.01.00/2019
AK/AVP/JK

Esitetään ostettavaksi noin 6,5 hehtaarin suuruinen rakentamaton määräala tilasta 92-410-11-3 Kotosenmäki Länisisalmen kaupunginosassa 975 000 euron kauppahinnalla yksityiseltä maanomistajalta. Määräala on osoitettu hyväksytyssä Östersundomin yleiskaavassa (ei lainvoimainen) tehokkaaseen rakentamiseen lähellä suunniteltua Länsisalmen metroasemaa.

Tontit ja maanhankinta -yksikkö on neuvotellut tilan 92-410-11-3 Kotosenmäki omistajan (yksityishenkilö) kanssa tilan määräalan ostamisesta. Määräalan pinta-ala on kartalta mitattuna noin 6,5 hehtaaria (noin 65 000 m^2) ja se käsittää tilasta 92-410-11-3 Purosillantien länsipuolen. Kiinteistökauppa ei koske vajaan hehtaarin kokoista rakennettua aluetta tilasta 92-410-11-3 Purosillantien itäpuolella. Kaupan kohde on osoitettu liitekartassa.

Kaupan kohteena oleva määräala on rakentamaton ja sen alueella ei ole asemakaavaa. Määräala on Vantaan yleiskaavassa 2007 osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja maatalousalueeksi (MT). Määräalan koillisosa on tasaista niittyä. Länsi- ja eteläosa on metsäistä kallioaluetta.

Alueella on vireillä Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteisen Östersundomin yleiskaavan laatiminen. Helsingin, Sipoon ja Vantaan valtuustot ovat syksyllä 2018 puoltaneet yleiskaavan hyväksymistä, jonka jälkeen Östersundom-toimikunta hyväksyi kaavan 11.12.2018. Hyväksymispäätöksestä on valitettu. Hyväksytyssä, mutta ei lainvoimaisessa Östersundomin yleiskaavassa kaupan kohde on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kerrostalovaltaiseksi alueeksi ja kaupunkipientalovaltaiseksi alueeksi, jonka lisäksi tilan halki on osoitettu pääkatu ja yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Kaupan kohde sijoittuu Östersundomin yleiskaavassa Länsisalmen metroaseman välittömään läheisyyteen. Kaupan kohteen sijoittuminen Östersundomin yleiskaavassa on osoitettu liitekartassa.

Osapuolet ovat sopineet kauppahinnaksi 975 000 euroa, joka vastaa noin 15 € / m^2 yksikköhintaa. Hinta perustuu Östersundomin yleiskaavaratkaisuun, toteutuneisiin vertailukelpoisiin kiinteistökauppoihin sekä maaoikeuden näkemykseen raakamaan hinnasta Vantaalla.

Maaoikeus on arvioinut 13.4.2015 antamassaan tuomiossa 15/6821 raakamaan markkinahinnan olevan Vantaalla yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitetuilla alueilla suuruusluokkaa 1 – 6 € / m^2, tavanomaisen rakentamisen osalta suuruusluokkaa 6–13 € / m^2 ja tehokkaan rakentamisen osalta suuruusluokkaa 10 – 20 € / m^2. Arvokkainta raakamaata on yleiskaavassa tehokkaaseen rakentamiseen osoitettu maa, jonka odotetaan lyhyellä aikajänteellä tulevan kaavoitetuksi. Maaoikeus on 28.5.2019 antamassaan tuomiossaan 19/20779 (ei lainvoimainen) todennut, ettei nimellishintatason voida arvioida nousseen juurikaan vuoden 2013 jälkeen.

Koska kaupan kohteena oleva määräala on Östersundomin hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu hyvinkin tehokkaaseen rakentamiseen (keskustatoimintojen alueen tehokkuus pääasiassa yli 1.0, kerrostalovaltaisen alueen tehokkuus pääasiassa yli 0.8 ja kaupunkipientalovaltaisen alueen tehokkuus pääasiassa 0.4 – 1.0), mutta rakentamisen aikajänne on pitkähkö, on käypä yksikköhinta 15 € / m^2.

Tila 92-410-11-3 rajoittuu Vantaan kaupungin omistamiin maihin idässä. Kaupungin maanomistusta on tarkoituksenmukaista vahvistaa Östersundomin yleiskaavan keskeisellä alueella.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 40

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki tekee edellä esitetyn mukaisen kiinteistökaupan, jolla kaupunki ostaa yksityiseltä henkilöltä noin 6,5 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-11-3 Kotosenmäki Länsisalmen kaupunginosassa 975 000 euron kauppahinnalla.
b) Kiinteistöt ja asumisella on oikeus tehdä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
c) Mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tätä kauppaa koskevat päätökset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

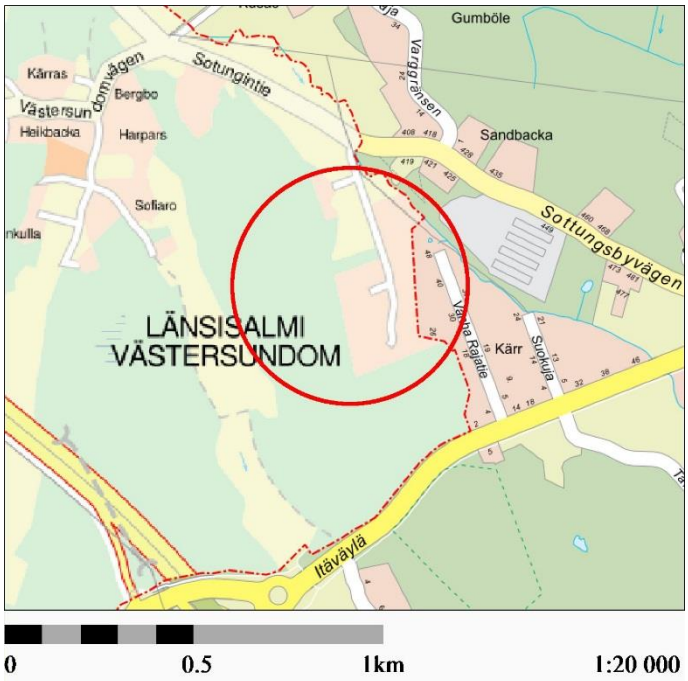
Liitteet:
- Liitekartta kaupan kohteesta
- Kaupan kohde Östersundomin yleiskaavassa
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

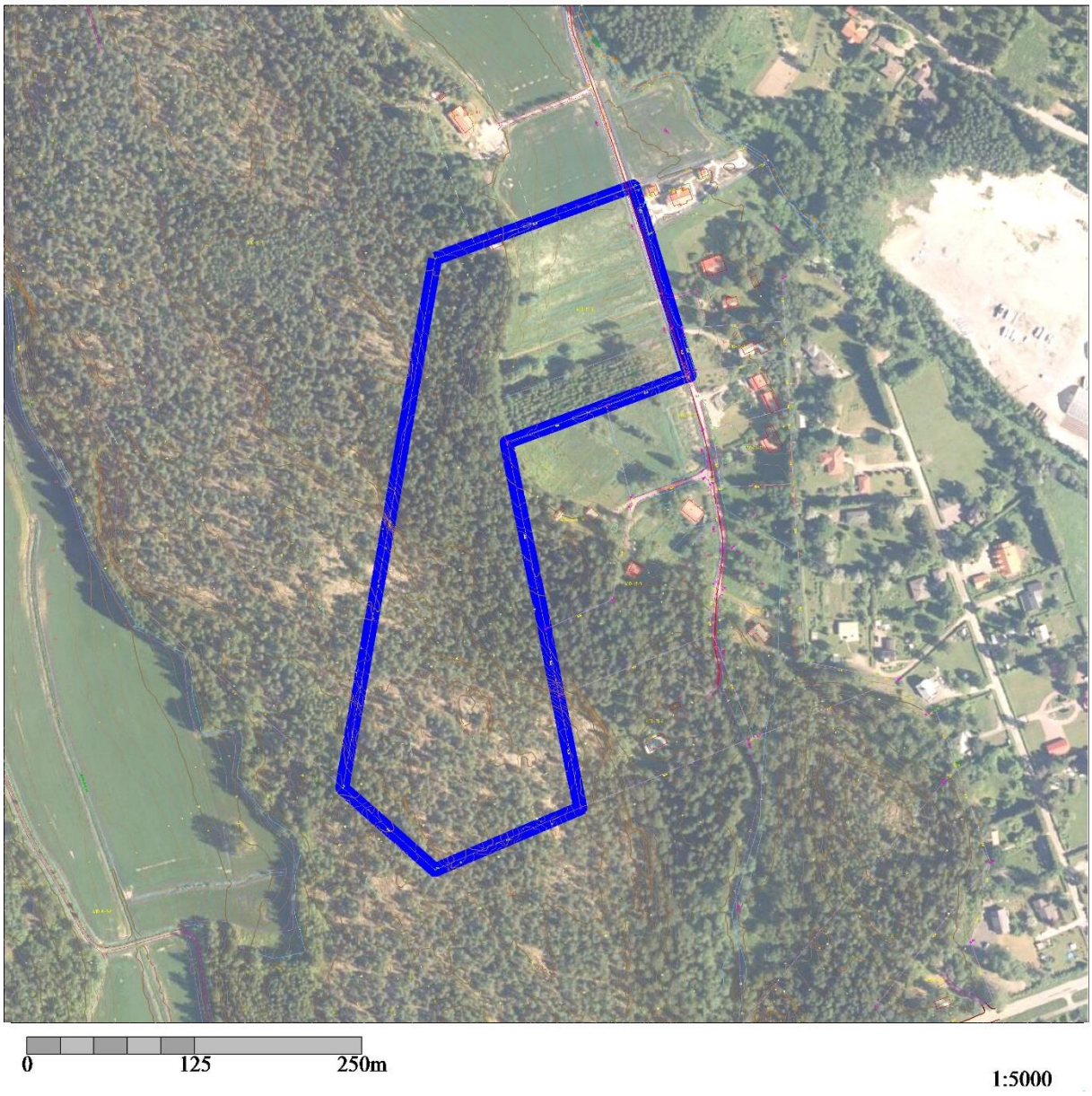


Kaupunginosa: LÄNSISALMI (90)

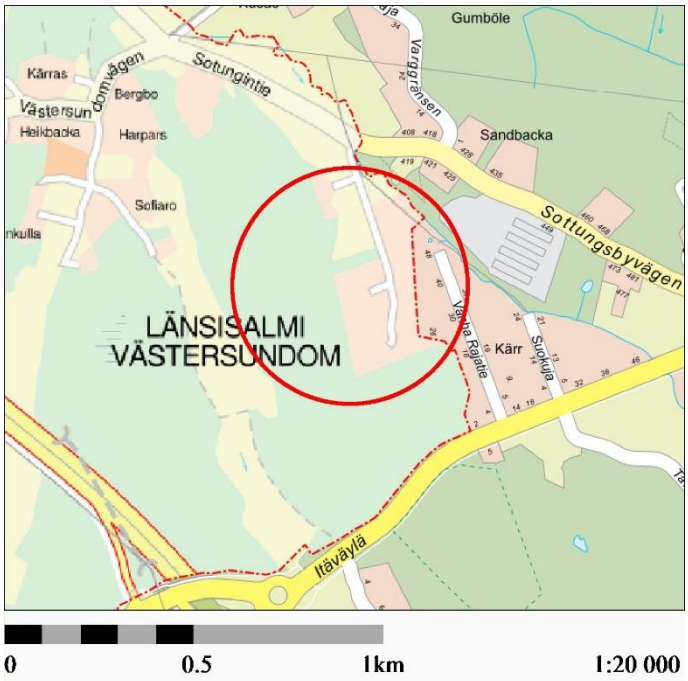
Kylä: LÄNSISALMI (410)

Määräala tilasta: 92-410-11-3

Pinta-ala: noin 6,5 ha
(sinisellä rajattu alue)



KOHTEEN SIJAINTI



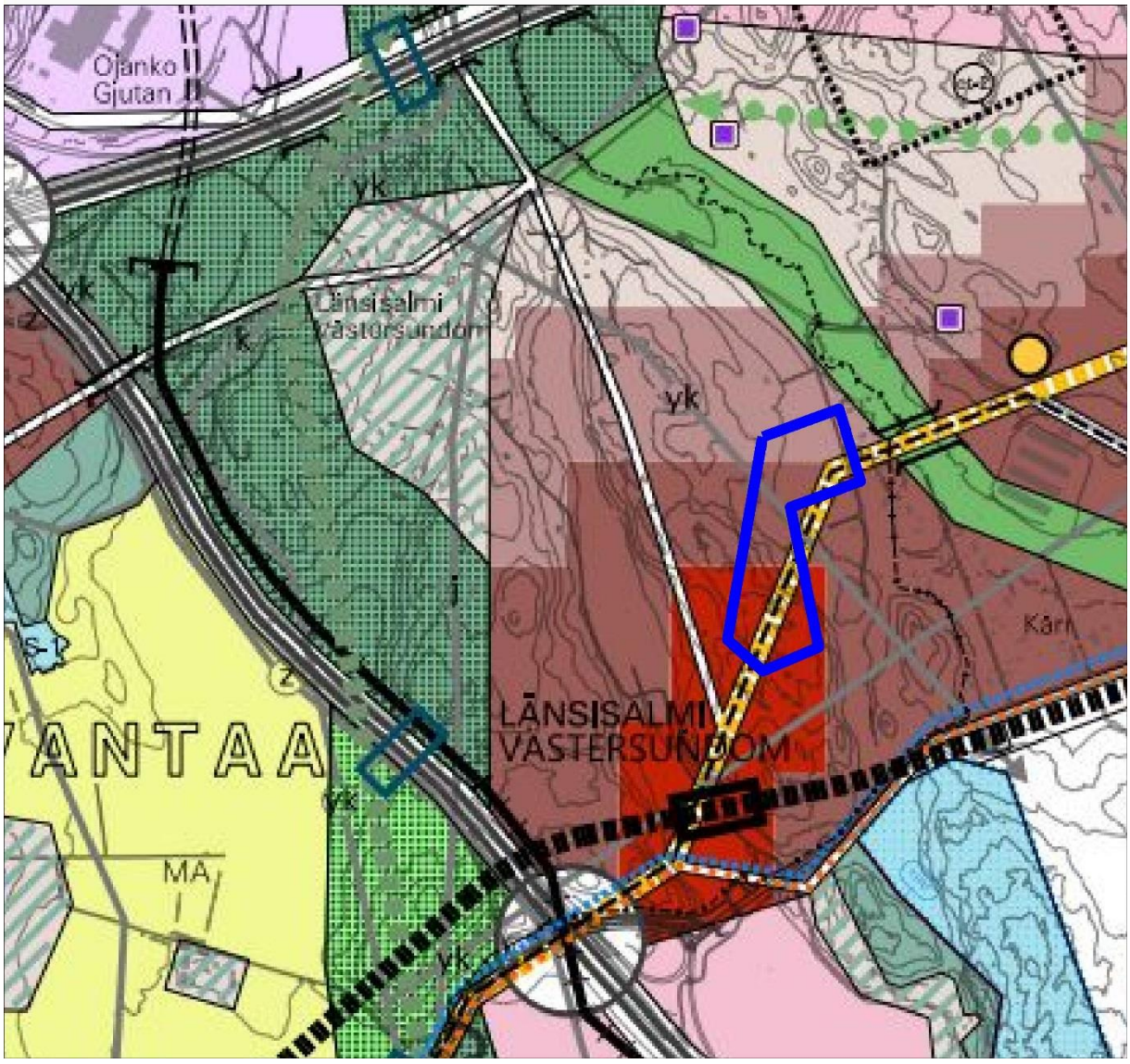
Kaupunginosa: LÄNSISALMI (90)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

Määräala tilasta: 92-410-11-3

Pinta-ala: noin 6,5 ha
(sinisellä rajattu alue)

(taustana 11.12.2018 hyväksytty Östersundomin yhteinen yleiskaava, ei lainvoimainen)



41 § **Koivuhaan tontin 68161/3 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond / Bonava Suomi Oy / AVP**

VD/10180/10.00.02.00/2015
AK/MH

Esitetään Koivuhaan tontin 68161/3 rakentamisvelvoitteen jatkamista siten, että rakennukset ovat valmiita viimeistään 28.3.2023 ja rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020. Samalla esitetään, että korjataan 28.9.2018 allekirjoitettua kiinteistön kauppakirjaa ja sopimussakon perimisestä luovutaan rakentamisvelvoitteen jatkoajalta.

Kaupunki on myynyt 28.9.2018 tontin 68161/3 Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond -nimiselle tonttirahastolle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan toteuttaja, Bonava, on sitoutunut aloittamaan rakentamisen kaupan kohteella vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja saamaan hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset valmiiksi 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko on kauppahinnan viisinkertainen määrä eli 9 930 250 euroa. Kauppakirjan kohdassa 4.3 todetaan kuitenkin, että ”Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa”.

Bonava on 28.5.2019 pyytänyt, että edellä viitattua kauppakirjan mukaista rakentamisen aloittamisen määräaikaa pidennetään vuodella siten, että rakentaminen tulee aloittaa ennen 28.9.2020. Vastaavasti myös rakentamisen valmistumisen määräaika pitenisi vuodella ja olisi näin ollen 28.3.2023. Syynä pidennyksen tarpeelle on muun muassa se, että Bonavan rakennuslupamuutoksen hakuprosessi on viivästynyt poikkeusluvan hakemisen tarpeen vuoksi. Poikkeuslupahaku on tällä hetkellä vireillä, ja rakennuslupamuutosta voidaan hakea, kun em. poikkeuslupa on lainvoimainen.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia 68161/3 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020 ja rakennusten tulee olla valmiita viimeistään 28.3.2023.

Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta. Tässä tapauksessa kauppakirjassa sopimussakkoa koskeva ehto tulee korjata koskemaan pidennettyä määräaikaa. Kauppakirjan muutos on tehtävä kaupanvahvistajan vahvistamana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 41

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:
Päätetään, että
a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja Bonava Suomi Oy:lle tontin 68161/3 rakentamisvelvoitteen täyttämiselle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020 ja rakennusten tulee valmiita olla viimeistään 28.3.2023, sillä ehdolla, että Ålandsbanken

Tomtfond Specialplaceringsfond ja Bonava Suomi Oy allekirjoittavat 28.9.2019 mennessä kauppakirjan muutoksen, jolla 28.9.2018 allekirjoitetun kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaikaa.

b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä sekä rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.9.2020 mennessä.

Käsittely:
Kiinteistöjohtajan vs. esityksestä tehtiin päätösesityksen c-kohtaan tekninen korjaus. Korjattu c-kohta on seuraava:
c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä sekä rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.9.2023 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys siten muutettuna, että

a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille ja Bonava Suomi Oy:lle tontin 68161/3 rakentamisvelvoitteen täyttämiselle jatkoaikaa siten, että rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.9.2020 ja rakennusten tulee valmiita olla viimeistään 28.3.2023, sillä ehdolla, että Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond ja Bonava Suomi Oy allekirjoittavat 28.9.2019 mennessä kauppakirjan muutoksen, jolla 28.9.2018 allekirjoitetun kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaikaa.

b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole aloittanut rakentamista 28.9.2020 mennessä sekä rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 28.9.2023 mennessä.

Liite:
- Kartta tontista 68161/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



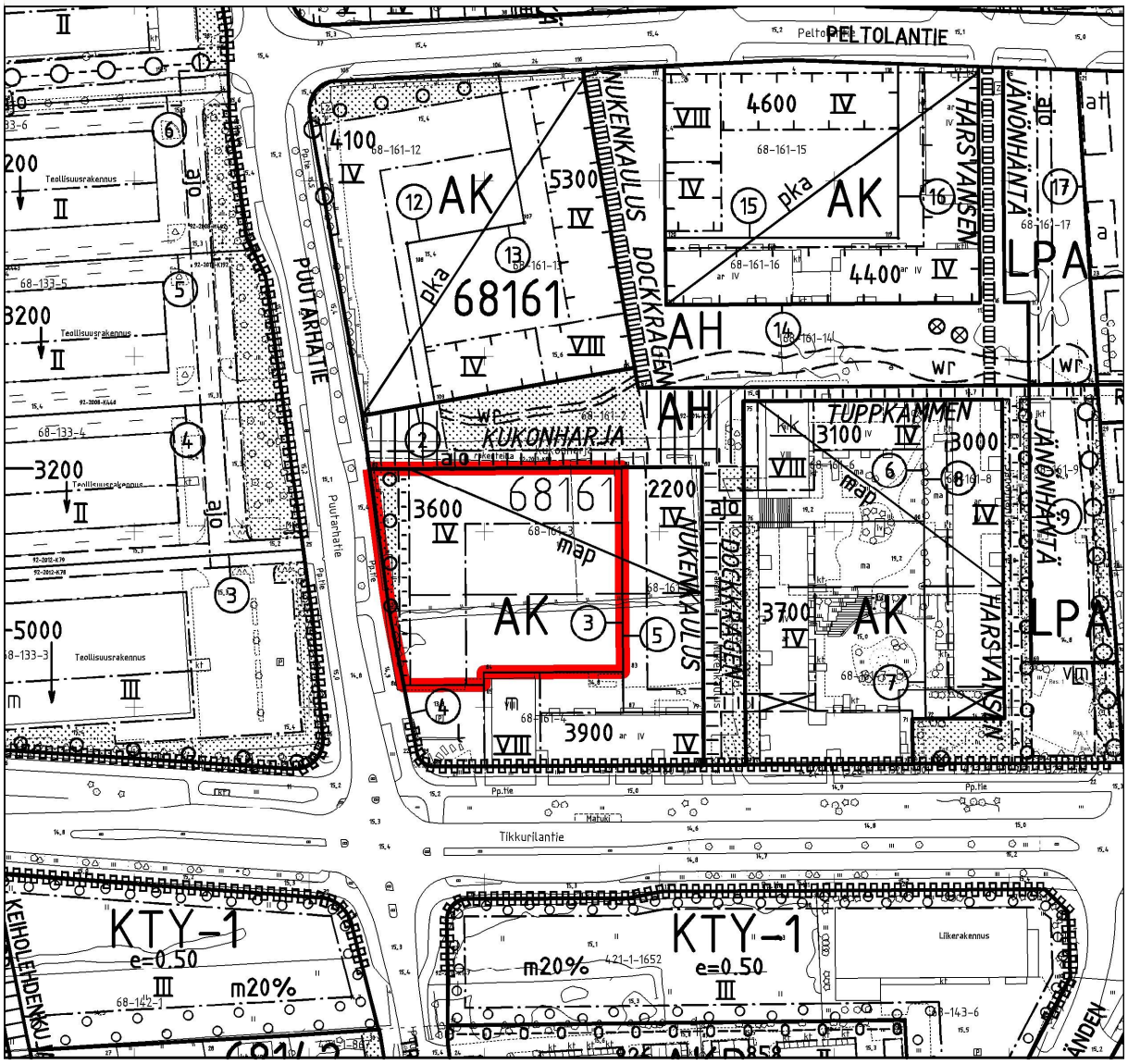
0 0.5 1km 1:20 000

RAKENTAMISVELVOITTEEN JATKAMINEN /
Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond /
Bonava Suomi Oy

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontti 3
Pinta-ala 4046 m^2
Rakennusoikeus 3600 k-m^2



0 50 100m 1:2000

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, velvollisuksiisi 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 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 (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, 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, joulu- 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.

Muutoksenhakuaika

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.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa 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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa 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, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

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

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus 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.