SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.05.2020

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP ... 4

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP ... 5

4 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP ... 6

5 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 1/2020 / HP ... 8

- Osavuosikatsaus 1/2020, kaupunkisuunnittelulautakunta (II) ... 10

- Sitovien tavoitteiden toteutuminen osavuosikatsaus 1/2020, kaupunkisuunnittelulautakunta ... 20

6 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 232500 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistöntähti / TLA ... 22

- Asemakaavaselostus 12.5.2020 / 232500 Asemakaava ja asemakaavamuutos, Kivistöntähti, Kivistö 23 ... 27

- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020 / 232500 Kivistöntähti ... 143

- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020 / 232500 Kivistöntähti ... 152

7 § Asemakaavamuutos 002417 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen /TLA ... 165

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020 / 002417 asemakaavamuutos, Aviapolis eteläinen, 52 Veromies ... 169

8 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta /Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta/ Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy / Asemakaavan muutos 002417 / AK ... 227

- Maankäyttösopimus ... 231

- Liite A1: Sopimusalue ... 240

- Liite A2: Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta ... 241

- Liite A3: Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalue ... 243

- Liite B1: Kartta vaihdettavista maa-alueista ... 244

9 § Asemakaavan muutos 002349 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2 / TLA ... 246

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020 / 002349 Asemakaavamuutos, Kilterinkuja 2, 15 Myyrmäki ... 249

10 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavan muutos 002349 / AK ... 296

- Maankäyttösopimus ... 299

- Liite A1: Sopimusalue ... 307

- Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta ... 308

11 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 152500 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja / TLA ... 309

- 152500 asemakaavaselostus 12.5.2020 Kelokuusenkuja ... 312

- 152500 Mielipiteet 12.5.2020 ... 355

- Meluselvitys 1.8.2019 / 152500 - Kelokuusenkuja ... 362

12 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 931100 / 93 Vaarala, 95 Rajakylä/ Vaaralanlammet / TLA ... 389

- Asemakaavaselostus 12.5.2020 / 931100 - Asemakaava, Vaaralanlammet, 93 Vaarala ... 394

- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020 / 931100 Vaaralanlammet (ei henkilötietoja) ... 438

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.05.2020

- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020 / 931100 Vaaralanlammet 442

- 931100 Tekninen selvitys 29.06.2018 / Vaaralanlammet 450

13 § Asemakaavamuutos 002333 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Mönkkösen kulma / TLA 468

- 002333 selostus, asemakaavamuutosehdotus 12.5.2020, Mönkkösen kulma 472

- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020 / Asemakaavamuutos 002333, 63. Viertola, Monkkosen kulma 531

- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020 / Asemakaavamuutos 002333, 63. Viertola, Monkkosen kulma 546

14 § Asemakaavan muutos 002419 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Lauhatien päiväkoti / TLA 560

- 002419 Asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020 Lauhatien päiväkoti 563

- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020 / 002419 Lauhatien päiväkoti 592

15 § Kuusijärven ulkoilusillan nimeäminen, 97 Kuninkaanmäki / TLA 601

- Sijaintikartta 602

16 § Tikkurilasta tontin 61220/3 varausajan jatkaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen / Arkta Reponen Oy / AK 603

- kartta tontista 61220/3 varausajan jatkaminen 605

17 § Tonttien 23132/10 ja 12 varaaminen Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK 606

- Kartta tontista 23132/10 varaus 608

- Kartta tontista 23132/12 varaus 609

18 § Asolasta tontin 72214/3 varauksen jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy /AK 610

- Kartta tontista 72214/3 613

19 § Oikaisuvaatimus (1) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 614

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 1 617

20 § Oikaisuvaatimus (2) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 618

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 2 621

21 § Oikaisuvaatimus (3) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) 622

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 3 624

22 § Oikaisuvaatimus (4) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) 625

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 4 628

23 § Oikaisuvaatimus (5) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 636

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 5 639

24 § Oikaisuvaatimus (6) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 641

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 6 644

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.05.2020

25 § Oikaisuvaatimus (7) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 645

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 7 648

26 § Oikaisuvaatimus (8) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 649

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 8 652

27 § Oikaisuvaatimus (9) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 653

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 9 656

28 § Oikaisuvaatimus (10) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 657

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 10 660

29 § Oikaisuvaatimus (11) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 661

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 11 664

30 § Oikaisuvaatimus (12) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 665

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 12 668

31 § Oikaisuvaatimus (13) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 669

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 13 672

32 § Oikaisuvaatimus (14) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 673

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 14 676

33 § Oikaisuvaatimus (15) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 677

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 15 680

34 § Oikaisuvaatimus (16) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 681

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 16 684

35 § Oikaisuvaatimus (17) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 686

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 17 689

36 § Oikaisuvaatimus (18) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 690

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 18 693

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.05.2020

37 § Oikaisuvaatimus (19) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 695

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 19 698

38 § Oikaisuvaatimus (20) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 699

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 20 702

39 § Oikaisuvaatimus (21) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK 710

- Kulomäen vuokratontit - oikaisuvaatimus lautakuntaan 21 713

40 § Metsolasta tontin 83110/5 vuokrasopimuksen uusiminen / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / AK 714

- kartta tontista 83110/5 716

41 § Koivuhaan tontin 68053/5 myynti / Koisoniityn palvelukeskus, VAV Palvelukodit Oy / AK 717

- johtokartta tontista 68053/5 723

- kartta tontista 68053/5 myynti 724

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 725

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 727

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 728

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 729

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 734

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 735

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 12.5.2020 klo 17.00–20.48
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteydellä)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteydellä)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x (etäyhteydellä)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteydellä)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	-	Liinakoski Eija	
Malmberg Piia, varapuheenjohtaja	x (etäyhteydellä)	Lindell Miia	
Lehmuskallio Paula	x (etäyhteydellä)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteydellä)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x (etäyhteydellä)	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	-	Spets Jouni	x (§:t 3-41, klo 17.19-20.48) (etäyhteydellä)
Nguyen Chau	x (etäyhteydellä)	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x (etäyhteydellä)	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x (etäyhteydellä)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteydellä)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (§:t 1-17, 19-40; klo 17.00-20.47) (etäyhteydellä)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (etäyhteydellä)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteydellä)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (etäyhteydellä)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	-	Kyber Henri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x (etäyhteydellä)
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x (§:t 1-16, 18-41)
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x (etäyhteydellä)
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x
Pasanen Eija, tekninen sihteeri	x (etäyhteydellä)
Multala Sari, kaupunginhallituksen puheenjohtaja	x (§:t 9-41, klo 18.57-20.48)

	(etäyhteydellä)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 14.5.2020 klo 11.00 mennessä

Sveta Silvennoinen-Hiisku Maija Vanhanen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 15.5.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Sveta Silvennoinen-Hiisku (varalla Antti Lind ja Vesa Pajula) ja Maija Vanhanen (varalla Minna Räsänen ja Chau Nguyen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 14.5.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Maija Vanhanen, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 14.5.2020 klo 11.00 mennessä.

3 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraava selostus:
Asia 5 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 1/2020 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine ja kiinteistöjohtaja Antti Kari.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

21.4.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 41/2020 Kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden palveluyksikön talous- ja hallintojohtajan sijaisten määrääminen 29.4.2020 alkaen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 45/2020 Vantaan kaupungin tonttien 92-68-161-12 ja 92-68-161-13 osuuksien maksaminen Koivuhaan korttelin 68161 yhteisistä järjestelyistä / Varte Oy

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 5/2020 Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen 92-25-103-2 / Lemiro Oy Ab
§ 6/2020 Viljelysmaan vuokraoikeuden siirron hyväksyminen Rekolan kylässä

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 10/2020 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen asumista varten Varistossa
§ 11/2020 Maankäyttölupa hevosten laiduntamiseen Myllymäessä / Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy
§ 12/2020 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaa-alueelle Myllymäessä / Hartela Etelä-Suomi Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 13/2020 Maankäyttölupa työmaatielle Hakunilassa / VM Suomalainen Oy
§ 14/2020 Viljelysmaan ja maisemapellon vuokraaminen Rekolan kylästä / Eliittihoiva Oy
§ 15/2020 Viljelysmaan vuokraus Tolkinkylän kylästä erityisviljelyyn

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 2/2020 Kivistön tontin 23131/8 rakentamisvelvoitteen jatkaminen / Asunto Oy Vantaan Aventuriini / YIT Suomi Oy

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

§ 2/2020 Välivuokrauslupa / Y-Säätiö

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
§ 8/2020 Vapautus vuokranmaksusta ajalle 1.4-31.5.2020 / Itä-Hakkilan Kilpa ry
§ 12/2020 Vapautus vuokranmaksusta ajalle 1.4. - 31.5.2020
§ 13/2020 Vapautus vuokranmaksusta ajalle 1.4.-31.5.2020 / Koips Tekonurmi Oy

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 2/2020 Lunastustoimituksen hakeminen haltuunotto- ja katualuekorvausten määräämiseksi Isonmännyntien katualueesta sekä Isonmännynpuisto- nimisen lähivirkistysalueen osan lunastamiseksi / kiinteistö 92-426-5-89

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 13/2020 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Ylästössä / TerraWise Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 16/2020 Viljelysmaan vuokraus Hämeenkylän kylästä
§ 17/2020 Viljelysmaan vuokraaminen Lapinkylästä

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 1/2020 / HP

VD/3000/02.01.02.00/2020
HP/JH

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

Käyttötalouden osalta osavuosikatsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2020
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2020 ensimmäinen osavuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Käsittely:
Merkittiin, että osavuosikatsaus 1/2020 -liitteeseen on päivitetty huhtikuun toteuman lopulliset luvut, jotka ovat olleet saatavilla 8.5.2020 lähtien. Samalla teknisen virheen vuoksi väärin kirjautuneet kumulatiiviset toteumaprosentit on korjattu.

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: ”*Vihreä lautakuntaryhmä esittää, että meneillään olevassa asemakaavoituksessa huomioidaan ekologiset viheryhteydet yleiskaavaehdotuksen mukaan, jo ennen kuin uusi yleiskaava saa lain voiman."*
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Maija Vanhanen ja Chau Nguyen yhtyivät pöytäkirjalausumaan.

Liitteet:
- Osavuosikatsaus 1/2020, kaupunkisuunnittelulautakunta (II)
- Sitovien tavoitteiden toteutuminen osavuosikatsaus 1/2020, kaupunkisuunnittelulautakunta.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristö / talouspalvelut

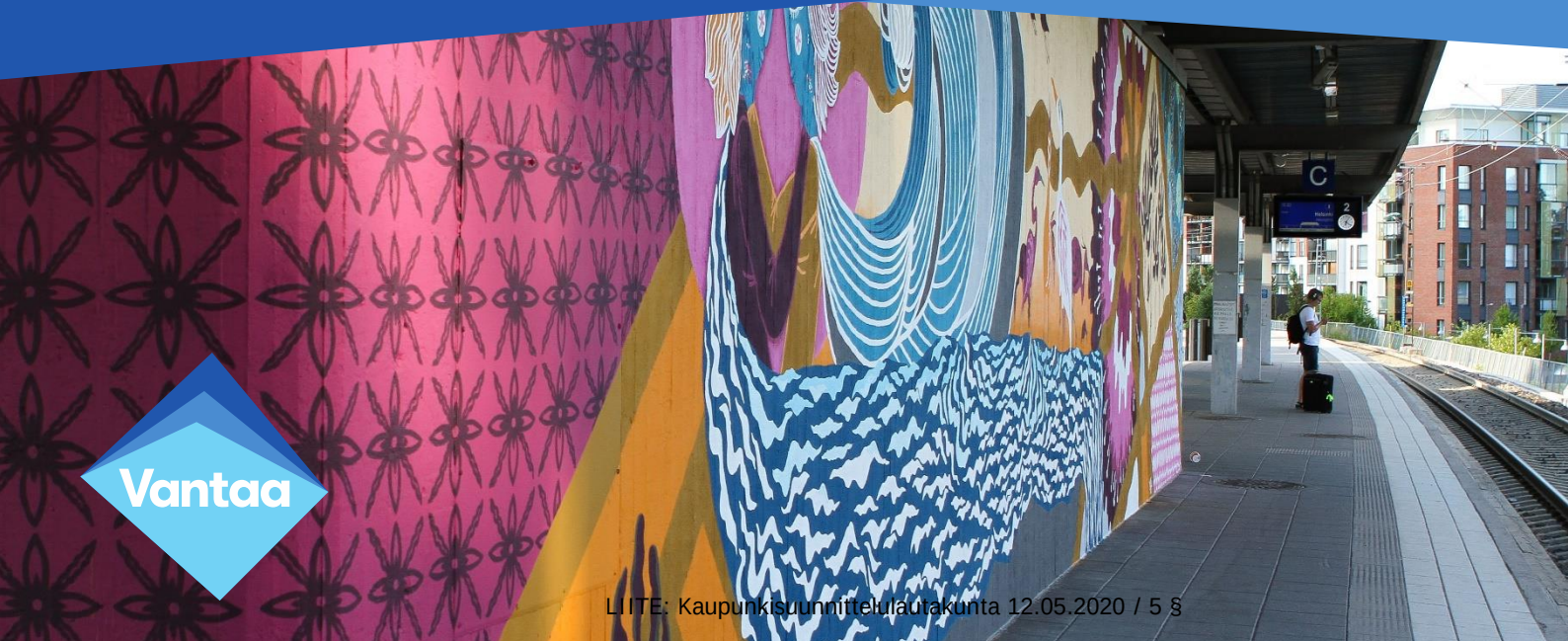
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

OSAVUOSIKATSAUS 1 / 2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta



Sisältö

Yhteiset palvelut 2
Talousarvion toteutuminen 2020 2
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset 2
Kiinteistöt ja asuminen (osana Kiinteistöt ja tilat palvelualuetta) 3
Talousarvion toteutuminen 2020 3
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset 3
Kaupunkisuunnittelu (osana Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualuetta) 4
Talousarvion toteutuminen 2020 4
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset 4
Rakennusvalvonta (osana Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualuetta) 5
Talousarvion toteutuminen 2020 5
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset 6
INVESTOINNIT 6
Irtain omaisuus 6
Kiinteä omaisuus 7
MARJA-VANTAA JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO 7
Talousarvion toteutuminen 2020 7
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset 7

Liitteet:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen käyttötalouden toteuma

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten investointien toteuma

Yhteiset palvelut

Talousarvion toteutuminen 2020

Käyttötalouden ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti, mutta yhteiset palvelut on valmistautunut poikkeustilan aiheuttamiin säästötoimenpiteisiin.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Talous- ja hallintopalvelut

Kaupunkiympäristön talous- ja hallintopalveluiden alkuvuotta on tahdittanut Uuden Vantaan organisaation pystyttäminen ja uusiin tiimeihin totuttelu. Uudistuksessa talous- ja hallintopalveluiden henkilöstömäärä kasvoi merkittävästi, kun assistentti-, vuorovaikutus- ja päätöksenteon tukipalveluita keskitettiin toimialatasoisesti. Uusien tiimien työ on saatu hyvin käyntiin ja talous- ja hallintopalveluiden tuki edellä kuvatuilla vastuualueilla näkyykin nykyään kaikilla kaupunkiympäristön toimialan palvelualueilla.

Hallinnollisten rutiinien sekä talouden vuosikellon mukaisten asioiden lisäksi talous- ja hallintopalveluita on alkuvuonna työllistänyt koronaepidemia. Lisätyötä tai muutoksia toimintatapoihin on ollut liittyen mm. sisäiseen viestintään, osallistamis- ja vuorovaikutusmenettelyihin, hallinnon toimintakyvyn varmistamiseen muuttuvassa tilanteessa, heikentyvän taloustilanteen hallintaan sekä toimielinpäätöksentekoon.

Projektijohtajat

Yhteisten palveluiden projektijohtajat ovat työskennelleet ajankohtaisten kiinteistökehityshankkeiden parissa.

Kivistön alueella ajankohtaisia kysymyksiä ovat mm. Vantaankoskentien väliaikaisen katuyhteyden avautuminen, Kivistön kauppakeskuksen hankkeen jatko ja mahdollinen uudelleen kilpailuttaminen sekä Kivistön entisen koulun alueen tonttivarausten tilanne. Myyrmäen alueella on käynnissä useita kaavoitushankkeita.

Itä-Vantaalla Tikkurilan keskustan alueella ja erityisesti Kielotiellä on käynnissä useita merkittäviä hankkeita, mm. kaavoitusvaiheessa oleva kaupungin uuden toimitalon rakentaminen. Myös Tikkurilan jokirannan aluetta kehitetään. Muualla Itä-Vantaalla käynnissä on mm. Korson keskustan kilpailualueen kehittäminen, joka sekin on kaavoitusvaiheessa.

Kiinteistöt ja asuminen (osana Kiinteistöt ja tilat palvelualuetta)

Talousarvion toteutuminen 2020

Maanmyyntivoittotavoitteen saavuttaminen on taloustilanteen takia epävarmaa. Suhdanteen huippu on ohitettu ja koronapandemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus heijastuu suoraan myös kaupungin tontinluovutuksiin ja niistä saataviin tuloihin. Vaikka alkuvuosi on edennyt suhteellisesti budjetin mukaisesti, arvioidaan kysyntäepävarmuudesta johtuen maanmyyntivoittojen alittavan budjetoidun kymmenellä miljoonalla eurolla. Maankäyttösopimuksista saatavien tulojen ennustetaan toteutuvan kuitenkin hieman yli budjetoidun.

Entisen Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen nykyisten palveluyksiköiden (asumisasiat, tontit ja maanhankinta, geotekniikka ja kaupunkimittaus) kulut ovat valmistautuneet poikkeustilan aiheuttamiin säästötoimenpiteisiin.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Uusi Vantaan mukainen organisaatiorakenne on saatu käyntiin ja muun muassa uuden Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen johtoryhmä on aloittanut työnsä vuoden alusta. Korona-epidemia on muuttanut toimintatapoja huomattavasti ja pääosa työntekijöistä työskentelee etätöissä. Nopea siirtyminen etätöihin on sujunut suuresta muutoksesta huolimatta työntekijöiltä pääsääntöisesti hyvin tai erinomaisesti. Esimerkiksi Matti järjestelmän kolmannen julkaisun testaus on saatu hoidettua etätestauksena tilanteeseen nähden erinomaisesti ja töiden etenemisen tilannekuva on parantunut huomattavasti.

Asuntorakentamisen huippu saavutettiin 2019 toteuman ollessa yli 5000 uutta asuntoa. Tänä vuonna valmistuu vielä arviolta 3 500 asuntoa. Asuinkerrostalotonttien myönnettyjen asuntolupien ja aloitusten määrät ovat pudonneet viime vuoden huipun jälkeen. Pientalorakentaminen on edelleen viime vuosien tahdissa.

Varasto-, liike- ja teollisuusrakentaminen pysyi hyvällä tasolla vielä alkuvuodesta. SPR Veripalvelujen Vehkalan maanluovutussopimukset allekirjoitettiin huhtikuun lopussa.

Korona-epidemia on muuttanut toimintatapoja nopeasti ja huomattavasti. Suurin osa palvelualueen työntekijöistä työskentelee etätöissä. Muutoksesta huolimatta toimintakyky on poikkeustilanteesta huolimatta saatu pidettyä hyvällä tasolla.

Maastomittauspiirien yhdistyminen odottaa tilojen saneerauksen valmistumista Koisotien tukikohtaan. Samassa yhteydessä geotekniikan maatutkimus on tarkoitus siirtyä Viertolankujalta samaan tukikohtaan Koisotielle.

Kaupunkisuunnittelu (osana Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualuetta)

Talousarvion toteutuminen 2020

Entisen kaupunkisuunnittelun tulosalueen nykyisten palveluyksiköiden (yleiskaavoitus, asemakaavoitus ja tietopalvelut) käyttötalous toteutunee talousarvion mukaisesti, mutta yksiköt ovat varautuneet poikkeustilan aiheuttamiin säästötoimenpiteisiin.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue muodostuu viidestä palveluyksiköstä, joista ympäristökeskus on ympäristölautakunnan alaista toimintaa. Uusi organisaatio (sekä uusi Vantaa että sitä aikaisemmin viime vuonna kaupunkisuunnittelussa tehty organisaatiomuutos) on toiminut jouhevasti ja keskeiset foorumit ovat käytössä.

Vuoden 2020 alussa uusi johtoryhmä aloitti toimintansa, ensimmäisiä yhteisiä tilaisuuksia ja yhteistyöneuvotteluita on järjestetty. Johtamisjärjestelmää viimeistellään. Kehittämispotentiaalia on lähdetty tunnistamaan.

Maaliskuussa koronaviruksen vuoksi muuttunut tilanne on otettu hyvin haltuun. Kaikkien palveluyksiköiden työt ovat jatkuneet keskeytyksittä ja perustehtävät työllistävät koko henkilöstön. Kaikissa palveluyksiköissä oli jo siirrytty sähköisiin toimintamalleihin ja kaikilla on ollut käytössään riittävät laitteet, joten siirtyminen etätyöhön sujui kivuttomasti. Suurin toiminnallinen haaste on liittynyt kaavoituksessa vuorovaikutukseen ja erityisesti yleiskaavaprosessi on kriittisessä vaiheessa. Uudet toimintamallit vastaavat Kuntaliiton suosituksia. Toimintamme kehittämistä varten keräämme kokemuksia ja tietoa etätyöskentelyn hyvistä ja huonoista puolista.

Sitovat tavoitteet ja tuloskortin tavoitteet on määritelty ja toimenpiteitä toteutetaan. Tavoitteista pystytään pääosin pitämään kiinni lukuun ottamatta yksittäisiä kehittämishankkeita, joiden vuorovaikutus ja työpajatyöskentely on hankalaa sähköisessä ympäristössä.

Koko toimialan yhteisenä hankkeena Vantaan ratikan kaupunkikehittämishanke on lähtenyt liikkeelle 2019 ja konkretisoituu KARAssa 2020 mm. resurssien varaamisena ja eritasoisten kaava- ja suunnitteluhankkeiden käynnistämisenä. Kaavarungoissa luodaan edellytykset ratikan vaikutusvyöhykkeen muuttumiselle autokaupungista kävely- ja pyöräilykaupungiksi. Asemakaavoituksessa varmistetaan mm. raideratkaisun toteutuminen.

Yleiskaavoitus

Uuden koko kaupungin yleiskaavan valmistelu on edennyt ehdotusvaiheeseen aikataulun mukaisesti. Alkuvuosi ehdotusta työstettiin valmiiksi yleiskaavatoimikunnan ohjauksessa. Rinnalla valmisteltiin vuorovaikutusta, johon poikkeustilanne toi muutoksia. Vuorovaikutus saadaan järjestettyä riittävässä laajuudessa huhti-kesäkuun aikana. Samaan aikaan päivitetään vaikutusten arvioinnit vastaamaan ehdotusta. Tavoitteena on, että yleiskaava valmistuu loppuvuodesta.

Asemakaavoitus

Asemakaavatuotanto on edennyt pääosin kaavoitusohjelman mukaisesti. 1. vuosikolmanneksen aikana keskeisiä kaavahankkeita ovat olleet mm. Hakunilan keskustan laajennus 2, Tikkurilan kaavarungon päivitys, Annefredin asemakaavan muutos Aviapoliksessa, Kivistön keskustan kaavarunko sekä Myyrmäen asemakeskus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa on käsitelty 10 asemakaavaa tai -kaavamuutosta ja lautakunnalle on esitelty 23 kpl käynnistyvien kaavahankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmia. Valtuustossa on hyväksytty 5 asemakaavaa tai -kaavamuutosta, joissa on yhteensä n. 52 000 k-m2 uutta asuntokerrosalaa.

Tietopalvelut

MATTI-järjestelmän käyttöönotto ja esim. kaavoihin liittyvä toiminnanohjaus on selkeyttänyt palvelualueen toimintaa sekä prosesseja ja erityisesti kaavojen seurantaa. MATTI on toiminut pääosin hyvin ja kaikki kaavoittajat kykenevät toimimaan MATTI-ympäristössä. Toimintatapojen muutoksen tukea ja lisäkoulutusta tarvitaan yhä.

MATTI on myös toiminut riittävän hyvin, katkot ja ongelmat on ratkaistu mahdollisimman nopeasti. MATTIn käyttöönotto muilla kaupunkiympäristön palvelualueilla tulee laajentamaan yhteistyön hyötyjä.

Rakennusvalvonta (osana Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualuetta)

Talousarvion toteutuminen 2020

Talouden osalta ensimmäinen neljännes on suurin piirtein ennustetun kaltainen ja muistuttaa viime vuotta. Helmikuussa tapahtui hienoinen notkahdus, joka johtui laskutuksen viivästymisestä. Tilanne korjaantui maaliskuussa ja huhtikuussa. Liikevaihto ja toimintakate ovat suunnitelmien ja

talousarvion mukaisia. Sopivaa toteuttamismallia tavoitteille alueellisten rakennusjärjestysten mahdollisuuksien kartoittamisesta ja korkean rakentamisen paikkojen määrittelyyn etsitään.

Rakennusvalvonta on valmistautunut poikkeustilan aiheuttamiin säästötoimenpiteisiin.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Alkuvuonna on valmistunut suhteellisen vähän asuntoja ja uudisrakennuksia. Syynä on ollut varmaankin viime vuoden ennätyksellinen valmistuneiden määrä, yli 5000 asuntoa.

Toiminnan vilkkaudesta kertovat myönnettyjen ja aloitettujen kohteiden määrät. Alkuvuodesta molemmat ovat olleet hieman kymmenen vuoden keskiarvon yläpuolella. Siten sekä lupakäsittelyssä että tarkastuspuolella on täysi työllisyys. Viime aikoina ei ole myöskään näkyvissä hiljentymistä. Lupapisteessä on tullut vireille lupahakemuksia tai alustavia tiedusteluja jopa hieman enemmän kuin tavallisesti. Myös lupajaostoon ja kaupunkikuvaneuvottelukuntaan on ollut tulossa tavallista enemmän hankkeita.

Rakennusvalvonnan toiminta on kokonaan sähköistä. Siirtyminen etätyöskentelyyn kaikkien osalta tapahtui parissa tunnissa maaliskuun puolivälissä. Kahdessa päivässä tehtiin ohje työmaiden etäkatselmuksista, joka on otettu käyttöön laajasti myös muualla Suomessa.

Sopivaa toteuttamismallia tavoitteille alueellisten rakennusjärjestysten mahdollisuuksien kartoittamisesta ja korkean rakentamisen paikkojen määrittelyyn etsitään.

Tietomallipohjaisen ja tekoälyavusteisen rakennusvalvontatyön kehittämisessä on vireillä kaksi hanketta. Toinen koskee isompia kohteita ja toinen pientalohankkeita. Molemmat tehdään yhteistyössä Järvenpään ja Hyvinkään kanssa. Molempiin kytketään mukaan Metropolian tietomallikoordinaattoreiden koulutusohjelma.

INVESTOINNIT

Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuus ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Irtaimen omaisuuden hankinnat painottuvat tyypillisesti loppuvuoteen ja lisäksi koronaviruksesta aiheutuvat tuotantokatkokset saattavat viivästyttää toimituksia.

Kiinteä omaisuus

Maanhankintaneuvotteluja on ollut vireillä runsaasti. Saraksen maa-alueiden lunastustoimituksessa päätetty korvaus on maksettu ensimmäisellä vuosikolmanneksella. Korvaus vei huomattavan osan vuodelle 2020 budjetoiduista määrärahoista. Pitkien neuvottelujen ansiosta kaupungilla olisi mahdollisuus hankkia vielä 2020 loppuvuoden aikana laajoja alueita omistukseensa, mutta hankintamäärärahat eivät tätä mahdollista. Kiinteän omaisuuden ostot voidaan rajoittaa toteutuvaksi budjetin mukaisesti, mutta tulevaisuuden tarpeisiin olisi nyt mahdollista tehdä investointeja, mikäli määrärahoissa olisi joustoa.

Esirakentaminen ja pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt suunnitelmien ja budjetin mukaisesti.

MARJA-VANTAA JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN -RAHASTO

Talousarvion toteutuminen 2020

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahastosta rahoitetaan Kivistön ja muiden keskusten kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista. Alkuvuodesta 2020 rahastosta on rahoitettu mm. Tikkurilan jokirannan kehittämishankkeita ja Koivukylän taidehanketta. Rahaston investoinneissa poikkeustilanteeseen valmistauduttiin valmistelemalla 1 miljoonan euron säästötoimenpiteet.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

1.1.2020 voimaan astuneen Vantaan kaupungin organisaatiomuutoksen kaikki vaikutukset toimialojen talousarvioihin eivät olleet vielä selvillä vuoden 2020 talousarviosta päätettäessä. Kaupunginvaltuusto päätti 23.3.2020 määrärahamuutoksista. Toimialojen määrärahoja on lautakuntien hyväksymien käyttösuunnitelmien jälkeen tarve muuttaa vastaamaan Uusi Vantaa organisaation mukaista toimintaa sovituilla henkilöstö- ja muita määrärahoja ja tuloja koskevilla siirroilla. Muutokset koskivat Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahaston aluemarkkinointia koskevia tuloja ja menoja, jotka siirtyivät kaupunkistrategian ja johdon toimialan viestintäyksikön vastuulle valmisteluohjeen mukaisesti.

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALOUDEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2020

KALA yhteensä 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum. toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
TOIMINTATUOTOT	29 419	43 270	14 289	33	33 270
TOIMINTAKULUT	-16 942	-17 271	-5 024	29	-16 821
TOIMINTAKATE	12 477	25 999	9 264	36	16 449

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum. toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
TOIMINTAKULUT	-93	-97	-18	18	-97
TOIMINTAKATE	-93	-97	-18	18	-97

Yhteiset palvelut 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum. toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
TOIMINTATUOTOT	59				
TOIMINTAKULUT	-1 842	-2 644	-682	26	-2 494
TOIMINTAKATE	-1 784	-2 644	-682	26	-2 494

Kiinteistöt ja asuminen 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum. toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
TOIMINTATUOTOT	24 294	38 446	12 594	33	28 446
TOIMINTAKULUT	-7 125	-6 688	-2 075	31	-6 588
TOIMINTAKATE	17 169	31 758	10 518	33	21 858

Kaupunkisuunnittelu 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum. toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
TOIMINTATUOTOT	410	264	34	13	264
TOIMINTAKULUT	-4 152	-4 160	-1 218	29	-4 110
TOIMINTAKATE	-3 742	-3 896	-1 184	30	-3 846

Rakennusvalvonta 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum. toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
TOIMINTATUOTOT	4 656	4 560	1 661	36	4 560
TOIMINTAKULUT	-3 729	-3 682	-1 031	28	-3 532
TOIMINTAKATE	927	878	630	72	1 028

Marja-Vantaa 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum. toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
TOIMINTATUOTOT	630	0	-4	X	0
TOIMINTAKULUT	-745	-450	-65	14	-450
TOIMINTAKATE	-115	-450	-68	15	-450

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISTEN INVESTOINTIEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2020

Irtain omaisuus 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
INVESTOINTIMENOT	-292	-129			-129
Geotekniikka ja maatutkimus	-264	-35			-35
Mittausosasto	-28	-94			-94

Kiinteä omaisuus 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
INVESTOINTITULOT	9 843	3 500	1 265	36	3 500
Kiinteän omaisuuden myynti	9 843	3 500	1 265	36	3 500
INVESTOINTIMENOT	-15 126	-10 000	-5 626	56	-10 000
Kiinteän omaisuuden osto	-11 464	-7 000	-5 168	74	-7 000
Maa-alueiden kunnostus	-3 662	-3 000	-458	15	-3 000

Marja-Vantaa investoinnit 1000 EUR	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Kum toteuma 1 - 4 2020	Kum. Tot-%	Ennuste
INVESTOINTIMENOT	-4 536	-4 800	-458	10	-3 800

SITOVAT TAVOITTEET OVK 1/2020
KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Sitova tavoite vuodelle 2020	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2020	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2020	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Turvaamme talouden tasapainon								
Strateginen tavoite 1. Turvaamme talouden tasapainon								
1.3 Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	38,2 milj. euroa	30 milj. euroa. Lisäksi seurataan maankäytön muita tuloja maanmyyntivoittojen ohella	Hannu Penttilä	Suurimmat yksittäiset alkuvuoden kaupat ovat olleet toimitilarakennusten tontin myyminen SRV:lle Aviapoliksen suuralueelta ja asuinkerrostalotontti Leinelästä Kojamolle vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen.	Maanmyyntivoittoja on tullut 04/2020 loppuun mennessä n. 8,6 M€. Kaupungilla on tonttitarjontaa 30 M€:n tavoitteen saavuttamiseen, Koronavirustilanne aiheuttaa epävarmuutta.	Arviointi tehdään osavuosikatsauksessa II/2020.	
1.4 Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	53 %	55 %	Hannu Penttilä	Työohjelman mukaiset asemakaavat.	37 %	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien								
Strateginen tavoite 4. Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta								
4.2 Ekologiset viheryhteydet säilyvät	Ekologiset yhteydet on huomioitu yleiskaavassa	Ekologisia yhteyksiä ei selvitetty yleiskaavassa 2007	Ekologiset yhteydet huomioitu yleiskaavassa 2020	Hannu Penttilä	Ekologiset runkoyhteydet on määritelty yleiskaavaehdotuksessa, joka on nähtävillä 22.4.-18.6.	Mittarin toteutuminen on kiinni yleiskaavan vahvistumisesta loppuvuodesta 2020. Yleiskaava etenee aikataulun mukaisesti.	Arviointi tehdään vuoden lopussa	
Strateginen tavoite 5. Hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet								
5.1 Asuntokaavoitus painottuu asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikennevyöhykkeellä	70 %	80 %	Hannu Penttilä	Työohjelman mukaiset asemakaavat.	100 %	Tavoite toteutunee täysin.	Toteutuu täysin

Sitova tavoite vuodelle 2020	Mittari	Lähtötaso v:n 2018 loppu	Tavoitetaso 2020	Vastuuhen-kilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2020	Mittarien tilanne 1.1. - 30.4.2020	Tavoitteen toteutu-misarvio	Tila
Strateginen tavoite 6. Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä								
6.1 MAL-tavoit-teet toteutuvat ja uusi MAL-so-pimusesitys val-mistuu	Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asunto-tuotannon määrän ot-taen huomioon perhe-asuntojen tarve (MAL-tavoitteet tarkentuvat laadittavan sopimuksen mukaisiksi)	2400 asuntoa, 265 000 kem2 / MAL toteutumat: val-mistuneita asun-toja 4533, 170 536 kem2	Valmistuneita asuntoja 2 640 asuntoa vuodessa ja uutta asuntokerrosalaa 240 000 kem2 vuodessa	Hannu Penttilä	Asuntotuotanto on jatkunut vilkkaana ja kaupunki on luo-vuttanut tontteja myös uusille hankkeille alkuvuonna.	Hyväksyttyä uutta asumisen kerrosalaa 51699 k-m² Asuntotuotannon kokonais-tavoite toteutuu täysin, mutta valtion tukeman tuo-tannon osalta jäädään ta-voitteesta reilusti. 1.1-30.4.2020 Vantaalle on valmistunut 445 asuntoa, joista vain 7 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain
Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa								
Strateginen tavoite 9. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita								
9.2 Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alu-eet kehittyvät	Alueiden tontinluovu-tuksien määrä ja esira-kentamisen tilanne	Vehkalan itäpuoli on esirakennettu. Aviapoliksen ja Vehkalan tontin-luovutus on käyn-nistynyt ja ensim-mäiset yritykset ovat aloittaneet toimintansa Veh-kalan alueella. (v. 2018 loppu)	Vehkalasta ja Aviapolik-sesta luovutetaan vähin-tään 4 tonttia rakentami-seen. Vehkalan länsipuo-len esirakentaminen on valmis	Hannu Penttilä	Vehkalassa on tehty päätös yh-den merkittävän yritystontin luovutuksesta. Aviapolik-sen alueella on meneillään usean yritystontin hankekaa-voitus. Aviapoliksen suuralu-eelta on luovutettu tammi-kuussa toimitilarakennusten tontti SRV:lle.	Vehkalan länsipuolen esira-kentaminen on valmis. Pää-tös luovutuksista tehtäneen v. 2020	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain
Strateginen tavoite 19. Johtaminen uudistuu muutoksissa								
19.1 Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitel-lusti	Hankesuunnitelma on hyväksytty. Ra-kennuttajakon-sultti on hankittu. Asemakaavaluon-nos on tekeillä	Kielotie 13:n vanha toi-mitalo on purettu, uu-den toimitalon toteutus-kilpailu on ratkaistu ja toteuttaja on valittu. Asemakaavamuutoseh-dotus on hyväksytty	Hannu Penttilä	Kielotie 13:n vanhan toimita-lon purkaminen on työnalla. Uuden toimitalon toteutuskil-pailu on käynnissä. Asemakaa-vamuutosehdotus on ollut nähtävillä.	Hankinta ei ratkea kuluvan vuoden aikana.	Tavoite toteutunee osittain.	Toteutuu osittain

6 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 232500 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistöntähti / TLA**

VD/6754/10.02.04.00/2018
TLA/A-RK/SSA/V-PR/EHA/MKU

Kivistöntähden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, päiväkodin, kahden pysäköintilaitoksen, lähivirkistys- ja puistoalueiden sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön aseman läheisyyteen. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 73 150 k-m^2, josta asumisen osuus on 69 700 k-m^2.

Asemakaava koskee kortteleita 23204, 23205, 23206, 23207, 23208, 23209, 23210, 23211 ja 23212 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23 Kivistö.

Asemakaavamuutos koskee virkistysaluetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800), liikennealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) ja katualuetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) kaupunginosassa 23 Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23204, 23205, 23206, 23207, 23208, 23209, 23210, 23211 ja 23212 kaupunginosassa 23 Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, pääosin Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu luoteessa pääosin Kehärataan, lännessä AK-kortteleihin 23150 ja 23152 sekä katualueisiin ja koillisessa ja kaakossa asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,9 ha.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaava-alueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Kehäradan rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

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 3 eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava
Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle alueelle. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan aluetta (LR), Kivistöntähden puistoa (VP) sekä Kvartsiraittia (katualue). Kaava mahdollistaa kahdeksan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joissa kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

AK-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 70 700 k-m^2, josta 1 000 k-m^2 on liiketilojen rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistamat AK-kortteleihin sijoittuvat liiketilat ovat kooltaan 50 – 200 k-m^2. Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) uutta päiväkotia varten (rakennusoikeus 2 000 k-m^2) sekä kaksi pysäköintilaitosta (LPA), joiden yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja yhteensä 450 k-m^2. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, koska se on osa liito-oravien kulkureittiä ja lisäksi puistossa on yksi säilytettävä lahokaviosammalen kasvupaikka. Onnenkivenpuisto on kokonaisuudessaan merkitty luo-merkinnällä (luo/1), joka edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Säilytettävä lahokaviosammalen kasvupaikan ympäristö on myös merkitty omalla luo-merkinnällä (luo/2), jolla pyritään takaamaan kasvupaikan säilyminen alueella. Kaava-alueen keskellä sijaitsevalla Korukivenkallio-nimisellä lähivirkistysalueella säilytetään olemassa oleva kallioalue. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kolme muuta puistoaluetta.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Kivistön puistokadun kautta. Alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja. Kaava-alueeseen kuuluu myös tilavaraus Timanttisilta-nimiselle Kehäradan ylittävälle uudelle jalankulun ja pyöräilyn sillalle.

Osa asemakaavattoman alueen pohjoispuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Sporttilaituri), joka yhdistää Kivistön keskustan jo rakentuneet osat Onnenkivenpuistoon. Sporttilaiturille on mahdollista sijoittaa myös lähiliikuntavälineitä. Muutoin rautatiealuetta ja sen pohjoispuolelle sijoittuvaa olemassa olevaa Kvartsiraittia muutetaan niin, että alueille osoitetaan ohjeellinen tilavaraus eritasoristeykselle Timanttisillan toteutuksen mahdollistamiseksi.

Kivistöntähden vielä rakentamattomalla puistoalueella kaavamuutoksella muutetaan puistossa sijaitsevien kulkureittien sijainteja niin, että ne jatkuvat yhtenäisesti kaava-alueelle. Puiston läpi osoitetaan yksi jalankulun ja pyöräilyn katualue, mutta muuten puisto pysyy nykyisessä koossaan.

Suunnittelualue sijaitsee vain 250 – 550 metrin päässä Kivistön asemasta. Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen pienemmissä osissa erilaisten kilpailutusten avulla ajantasaisiin vaatimuksiin perustuen. Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 24.9.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Fingrid Oyj:ltä, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta, Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistykseltä sekä yhteisesti Vantaan Energia Oy:ltä ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:ltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastineet niihin on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Kivistöntähden asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin kaavakävelyllä 9.10.2018 sekä Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018, 6.3.2019 ja 18.6.2019.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelussa päätettiin, että Kivistöntähden kaava-alueelle sijoittuvien lahokaviosammalen kasvupaikkojen osalta kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta esiintymän siirtolupaa. Vantaan kaupunki on hakenut (hakemus jätetty 20.5.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhtä lukuun ottamatta kaikki kaava-alueelle sijoittuvat lahokaviosammalen kasvupaikat Linnametsän ja Tyttömäenmetsän alueille.

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

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 69 700 k-m^2 eli asuntoja noin 1 500 – 1 600 uudelle asukkaalle.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat jäsen Valtasen esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 13 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

———

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9. – 10.10.2019. Tänä aikana jätettiin yksi (1) muistutus. Muistutuksessa esitettiin huoli muun muassa lahokaviosammalen suojelusta, luontoselvitysaineistoista ja niiden saatavuudesta sekä eteläpohjoissuuntaisen ekologisen yhteydestä. Muistutus vastineineen on liitteenä.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 ja niitä saatiin yhdeksän. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan on tehty yksi tarkistus muistutuksen ja Kivistön kaavarunkotyön viher- ja virkistysalueiden suunnittelun päivitystyön tuottaman tiedon perusteella: ohjeellinen ulkoilureitti on siirretty keskeltä Onnenkivenpuistoa (VL) sen reunaan ekologisen yhteyden varmistamiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen valmistui Vantaan kaupungin tilaama koko kaupungin kattava lahokaviosammalen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma (Manninen & Nieminen 2020). Lahokaviosammalen suojelusuunnitelman johtopäätöksissä on todettu kompensaatiomenettelyn takaavan lahokaviosammalen suotuisan suojelutason ja toisaalta, että lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirron hyöty olisi kyseenalaista, joten Uudenmaan ELY:lle 20.5.2019 jätetty siirtolupahakemus peruttiin 25.3.2020. Suojelusuunnitelma ja poikkeuslupahakemuksen peruutus on lisätty kaavan asiakirjoihin ja taustaselvityksiin.

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset kaavan tavoitteiden toteutumiseksi:

- AK-, Y- ja LPA-korttelialueiden vihertehokkuutta käsittelevän kaavamääräyksen sanamuotoa muutettiin selkeämmäksi. Kaavamääräyksen asiasisältöä ei muutettu.
- LPA-korttelialueen kaavamääräykseen lisättiin maininta: “Pysäköintilaitos tulee kattaa.”

Kaavaselostusta on päivitetty edellä mainittujen tarkistusten ja täydennysten johdosta. Lisäksi kaavaselostusta on päivitetty lahokaviosammalen osalta kohdissa 2.1.2 Lahokaviosammal (s. 13) ja 3.2.2 Viranomaisyhteistyö (s. 29) sekä kohdasta 5. Asemakaavan toteutus (s. 62) on poistettu toimenpide ”Lahokaviosammalesiintymän siirto”.

Tarkistukset ovat olennaisia ja asemakaava sekä asemakaavamuutos on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti,
c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asian palauttamista valmisteluun lahokaviosammaleen ja muiden luontoarvojen vuoksi. Jäsen Hanna Valtanen kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Vesa Pajula ja Mikko Merelä kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat jäsen Silvennoinen-Hiiskun palautusesitystä, äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin neljä jaa-ääntä (Spets, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen) ja 12 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Lehmuskallio, Lind, Malmberg, Merelä, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020
- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020
- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, puh. 043 825 0515
maisema-arkkitehti Eija Hasu, puh. 050 302 9427
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

232500 KIVISTÖNTÄHTI

KIVISTÖ

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232500. Kaavoitus on tullut vireille 24.9.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee kortteleita 23204, 23205, 23206, 23207, 23208, 23209, 23210, 23211 ja 23212 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

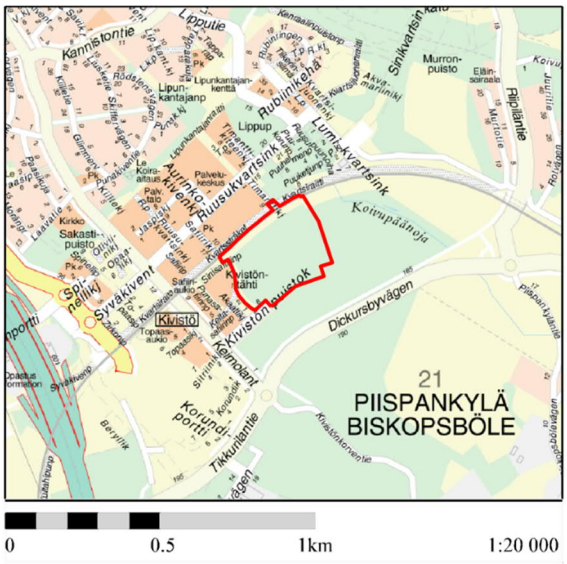
Asemakaavan muutos koskee virkistysaluetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800), liikennealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) ja katualuetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23204, 23205, 23206, 23207, 23208, 23209, 23210, 23211 ja 23212 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, päiväkodin, kahden pysäköintilaitoksen, lähivirkistys- ja puistoalueiden sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön aseman läheisyyteen. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 73 150 k-m^2, josta asumisen osuus on 69 700 k-m^2.

Kaavan laatijat:
asemakaava-arkkitehdit Sonja Sahlsten (20.3.2020 saakka) ja Veli-Pekka Ristimäki, maisema-arkkitehti Eija Hasu /
Kivistön asemakaavatiimi
Puhelin: 050 302 9427 (Hasu) / 043 825 0515 (Ristimäki)
Sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa, pääosin Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pääosin Kehärataan, Kivistöntähti -nimiseen puistoalueeseen sekä asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,8 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki.
- Kaavatyö on otettu valmisteluun aluearkkitehdin päätöksellä kaavoituksen työohjelman ulkopuolelta. Kaavatyö on ollut ensimmäisen kerran kaavoituksen työohjelmassa vuonna 2019 (nro 232500).
- Kaavoitus tuli vireille 24.9.2018.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 26.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin kaavakävelyllä 9.10.2018 sekä Kivistön asemakaavoituksen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018, 6.3.2019 ja 18.6.2019 sekä Kivistön kyläjuhlilla 7.9.2019.
- Viranomaisneuvottelu lahokaviosammalista pidettiin ELY-keskuksen kanssa 11.12.2018
- Vantaan kaupunki on hakenut 20.5.2019 Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa kaava-alueen lahokaviosammalien siirtämiseksi
- Kaavaehdotus on ollut hallinnollisessa käsittelyssä; KALA 19.8.2019 §7 ja KH 26.8.2019 §15
- Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Muistutuksia saatiin yhteensä 1 kpl.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 10.10.2019 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja niitä saatiin yhteensä 9 kpl.
- Nähtävillä ollutta asemakaava-aineistoa esiteltiin Kivistön asukasillassa 2.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelun Kivistön asemakaavoituksen avoimien ovien asukastilaisuuksissa 28.11.2019 ja 30.1.2020.
- Vantaan kaupunki on perunut lupahakemuksen lahokaviosammalen siirtämiseksi, Uudenmaan ELY-keskus 25.03.2020.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 7
2. Lähtökohdat 10
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 10
2.2 Suunnittelutilanne 20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 25
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 25
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 25
3.3. Asemakaavan tavoitteet 37
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 39
4. Asemakaavan kuvaus 46
4.1 Kaavan rakenne 46
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 47
4.3 Aluevaraukset 48
4.4 Kaavan vaikutukset 57
4.5 Ympäristön häiriötekijät 66
4.6 Nimistö 69
5. Asemakaavan toteutus 71
6. Kaavatyöhön osallistuneet 74
7. Asemakaavan seurantalomake 76
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 78
9. Muu suunnitelma-aineisto 89

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1: Havainnekuvia viitesuunnitelmasta
Liite 2: Vesihuollon esisuunnitelma, luonnos 14.6.2019
Liite 3: Katuympäristöpiirustus, luonnos 14.6.2019
Liite 4: Liikennesuunnitelma, luonnos 14.6.2019
Liite 5: Ajouratarkastelut tikaspuomiautolla ja 12 m kuorma-autolla, luonnos 14.6.2019
Liite 6: Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019
Liite 7: Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019
Liite 8: Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat
Liite 9: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio
Liite 10: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio
Liite 11: Taiteen konsepti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Kivistöntähden asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

- Kivistöntähden asemakaava-alueen katujen ja puistojen yleissuunnitelma (WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019)
- Kivistöntähden asemakaava-alueen meluselvitys (Promethor Oy, 29.7.2019)
- Puu-Kivistön kevyen liikenteen sillan [Timanttisilta] yleissuunnitelma (WSP Finland Oy, luonnos 11.6.2019)
- Kivistöntähden kaava-alueen tärinäarviointi (WSP Finland Oy, 23.11.2018)
- Kivistöntähden KEKO-laskennan tuloskortti (30.7.2019)
- Hakemus poikkeamiseksi lahokaviosammalen rauhoitusmääräyksistä Kivistön tähden asemakaava-alueella Vantaan Kivistössä (Vantaan kaupunki, 20.5.2019)
- Siirtolupahakemuksen peruutus Uudenmaan ELY-keskukseen (Vantaan kaupunki, 25.3.2020)

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

- Kivistön keskustan kaavarunkoluonnos (Vantaan kaupunki, 20.8.2018)
- Design Manual (WSP Group Finland Oy, 2011)
- Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen, erityisesti meluselvitys (2010 WSP Group Finland, 19.5.2010 FCG Oy, Melukateselvitys), taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnit
- Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma (Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 2010, päivitetty 2011)
- Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma (FCG Oy, 2010)
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys (Strafica, Motiva, 2010)
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma (FCG Oy, 2009)
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Planeko Oy, 2009)
- Marja-Vantaan keskusta-asumisen ideakilpailu, Kansainvälinen kutsukilpailu, (SAFA ja Vantaan kaupunki, 2007 – 2008)
- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen (Vantaan kaupunki, 2006)

Luontoselvitykset

- Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.
- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016) sekä Kivistön keskustan liito-oravaseurannat (Ramboll Finland Oy, 2017, 2018, 2019)
- Kivistön lahokaviosammalselvitys (Olli Manninen 2019, julkaisematon)
- Kivistön lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen 2017, julkaisematon)

- Uudenmaan lahokaviosammalien luokittelu ja priorisointi (Uudenmaan ELY-keskus, 30.4.2019, julkaisematon)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Vantaan Marjaradan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 2003)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Muuttoliike Vantaalla 2008-2017 – Ketkä tulevat, ketkä lähtevät? (Ala-Mantila S.,2019)
- Kivistön kaavarunkotyön liikenneselvitys (WSP Finland, 8.6.2018)
- Vihertehokkuus Vantaalla, esite (Vantaan kaupunki, 2018)
- Kivistön suuralueen visio 2042 (Vantaan kaupunki, 2017)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle alueelle. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan aluetta (LR), Kivistöntähden puistoa (VP) sekä Kvartsiraittia (katualue). Kaava mahdollistaa kahdeksan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joissa kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla maantasokerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

AK-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 70 700 k-m2, josta 1 000 k-m2 on liiketilojen rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistamat AK-kortteleihin sijoittuvat liiketilat ovat kooltaan 50 – 200 k-m2. Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) uutta päiväkotia varten (rakennusoikeus 2 000 k-m2) sekä kaksi pysäköintilaitosta (LPA), joiden yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja yhteensä 450 k-m2. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue on luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, koska se on osa liito-oravien kulkureittiä ja lisäksi puistossa on yksi säilytettävä lahokaviosammalen kasvupaikka. Onnenkivenpuisto on kokonaisuudessaan merkitty luo-merkinnällä (luo/1), joka edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Säilytettävä lahokaviosammalen kasvupaikan ympäristö on myös merkitty omalla luo-merkinnällä (luo/2), jolla pyritään takaamaan kasvupaikan säilyminen alueella. Kaava-alueen keskellä sijaitsevalla Korukivenkallio-nimisellä lähivirkistysalueella säilytetään olemassa oleva kallioalue. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kolme muuta puistoaluetta.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Kivistön puistokadun kautta. Alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja. Kaava-alueeseen kuuluu tilavaraus Timanttisilta-nimiselle Kehäradan ylittävälle uudelle jalankulun ja pyöräilyn sillalle.

Osa asemakaavattoman alueen pohjoispuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Sporttilaituri), joka yhdistää Kivistön keskustan jo rakentuneet osat Onnenkivenpuistoon. Sporttilaiturille on mahdollista sijoittaa myös lähiliikuntavälineitä, istutuksia ja oleskelu- ja katukalusteita. Muutoin rautatiealuetta ja sen pohjoispuolelle sijoittuvaa olemassa olevaa Kvartsiraittia muutetaan niin, että alueille osoitetaan ohjeellinen tilavaraus eritasoristeykselle Timanttisillan toteutuksen mahdollistamiseksi.

Kivistöntähden vielä rakentamattomalla puistoalueella kaavamuutoksella muutetaan puistossa sijaitsevien kulkureittien sijainteja niin, että ne jatkuvat yhtenäisesti kaava-alueelle. Puiston läpi osoitetaan yksi jalankulun ja pyöräilyn katualue, mutta muuten puisto pysyy nykyisessä koossaan.

Suunnittelualue sijaitsee vain 250 – 550 metrin päässä Kivistön asemasta. Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen pienemmissä osissa erilaisten kilpailutusten avulla ajantasaisiin vaatimuksiin perustuen. Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Näkymä Serpentiinikivenpuistosta kohti korttelia 23205.

Näkymä Sinisafiirinpolkua pitkin kohti korttelia 23204. Oikealla näkyy korttelin 23207 piharakennus kasvihuoneineen ja vasemmalla Korukivenkallion lähivirkistysalue.

Näkymä Sinisafiirinpolun ja Serpentiinikivenkadun risteyksen liiketilaan. Taustalla näkyy Onnenkivenpuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kehärataan, lännessä Kivistöntähden puistoalueen länsireunaan ja idässä sekä etelässä asemakaavoittamattomiin alueisiin. Koko suunnittelualue sijaitsee 200 – 600 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta. Alueen pinta-ala on noin 7,8 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Suunnittelualue sisältää Kehäradan rautatiealuetta sekä osan Kvartsiraitin jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

ILMAKUVA

Kuvassa on punaisella katkoviivalla suunnittelualueen alustava rajaus vuoden 2017 ortoilmakuvan päällä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Vantaanjokilaakson savitasangon vaihettumisvyöhykkeelle ja on luonteeltaan metsäinen ja voimakkaan sulkeutunut. Alue on Pitäjänkartan 1933 mukaan ollut sekapuustoista metsää. Ilmakuva vuodelta 1976 kertoo osassa suunnittelualuetta tehdyn metsänhakkuuta, sittemmin alue on metsittynyt uudestaan tiheäkasvuiseksi sekametsäksi.

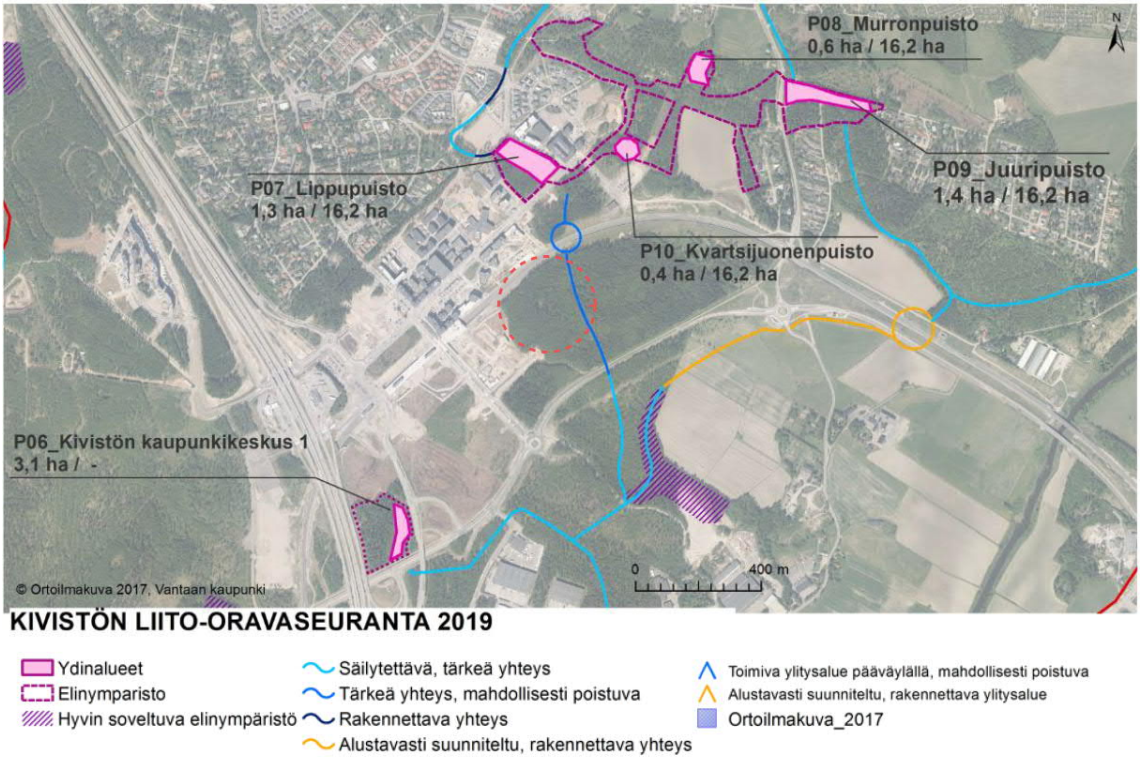
Suunnittelualue rajautuu maisemallisesti pohjoisesta Kehäradan linjauksen rajaamana, eteläpuolella Tikkurilantie luo rajan kuitenkin siten, että suunnittelualueen ja Tikkurilantien väliin jää kaavan toteutuessakin tiheäpuustoinen alue tulevaisuudessa keskustakortteleiksi asemakaavoitettavaksi. Lännessä Keimolantieltä raottuu näkymä alueelle Kivistön puistokadun avaamana. Näkymä korostuu topografian kautta: alue laskee hienovaraisesti kohti Vantaanjoen laaksoaluetta.

Luonnon monimuotoisuus

Alue on toistaiseksi lähes kokonaan rakentamatonta sekametsää. Alueelta on löydetty lahokaviosammalia ja se on tunnistettu osa liito-oravien elinympäristöverkostoa.

Liito-oravat

Kivistön keskustan alueella tehdyissä vuosittaisissa liito-oravaseurannoissa (2016 – 2019) alueella ei ole tehty varsinaisia liito-oravahavaintoja, mutta Myyrmäen-Kivistön-Ylästön liito-oravaselvityksessä (Ramboll Oy, 2017) alue on tunnistettu osaksi liito-oravien elinympäristöverkostoa Kivistön keskustan alueella. Kaava-alueen poikki pohjois-eteläsuuntaisesti on osoitettu liito-oravien yhteys, joka yhdistää Kehäradan pohjoispuolella sijaitsevat liito-oravien elinpiirit Tikkurilantien eteläpuolella sijaitseviin elinpiireihin. Kaava-alueen koillisnurkassa on myös ainut tunnistettu toimiva liito-oravien Kehäradan ylityspaikka Kivistön alueella.



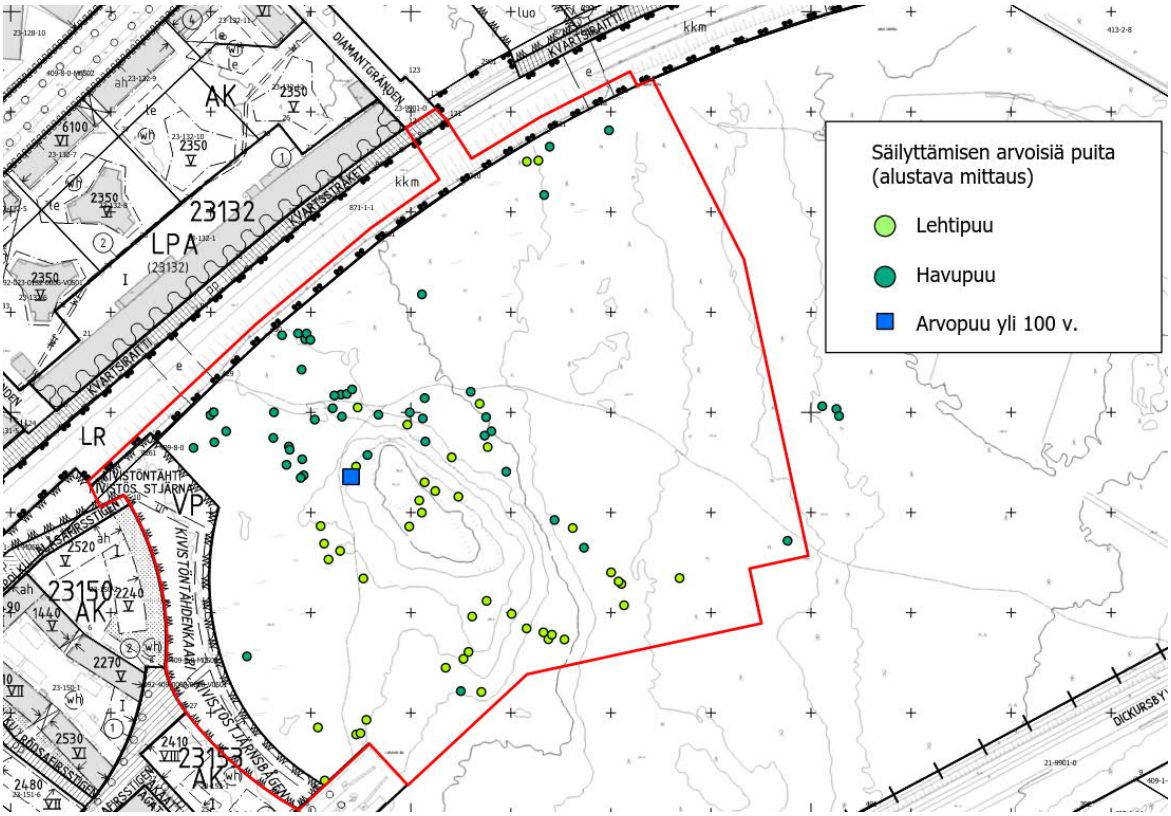
Liito-oravien elinpiirit ja yhteydet Kivistön keskustan alueella. Kivistön liito-oravaseuranta 2019, Ramboll Oy, 06/2019. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

Puusto

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön puuston laatua on selvitetty laserkeilausaineiston ja maastokäyntien avulla. Laserkeilausaineiston avulla arvioitiin erityisesti sitä, miten alueen poikki kulkeva pohjois-eteläsuuntainen liito-oravayhteys voitaisiin linjata. Aineiston perusteella suurin osa alueen puustosta on 10 – 30 m korkeaa. Vain paikoin puusto on alle 10 m korkeata, joten latvusyhteys koko alueella on hyvä liito-oravien liikkumisen turvaamiseksi. Tikkurilantien eteläpuolella on myös pääosin melko korkeaa puustoa, joten myös tien ylitys onnistunee useasta eri kohdasta.

Syksyllä 2018 alueelle tehtiin useita maastokäyntejä, joissa arvioitiin kaava-alueen puuston kuntoa ja säilyttämisen edellytyksiä. Kaava-alueen metsää ei juurikaan ole hoidettu, ja se on pääosin melko tiheää kuusikkoa tai sekametsää, jonka arvioitiin olevan melko huonokuntoista. Kaava-alueelta löytyi yksi arvopuuksi luokiteltava, yli 100-vuotias mänty. Lisäksi alueelta löydettiin joitakin hyväkuntoisia mäntyjä ja haapoja, joilla arvioitiin olevan hyvät edellytykset säilyä, vaikka ympäröivää metsää kaadettaisiinkin.

Laserkeilausaineistoon perustuva puustokartoitus (aineisto vuodelta 2017).



Syksyllä 2018 tehtyihin maastokäynteihin perustuvan puustokartoituksen perusteella hyvälaatuiset säilyttämisen arvoiset puut.

Lahokaviosammal

Suunnittelualueella on melko paljon lahopuuta ja lahokaviosammalelle soveltuvaa maapuuta. Alueelta vuosina 2017 ja 2018 tehdyissä lahokaviosammalkartoituksissa (Manninen 2017, 2019) on useita lahokaviosammalhavaintoja. Koko Kehäradan eteläpuolelle sijoittuvalta metsäalueella (pinta-ala kokonaisuudessaan noin 20 ha, josta kaava-alue noin 7 ha) löytyi vuoden 2017 kartoituksessa yhdeksän lahokaviosammalrunkoa ja vuoden 2018 kartoituksessa 14 uutta esiintymärunkoa. Vuoden 2018 kartoituksessa ei tunnistettu varmuudella yhtään vuoden 2017 kartoituksessa havaittua kasvupaikkaa.

Yhtä lukuun ottamatta kaikkien kaava-alueelle sijoittuvien lahokaviosammalen kasvupaikkojen (vuoden 2017 ja 2018 kartoitukset) siirtämiseksi haettiin Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa yhdyskuntarakenteellisista syistä. Yksi kaava-alueelle sijoittuva kasvupaikka on suunniteltu säilytettävän lahokaviosammalen suojelun ja seurannan pilottikohteena rakennetussa ympäristössä. Lupahakemus on peruutettu 25.3.2020 (kts. kohta 3.2.2. Viranomaisyhteistyö, s. 29).

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Alue on nykyisin metsäinen alue viereisiä katuja lukuun ottamatta. 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.

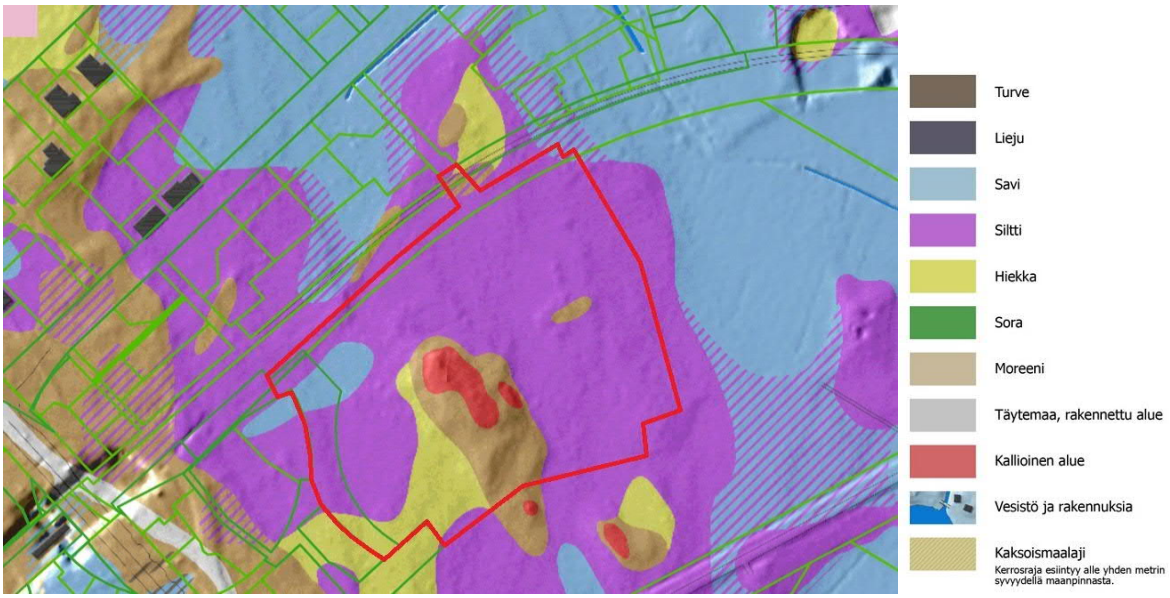
Maaperä

Pohjakartan mukaan alueen maanpinta vaihtelee tasovälillä +42…+51 m.

Maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihtelevaa: pohjois-/länsiosassa on silttiä ja länsinurkassa myös savea. Alueen keskellä on moreenia ja osin kallion pinta on hyvin lähellä maanpintaa (avokallio).

Kaava-alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia, otettu maanäytteet kolmesta pisteestä ja asennettu yksi pohjaveden mittausputki. Maanpinta on kaava-alueen kairauspisteissä noin tasovälillä +43…+47. Pohjatutkimusten mukaan ohuen pintamaan (humus/täyttö) alla on n. 1 – 14 m kerros hiekkaa ja/tai silttistä hiekkaa. Hiekan alla on kallion pintaa päällystävä moreeni. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon n. 2 – 15 m syvyydellä maanpinnasta.

Kehäradan rakentaminen on alentanut alueen pohjavedenpinnan tasoa. Alueella sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavesi on vaihdellut 2011 – 2014 välillä noin tasovälillä +36.30…+39.49 eli noin 2 – 6 metrin syvyydellä mittauspisteen maanpinnasta.



Maalajikartta. Kaava-alueen sijainti esitetty punaisella viivalla.

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

Asuminen

Kaava-alue on täysin rakentamatonta aluetta, eikä alueella ole asuntoja.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa sekä sosiaalinen ympäristö

Kivistön kaupunginosassa asuu yli 7 800 asukasta ja kilometrin säteellä Kivistön asemasta asukkaita on lähes 6000 (seuturuutu.hsy.fi, 30.1.2020). Kivistön keskusta-alue on Vantaan nopeimmin kasvavia alueita. Vuosien 2014 – 2018 välisenä aikana Vantaan juna-asemien läheisyyteen on

valmistunut 10 400 uutta asuntoa, joista kolmasosa on valmistunut kilometrin säteelle Kivistön asemasta. Tämä on suurin määrä Vantaan kaikista asemanseuduista. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on Vantaan asuntorakentamisennusteen mukaan mahdollista rakentaa yli 7 300 asuntoa.

Kivistön asemasta korkeintaan 1 000 metrin etäisyydellä asuvista noin puolet on 19 – 34 -vuotiaita (2870 asukasta), tätä nuorempia reilu kuudennes (1090 asukasta), 35 – 64 -vuotiaita reilu neljäsosa (yli 1700 asukasta) ja yli 65-vuotiaita vain 5 % eli runsaat 290 asukasta. Kivistön keskustan kehitystä leimaakin nuoret aikuiset ja perheet, ja päivähoito- ja koulupalveluille on laaja kysyntä. Vaikka ikääntyviä Kivistön keskustassa on suhteellisesti vähän, kiinnostavat seniori-ikäisten palvelut Kivistön keskustaan tukeutuvien vanhojen pientaloalueiden asukkaita.

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen (ks. Ala-Mantila 2019) mukaan keskimääräistä useampi Kivistön keskustaan muuttaneista on muuttanut alueelle Vantaan ulkopuolelta. Tämä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Vastaavasti Kivistön asemanseudulta pois muuttavat suuntaavat keskimääräistä useammin Vantaan rajojen ulkopuolelle. Kivistön keskusta-asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelta on noin 250 – 550 metriä Kivistön asemalle, jonne suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadulla sijaitsee päivittäistavarakauppa ja Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on päiväkoti, yhtenäiskoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Lähialueilla sijaitsee myös muita päiväkoteja. Vuoden 2016 lopussa Vantaalla on runsaat 110 000 työpaikkaa, joista 2,7 % eli 2 939 työpaikkaa sijaitsi Kivistön suuralueella. Näistä työpaikoista noin neljännes löytyi Kivistön kaupunginosasta ja runsaat 36 % eli 1 060 työpaikkaa Kivistön kaupunginosan eteläpuolelta, Piispankylästä. Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kaupunkikuva

Kivistön keskusta on uusi kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina, mutta itse kaava-alue on nykyisellään vielä täysin rakentamatonta sekametsää.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.

Virkistys

Kivistön keskusta liittyy laajempiin virkistysalueisiin. Keskeistä keskustan kehittämisessä on viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on, että asumisessa on 300 metrin maksimietäisyys viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle. Kivistön keskusta-alueelle laaditaan parhaillaan kaavarunkoehdotusta, johon liittyy myös urheilupuiston toimintojen määrittely ja sijoittaminen.

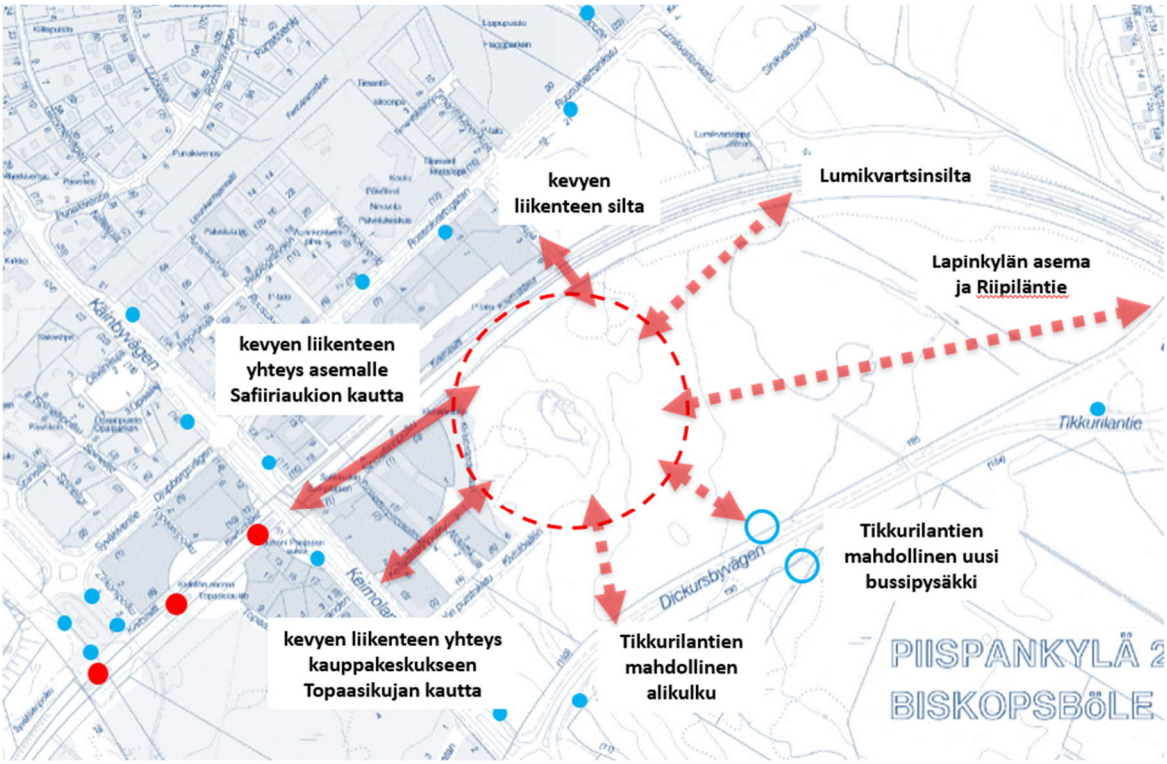
Kaava-alueen läheisyydessä, Kehäradan pohjoispuolella, sijaitsevat jo rakennetut Kvartsijuonenpuiston, Lipunkantajankentän ja Lipunkantajanpuiston lähivirkistys- ja puistoalueet. Kvartsijuonenpuistossa kaupunkiviljely ja leikkipaikat tarjoavat tekemistä kaiken ikäisille. Lipunkantajankenttä

tarjoaa lähiliikuntapalveluita. Laajemmat viheralueet löytyvät Kvartsijuonenpuiston pohjoispuolelta, Kenraalinpuistosta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta avautuu yhtenäinen latuyhteys Petikkoon, Hämeenlinnan väylän länsipuolelle.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 250 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan pohjoisreunassa, kulkee Vantaan ensimmäinen toteutettu pyöräilyn laatukäytävän osa, Kvartsiraitti. Suunnittelualueen lounaisreuna liittyy jo osin rakennettuun Kivistön puistokatuun. Lisäksi kaava-alueelle tulee tai on rakenteilla muutamia kevyen liikenteen yhteyksiä asemalta kohti kaava-alueen länsireunaa.

Kivistön keskustaa kehitetään tavoin, joilla tuetaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Pysäköinti on Kivistön keskustan alueella järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena, keskitettynä pysäköintinä. Kadunvarsipysäköinti Kivistön keskustassa on muuttunut maksulliseksi 2018.



Tunnistetut jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet. Punaisella pallolla merkitty Kivistön aseman sisäänkäynnit, sinisellä pallolla olemassa olevat bussipysäkit ja sinisellä rinkulalla mahdolliset uudet pysäkit Tikkurilantien varressa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat nykyisin Kivistön puistokadulla (VJ 225 PE 2016) ja Tikkurilantiellä (VJ500 M 2013).

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 nykyisin Kivistön puistokadulla 250 PVC 2016 ja paineviemäri 160 PE 2016 ja Tikkurilantiellä 500 M 2013.

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 nykyisin Kivistön puistokadulla (HV 500 B 2013).

Nykytilanteessa kaava-alue on rakentamatonta aluetta, joten sadevedet valuvat kaava-alueen eteläosaan Tikkurilantien varteen ja länteen Koivupäänojaan. Hulevedet ohjautuvat edelleen Koivupäänojasta Vantaanjokeen.

Jätehuolto

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

Kaukolämpö

Suunnittelualueella ei sijaitse kaukolämmön jakeluverkkoa.

Sähköverkko

Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja rautatieliikenteen melu

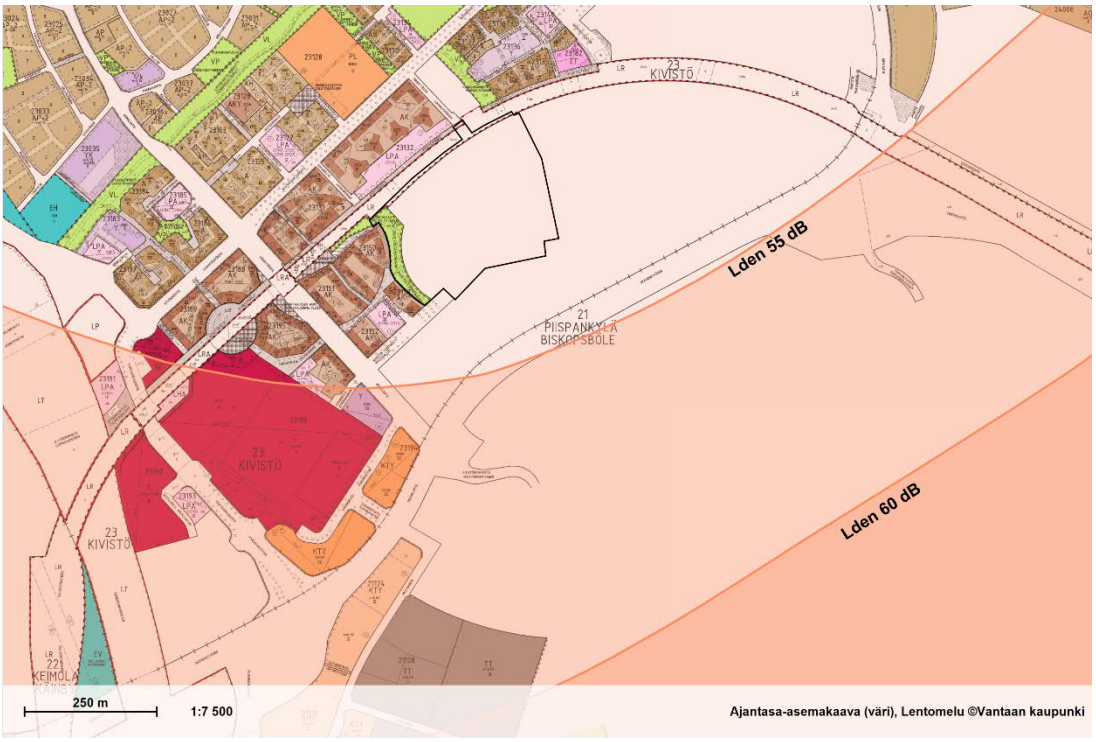
Tällä hetkellä kaava-alueen tieliikennemelutaso on päiväaikaan pääosin alle 55 dB (pienessä osassa melutaso on tasolla 55 – 60 dB) ja yöaikaan alle 45 dB (2016 tilanne). Rautatiemelua on vähäinen määrä kaava-alueen pohjoisosassa, mutta kuitenkin päiväaikaan pääosin alle 55 dB ja yöaikaan pääosin alle 50 dB (2016 tilanne).

Suunnittelun aikana on kaava-alueelle laadittu erillinen meluselvitys, jossa on tutkittu raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan.

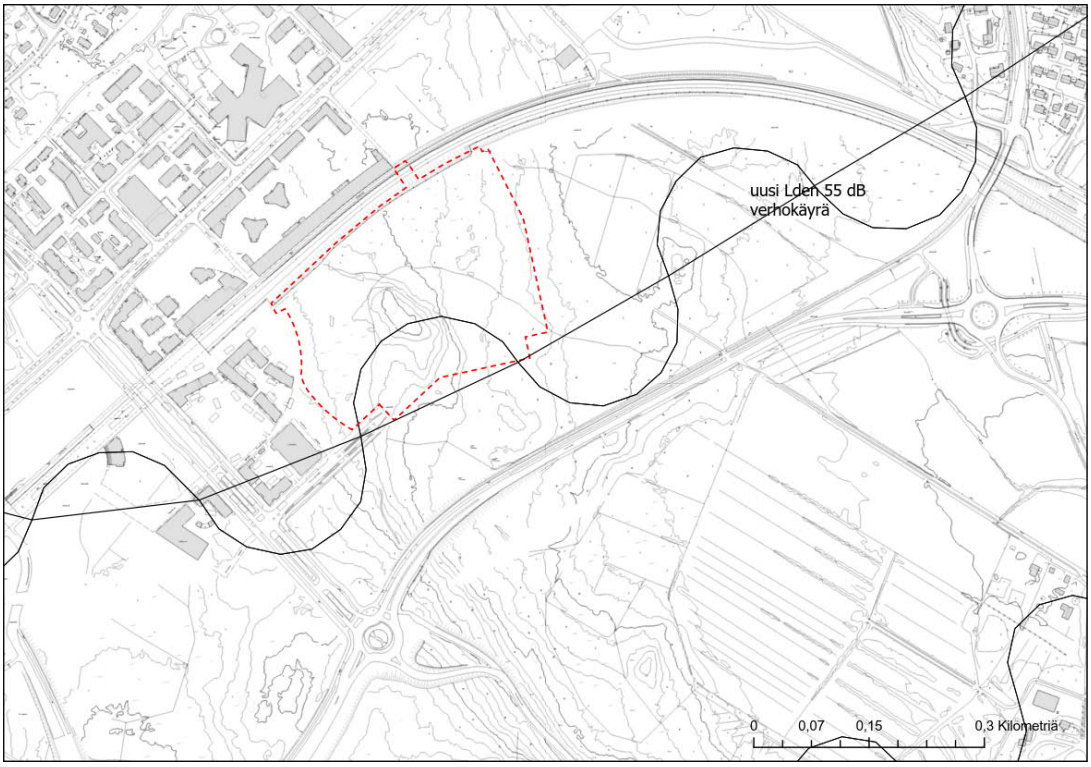
Lentomelu

Tiedot alueen lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lentomelu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (L_{den} 50 – 55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen 2 (L_{den} 55 – 60 dB) raja kulkee pienimmillään 150 m etäisyydellä alueen eteläpuolella. Lentomelun osalta koko Kivistön keskusta-alueella on erikseen sovittu

käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa. Lentomelutilanne kaava-alueella ei muutu Finavian ympäristöluvassaan esittämien uusienkaan verhokäyrien myötä.



Maakuntakaavassa vahvistetut lentomelun verhokäyrät. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla viivalla.



Finavian esittämä uusi verhokäyrä Lden 55 dB (aaltoileva viiva, ei vahvistettu). Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

Ilmanlaatu

HSY:n ilmanlaatukartan mukaan kaava-alue on Hämeenlinnanväylän pahimpien hiukkaspäästöjen ulkopuolella, ja alueella on keskimäärin parempi ilmanlaatu kuin alueilla lähempänä Helsingin keskustaa.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

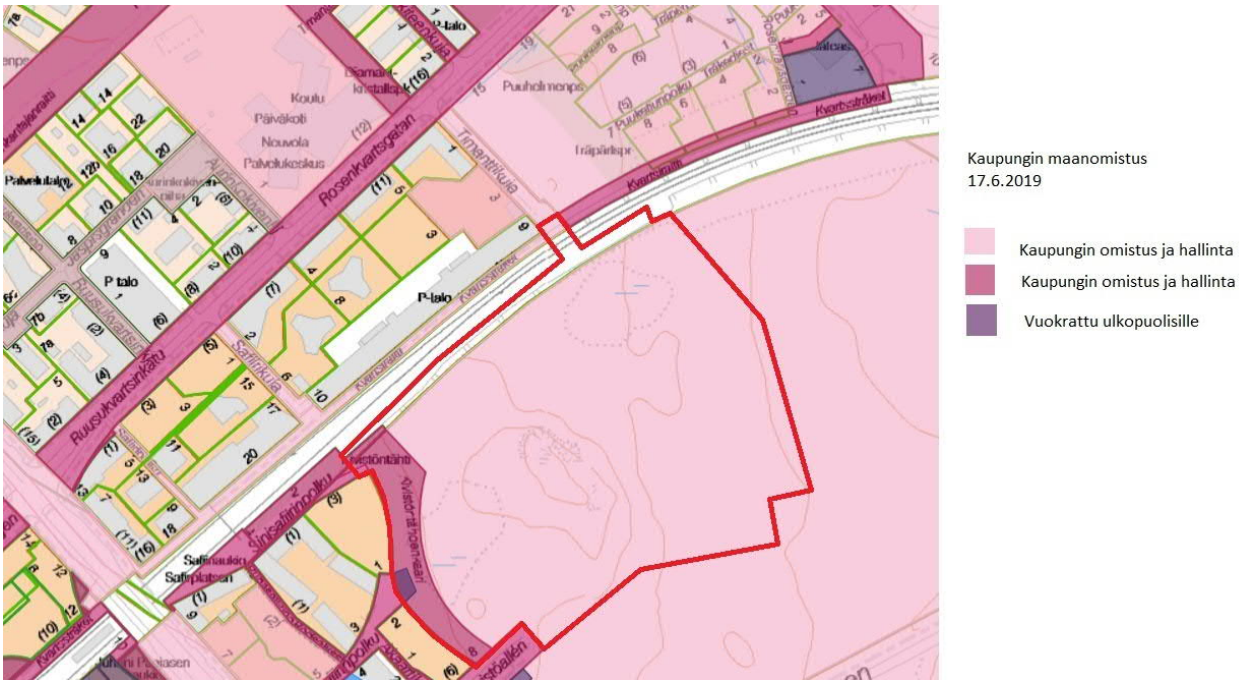
Seveso-laitokset

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee noin 1 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Kehäradan rautatiealueen omistaa Suomen valtio, ylläpitäjänä Väylävirasto.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-409-8-0	Vantaan kaupunki	7,52
92-23-9901-0	Vantaan kaupunki	0,01
92-871-1-1	Suomen valtio	0,26
	muut yksityiset / yhteisöt	0,00
Yhteensä		7,79



Maanomistustilanne 17.6.2019. Kaava-alueen sijainti esitetty punaisella viivalla.

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 kohdissa 4 ja 5.

Kaava-alue toteuttaa 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.

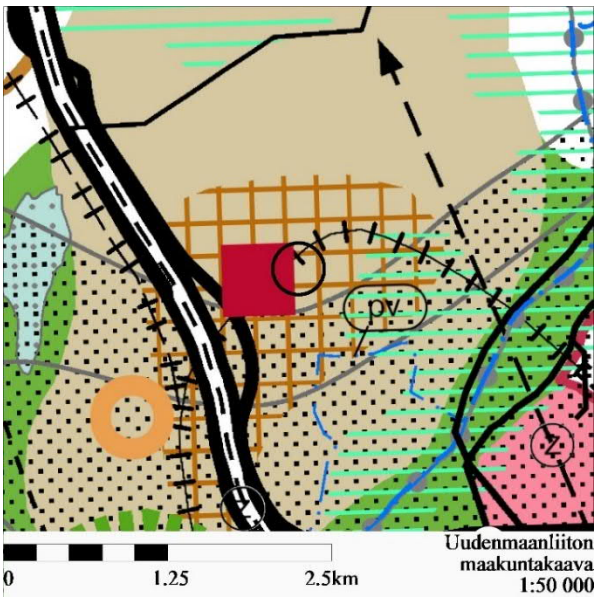
Asemakaava vastaa VAT-tavoitteisiin muun muassa seuraavien tavoitteiden osalta:

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet 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.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaavatilanne

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Taajamatoimintojen alue

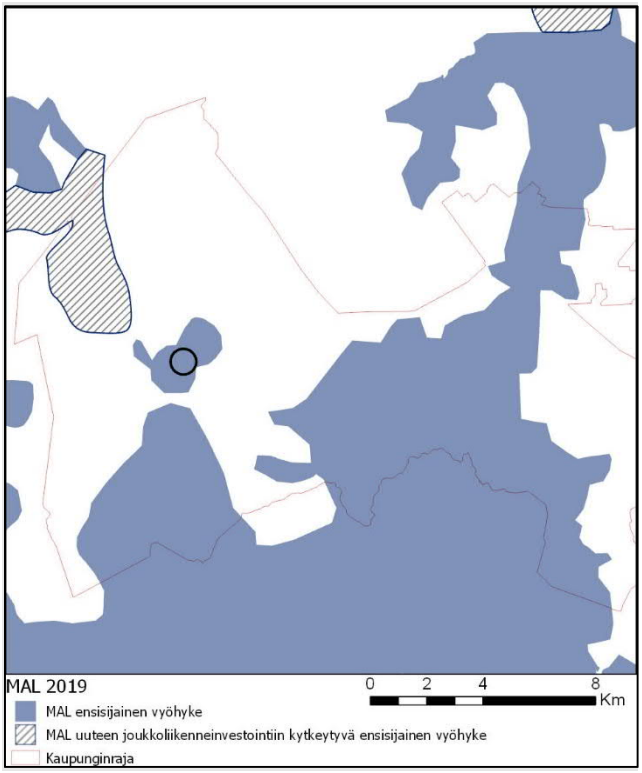
Tiivistettävä alue

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustalla ympyrällä.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019 – 2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty muun muassa, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020 – 2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Kaavahanke sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Kaavanhanke on MAL 2019 -suunnitelman mukainen.

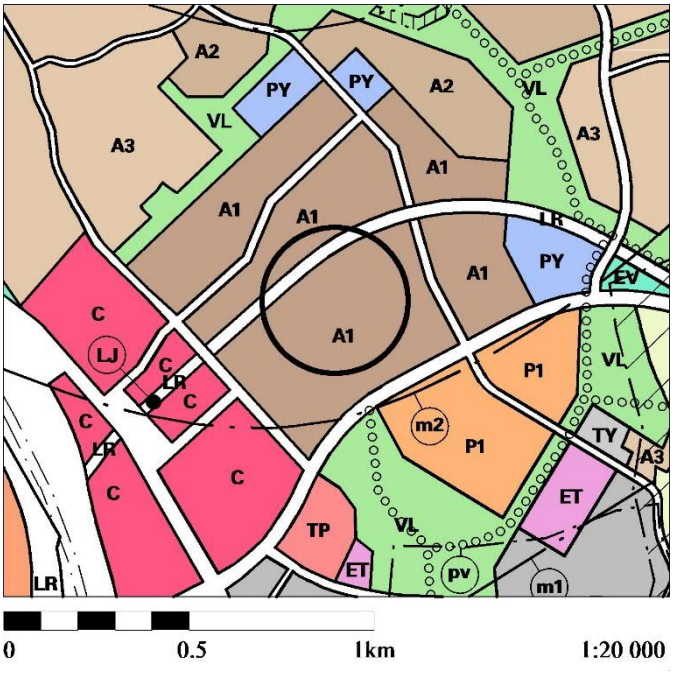


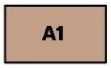
Ote MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävistä vyöhykkeistä. Kaava-alueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Marja-Vantaan osayleiskaava

Suunnittelualue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 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.

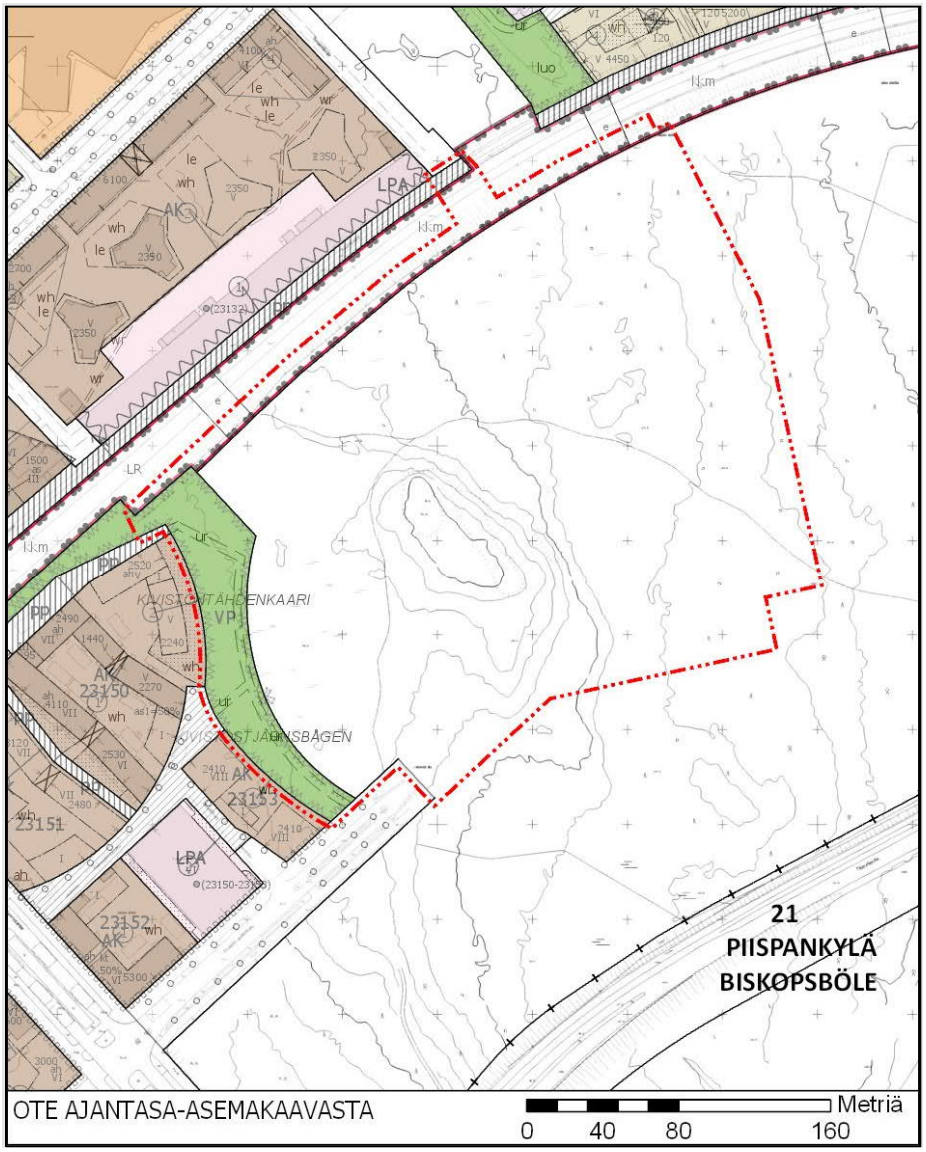
Vantaan yleiskaava 2020

Koko Vantaan kattava Vantaan yleiskaava 2020 on parhaillaan valmistelussa. Vantaan yleiskaava 2020 tulee korvaamaan muun muassa Marja-Vantaan osayleiskaavan. Yleiskaavaluonnoksessa (kh 28.1.2019) kaava-alue on aluetta AC eli alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. AC-alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Lisäksi alue on osin kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kaavahanke on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on rautatiealueeksi kaavoitettuja alueita, jotka kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kehärata (nro 701100, Kv 15.12.2008) ja jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueita, jotka kuuluvat asemakaavaan Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300, Kv 7.4.2014). Lisäksi suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800, Kv 16.11.2015) Kivistöntähti-nimisen puistoalueen osalta.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

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.

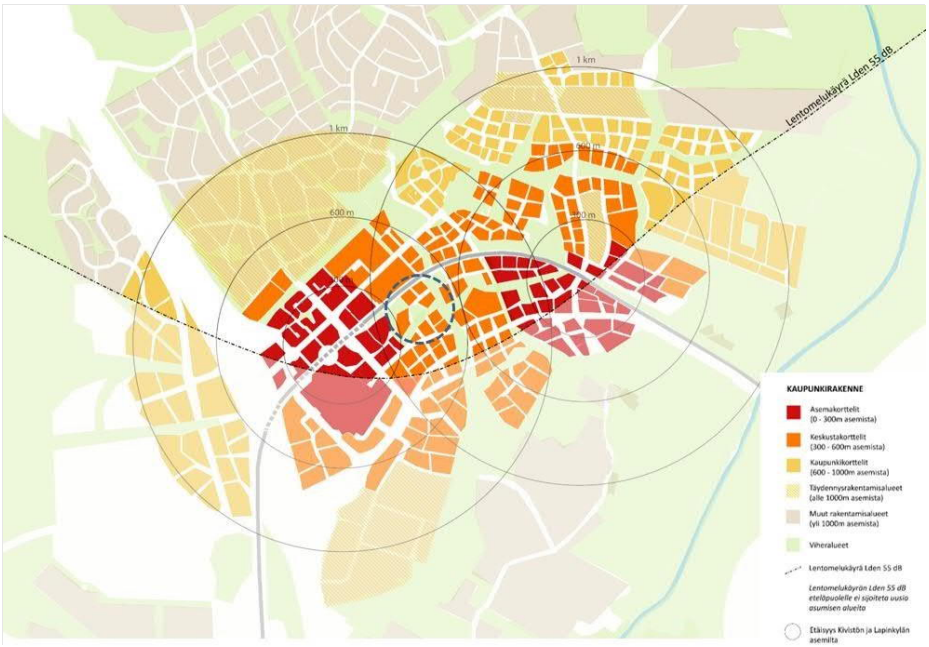
Kivistön suuralueen visio 2042

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

Suunnittelualue sisältyy Kivistön keskustan kaavarunkoalueeseen. Kivistön keskustan kaavarunkoluonnos on hyväksytty nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018. Kaavarungon ehdotusaineisto on valmisteilla ja se tulee valmistuttuaan korvaamaan Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen (nro 230600). Kaavarunkoluonnoksessa suunnittelualue on määritelty keskustakortteleiden kaupunkirakennevyöhykkeeseen, joka on tiivistä keskustarakennetta ja jossa rakennusten kerrosluvut ovat keskimäärin 3 – 7. Vyöhykkeelle tyypillisiä ominaisuuksia ovat vehreät korttelipihat ja kaupunkiviljely, sekoittunut korttelirakenne, etätyön paikat, elinkaariasuminen sekä kattoterassit ja -puutarhat. Suunnittelualueelle on osoitettu palvelualueita, viheralueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Suunnittelualueen alustavaksi teemaksi on kaavarunkoluonnoksessa määritelty metsäkorttelit.

Kaavarungon luonnosaineisto on luettavissa kokonaisuudessaan osoitteessa http://www.vantaa.fi/kiviston_visio_ja_kaavarunko.



Ote Kivistön keskustan kaavarungon luonnosaineiston kaupunkirakennekartasta (20.8.2018). Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä pistekatkoviivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. Kaavatyö on otettu valmisteluun aluearkkitehdin päätöksellä kaupunkisuunnittelun työohjelman ulkopuolelta. Kaavatyö on ollut ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuonna 2019 (nro 232500). Kaavoitus tuli vireille 24.9.2018.

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 kaupungin toimialat
- 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

Yleisötilaisuudet

Kaava-alueelle järjestettiin kaikille avoin kaavakävely 9.10.2018.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut esillä Kivistön yleisötilaisuuksissa 14.11.2018, 6.3.2019, 18.6.2019 ja yleiskaavan yleisöillassa 13.3.2019 sekä Kivistön kyläjuhlilla 7.9.2019. Asemakaavaehdotusta on esitelty asukasillassa 2.10.2019 sekä kaupunkisuunnittelun Kivistön asemakaavoituksen avoimien ovien asukastilaisuuksissa 28.11.2019 ja 30.1.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kahdeksan (8) mielipidettä, ja niissä lausuttiin seuraavaa:

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 9.10.2018

Suunnittelualueella ei sijaitse sähkön jakeluverkkoa. Alueelle rakennetaan muun infran kanssa keski- ja pienjännitemaakaapeliverkko. Alueelle tarvitaan alustavasti kaksi tilavarausta puistomuuntamoille. Muuntamoiden ja kaapeleiden tilatarpeita alueelle tarkennetaan kaavatyön edetessä. Suunnittelualueen uusille katualueille tulee varata tilat kaukolämpöjohdoille.

Kaukolämpöjohtojen rakentaminen tapahtuu katualueiden rakentamisen yhteydessä. Putkikoot ja tarkemmat sijainnit vahvistuvat katualueiden suunnittelun yhteydessä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energian kanssa ja kaava-alueelle on laadittu alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkoista sekä muuntamoiden määrästä ja sijainneista sekä kaukolämpöjohtojen tilavaraustarpeesta.

2. Museovirasto, 10.10.2018

Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti museo vastaa lausunnon antamisesta.

Vastine: Ei vastattavaa.

3. Vantaan kaupunginmuseo, 17.10.2018

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä 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 jatkovaiheessa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Fingrid Oyj, 15.10.2018

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavan lähtökohdista.

Vastine: Ei vastattavaa.

5. HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, 22.10.2018

Kivistön tähden uusi asemakaava tukee toteutuessaan Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n tavoitteita. Tiivistyvä maankäyttö edesauttaa Kivistön aseman ympäristön kehittymistä Länsi-Vantaan paikalliskeskuksena. Suunnittelualueelta on etäisyydellisesti erinomaiset kulkuyhteydet läheiselle rautatieasemalle sekä bussipysäkeille.

Kaavoitustyössä tulee ottaa huomioon mahdolliset uudet tarpeet bussipysäkeille Tikkurilantien varrella Keimolantien ja Riipiläntien kiertoliittymien välisellä osuudella, jotta joukkoliikenneyhteydet voidaan varmistaa alueen pohjois- ja itälaidasta Kivistön keskustaan, sekä Lapinkylän ja Vantaankosken suuntaan.

Kävely- ja polkupyöräyhteydet läheisille bussipysäkeille sekä Kivistön rautatieasemalle tulee suunnitella toimiviksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Alueen yhteydet on hyvä yleisesti toteuttaa eri kulkumuodoilla ja kohdealueilla saumattomasti toimivaksi kokonaisuudeksi.

Vastine: Kaavatyössä keskeisenä tavoitteena on tiiviin kaupunkirakenteen mahdollistaminen Kivistön aseman vaikutusalueelle sijoittuvalle kaava-alueelle. Alueen keskeisen sijainnin takia aluetta on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman vähäautoiseksi ja jalankulkua ja pyöräilyä tukevaksi. Ajoneuvoliikenteen määrä kaava-alueen sisällä on pyritty minimoimaan mm. sijoittamalla pysäköintilaitokset alueen pääkadun varrelle, jotta tarve ajaa alueen sisälle olisi mahdollisimman vähäistä.

Lisäksi kaava-alueen suunnittelun lähtökohtana on hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien turvaaminen kaava-alueella ja sieltä eteenpäin. Kaavan laatimisen yhteydessä

teetettiin laaja katujen ja puistojen yleissuunnitelma, jossa tutkittiin koko kaava-alueen ja myös laajemmin Kehäradan eteläpuolisen alueen katuverkkoa ja reittejä, jotta yhteystarpeet kaava-alueen ulkopuolisille, vielä toteutumattomille uusille rakennusalueille (mm. Tikkurilantien varren ja tulevan Lapinkylän aseman ympäristön alueet) olisi mahdollista suunnitella seuraavien kaavatöiden yhteydessä mahdollisimman sujuviksi ja toimiviksi.

6. Finavia Oyj, 25.10.2018

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Helsinki-Vantaan lentoaseman tärkeimmän lentoonlähtökiitotien 22R jättöpäästä ja noin neljän kilometrin etäisyydellä kiitotien jatkeelta luoteeseen. Alueella vallitsevan tyypillisen tuulitilanteen vuoksi tätä kiitotietä käytetään lentoonlähtöihin noin kolmena päivänä neljästä koko vuoden aikana ja muina päivinä laskeutumisiin. Lentoonlähtevien koneiden reitit on huolellisella suunnittelulla sovitettu nykyisille paikoilleen huomioiden nykyinen asutus ja Kivistön tuleva asutus, ja tämän vuoksi niissä ei ole liikkumavaraa Kivistön melutilanteen parantamiseksi.

Asemakaavan alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhokäyrän läheisyydessä, mutta ainakin osittain L_{den} 55 dB alittavalla lentokonemelun alueella. Finavia katsoo, että uusi verhokäyrä tulee merkitä asemakaavan aineistoon ja että uuden verhokäyrän L_{den} 55 dB ylittävälle lentokonemelualueelle ei tule sijoittaa uutta asuinrakentamista.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella lentokoneet ja niiden aiheuttama melu on alueella jokapäiväinen, arkinen ilmiö. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että alueen ääneneristävyysvaatimuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota, Finavia korostaa, että sekä alueen maankäytön suunnittelun aineistoissa että toteuttamisessa tulisi olla elementtejä, joiden perusteella mahdolliset tulevat uudet asukkaat voivat hahmottaa alueen sijainnin lentoaseman ja lentoreittien läheisyydessä.

Vastine: Kaavamääräyksiin on kirjattu, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kaavamääräyksissä on määrätty, että kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia. Kaavaselostukseen on sisällytetty kuva voimassa olevasta sekä uudesta verhokäyrästä (kaavaselostus kohta 2.1.3). Kaavassa ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista Lden 55 dB ylittävälle alueelle.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 26.10.2018

Asemakaavamuutosalue on pääosin rakentamatonta ja lähimmät yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Kivistön puistokadun päässä. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tutkittu katujen mitoitus johtojen mitoituksen kannalta sekä laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

8. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys, 26.10.2018

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys korostaa sitä, että junaradan eteläpuolinen metsäalue on nykytietojen perusteella luonnoltaan mahdollisesti jopa arvokkain Kivistön ydinalueen rakentamiselta ja metsänhakkuilta säästyneistä metsistä. Alueella on reheväpohjaisia varttuneita ja vanhoja kuusi- ja sekametsiä, osassa metsissä on runsaasti haapaa. Alueella on potentiaalia toimia hyvänä liito-oravan ydinalueena ja liito-oravanaaraalle soveltuvana lisääntymismetsänä vielä pitkään. Metsäalueella on myös monin paikoin monipuolisesti ja jopa runsaasti erilaista lahopuuta. Alueen kaavoittaminen rakentamiseen merkitsee ilmeisten luontoarvojen tietoista tuhoamista. Esitämme rakentamissuunnitelmista luopumista.

Kaava-alue ei kuulu Kivistön alueen vuonna 2017 tehtyyn kaupungin metsänhoitosuunnitelmaan, koska alue on hankittu vasta noin vuosi sitten kaupungin yhtiöltä. Tällä hetkellä tietopohja alueen luontoarvoista rajoittuu liito-orava- ja lahokaviosammalselvitysten tuottamaan lajitietoon. Mikäli alueen kaavoitusta jatketaan, on syytä selvittää myös alueen merkitys uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta. On todennäköistä, että metsäalue täyttää myös Uudenmaan liiton kehittämien vähintään maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden kriteerit. Jotta tämän arvottamisen voi kunnolla tehdä, tarvitaan alueelta myös luontotyyppitason tietoa sekä tietoa metsien lahopuuston määrästä. Kaava-alueella ei tule tehdä hakkuita kaavan valmistelun aikana.

Vastine: Kaava-alueen rakentaminen perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan (Marja-Vantaan osayleiskaava, lainvoimainen 9.7.2008), jossa alue on kokonaan esitetty merkinnällä A1 (tehokas asuntoalue). Alueen suunnittelun pohjana on käytetty uusimpia luontoselvityksiä ja niitä on täydennetty lahokaviosammalselvityksellä (Manninen 2018, loppuraportti 2019).

Alue sisältyy Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitykseen (Ramboll Oy, 2016) ja lisäksi alueella on tehty vuotuisia liito-oravaseurantoja vuosina 2017 – 2019 (Ramboll Oy). Selvityksessä ja seurannoissa on todettu, että alueella tulee varmistaa toimiva liito-oravien kulkuyhteys Kehäradan ylitse pohjoiseen kohti Lippupuistoa ja etelään kohti Tikkurilantien eteläpuolisia alueita. Tämän takia kaavaehdotuksessa kaava-alueen itäreunaan on sijoitettu koko matkaltaan vähintään 30 m leveä lähivirkistysalue (VL, Onnenkivenpuisto), jossa olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja puustoa tulee tarpeen mukaan istuttaa, jotta liito-oravan tarvitsema latvusyhteys säilyy. Lisäksi VL-alue on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alueen puustoa ja liito-oravan yhteystarpeita arvioitiin osana Kivistön keskustan kaavarunkotyöhön liittynyttä maastokäyntiä 31.5.2018, johon osallistui edustajia Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelusta, metsänhoidosta, ympäristökeskuksesta sekä Uudenmaan ELY-keskuksesta.

Kaava-alueella on tehty kaksi lahokaviosammalkartoitusta (Manninen 2017 ja 2019), joiden mukaan alueella on useita lahokaviosammalen kasvupaikkoja. Lahokaviosammal on säädetty luonnonsuojelulailla erityisesti suojeltavaksi ja rauhoitetuksi lajiksi, jonka lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulaissa. Kielto tulee kuitenkin voimaan vasta kun ELY-keskus on päätöksellään määritellyt esiintymispaikan rajat. Toistaiseksi Uudenmaan ELY-keskus ei ole tehnyt yhtään lahokaviosammalta koskevaa rajauspäätöstä. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 11.12.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että kaava-alueen rakentaminen on yhdyskuntarakenteellisesti kannattavaa edellyttäen, että alueelta löydetyt lahokaviosammalen kasvupaikat voidaan siirtää muualle, lajille soveltuville alueille. Kuten Mannisen (2018/2019) lahokaviosammalraportissa todetaan, asettaa Kivistön keskustan alueen asukasmäärän voimakas kasvu haasteita virkistysalueiden säästämiselle ja kulutuskestävyyden hallitsemiselle, joten onnistuessaan siirto voi mahdollistaa lajin paremman säilymisen Vantaalla rauhallisemmassa, vähemmän kulutukselle alttiissa sijainnissa.

Uudenmaan ELY-keskuksen keväällä 2019 tilaaman selvityksen (Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointi, 30.4.2019, julkaisematon) mukaan lahokaviosammalen uusia esiintymiä on löydetty viime vuosina runsaasti eri puolilta Uuttamaata. Selvityksen mukaan merkittävin syy uusien esiintymien löytymiseen on se, että niitä on aktiivisesti etsitty sopivilta paikoilta. Mahdollista on, että lajia esiintyy vielä huomattavasti laajemminkin, jos selvityksiä tehdään lisää.

Vantaalla lahokaviosammalselvitykset ovat toistaiseksi keskittyneet erityisesti maankäytön muutoskohteisiin. Lajin esiintymiskuvan hahmottamiseksi kaupunki on nyt käynnistänyt koko Vantaan laajuisen lahokaviosammalselvityksen, jolla selvitetään tarkemmin

lahokaviosammalen esiintyvyyttä Vantaalla sekä arvioida lajin suotuisan suojelutason säilymistä Vantaan tasolla. Kivistön suuralueella on jo rauhoitettuja luonnonsuojelualueita ja uuteen yleiskaavaan ehdotettuja uusia SL- ja luo-kohteita. Säilytettäviä luontoarvoja on suuralueella paljon. Jos yleiskaavaluonnoksen uudet suojeluehdotukset hyväksytään ja saavat lainvoiman, niin monimuotoista arvometsää on säilymässä suuralueella reilusti mahdollistaen lahokaviosammalesiintymien säilymisen myös ilman virkistyskäyttöpaineita.

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 Kivistöntähden asemakaavan alueella sijaitsee kahdeksan lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Aiemmassa kartoituksessa (2017) kaava-alueelta löytyi 5 kasvupaikkaa, mutta niitä ei enää vuoden 2018 kartoituksessa tunnistettu.

Mannisen selvityksessä lahokaviosammalia löydettiin myös muilta Kivistön keskustan vireillä olevilta asemakaava-alueilta, joten kaupunki päätti jo alustavat tulokset saatuaan järjestää aiheeseen liittyen viranomaisneuvottelun yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. 11.12.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa päätettiin, että kaupunki hakee ELY-keskukselta lupaa Kivistöntähden kaava-alueelle sijoittuvien kasvupaikkojen siirtämiseksi muille lajille soveltuville metsäalueille.

Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 20.5.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhtä lukuun ottamatta kaikki lahokaviosammalen kasvupaikat Kivistön tähden (nro 232500) asemakaava-alueelta Linnanmetsään (kaupunginosa 23, Kivistö) ja Tyttömäenmetsään (kaupunginosa 25, Myllymäki). Poikkeamisen perusteena olivat: esiintymien suojelu, lajin suotuisan suojelutason säilymisen varmistaminen, esiintymien nykyisellä sijainnilla säilyttävän ratkaisun merkittävät taloudelliset vaikutukset sekä yleiseen etuun kohdistuvat haitat. Yksi kasvupaikka ehdotetaan säilytettävän kaava-alueelle sijoittuvalla VL-alueella ja se on lisäksi kaavaehdotuksessa rajattu omalla luo-merkinnällä. Tämä mahdollistaa lahokaviosammalen suojelun ja seurannan pilotoinnin rakennetussa ympäristössä.

Vantaan kaupunki on sittemmin teettänyt koko kaupungin kattavan lahokaviosammalen esiintymisselvityksen ja suojelusuunnitelman (Manninen & Nieminen 2020), joka on lisätty kaava-aineistoon ja jota on hyödynnetty suunnitteluratkaisujen uudelleenarvioinnissa. Lahokaviosammalen suojelusuunnitelman johtopäätöksissä on todettu kompensaatio lahokaviosammalen suotuisan suojelutason mahdollistajaksi ja toisaalta, että lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirron hyöty olisi kyseenalaista (Manninen & Nieminen 2020). Suojelusuunnitelman ja käytyjen työkeskustelujen perusteella siirtolupahakemus päätettiin perua. Peruutusilmoitus lähetettiin ELY-keskukselle 25.3.2020.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Nähtävillä olleesta aineistosta pyydettiin 14 lausuntoa. Lausuntoja saatiin 9 kpl. Saaduissa lausunnoissa todettiin seuraavaa:

1. Elisa Oyj, 12.10.2019

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Vastine: Ei vastattavaa.

2. Fingrid Oyj, 2.10.2019

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Ei vastattavaa.

3. Vantaan Energia Oy, 23.9.2019 ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.9.2019

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse entuudestaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen aiemmassa vaiheessa ilmoitettu sijoitustarpeet neljälle muuntamolle (4kpl). Nämä kaavakartassa vm -merkinnöillä kuvatut muuntamotarpeet tulee huomioida kaavatyössä. Kaksi kiinteistömuuntamon tilavarausta on sijoitettu LPA tonttien parkkitaloihin ja kaksi puistomuuntamon tilavarausta on sijoitettu Korukivenpuiston itä- ja länsilaitaan. Puistomuuntamoiden osalta tulee huomioida 8 m vähimmäisetäisyys rakennuksiin. Alueelle rakennetaan sähkön keski- ja pienjännitejakeluverkko muun infrarakentamisen yhteydessä.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida selostuksen liitteenä (liite 9) olevat kaukolämmön sijoitustarpeet katualueilla.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa. Yhteistyössä laaditut alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkon ja muuntamoiden sijoittumisesta alueelle on huomioitu kaavaehdotuksessa. Myös maakaapeleiden sijainti on huomioitu kaavaehdotuksessa.

4. Uudenmaan liitto, 7.10.2019

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Kivistön Kivistöntähden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine: Ei vastattavaa.

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 7.10.2019

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen Kivistön keskustan tiivistäminen tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Suunnittelualue sijaitsee lyhyen kävelymatkan etäisyydellä Kivistön rautatieasemasta. Lisäksi alueen lähistöllä kulkee useita Vantaan sisäisiä yhteyksiä tarjoavia bussilinjoja. Alueelta ovat myös hyvät polkupyöräyhteydet sekä joukkoliikenteen solmukohtiin, että muualle Vantaalle.

Tikkurilantien potentiaaliselle uudelle pysäkkiparille suunniteltu mahdollinen alikulku mahdollistaa toteutuessaan tehokkaamman joukkoliikenteen poikittaistarjonnan Vantaanpuiston ja Lapinkylän-Viinikkalan suuntaan.

Timanttisilta, joka on suunnittelualueelle linjattu uusi kevyen liikenteen yhteys alueen luoteisosista Timanttikujalle, mahdollistaa sujuvan liikkumisen kehäradan pohjoispuolelle. Timanttisillan jalankulku- ja polkupyöräliikenne tulee erottaa toisistaan, jotta sillalla voidaan taata sujuva ja turvallinen liikkuminen. Asemakaava mahdollistaa myös entistä kattavammat yhteydet myös Lumikvartsinkadulle koillisessa ja Riipiläntielle idässä.

Alueella tulee suunniteltujen ratkaisujen toteutuessa olemaan vahva kevyen liikenteen kytkentä eri puolille Kivistön aluetta. Tämä pitää ottaa huomioon polkupyörien ja muiden kevyiden liikennevälineiden pysäköinti- ja säilytysmitoituksissa.

Vastine: Kaava-alueen ulkopuolella, Timanttisillan luoteispuolella olevalle Timanttikujalle, tullaan tämänhetkisten suunnitelmien mukaan toteuttamaan 3,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Timanttisilta jatkuu Kehäradan eteläpuolella Serpentiinikivenpolku-nimisenä kevyen liikenteen väylänä, joka päättyy Serpentiinikivenkatu-nimiseen pihakatuun. Kaavakarttaan varattu kolmion muotoinen kevyen liikenteen väylä (Serpentiinikivenpolku) on toteutuessaan maavalli/-penkka, joka toimii Timanttisillan jatkeena ja jolta on luiska ja portaat Sporttilaituri-nimiselle kevyen liikenteen väylälle (esitetty kaavaselostuksen liitteessä 3, katuympäristöpiirustus).

Kuten edellä jo mainittiin, sillan jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä (Serpentiinikivenpolku) päättyy Serpentiinikivenkatu-nimiseen pihakatuun. Pihakadulla jalankulkua ja pyöräilyä ei myöskään eroteta toisistaan. Timanttisillan 3 metriä leveä vapaa kulkutila (sillan kaiteiden väli 4 metriä), Timanttikujan ja Serpentiinikivenkadun luonne ja suunnittelutilanne huomioon ottaen, Timanttisillalla eikä myöskään Serpentiinikivenpolulla tulla tämänhetkisten suunnitelmien mukaan erottamaan jalankulkua ja pyöräilyä toisistaan.

Asemakaavassa ei ole määräyksiä liittyen alueen kevyen liikenteen väylien toteutukseen. Toisin sanoen asemakaava mahdollistaa edellä selostetun mukaisen toteutuksen kevyen liikenteen väylien osalta, mutta myös jalankulun ja pyöräilyn erottamisen toisistaan Timanttisillalla HSL:n lausunnon mukaisesti.

6. Finavia Oyj, 9.10.2019

Asemakaavan kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman Lden 55 dB ylittävän lentokonemelualueen (lentoaseman ympäristöluvan liitteessä esitetty uusi verhokäyrä) ulkopuolella, mutta sen välittömässä läheisyydessä. Kohteessa esiintyy myös sekä tieliikenteen että Kehäradan junaliikenteen melua. Kaavassa on määrätty kohteeseen sekä asuinrakennuksille että päiväkodille ääneneristävyysvaatimukseksi vähintään 35 dB. Finavia pitää ääneneristävyysvaatimusta kohteeseen soveltuvana.

Lentoaseman tärkein lentoonlähtöreitti sivuaa kaava-aluetta ja sen vuoksi lentokoneiden melu on alueella jatkuvaa. Tässä Finavia viittaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antamaansa lausuntoon ja toteaa, että kaavan toteuttamisen tulee sisältää tulevia asukkaita informoivia viestejä lentoliikenteestä ja lentoaseman läheisyydestä.

Asemakaavaehdotuksen mukaisten rakennusten toteuttaminen ei ylitä alueen esterajoituspintaa (+100 m merenpinnasta), joten lentoliikenteen osalta kohde on tältä osin toteutettavissa.

Vastine: Lausunnossa todetaan että ”kaavan toteuttamisen tulee sisältää tulevia asukkaita informoivia viestejä lentoliikenteestä ja lentoaseman läheisyydestä”. Tulevat asukkaat määrittyvät vasta kaavan vahvistuttua ja tonttien luovutuksen jälkeen, aikaisintaan asuntojen ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Em. huomioiden alueen tulevien asukkaiden informointi on haastavaa.

Lausunnon mukaisesti kaavaselostukseen on sisällytetty tulevia asukkaista informoivaa asiaa lentoliikenteestä ja lentoaseman läheisyydestä. Selostuksen kohdasta ”3.2.2 osallistumien ja vuorovaikutus” on luettavissa Finavia Oyj:n 25.10.2018 päivätty mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jossa mainitaan mm. kaava-alueen etäisyys (n. 2 km) lentoaseman tärkeimmän kiitotien 22R jättöpäästä sekä todetaan että lentoliikenteestä aiheutuva melu on alueella jokapäiväinen ilmiö. Lisäksi kaavaselostuksen kohdasta "2.1.3 Rakennettu ympäristö" löytyvät kuvat voimassa olevasta sekä uudesta lentoaseman ympäristöluvan liitteessä esitetystä verhokäyrästä. Verhokäyriä esittäviin kuviin on lisätty

myös kaava-alueen rajaus havainnollistamaan paremmin verhokäyrien sijaintia suhteessa kaava-alueeseen.

7. Uudenmaan ELY-keskus 10.10.2019

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön juna-aseman lähietäisyydellä, joten asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kaavalla mahdollistetaan myös uuden kävelyn ja pyöräilyn sillan toteuttaminen Kehäradan yli, mikä vähentää Kehäradan estevaikutusta radan molemmille puolille rakentuvassa Kivistön keskustassa.

Kaava-alueelta on vuosina 2017-2018 löydetty uhanalaista ja erityisesti suojeltavaa lahokaviosammalta usealta kasvupaikalta. Ehdotuksen mukaisen kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää muiden paitsi yhden esiintymän siirtämistä muualle. Siirtoon on haettu lupaa ELY-keskukselta. Vantaa on käynnistämässä lahokaviosammalen suojelusuunnitelmaa, jonka tavoitteen on osoittaa lajin suotuisan suojelutason säilyminen kaupungin alueella. Kaava-alueen esiintymien merkitys tulee arvioitua tässä yhteydessä. Kaavaa ei voi hyväksyä ennen kuin suojelusuunnitelman tiedot ovat käytettävissä siirtolupaa käsiteltäessä ja lupa on mahdollista myöntää ilman lajin suotuisan suojelutason vaarantumista.

Meluselvitysten mukaan piha-alueet ovat hyvin suojassa tie- ja raideliikenteen melulta. Lentoliikenteen aiheuttama melu ja sen heijastuminen seinien pinnoista voivat nostaa äänitasoa pihoilla. Umpikortteleiden vielä parempaan äänimaisemaan voi vaikuttaa mahdollisimman vähän ääntä heijastavilla julkisivumateriaaleilla. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot. Määräys koskee luonnollisesti myös katoille osoitettuja oleskelualueita, kuten kaavamääräyksissä on pysäköintilaitosten osalta määrättykin.

Koska radan puoleisen julkisivun meluntasot ovat lähellä 65 dB, tulee radan puolelle harkita parvekkeiden sijasta viherhuoneita. Samasta syystä tulee harkita myös määräystä huoneistojen avautumisesta ohjearvojen mukaiselle hiljaiselle julkisivulle.

Vastine: Kaupunkitasoinen lahokaviosammalen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma on valmistunut ja siirtolupahakemus ELY-keskukselle on peruttu perustuen suojelusuunnitelman johtopäätöksiin.

Kaavassa ei katsottu tarpeelliseksi ohjata rakennusten avautumissuuntia lausunnossa ehdotetulla tavalla. Asuntojen aukeamissuunnat ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) mukaan parveketta ei ole enää pakko suojata melulta, minkä vuoksi tässä kaavassa ei erikseen määrätä millään julkisivulla parvekkeita lasitettaviksi, vaikka ohjearvo paikoin ylittyy.

8. Väylävirasto 9.10.2019

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 on tehty melu- sekä tärinäselvitykset ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Asemakaavaehdotuksessa Väyläviraston hallinnassa olevaa rautatiealuetta on kavennettu nykyisestä noin 8 metrillä koko suunnittelualueen pituudelta. Kaavaehdotuksessa kyseinen alue on osoitettu Sporttilaituri -nimiseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi (pp). Väylävirasto ei näe estettä kaavassa osoitetulle rautatiealueen kaventamiselle. Kaavassa osoitetun

Sporttilaiturin alueelle sijoittuu rautatien maaleikkauksen luiska sekä radan suoja-aita. Sporttilaiturin tarkemman suunnittelun yhteydessä luiskaan ja suoja-aitaan tehtävien mahdollisten muutosten suunnitelmat tulee hyväksyttää Väylävirastossa.

Asemakaavaehdotuksessa rautatien läheisyyteen on osoitettu uusia katu- ja korttelialueita. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelussa riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Vastine: Ei vastattavaa.

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) 11.10.2019

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesihuoltoverkostoyhteydet sijaitsevat nykyisin Kivistön puistokadulla ja Tikkurilantiellä. Kivistön puistokadulla on jakeluvesijohto DN 225, jätevesiviemäri DN 250 ja paineviemäri DN 160. Tikkurilantiellä on päävesijohto DN 500 ja pääviemäri DN 500.

Kaavatyön yhteydessä on koko kaava-alueelle laadittu vesihuollon esisuunnitelma, jossa on myös esitetty alustavat hulevesien reitit ja -viemärien sijainnit.

Aluetta varten on rakennettava uutta HSY:n vesijohtoa noin 1110 m, jätevesiviemäriä noin 1110 m ja hulevesiviemäriä noin 940 m. Selostuksessa todetaan: ”Kivistön puistokadun jätevedenpumppaamo jää pois käytöstä.

Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 450 000 €.

Alueen jätehuolto toteutetaan putkikeräysjärjestelmällä. Putkikeräysjärjestelmän lisäksi alueelle tulisi järjestää korttelikohtaiset kierrätyshuoneet. Kierrätyshuoneet tulee järjestää niin, että tyhjentäminen on esteetöntä ja turvallista suorittaa. Tilan suunnittelun ohessa on syytä ottaa huomioon jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset jätepisteen järjestämiselle ja mahdollistaa jäteauton pysähtyminen mahdollisimman lähelle, enintään 10 metrin päähän kierrätyshuoneen ovesta, tyhjennyksen ajaksi. Kierrätyshuoneille tulee olla riittävät tilat tehokkaan jätehuollon ja harvempien tyhjennysrytmien mahdollistamiseksi. Järjestelmää suunniteltaessa on syytä ottaa myös huomioon tulevaisuudessa laajentuvat erilliskeräysvelvoitteet mm. muovipakkausten osalta. Joulukuusien noutoa varten täytyy nimetä paikka, mistä ne voidaan kuormata kootusti ja turvallisesti. Jos kiinteistön haltija haluaa lukita tai on lukinnut keräysvälineille johtavan reitin, on lukitus järjestettävä siten, että jätteiden noutaja voi avata lukituksen ”HSY:n jätehuolto” -avaimella tai HSY:lle luovutetulla koodilla. Lukituksessa on käytettävä HSY:n jätehuoltosarjaan sarjoitettua lukkoa. Putkilukon käyttö on luvanvaraista.

Vastine: Ei vastattavaa.

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja niiden vastineet

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana kaava-aineistosta jätettiin yksi muistutus, jossa todettiin seuraavaa:

1. Suomen luonnonsuojeluliitto 7.10.2019

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys, 7.10.2019

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on muistutuksessa todennut Kivistöntähden kaava-alueella säästyneen merkittävän keskittymän pitkään intensiivisemmän metsänhoidon ulkopuolella olleita reheväpohjaisia metsiä: puusto on rakenteeltaan vaihtelevaa ja lahopuun

määrä korkeaa. Metsä pääosin täyttää Etelä- Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Runsaslahopuustoisin osa (noin 4/5 kaava-alueesta) täyttää lehtojen, turvekankaiden sekä kangasmetsien luokan I kriteerit, niukkalahopuustoisempi osa on luokkaa II.

Kaava-aineistoon ei sisälly asiallisesti yksilöityä tietoa juuri tällä kaava alueella tehdyistä luontoselvityksistä sekä niiden keskeisimmistä havainnoista. Alueelta ei ilmeisestikään ole selvitetty sen enempää mahdollisia uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä, vesilain 11 § luontotyyppejä kuin METSO elinympäristöjäkään. Luontoselvitysepäselvyyksien ja puuttuvien dokumenttien vuoksi muistutuksen jättäjän on mahdotonta luotettavasti arvioida sitä, onko Kivistön tähden alueella todella toteutettu asialliset liito-oravaselvitykset jokaisena ajanjakson 2017 – 2019 vuotena.

Kaava-alue on osa Kivistön alueen erittäin tärkeää lahokaviosammalkeskittymää. Radan ja Tikkurilantien väliin jäävä ns. Koivupääojan metsäalue on luokiteltu Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointiselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro 20.4.2019) kyseisen erittäin tärkeän esiintymiskeskittymän kaikkein merkittävimmäksi osa-alueeksi. Kyseistä selvitystä ja sen johtopäätöksiä ei ole liitetty kaava-aineistoihin.

Kivistön tähden asemakaavaehdotus on lahokaviosammalen suojelun kannalta erittäin haitallinen. Käytännössä kaavassa ei edes ole yritetty ohjata rakentamista pois todettujen esiintymispaikkojen päältä. Kaava-alue sopii nyt ja tulevaisuudessa erittäin hyvin lajin kasvupaikaksi. Luontaiset kuusilahopuut takaavat lajin pidempiaikaisen säilymisen, mikäli aluetta ei rakenneta. Kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö tuhoaa pääosan alueen olennaisimmista luontoarvoista. Käytännössä laaja, merkittävältä osin luonnontilaisen kaltainen metsäkokonaisuus pirstoutuu pieniksi lähimetsiköiksi, joiden luonnontilan säilyttäminen on käytännössä mahdotonta.

Kaavaehdotus ei turvaa kunnollista eteläpohjoissuuntaista ekologista yhteyttä kaava-alueen poikki. Kaupunki on kuitenkin valtuustostrategiassaan sitoutunut siihen, että ekologiset yhteydet säilytetään ja tämän on syytä koskea myös tekeillä olevia kaavoja. Kivistön tähden osalta ekologisen yhteyden merkitystä lisää se, että alueen poikki kulkee tällä hetkellä ainoa metsäekologinen viheryhteys Petikon luontoalueen sekä Kivistön metsien välillä.

Vastine: Muistuttaja toteaa, että alueen metsä täyttää pääosin Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Nykyisen Kehäradan rakentamisen yhteydessä tehtiin luontoselvitys Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Metsätähti 2003). Kaava-alue sisältyy em. luontoselvityksen kahteen laajaan kuvioon, joista todetaan niiden olevan tuoreen kankaan vanhaa metsää, jossa on kohtalaisesti isoja kuusimaapuita, sekä lehtomaisen kankaan nuorehkoa ja kerroksellista sekametsää. Lajistosta todetaan, että se on tavanomaista tai että lajistoon ei kuulu harvinaisia tai uhanalaisia lajeja. Yksityiskohtaista selvitystä kaava-alueen luontotyypeistä ei ole tehty.

Se, että Kivistöntähden suunnittelualue on ollut pitkään intensiivisemmän metsähoidon ulkopuolella, on mahdollistanut merkittävän lahopuumäärän. Vantaan kaupungin ympäristökeskus on todennut, että lahopuu indikoi rauhoitetulle lahokaviosammaleelle (Lsl 42 §) soveliasta elinympäristöä. Vantaan kaupunki on tästä syystä keskittynyt selvittämään lahokaviosammalesiintymät (Manninen 2017, 2019) ja laatinut koko kaupungin kattavan lahokaviosammalen esiintymisselvityksen ja suojelusuunnitelman (Manninen & Nieminen 2020), joka on lisätty Kivistöntähden kaava-aineistoon ja hyödynnetty suunnitteluratkaisujen uudelleenarvioinnissa.

Muistuttajan mukaan kaava-aineistoon ei sisälly asiallisesti yksilöityä tietoa juuri tällä kaava alueella tehdyistä luontoselvityksistä, niiden keskeisimmistä havainnoista eikä esimerkiksi liito-oravaselvityksen 2016 seurantavuosien 2017–2019 raportointia.

Luontoselvitykset, jotka olleet käytössä on lueteltu kaavaselostuksessa s. 5 (12.5.2020). Vantaan kaupunki noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusta riittävistä selvityksistä ja niiden saatavuudesta. Luontoselvityksien päivittämisen aikataulu on vaihteleva. Esimerkiksi kasvillisuusselvitysten ja luontotyyppitarkastelujen selvitysväli on harvempi, erityisesti jos alue on pysynyt jokseenkin muuttumattomana, kuten Kivistöntähden alue. Kaikki kaavaselostuksessa mainitut selvitykset ovat saatavilla Vantaan ympäristökeskuksesta ja asemakaavoituksesta. Osa selvityksistä on myös julkaistu verkossa.

Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys on ladattavissa kaupungin verkkosivuilta. Ramboll Finland Oy on toteuttanut vuotuisen liito-oravaseurannan vuosina 2016–2019; myös nämä asiakirjat ovat saatavilla Vantaan ympäristökeskuksesta tai asemakaavan suunnittelijoilta pyydettäessä. Viimeisin seurantatieto lisätään aina asianomaiseen kaava-aineistoon osana selostusta. Kivistöntähden kaavasuunnittelussa liito-oravaseurantatietoa on käytetty oleellisena osana suunnittelua ja suunnittelun lähtökohtia (vrt. Kivistöntähden kaavaselostus 12.5.2020, s. 38–40: Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, lähtökohdat ja viherrakenteen tavoitteet kartalla).

Vantaan kaupunkisuunnittelu ja ympäristökeskus päättivät Kivistöntähden asemakaavahankkeen käynnistymisen yhteydessä tilata tarkentavan luontoselvityksen täydentämään vuosien 2016–2017 Kivistön alueen lahokaviosammalselvityksiä. Selvityksen toteutti Olli Manninen loppuvuodesta 2018 (Manninen 2019). Tilauspäätöstä edelsi Kivistön asemakaavayksikön maastokäynti alueella 31.5.2018 yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen ja kaupungin metsienhoidosta vastaavien edustajien kanssa. Katselmuksessa todettiin tärkeäksi varmistaa Kivistöntähden kaavasuunnittelulla liito-oravayhteys pohjois-eteläsuunnassa huolimatta siitä, että yhteys on liito-oravaseurantaselvityksessä 2019 määritelty mahdollisesti poistuvaksi (vrt. kuva Kivistön liito-oravaseuranta 2019, Kivistöntähden kaavaselostus 12.5.2020 s. 11). Tästä syystä Onnenkivenpuisto-nimiseen puistoon (VL) on määrätty luo/1 -merkinnällä seuraavaa: Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.

Muistuttaja viittaa Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointiselvitykseen (Ympäristösuunnittelu Enviro 20.4.2019) ja ettei kyseistä selvitystä tai sen johtopäätöksiä ole liitetty kaava-aineistoihin. Selvitys on otettu huomioon kaavoituksessa: selvitys on mainittu luontoselvityksissä s. 5 (12.5.2020) ja selvityksen johtopäätökset on otettu huomioon osana asemakaavoitusta. Em. selvitys on Uudenmaan ELY-keskuksen tilaama ja se perustuu kaupunkien keräämään aineistoon, kuten Kivistöntähden kaava-alueen osalta Olli Mannisen Vantaan kaupungille toteuttamiin selvityksiin vuosilta 2016 – 2017 ja 2018 (Manninen 2018, 2019). Julkaisematon raportti on ollut saatavilla Vantaan ympäristökeskuksesta tai asemakaavan suunnittelijoilta pyydettäessä.

Muistuttajan mukaan Kivistöntähden asemakaavaehdotus on lahokaviosammalen suojelun kannalta erittäin haitallinen ja että käytännössä kaavassa ei edes ole yritetty ohjata rakentamista pois todettujen esiintymispaikkojen päältä. Vantaan kaupunkisuunnittelussa on suunnittelun aikana arvioitu mahdollisuutta massoitella ja asemoida rakennukset siten, että asemakaavoituksen aikana tunnistetut lahokaviosammalen kasvupaikat sijoittuisivat joko korttelipihoille tai puistoihin. Tämä suunnittelutapa todettiin kuitenkin kokonaisuuden kannalta huonoksi, koska takeita sammalten kasvuedellytysten säilymisestä ei ole kasvuolosuhteiden muuttuessa. Rakentaminen väistämättä muuttaa lahokaviosammalen kasvuolosuhteita (tuulisuus, kosteustasapaino, valoisuuden muutokset jne.). Lahopuun ja lehtomaisen kasvupaikan metsäpuun säilyttäminen korttelipihoilla tai pienikokoisissa puistoissa on arvioitu haasteelliseksi. Sen sijaan lahokaviosammalen kasvupaikan säilyttäminen on arvioitu mahdolliseksi VL-puistoalueella, jossa on määrätty merkinnällä luo/2 seuraavaa: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.”

Vantaan kaupunki on arvioinut maankäyttö- ja rakennuslain 5 § tavoitteet sekä 54 § vaatimukset terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä, palveluiden saatavuudesta, ja näihin sisältyvistä vaatimuksista. Kivistöntähti on Kehäradan asemaan tukeutuva alue, ja siihen kohdentuu alueeseen valtuustostrategian 2018 – 2021 tavoite ”pääosa rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille”. Tästä syystä alue on voimassa olevassa yleiskaavassa sekä nähtävillä olevassa yleiskaavaehdotuksessa rakentamisen aluetta (yleiskaavaehdotus nähtävillä 22.4.-18.6.2020). Ratkaisuksi on etsitty vaihtoehtoisia keinoja lahokaviosammalen kasvuedellytysten turvaamiseksi. Lahokaviosammalen suojelusuunnitelman johtopäätöksissä on todettu kompensaatio lahokaviosammalen suotuisan suojelutason mahdollistajaksi (Manninen & Nieminen 2020): ”Uudessa yleiskaavaluonnoksessa, verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan, maankäyttöön tehdyt muutokset oletettavasti kompensoivat (pinta-alan ja lahokaviosammalen kasvupaikkojen/yksilöiden osalta) yleiskaavaluonnoksen rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy suotuisana Vantaalla.” Kivistöntähden asemakaava-alue sijaitsee yleiskaavaehdotuksen mukaan rakennettavaksi osoitetulla alueella, joten kaava-alueelle sijoittuvaan lahokaviosammalesiintymään kohdistuva heikentämisen kompensointi on huomioitu suojelusuunnitelmassa.

Muistutuksen mukaan kaavaehdotus ei turvaa kunnollista etelä-pohjoissuuntaista ekologista yhteyttä kaava-alueen poikki, vaikka kaupunki valtuustostrategiassaan on sitoutunut siihen, että ekologiset yhteydet säilytetään. Kivistöntähden kaavasuunnittelulla on varmistettu etelä-pohjoissuunnassa vähintään 30 metriä leveänä ekologinen yhteys. Käynnissä olevan Kivistön kaavarunkotyön viher- ja virkistysalueiden suunnittelun päivitystyön tuottaman tiedon perusteella on siirretty ohjeellinen ulkoilureitti Onnenkivenpuiston reunaan mahdollisimman yhtenäisen ekologisen yhteyden varmistamiseksi. Lisäksi Onnenkivenpuistoon (VL) on määrätty luo/1 -merkinnällä seuraavaa: Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys

heikentyy tai häviää ja luo/2-merkinnällä seuraavaa: Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.

Asemakaavaehdotuksen tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan tehtiin tarkistus ulkoilureitin ohjeelliselle sijainnille VL-alueella. Kaavan tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi kaavamääräyksiin tehtiin vähäisiä täsmennyksiä seuraavasti:

1. AK-, Y- ja LPA-korttelialueiden vihertehokkuutta käsittelevän kaavamääräyksen sanamuotoa muutettiin selkeämmäksi. Kaavamääräyksen asiasisältöä ei muutettu.
2. LPA-korttelialueen kaavamääräykseen lisättiin maininta: “Pysäköintilaitos tulee kattaa.”

Kaavaselostusta on päivitetty edellä mainittujen kaavamääräyksiin tehtyjen tarkistusten ja täydennysten johdosta. Lisäksi kaavaselostusta on päivitetty lahokaviosammalen osalta kohdissa 2.1.2 Lahokaviosammal (s. 13) ja 3.2.2 Viranomaisyhteistyö (s. 29) sekä kohdasta 5. Asemakaavan toteutus (s. 62) on poistettu toimenpide ”Lahokaviosammalesiintymän siirto”. Kohtiin 2.1.3 Rakennettu ympäristö (s.14–15) ja 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön (s. 57) on Kivistön asukaslukumäärät päivitetty vastaamaan vuoden 2020 tilannetta. Kohtaan 4.4.4 Kaavan ekotehokkuusarviointi (s. 64) on korjattu asukaskohtaisten kasvihuonepäästöjen vertailumäärät.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):</u>

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategian keskeiset tavoitteet kaupunkisuunnittelulle ovat:

- 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.

<u>MAL-tavoitteet:</u>
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. Seuraavan nelivuotiskauden MAL-sopimus on neuvotteluvaiheessa.

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.

Vuonna 2018 Vantaalle valmistui yli 4 500 asuntoa, josta neljäsosa (yli 1 100 asuntoa) rakentui Kivistöön. Tulevan kymmenen vuoden aikana Kivistöön on asuntorakentamisennusteen mukaan sijoittumassa yli 20 prosenttia Vantaan asuntorakentamisesta. Kivistön juna-aseman ympäristön rakentamisen mahdollistaminen lähivuosina on avainasemassa alueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja kaupungin tulevien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen kannalta.

Vantaan osalta Vantaan kaupunginvaltuusto on 20.5.2019 hyväksynyt MAL 2019 -suunnitelman, jossa kuvataan, miten Helsingin seutua kokonaisuutena pitäisi kehittää vuosina 2019 – 2050. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Velvoittavaksi tavoitetasoksi on hyväksytty liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Suunnitelman pääsisältö on muun muassa:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille
- Seudulle rakennetaan vuosittain n. 16 500 uutta asuntoa ja asuntokannan sekä elinympäristön laadusta huolehditaan
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset

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

Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa todetaan mm., että:

- 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.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa keskeisiä tavoitteita ovat mm.:

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

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.
- ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

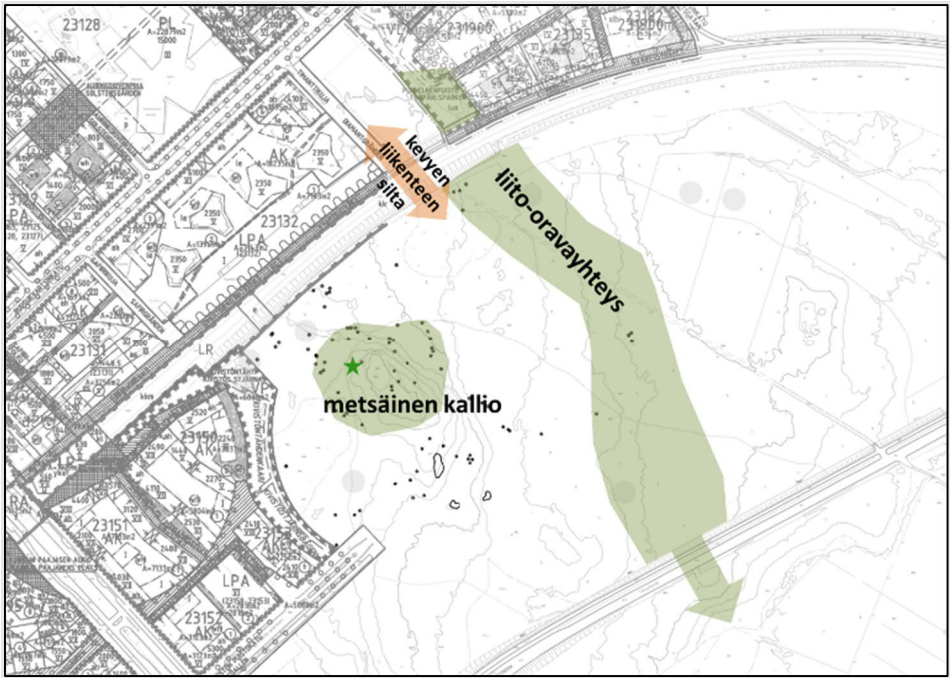
Lisätietoja Vantaan resurssiviisauden tiekartasta sivulla: https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/ymparistopalvelut/resurssiviisas_vantaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Lähtökohdat

Asemakaavaratkaisun lähtökohtia ovat asemaan tukeutuvan yhdyskuntarakenteen täydentäminen sekä alueen luontoarvojen vaaliminen: Kivistön keskustan läpi pohjoiseteläsuunnassa kulkevan liito-oravayhteyden varmistaminen, hyvälaatuisen puuston säilyttäminen sekä alueelle sijoittuvan pienen avokallion säilyttäminen. Suunnittelun lähtökohtiin on keskeisesti vaikuttanut myös tavoiteltu Kehäradan ylittävä kevyenliikenteen silta, joka mahdollistaa muun muassa koululaisten turvallisen kulkemisen Kehäradan eteläpuolelta Aurinkokiveen.

Kaava-alue on lähes kokonaan hoitamatonta kuusivaltaista sekametsää. Maastokäyntien perusteella suurin osa kuusista arvioitiin melko huonokuntoisiksi ja niiden säilymistä epäiltiin, mikäli niiden ympäriltä kaadettaisiin niitä suojaava muu puusto. Alueelta löytyi useita hyväkuntoisia isoja mäntyjä ja haapoja sekä joitakin koivuja, joiden arvioitiin voivan säilyvän myös yksittäisiksi puiksi rakentamisen keskelle jätettyinä. Nämä kartoitettiin alueelta ja niiden säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan otettiin yhdeksi kaavan lähtökohdista.



Kaavan lähtökohdat kartalla, 11/2018. Vihreällä tähdellä merkitty yli 100-vuotias arvopuu, pisteillä muut hyväkuntoiset, säilytettävät puut, vihreällä aluemerkinnällä säilytettävien metsäisten lähivirkistysalueiden alustavat sijainnit ja punaisella nuolella kevyen liikenteen sillan paikka.

Toiminnalliset tavoitteet

Kaavan keskeisenä tavoitteena on Kivistön keskustarakentamisen jatkaminen Kehäradan eteläpuoliselle alueelle Marja-Vantaan ydinkeskustan kaavaluonnoksen sekä Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaisesti. Kaavan laatimisen alkuvaiheessa arvioitiin, että kaava-alueelle voisi, aluerajauksesta riippuen, tulla noin 50 000 – 90 000 k-m^2 uutta asumista sekä siihen liittyviä toimintoja kuten pysäköintilaitoksia.

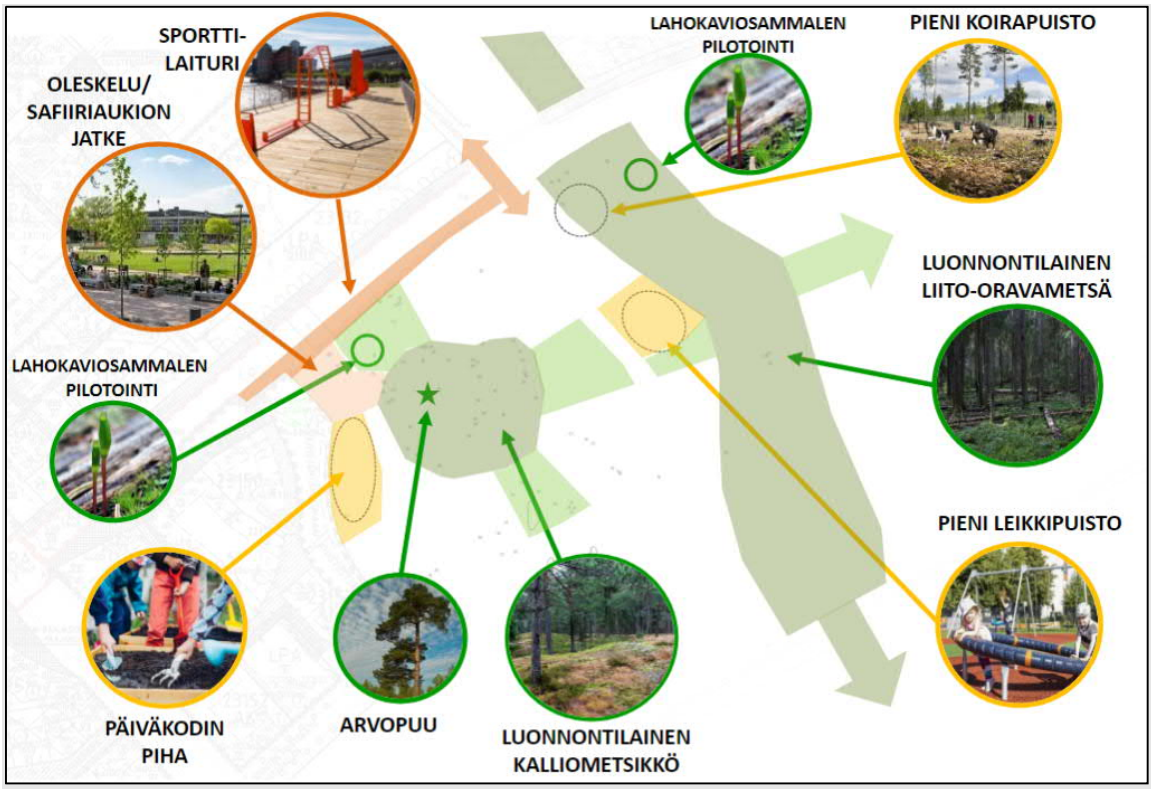
Vantaan kaupungin sivistysvirasto ja tilakeskus esittivät myös tarpeen saada kaava-alueelle tontti uudelle päiväkodille vastaamaan Kivistön keskustan kovaan asukasmäärän kasvuun. Alueelle on

tarve saada uusi päiväkoti kiireellisesti ja tämän hetken arvion mukaan sen olisi oltava käytössä jo vuoden 2022 aikana.

Jo aiemmin tunnistettujen viheraluetarpeiden (säilytettävä kalliometsikkö ja liito-oravien kulkuyhteyden edellyttämä metsä) alueelle todettiin tarvittavan mahdollisesti muita viheralueita. Vahvan pohjoiseteläsuuntaisen viheryhteyden (liito-oravametsä) lisäksi todettiin, että alueen läpi olisi hyvä saada pienempi itä-länsisuuntainen viheryhteys, joka yhdistäisi keskustan ja kaava-alueen reunaan tulevan uuden ison viheralueen. Korttelipihojen omien leikkipaikkojen lisäksi alueelle olisi hyvä saada ainakin pieni julkinen leikkipaikka päiväkodin leikkipihan lisäksi. Kivistön keskustan alueella on tarve uudelle koirapuistolle ja sen sijoittumista kaava-alueelle tutkittiin kaavan alkuvaiheissa. Lopulta koirapuistoa ei kuitenkaan sijoitettu tälle kaava-alueelle vaan sen sijoittumista tullaan tutkimaan seuraavissa keskustan asemakaavoissa.

Liikkumisen näkökulmasta todettiin, että alue liitetään nykyiseen kaupunkirakenteeseen ensisijaisesti jo osittain rakennetun Kivistön puistokadun kautta. Myös kunnallistekniikkaan (vesihuolto, kaukolämpö, sähköverkko) on tarkoitus liittyä pääsääntöisesti Kivistön puistokadun kautta. Kivistön keskustan putkijätejärjestelmäverkko tuodaan alueelle uuden kevyen liikenteen sillan rakenteissa ja sillan suunnittelussa varaudutaan kaukolämmön tuomiseen alueelle myös sillan kautta.

Kivistön keskustan kaavarunkoluonnoksen laatimisen yhteydessä teetettiin koko kaavarunkoaluetta koskeva liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2017), jossa todettiin, että liikenteen toimivuuden näkökulmasta Kivistön puistokatua ei ole välttämätöntä jatkaa kaava-alueelta tulevalle Lumikvartsinkadulle asti vaan se voidaan katkaista ajoneuvoliikenteeltä jo aiemmin. Tämä otettiin myös kaavan lähtökohdaksi. Kehäradan eteläreunaan, kaava-alueen pohjoisosaan tavoiteltiin myös uutta poikittaista kevyen liikenteen reittiä, joka kulkuyhteyden lisäksi voisi samalla palvella lähiliikuntavälineiden sijoituspaikkana, ns. sporttilaiturina.



Kaava-alueen viherrakenteen tavoitteet kartalla, 11/2018. Osa alkuvaiheen tavoitteista (mm. koirapuisto) karsiutui suunnittelun edetessä ja eri toimintojen tilatarpeiden tarkentuessa.

Kaavaluonnokset ja kaavaehdotus

Syksyn 2018 ja alkutalven 2019 aikana kaavaratkaisuja työstettiin laajoissa suunnittelukokouksissa, joissa oli edustettuina kaikki keskeiset yhteistyötahot ja toimijat niin kaupungin sisältä kuin ulkopuolelta.

Syksyn 2018 luonnokset

Ensimmäisissä luonnoksissa (ks. Viitesuunnitelmaluonnos 6.11.2018) perusrakenne perustui Kivistön puistokadulta alueen sisään tulevaan pihakatuun, jonka varrelle kaikki korttelit sijoittuvat. Lisäksi päiväkoti sijoitettiin alueen länsireunaan (todennäköinen kaava-alueen rakentamisen aloitus) ja irti sekä Kehäradasta että Kivistön puistokadusta, jotta mahdollisilta melu- ja ilmansaastehäiriöiltä vältyttäisiin herkän toiminnon kohdalla. Pysäköintilaitos sijoitettiin Kivistön puistokadun varteen, jotta voitaisiin minimoida ajoneuvoliikenteen määrä alueen sisällä.

Tässä ratkaisussa oli säästetty merkittävä osa metsistä ja lisäksi alueelle oli sijoitettu koirapuisto ja iso leikkipuisto. Rakentamisen kokonaismäärä jäi kuitenkin tavoiteltua matalammaksi. Alueen keskeisen sijainnin takia rakentamisen määrää haluttiin lisätä, joten koirapuistosta luovuttiin. Lisäksi todettiin, että vaikka alueen tarvitsemat pysäköintipaikat saisikin mahtumaan yhteen pysäköintilaitokseen kävelymatkat asunnoilta pysäköintilaitokseen muodostuisivat paikoin turhan pitkiksi. Jatkosuunnittelussa päätettiin tästä syystä tutkia kahden pysäköintilaitoksen mallia.

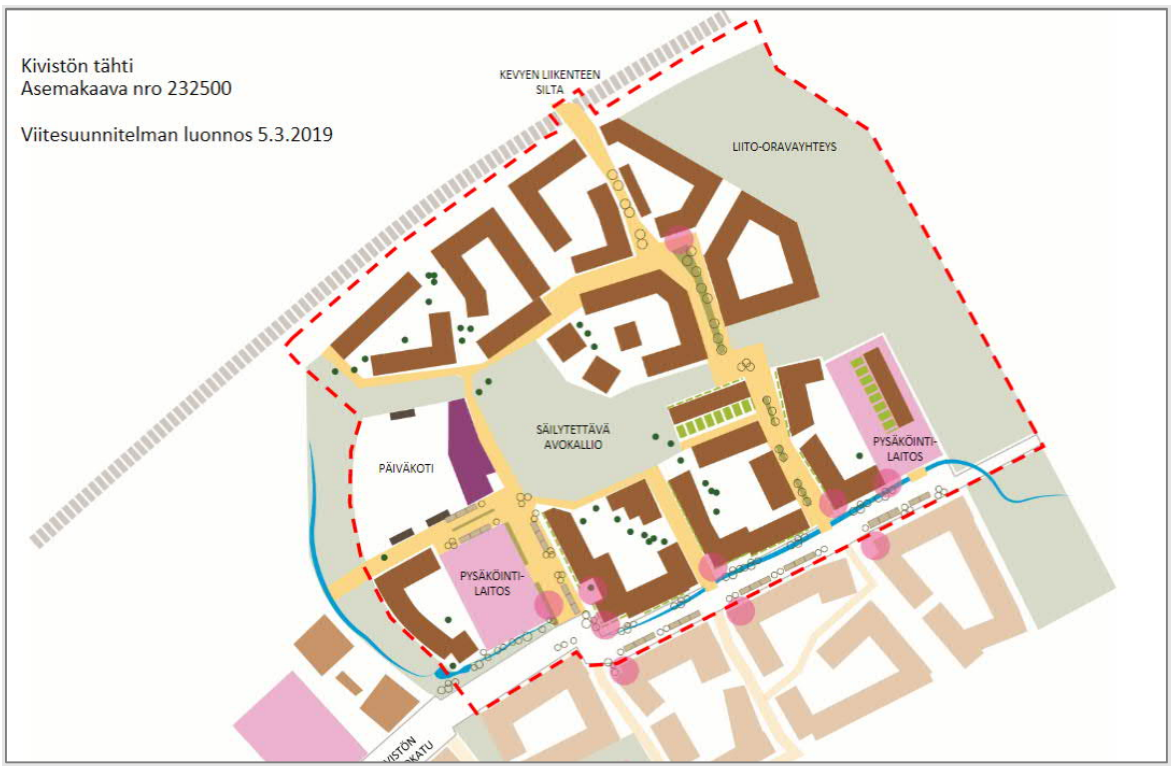
Viitesuunnitelmaluonnos 6.11.2018.

Seuraavissa luonnoksissa (ks. Viitesuunnitelmaluonnos 26.11.2018) rakentamisen määrää on lisätty merkittävästi ja alueelle sijoitettu myös toinen pysäköintilaitos. Itälänsisuuntaista viheryhteyttä on kavennettu ja koirapuisto poistettu, mutta muutoin viheralueet ovat pysyneet lähes samanlaisina.

Viitesuunnitelmaluonnos, 26.11.2018.

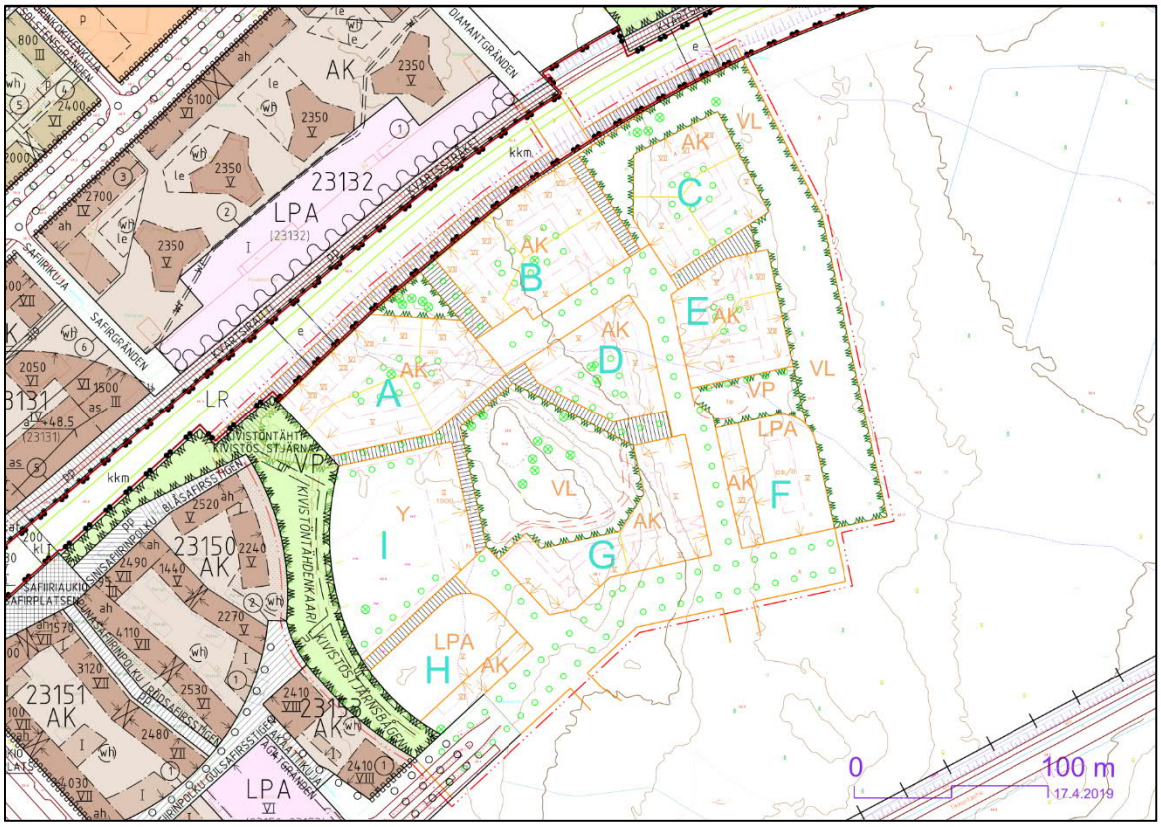
Talven ja kevään 2019 luonnokset

Seuraavissa vaiheissa aiempia luonnoksia kehiteltiin edelleen ja tutkittiin muun muassa vaihtoehtoisia rakennustyyppivaihtoehtoja sekä Kivistön puistokadun mahdollisia linjausvaihtoehtoja (ks. Viitesuunnitelmaluonnos 6.3.2019). Kivistön puistokatu linjattiin tekemään pieni mutka alueen alkuosassa ja lisäksi sille sijoitettiin alustava varaus hulevesipainanteelle. Tyypillisempien umpikorttelien tai lähes umpikorttelien lisäksi alueelle ehdotettiin kaupunkipientaloja sekä pysäköintilaitoksen katolle tulevaa rivitaloa. Lisäksi pysäköintilaitosten yhteyteen ehdotettiin u-muotoisia kortteleita, joissa pysäköintilaitos muodostaisi yhden korttelipihaa rajaavista sivuista. Jatkosuunnittelussa näistä kuitenkin luovuttiin, koska niiden toteutettavuutta ja houkuttelevuutta rakentajien silmissä epäiltiin ja alueelle toivottiin tavanomaisempia ratkaisuja.



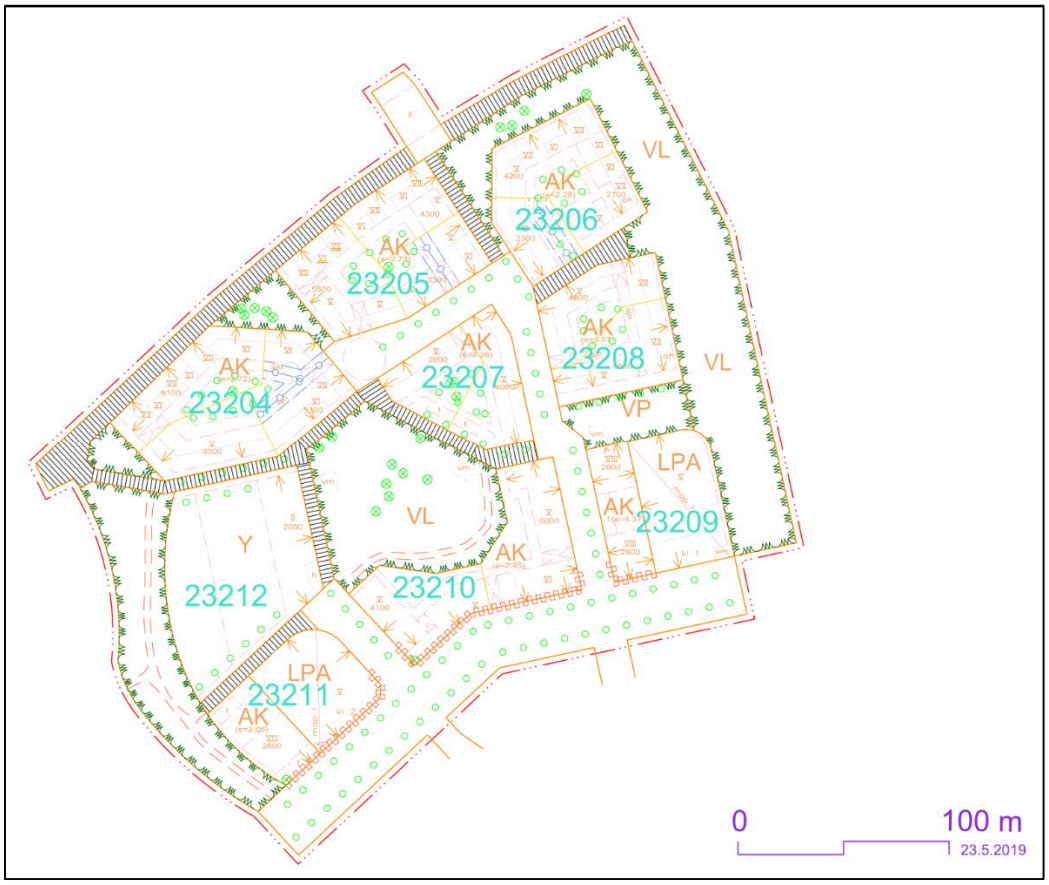
Viitesuunnitelmaluonnos, joka esiteltiin yleisötilaisuudessa 6.3.2019. Tässä vaiheessa tutkittiin mahdollisuutta kasvattaa avokallion eteläpuoleisia kortteleita ja linjata Kivistön puistokatu etelämpää. Vaaleanpunaiset ympyrät kuvaavat mahdollisia liiketilojen paikkoja.

Ensimmäisissä kaavakarttaluonnoksissa (ks. Kaavakarttaluonnos 17.4.2019) on tarkistettu Kivistön puistokadun linjaus lopulliseen muotoonsa, minkä seurauksena säilytettävän kallion ja sen väliin jäi vähemmän tilaa rakentamiselle. Väliin jäävästä korttelista tuli umpikorttelin sijaan käärmemäinen lamellitalo, joka kiertyy kalliometsän ympärille. Pysäköintilaitoksiin liittyvä asuminen sijoitettiin kummankin laitoksen kylkeen luhtiratkaisuna. Lopulta tästäkin vaihtoehdosta luovuttiin, koska sen epäiltiin luovan liian yksipuolisia asuntovaihtoehtoja. Lisäksi oltiin huolissaan siitä, että tämä ratkaisu sitoo liikaa asumisen ja pysäköinnin toteutusaikatauluja toisiinsa. Aiemmissa luonnoksissa oli radanvarren kortteleissa pyritty säilyttämään puustoa, mutta tässä vaihtoehdossa säilyttämisen kannalta parhaat puut sijoittuvat pienelle puistoalueelle kahden korttelin väliin. Lisäksi liito-oravapuiston pohjoisosaa venytettiin kaavan koillisosaan sijoittuvan korttelin eteen, jotta hyvät puut radanvarressa saatiin säilytettyä ja samalla varmistettua liito-oravien Kehäradan ylityspaikka toimivammaksi.

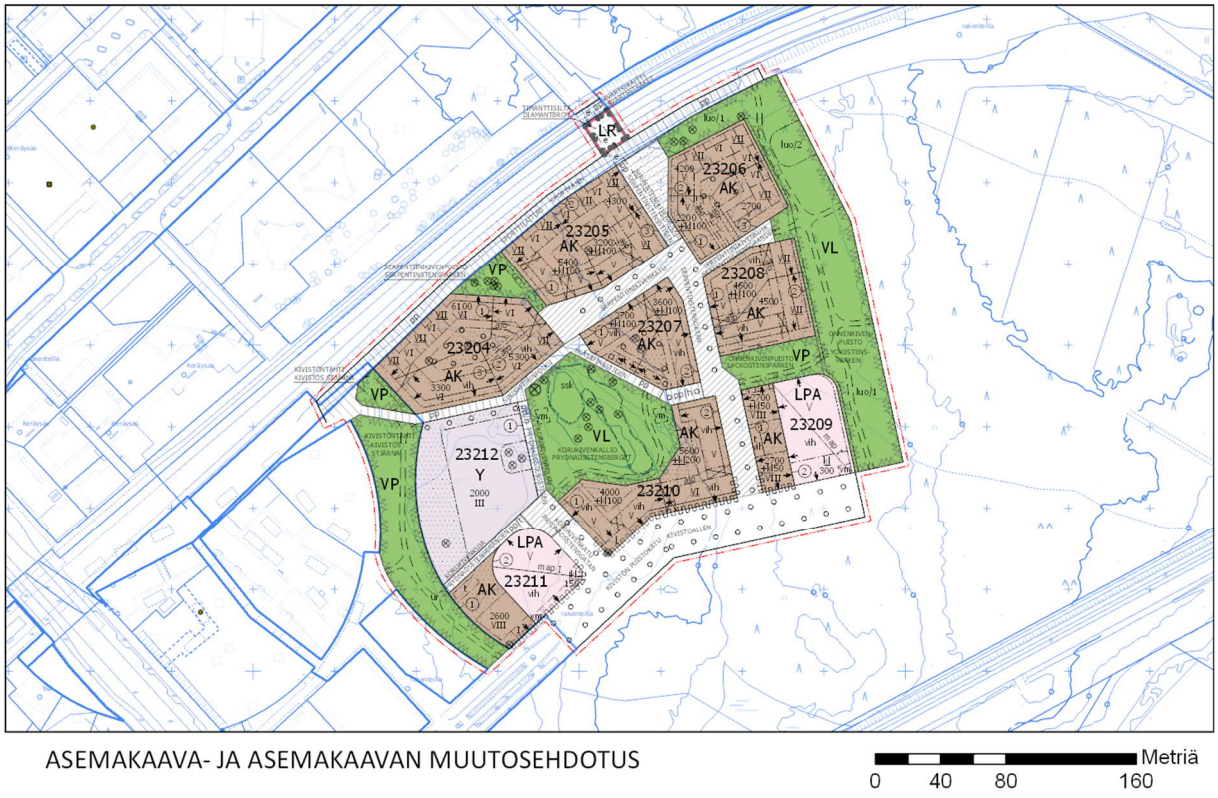


Kaavakarttaluonnos 17.4.2019.

Lopullisessa kaavaehdotusratkaisussa (ks. Kaavakarttaluonnos 23.5.2019 ja varsinainen kaavaehdotuskartta) pysäköintilaitosten kanssa samaan kortteliin sijoittuvia asuinrakennuksia tarkistettiin niin, että ne ovat pistetaloja, jotka voidaan varmemmin toteuttaa itsenäisesti ja joihin saadaan myös monipuolisempia asuntoja. Liito-oravapuistoa on levennetty niin, että se on joka kohdasta vähintään 30 m leveä. Katutiloja on tarkennettu katujen ja puistojen yleissuunnitelman tilavaraustarkastelujen pohjalta. Tämän jälkeen tarkistettiin vielä Y-korttelia niin, että siellä sijaitsevat 3 erityisen hyvää puuta merkittiin säilytettäväksi ja toisaalta rakennusala on muutettu väljemmäksi. Tämä mahdollistaa useampia erilaisia massoitteluratkaisuja päiväkodin tarkemman suunnittelun käynnistyessä.



Kaavakarttaluonnos 23.5.2019.



Asemakaavaehdotus 19.8.2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle asemakaavoittamattomalle alueelle. Kaava mahdollistaa kahdeksan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joissa kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue uutta päiväkotia varten.

Lisäksi kaava mahdollistaa alueelle kaksi pysäköintilaitosta, joiden yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Se on osa liito-oravien kulkureittiä ja lisäksi siellä on yksi säilytettävä lahokaviosammalen kasvupaikka.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Kivistön puistokadun kautta.

4.1.1 Mitoitus

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

- Pinta-ala yhteensä 2,74 ha
- Mahdollinen rakennettava kerrosala 70 700 k-m^2, josta 1 000 k-m^2 on liiketilaa
- Asukkaiden arvioitu määrä noin 1 600
- AK-alueiden tehokkuus e=2,59. AK-kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä e=1.90 …. e=4.29.
- Kerrosluku vaihtelee välillä 5–8
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 130 asuntok-m^2 tai vähintään 1 ap / kolme asuntoa, 1 ap / 60 k-m^2 palvelu- ja liiketilat. Pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.
- Autopaikkatarve yhteensä noin 550 ap
- Pyöräpaikkamitoitus: 2 pp / asunto ja 1 pp / 40 k-m^2 palvelu- ja liiketilat

Y, yleisten rakennusten korttelialue

- Pinta-ala 0,57 ha
- Mahdollinen rakennettava kerrosala 2 000 k-m^2
- Korttelin tehokkuusluku e=0,35
- Autopaikkamitoitus: 1ap / 150 k-m^2, joiden lisäksi kaksi liikkumisesteisille
- Pyöräpaikkamitoitus: vähintään 1 pp / 90 k-m^2 ja 1 pp / 3 työntekijää

LPA, autopaikkojen korttelialue

- Pinta-ala yhteensä 0,44 ha
- Mahdollinen rakennettava kerrosala 450 k-m^2 (liiketilaa)
- Sallittu kerrosluku 5 + 1 maanalainen kerros

- Arvioitu autopaikkojen määrä yhteensä 780 ap (noin 350 ap korttelissa 23211 ja noin 430 ap korttelissa 23209)

VP, puisto

- Pinta-ala yhteensä 0,70 ha

VL, lähivirkistysalue

- Pinta-ala yhteensä 1,47 ha

LR, rautatiealue

- Pinta-ala yhteensä 0,04 ha

Katualueet

- Pinta-ala yhteensä 1,84 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavatyön aluksi määriteltiin työn laadulliset päätavoitteet. Päätavoitteet ryhmiteltiin kolmeen kehittämiskokonaisuuteen: kaupunkirakenne ja liikkuminen, viherrakenne sekä asuminen ja yhteisöllisyys. Seuraavaksi on kuvattu laadulliset tavoitteet ja niiden toteutuminen kehittämiskokonaisuuksittain.

Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö

Kaavan tavoitteena on tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luoda pienipiirteistä kortterakennetta ja kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään rakenteeseen ja ovat kerrosluvuiltaan ja muodoiltaan vaihtelevia. Kaavan mukaiset uudet kaupunkikorttelit noudattavat tavoiteltua keskustarakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Kortteleista on tehty riittävän pieniä, jotta ne eivät rajoittaisi alueen sisällä liikkumista. Korttelit ovat monimuotoisia ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu tai se on varattu ensisijaisesti oleskeluun ja katuvihreälle. Tällä on haluttu varmistaa, että yhteydet joka suuntaan ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä ja että reitit ovat houkuttelevia ja monipuolisia. Alueen sisällä on lukuisia vaihtoehtoisia reittejä jalan ja pyörällä liikkuville. Alueelta on suora yhteys Kivistöntähti-nimisen puiston kautta Kivistön keskustaan ja asemalle sekä Timanttisillan kautta Kehäradan pohjoispuolelle. Alueen pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitoksiin, joihin on ajo Kivistön puistokadulta.

Viherrakenne

Kivistön keskustan suunnittelussa yhtenä keskeisenä tavoitteena on jatkuvan viherverkoston luominen ja ylläpitäminen. Kaava-alue liittyy Kivistön keskustaa ympäröiviin laajempiin virkistysalueisiin rakennettujen tai lähivuosina rakennettavien puistojen muodostamien vihersuonistojen kautta. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on asumisessa 300 metrin maksimietäisyys sellaiseen viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.

Kaava-alueella erityisen tärkeiksi viherrakenteeseen liittyviksi tavoitteiksi nostettiin alueen keskellä sijaitsevan avokallion säilyttäminen, liito-oravien kulkuyhteyden sekä Kehäradan ylityspaikan säilyttäminen, lahokaviosammalen säilyttämisen pilotointi tiiviin rakentamisen keskellä sekä vihertehokkuusmenetelmän käyttö koko alueella.

Kaava-alueelle on osoitettu useita metsäisenä säilytettäviä alueita, lisäksi hyväkuntoisia puita on määrätty säilytettävän myös puisto- ja korttelialueilla. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian tuotantoa edellytetään määräyksillä. Asuinrakennuksiin liittyvät pienet etupihat tukevat alueen julkisen tilan elävyyttä. Näitä etupihapuutarhoja on määrätty kaikkiin kortteleihin. Viherrakenteen monimuotoisuutta tukevat myös osaan asuinrakennuksista sekä pysäköintilaitokseen määrätyt viherkatot. Lisäksi viihtymistä ja vehreyttä edistetään edellyttämällä tonteilta erilaisia viherrakenteita. Myös sisäpihat on istutettava mahdollisimman vehreiksi.

Vantaalla on käytössä vihertehokkuuden menetelmä osana asemakaavojen laatimista. Vihertehokkuusmenetelmän avulla varmistetaan tonteilla riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala. Näiden merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta kokonaispinta-alaan. Selostuksen liitteenä on kaksi viitteellistä esimerkkipihasuunnitelmaa, joissa on esitetty ratkaisut, joilla on mahdollista saavuttaa vihertehokkuuden tavoiteluku tai ylittää se esimerkkikortteleissa. Kaikkien yhteispihojen suunnittelussa tuleekin hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että asuinkortteleissa saavutetaan vihertehokkuudessa vähintään tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuslaskuri on ladattavissa sivustolta www.vantaa.fi/vihertehokkuus.

Katualueille on myös osoitettu istutettavan uusia puita sekä muita viherrakenteita. Kaavaselostuksen liitteenä on alueen katujen yleissuunnitelmat, joissa on esitetty, millaisia viherrakenteita eri katualueille on suunniteltu toteutettavan. Kivistön puistokadulle on myös sijoitettu iso hulevesiuoma.

Kaava-alueen viherympäristön jatkosuunnittelussa on otettava huomioon Vantaan kasvillisuudenkäytön periaatteet. Ohjeet ja lisätiedot:

- Vantaan kasvillisuuden käytön periaatteet, sivustolla https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123751_Vantaan_kasvillisuuden_kayton_periaatteet_2016_korjattu.pdf
- Kaupunkitilaohje, http://vantaankaupunkitilaohje.fi/

Asuminen ja yhteisöllisyys

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa yhteisöllisen asuinkorttelikokonaisuuden rakentaminen. Alueen sisäiset pihakadut ovat kaikkien alueen ja lähiympäristön asukkaiden yhteistä aluetta. Kortteleihin tulee rakentaa yhteisten oleskelu- ja harrastetilojen lisäksi muita yhteisiä tiloja kuten pesuloita ja saunatiloja.

Asuntokohtaiset etupuutarhat ja sisäpihat edesauttavat sosiaalisia kohtaamisia. Omaan asuntoon liittyvä ulkotila on aidattu, mikä edistää oman tilan hallintaa.

Pysäköinnin keskittäminen pysäköintilaitoksiin lisää osaltaan alueen asukkaiden kohtaamisia alueen sisällä. Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia kaupunkimaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan syntymistä alueelle.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on tämän asemakaavan liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä alueen värisuunnittelua. Taide vahvistaa alueen alueidentiteettiä ja asuinrakennusten tunnistettavuutta sekä tekee alueesta asukkailleen erityisen asuinalueen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen korttelialueita, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä erilaisia katualueita. Lisäksi kaava-alueella on yksi yleisten rakennusten korttelialue ja kaksi autopaikkojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaava mahdollistaa alueelle kahdeksan uutta asuinkerrostalojen korttelia. Korttelit kiertyvät alueen keskellä säilytettävän avokallion ympärille ja poikkeavat niin luonteeltaan kuin ratkaisuiltaan toisistaan.

Korttelit 23204, 23205 ja 23206 ovat ratkaisuiltaan saman luonteisia. Korttelien pohjoisreunan rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä VI–VII, muodostaen selkeän visuaalisesti rajaavan ja melumuurina toimivan elementin Kehärataa vasten. Kaavamääräyksissä määrätty kattotyyppien vaihtelu luo luonteikkuutta ja rikkoo vaikutelmaa yhtenäisestä muurista. Näissä kortteleissa on Kehärataan päin sekä korttelien kulmiin sijoitettu pistemäisen vaikutelman antavia, harjakattoisia, muita rakennusosia korkeampia rakennusmassoja, jotka rikkovat entisestään julkisivuja ja tekevät katukuvasta monimuotoista. Pihakatujen varsilla rakennukset ovat pienimittakaavaisempia, mutta korttelirakenne pysyy suljettuna. Kortteli 23206 rajautuu myös kahdelta sivultaan metsäiseen Onnenkivenpuistoon, joka on luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue liito-oravien liikkumisen turvaamiseksi.

Alueen keskelle sijoittuvat korttelit 23207 ja 23210 avautuvat avokalliolle. Korttelin 23210 piha avautuu kokonaan Korukivenkalliolle ja tavoitteena on, että vehreä piha vaihettuu luontevasti osaksi puistoa. Korttelin 23207 puolella korttelin ja puiston välissä on julkinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jota vasten on rakennettava piharakennus suojaamaan korttelin pihaa. Piharakennus on myös osa katutilan rajausta ja siihen voi sijoittaa mm. kasvihuoneen.

Kortteli 23208 rajautuu Onnenkivenpuiston lähivirkistysalueeseen ja samannimiseen puistoon, joka on pieni puistoalue osana aluetta halkovaa viheryhteyttä ja johon avautuu korttelin 23208 omapihaisia asuinhuoneistoja.

Kortteleiden 23209 ja 23211 asuinkerrostalojen korttelialueet liittyvät tiiviisti viereisiin autopaikkojen korttelialueisiin. Näissä kortteleissa asuinrakennukset ovat pistetalotyyppisiä. Rakennukset voidaan rakentaa kiinni pysäköintilaitoksiin ja kortteleihin liittyviä oleskelutiloja voidaan rakentaa myös pysäköintilaitosten katolle.

Korttelityypistä riippumatta asuinpihat määrätään istutettaviksi vehreiksi vihertehokkuuden periaatteita noudattaen ja ne tulee suunnitella yhteiskäyttöiseksi lukuun ottamatta huoneistokohtaisia pihoja. Kaavaselostuksen liitteenä on kaksi esimerkkipihasuunnitelmaa vihertehokkuuslaskelmineen.

Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä edellytetään, että julkisivut ovat vaihtelevia ja ne tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin ja sommittelun suhteen. Näkyvät vaakasuuntaiset elementtisaumat on kielletty. Kehärataan rajautuvissa rakennuksissa julkisivut tulee käsitellä vertikaalisin aihein. Julkisivujen on oltava värikkäitä ja niiden pääväreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen tai sinisen sävyjä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä. Puistoalueisiin rajautuvien rakennusten päävärinä tulee käyttää vihreän eri sävyjä.

Kivistön puistokadun, Korukivenkadun ja Serpentiinikivenkadun varsille katutasoon tulee rakentaa liike-, palvelu- ja yhteistiloja. Tilat tulee toteuttaa erikokoisina ja omasisäänkäyntisinä.

Korttelit jakautuvat tontteihin siten, että tonttien rakennusoikeuden määrä vaihtelee välillä 2 300 – 6 100 k-m^2.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu yleisten rakennusten korttelialue 23212, johon suunnitellaan päiväkotia. Rakennus on kolmikerroksinen ja rakennusoikeutta on 2 000 k-m^2. Rakennuksen

katon on oltava joko harjakatto tai viherkatto. Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa ja julkisivujen on oltava värikkäitä. Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Tontti rajautuu lännessä jo kaavoitettuun Kivistöntähden puistoon ja muilta osin jalankulun ja pyöräilyn katualueisiin. Tontin huoltoajo ja saattoliikenne on suunniteltu tapahtuvan Korukivenkadun kautta. Korukivenkadulle on suunniteltu kadunvarsipysäköintipaikkoja saattoliikennettä varten.

Tontilla sijaitsee joitakin hyväkuntoisia, säilytettävän arvoisia mäntyjä, jotka on merkitty kaavassa säilytettäviksi puiksi. Rakennusala on sijoitettu tontin itäreunaan melko vapaasti mahdollistamaan hyvinkin erilaiset massoitteluvaihtoehdot, kuitenkin niin, että tontin itäreunaan sijoittuvat hyvät puuyksilöt on säilytettävä. Tontin länsiosa on määrätty istutettavaksi alueen osaksi. Lisäksi tontin pohjoisreunaan on osoitettu puurivi vehreyttämään tontin pohjoispuolelle tulevaa Sinisafiirinpolkua sekä myös suojaamaan tontin pohjoispuolelle tulevan asuinkorttelin asuinpihojen näkymiä päiväkodille päin. Sinisafiirinpolun kaupunkimaisuutta tulee myös korostaa rakentamalla tontin pohjoisreunaan vähintään 1 m korkea kivimuuri.

Y-tontin maankäyttövaihtoehdot

Kaavaratkaisu mahdollistaa päiväkodin tontin suunnittelun hyvin monenlaisilla ratkaisuilla. Kaavatyön aikana laadittiin neljä erilaista, esimerkinomaista tontin maankäyttövaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa tontin koko on sama (noin 5 700 m^2), mutta rakennuksen massoittelu sekä leikkipihan koko vaihtelevat. Rakennuksen peittopinta-ala on vaihtoehdoissa A, B ja D noin 1 000 m^2, mikä mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen kaksikerroksisena. Vaihtoehdossa C rakennus on esitetty kolmikerroksisena, jolloin rakennuksen peittopinta-ala on noin 700 m^2. Kaava mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen 3-kerroksisena, jolloin leikkipihaa jää vaihtoehdoissa A, B ja D nyt esitettyjä ratkaisuja enemmän. Kaikissa vaihtoehdoissa osa pihasta on osoitettu istutettavaksi ja tätä osaa ei ole huomioitu leikkipihan koossa. Istutettavan alueen kokoa pienentämällä leikkipihaa saadaan suuremmaksi.

Vaihtoehdossa A leikkipiha n. 3 500 m^2 (4 500 m^2 ilman istutusaluetta), jolloin tontille mahtuu tarvittavat toiminnot ja leikkipiha hyvin. Tässä vaihtoehdossa rakennuksen massoittelu on yksinkertaisin ja leikkipiha mahdollisimman suuri ja muodoltaan myös yksinkertaisin. Tontilla säilytettävät puut sijoittuvat myös hyvin leikkipihan reunoille, joten niiden säilyttäminen ja yhteensovittaminen pihan toimintojen kanssa on melko helppoa. Asemakaavan havainnekuva-aineistoihin on mallinnettu tämä vaihtoehto.

Vaihtoehdossa B rakennus on sijoitettu Korukivenpolun varrelle niin, että säilytettäväksi osoitetut kolme mäntyä jäävät rakennuksen suojiin atriumpihaan. Tässä vaihtoehdossa leikkipiha on 3 100 m^2 (4 300 m^2 ilman istutusaluetta) ja piha on hiukan muita vaihtoehtoja pienempi, koska osa pihasta on atriumpihana Korukivenpolun puolella, eikä siten ole varsinaisesti käytettävissä leikkipihaksi. Itse leikkipiha on tässä vaihtoehdossa yhtenäinen ja helposti kerralla valvottavissa. Rakennuksen sijoittaminen Korukivenpolun varteen luo Korukivenkadulle enemmän luonnetta ja kiinnostavamman kaupunkitilan kuin muut esitetyt vaihtoehdot. Vaihtoehto tukee asemakaavan kaupunkitilallisia tavoitteita vaihtoehdoista parhaiten. Rakennuksen niin sanottu pääsisäänkäynti voisi sijoittua atriumpihan yhteyteen. Pääsisäänkäynti voisi palvella rakennuksen muuta ja iltakäyttöä leikkipihan ryhmäsisäänkäyntien rinnalla.

Vaihtoehdossa C rakennus on esitetty kolmeen kerrokseen, minkä myötä leikkipihan koko on 3 600 m^2 (4 600 m^2 ilman istutusaluetta). Iso piha mahdollistaa tarvittavien toimintojen sijoittamisen pihalla erinomaisesti ja myös rakentaminen on melko helppoa, vaikka tontille on osoitettu säästettäviä puita. Vaihtoehto mahdollistaa erillisen sisäänkäyntiaukion muodostumisen Korukivenkadun päähän. Vaihtoehto mahdollistaa myös kaupunkirakenteen tiivistymisen tulevaisuudessa esimerkiksi niin, että päiväkodin yhteyteen rakennetaan lisärakennus esiopetusta ja

ensiluokkia varten. Osan korttelista voisi myös jakaa erilliseksi tontiksi esimerkiksi asumista tai hoivakotia varten.

Vaihtoehdossa D huoltopiha sijoittuu keskelle rakennusta toisin kuin muissa vaihtoehdoissa, mikä mahdollistaa keittiön sijoittamisen keskemmälle rakennusta. Tässä vaihtoehdossa leikkipihan koko on 3 400 m^2 (4 500 m^2 ilman istutusaluetta) eli piha on lähes yhtä iso kuin vaihtoehdossa C. Vaihtoehto toimisi hyvin myös esimerkiksi osin kolmikerroksisena ratkaisuna niin, että yhteistilat sijoittuisivat huoltopihan kylkeen ja ryhmätilat nousisivat kolmikerroksisiksi siiviksi.

Y-tontin maankäyttövaihtoehtoja. Kaikissa vaihtoehdoissa huoltopiha sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan, Korukivenkadun päähän. Kaava-alueen liikennesuunnittelu perustuu tähän ratkaisuun. Tummanvihreällä kaavassa säilytettäväksi osoitetut puut, vaaleammalla vihreällä uudet istutettavat puut.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Koko kaava-alueen pysäköinti on ratkaistu rakenteellisesti kahdella pysäköintilaitoksella, jotka on sijoitettu osaksi asuinkortteleita. Pysäköintilaitokset suunnitellaan toiminnallisesti sekoittuneiksi hybridirakennuksiksi niin, että niihin sijoittuu myös liiketilaa, alueelliset kierrätyspisteet sekä katoille julkisia oleskelutiloja.

Autopaikkojen korttelialueille ajo tapahtuu Kivistön puistokadulta (LPA-kortteli 23209) ja Korukivenkadun kautta (kortteli 23211). Alueen sisäinen ajoneuvoliikenne on siten minimoitu.

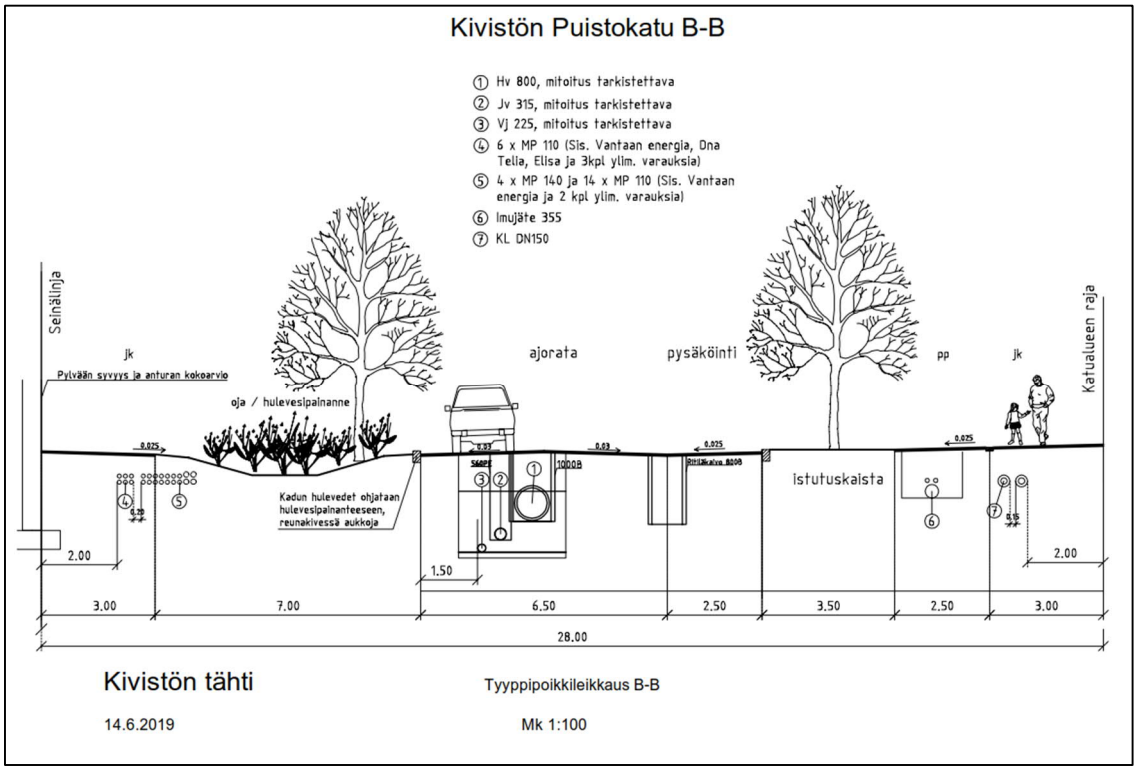
Pysäköintilaitokset on sijoitettu osaksi korttelirakennetta niin, että pysäköintitarpeen mahdollisesti vähentyessä ne ovat otettavissa muuhun käyttöön tai korvattavissa muulla rakentamisella.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

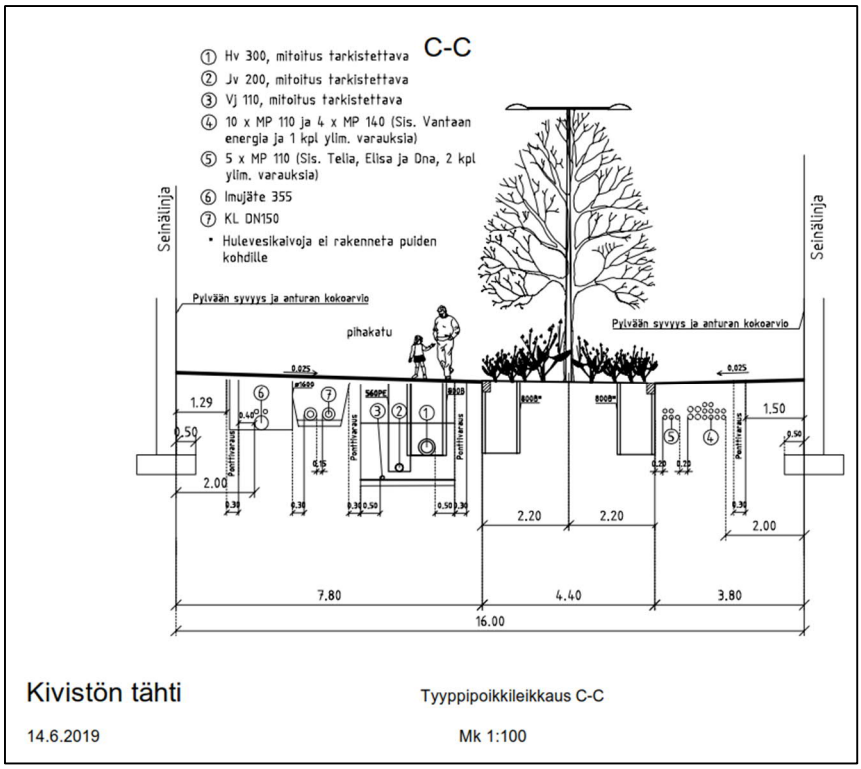
Alueelle tulee useita uusia katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Kivistön puistokadun kautta. Kaavan laatimisen yhteydessä teetettiin konsulttityönä kaava-alueen katujen ja puistojen yleissuunnitelmat, joissa tutkittiin katujen tilavaraukset, kuntatekniikan tilatarpeet ja tehtiin myös vesihuollon yleissuunnitelmat. Suunnitelmat laati WSP Finland Oy.

Kivistön puistokadun alkuosa on jo rakennettu ja tässä kaavassa sitä jatketaan uudelle, nyt kaavoitettavalle Onnenkivenpuistolle asti. Kivistön puistokatu on luonteeltaan alueen pääkatu ja sen luonne muuttuu kaava-alueelle saavuttaessa. Merkittävin muutos on kasvipeitteisen hulevesipainanteen sijoittaminen katualueelle. Yleissuunnitelmassa kaksisuuntainen pyörätie sijoitettiin vain kadun eteläreunaan, mutta kaupungin toiminnallisuuden varmistamiseksi on jatkosuunnitteluvaiheessa syytä tutkia kävelystä eriytetyn, muuhun ajoneuvoliikenteeseen rinnastettavan pyörätien ratkaisua. Kivistön puistokadulle on myös suunniteltu sijoitettavan puita molemmin puolin katua, joten kadun yleisilme on vehreä. Kadun varteen on myös suunniteltu sijoitettavan joitakin kadunvarsipysäköintipaikkoja ensisijaisesti liiketilojen asiakkaiden ja päiväkodin saattoliikennettä varten. Kivistön puistokadulta on myös ajoyhteys korttelin 23209 tulevaan pysäköintilaitokseen. Kivistön puistokatu on suunniteltu päättyvän kaava-alueen itäreunaan ja alustavissa katujen yleissuunnitelmissa katualueen päähän on tulossa kääntöpaikka. Kivistön keskustan kaavarunkoluonnoksen ajatuksena on, että tulevissa asemakaavoissa Kivistön puistokatu tullaan jatkamaan autottomana Onnenkivenpuiston läpi.



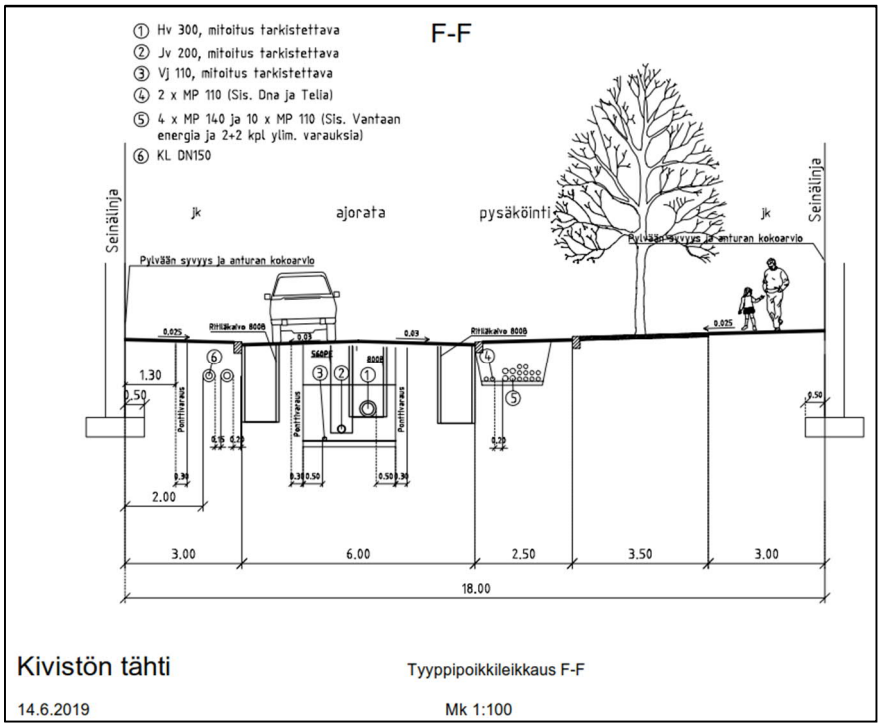
Tyyppipoikkileikkaus Kivistön puistokadusta korttelin 23209 kohdalla, WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019.

Serpentiinikivenkatu on keskeisin alueen sisäistä liikennettä palveleva katualue, joka lähtee Kivistön puistokadulta ja kiertää alueen keskelle jäävän Korukivenkallion. Serpentiinikivenkatu on pihakatu, jolla priorisoidaan kävelyä ja pyöräilyä. Katualueelle on suunniteltu tulevan puurivejä sekä istutus- ja oleskelualueita, jotka tekevät katualueesta vehreän ja myös hidastavat ajoneuvoliikennettä.



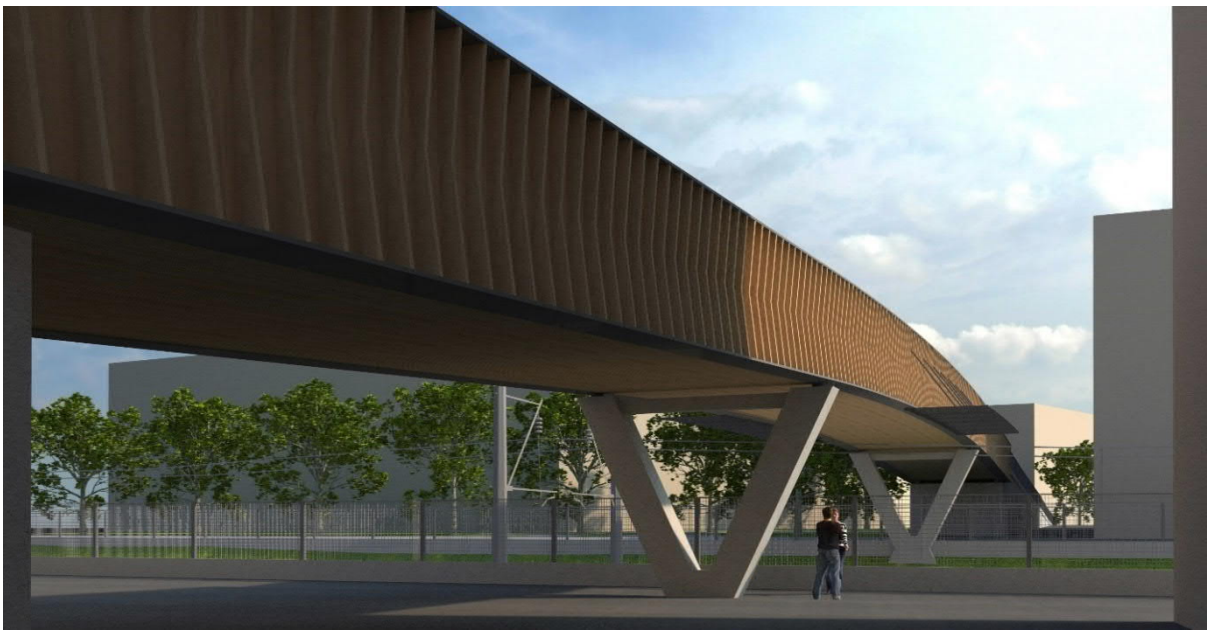
Tyyppipoikkileikkaus Serpentiinikivenkadusta korttelin 23205 ja 23207 välissä, WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019.

Korukivenkatu lähtee Kivistön puistokadulta kohti Y-korttelia 23212. Ajo korttelin 23211 pysäköintilaitokseen tapahtuu Korukivenkadun kautta, samoin Y-korttelin toimintaan liittyvä huoltoajo. Korukivenkadun loppuosa on pihakatualuetta. Korukivenkadulle on varattu tilaa yhdelle puuriville sekä kadunsuuntaisille pysäköintipaikoille (5 kpl), jotka on lähtökohtaisesti suunniteltu varattavan erityisesti päiväkodin saattoliikennettä varten.



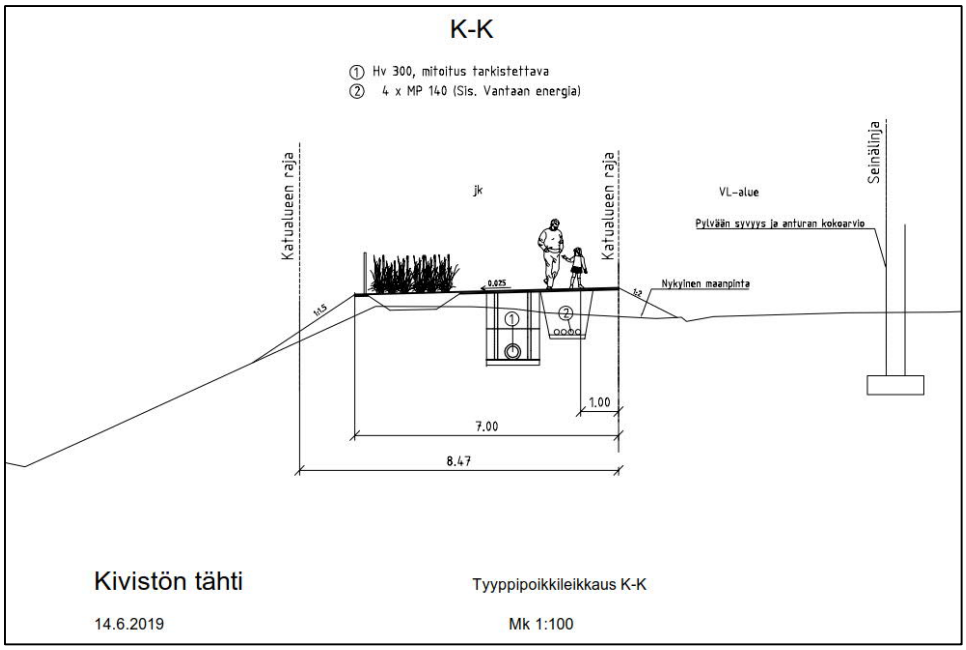
Tyyppipoikkileikkaus Korukivenkadusta, WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019.

Serpentiinikivenpolku ja Timanttisilta kytkevät alueen Kehäradan pohjoispuolelle. Timanttisilta on kevyen liikenteen silta, jonka rakenteissa kaava-alueelle tuodaan myös kunnallistekniikkaa (putkijätelinja ja kaukolämpö). Timanttisillan yleissuunnitelmassa on tukittu sillan linjaus, tilatarpeet, liittyminen viereisiin kortteleihin (myös sillan pohjoispäässä tämän kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien korttelien osalta) sekä alustavat rakenteelliset ratkaisut. Serpentiinikivenpolun katualueelle sijoittuvat Timanttisillan luiska ja portaat, jotka johtavat sillalta alas Sporttilaiturille. Serpentiinikivenpolun katualueelle on varattu runsaasti tilaa istutuksille. Luiska ja portaat Timanttisillalta Sporttilaiturille ovat kaupunkitilallisesti hyvin keskeiset ja niiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilalliseen laatuun.

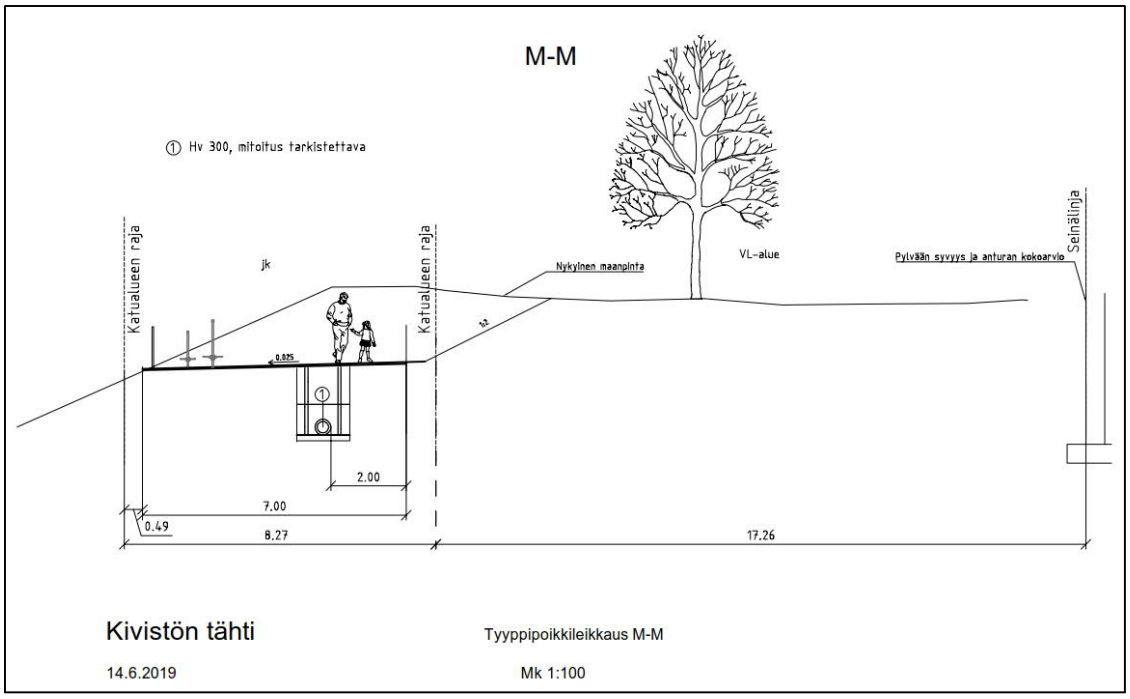


Timanttisillan yleissuunnitteluvaiheen näkymäkuva Timanttikujan päästä kohti kaava-aluetta, 11.6.2019 (WSP Finland Oy).

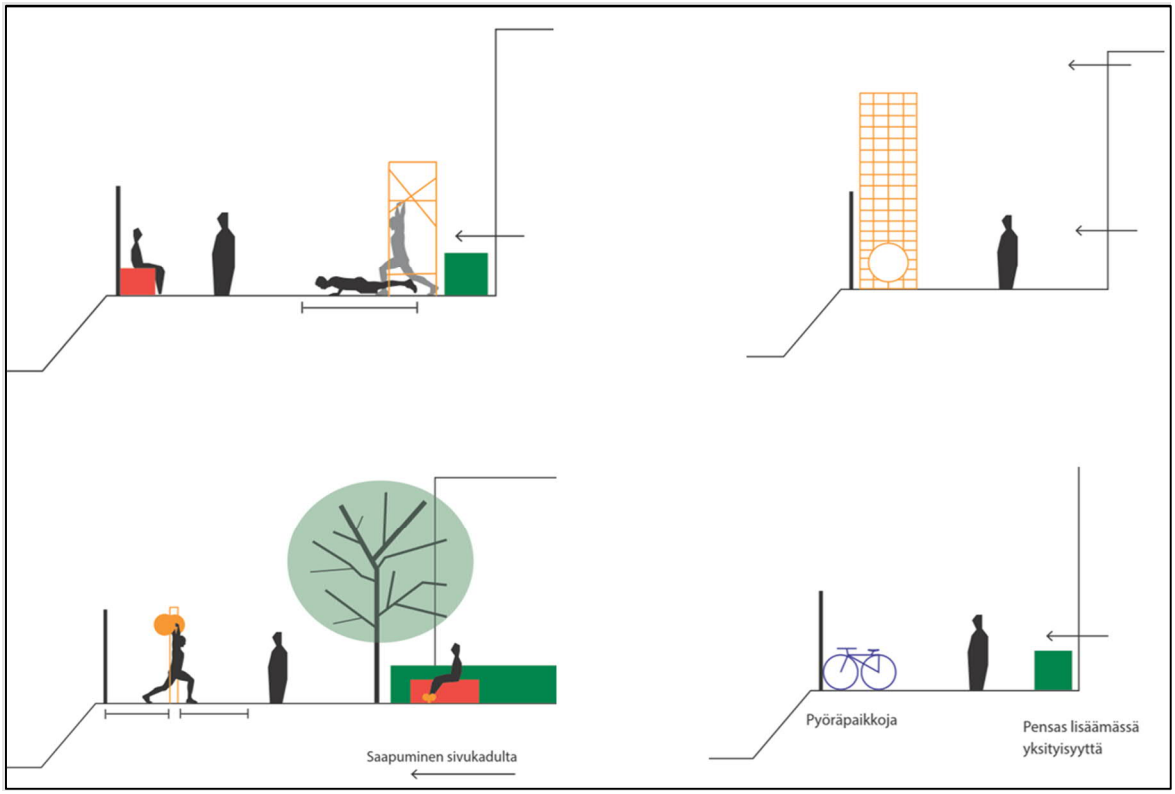
Sporttilaituri on uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, joka kulkee Kehäradan eteläreunassa uuden Kivistöntähden -puiston ja Timanttisillan välillä jatkuen aina Onnenkivenpuistolle asti. Sporttilaiturin on suunniteltu olevan erityisesti hitaamman liikkumisen reitti, joka tarjoaa mahdollisuuksia aktiiviseen oleskeluun ja ulkoliikuntaan. Katualueelle on tarkoitus sijoittaa erilaisia ulkoliikuntavälineitä sekä oleskelualueita istuksineen ja katukalusteineen.



Tyyppipoikkileikkaus Sporttilaiturista korttelin 23204 kohdalla, WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019.



Tyyppipoikkileikkaus Sporttilaiturista korttelin 23206 kohdalla, WSP Finland Oy, luonnos 14.6.2019.



Sporttilaiturin periaatetason poikkileikkauskaavioita. Katualueelle on suunniteltu sijoitettavan pieniä leikki-/tai kuntoilulaiteryhmiä kuntoilua varten, penkkejä oleskelua varten sekä istutuksia rytmittämään pitkää katualuetta. Kehärata sijaitsee kaikissa poikkileikkauksissa vasemmalla ja Kehäradalle päin avautuvat rakennukset oikealla.

VL, lähivirkistysalueet

Kaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta (VL).

Korukivenkallio-niminen lähivirkistysalue sijaitsee kaava-alueen keskellä, säästettävä avokallio jää lähivirkistysalueen keskelle. Avokallio on merkitty kaavakarttaan merkinnällä Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää (ssk). Alueen luoteisnurkkaan on merkitty yksi puustokartoituksen mukaan yli 100-vuotias puuyksilö merkinnällä Suojeltava puu. Lisäksi alueella on yhdeksän muuta erityisen hyväkuntoista puuta merkitty merkinnällä Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Alueelle on sijoitettu kaksi puistomuuntamoa ja sen eteläosaan on esitetty ohjeellinen ulkoilureitti, joka kulkee Korukivenkadulta Serpentiinikivenkadulle.

Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue sijaitsee kaava-alueen itäreunassa ja kulkee Kehäradalta Kivistön puistokadulle asti. Alue on merkittävä osa liito-oravien Kivistön keskustan läpi kulkevaa pohjoiseteläsuuntaista reittiä ja siksi lähes kokonaan merkitty merkinnällä Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo/1). Merkintään liittyen on erikseen määrätty, että Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalle alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää. Alueen puusto on melko kuusivaltaista eikä kovin hyvälaatuista, mutta aivan alueen pohjoisosassa, Kehäradan varrella, on neljä erityisen hyvälaatuista puuta, jotka on merkitty säilytettäväksi merkinnällä Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puisto on leveydeltään vähintään 30 metriä leveä, jotta puustolla olisi paremmat mahdollisuudet säilyä puiston ympäriltä tehtävän puuston kaadon ja rakentamisen jälkeenkin. Onnenkivenpuiston

pohjoisosassa on myös yksi tunnistettu lahokaviosammalen kasvupaikka, joka tulee säilyttää. Kasvupaikka ja sen välitön ympäristö on merkitty merkinnällä Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo/2), johon liittyen on määrätty, että Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.

VP, puistot

Kaava-alueella on kolme erillistä puistoaluetta.

Kivistöntähti-niminen puistoalue sijaitsee kaava-alueen länsireunassa ja on jo asemakaavoitettu puistoksi. Tässä asemakaavassa muutetaan puistoalueen pohjoisosan rajausta ja puistoon esitettyä ohjeellista ulkoilureittiä. Puistoalue jakautuu kahteen osaan, koska Safiiriaukiolta alueelle tuleva jalankulun ja pyöräilyn reitti Sinisafiirinpolku osoitetaan kulkemaan puiston läpi.

Serpentiinikivenpuisto-niminen puistoalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan Sporttilaituri-nimisen jalankulun ja pyöräilyn reitin, Serpentiinikivenkadun ja kahden asuinkorttelin väliin. Alueella on viisi erityisen hyväkuntoista puuta, jotka on esitetty säilytettäväksi merkinnällä Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Lisäksi puiston läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Onnenkivenpuisto-niminen puistoalue sijoittuu Serpentiinikivenkadun, Onnenkivenpuiston lähivirkistysalueeseen ja kahden asuinkorttelin väliin. Se jatkaa alueen läpi kulkevaa poikittaista viheryhteyttä Korukivenkalliolta Onnenkivenpuistoon. Puistoon on suunniteltu sijoitettavan yksittäisiä leikki- ja/tai kuntoiluvälineitä, mutta ei varsinaista leikkipuistoa. Puiston läpi kulkee myös ohjeellinen ulkoilureitti.

LR, rautatiealue

Kaava-alueeseen kuuluu pieni osa Kehäradan rautatiealuetta. Rautatiealueen yli osoitetaan uusi eritasoristeys, joka mahdollistaa radan ylitse kulkevan uuden Timanttisilta-nimisen kevyen liikenteen sillan toteuttamisen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke 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

Kaava täydentää Kivistön keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Asemakaavaratkaisu vahvistaa Kivistön uutta keskustaa ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Alue sijoittuu Kivistön kaupunginosaan, Kivistön uuden keskustan keskiosiin, Kivistön puistokadun ja Kehäradan väliin. Kivistön kaupunginosassa asuu tällä hetkellä yli 7 800 asukasta (seuturuutu.hsy.fi, 30.1.2020), josta lähes 3 800 asukasta asuu Kivistön uuden keskustan alueella (pois lukien Keimolanmäki). Kaavan mahdollistaa koteja yli 1 500 uudelle asukkaalle. Sijainti kävelymatkan päässä Kivistön asemasta ja tulevasta kaupunkikeskuksesta sekä päiväkodista ja peruskoulusta mahdollistaa elinkaariasumista vauvasta vaariin. Asukaspohjan laventuminen edistää lähipalveluiden kehittämistä. Kohteiden kilpailuttaminen kortteleittain mahdollistaa nopean reagoinnin asukasrakenteen tasapainoiseksi kehittämiseksi.

Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen sijoittuu noin 250–550 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja bussiasemasta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat tällä hetkellä reilun 200 metrin etäisyydellä Keimolantien varressa. Alue sijaitsee myös noin 700 metrin etäisyydellä tulevasta Lapinkylän juna-asemasta, joten kaava tukee myös Lapinkylän aseman toteuttamisedellytyksiä lisäten sen vaikutusalueen asukasmäärää.

Kuvassa on esitetty Kivistöntähden asemakaavan uudet rakennukset rakeisuuskartassa yhdessä Kivistön keskustan jo rakennettujen sekä suunniteltujen tai rakenteilla olevien rakennusten kanssa.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää Kivistön keskustan kaupunkimaista ilmettä ja jatkaa Kivistön keskustan tiivistä rakennetta Kehäradan eteläpuolella. Kaava-alueen erityispiirteenä on sen keskellä jäävä pieni avokallio (Korukivenkallio), jonka ympärille kaavan mahdollistamat tiiviit keskustakorttelit rakentuvat. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen silti omailmeisyyden mahdollistaen. Kaava-alueen asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä 5–8. Pysäköintilaitokset ovat 5-kerroksisia ja Y-kortteliin tuleva päiväkoti 3 kerrosta korkea. Katualueista on pyritty tekemänä tiiviitä ja intiimejä, mikä yhdessä alueen rakentamisen korkeuden kanssa tukee kaupunkimaista, mutta silti inhimillisen mittakaavan syntymisen tuntua alueella.

Kaavamääräyksin edellytetään, että alueen rakennukset ovat moni-ilmeisiä, värikkäitä ja ulkoasultaan toisistaan poikkeavia. Materiaalivalinnat ja rakennusten yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Säilytettävän avokallion sekä 30 metriä leveän, metsäisen Onnenkivenpuisto-nimisen lähivirkistysalueen lisäksi alueelle tulee muita puistoja ja lisäksi tonteilla on edellytetty hyväkuntoisen, olemassa olevan puuston säilyttämistä. Nämä kaikki tukevat alueen vehreyttä kaupunkimaisesta tiiveydestä huolimatta. Alueen metsäisyyden ilme toteutuu, jos olevaa puustoa säästetään mahdollisimman paljon ja uutta puustoa istutetaan. Jos rakennuslupavaiheessa mahdollistetaan viher-tehokkuudesta poikkeaminen ja puuston karsiminen, vehreys ei toteudu tavoitellussa laajuudessa.

Yleisnäkymä kaava-alueesta. Kehärata kulkee kuvassa etuvasemmalla.

Asuminen

Kaava mahdollistaa alueelle uutta asumista arviolta noin 1 500–1 600 asukkaalle. Asuntojen määrä ja jakauma tarkentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Kaikki asuinkorttelit sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle ja kaupunki ohjaa korttelien asuntojakaumaa sopimuksilla Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti (kh 18.6.2018). Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa alueelle liiketiloja yhteensä 1 450 k-m^2. Lisäksi kaava mahdollistaa alueelle 2 000 k-m^2 rakentamista yleisten rakennusten kortteliin (Y). Y-korttelin tonttia on kaavavaiheessa suunniteltu uutta 192-paikkaista päiväkotia varten.

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Kivistön keskustan palveluiden monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

Vantaan kasvukeskusten työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on erittäin hyvä, koska Kivistön keskusta ja rautatieasema sijaitsevat alle puolen kilometrin päässä alueesta. Vesihuolto ja katuyhteys on rakennettu viereisiin kortteleihin, joten asemakaavan mukaisen rakentamisen vaatima kunnallistekniikka on pääosin jo toteutettu. Nämä ovat kaavatalouden kannalta oleellisia seikkoja. Alue on rakentamatonta, eikä sillä sijaitse johtoja tai muuta ylimääräisiä kustannuksia aiheuttavia rakenteita.

Korttelirakenne on tehokas ja pysäköinti keskitetty laitoksiin, mikä tarkoittaa tiivistä keskustamaista rakentamista. Kaava-alueeseen kuuluu osa Kivistön puistokatua, josta tulee alueen jo rakentuneisiin keskustan osiin yhdistävä kokoojakatu.

Alueen pohjarakentamisolosuhteet ovat alueelle normaalit, maaperä on enimmäkseen silttiä, osin myös hiekkaa sekä moreenia. Kallioinen mäkialue jää viheralueeksi.

Kaavan kunnallistekniikan kokonaiskustannusarvio (WSP Finland Oy) on noin 5,1 milj. €. Katujen osuus tästä on noin 2 872 700 €, puistojen 999 500 € ja vesihuollon 424 100 €. Lisäksi kaavan mahdollistaman uuden kevyen liikenteen sillan kustannusarvio yleissuunnitteluvaiheessa on 839 000 €. Hinnat sisältävät tilaajan ja urakoitsijan yhteiskustannukset ja alv. 0%.

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa, joten kaupunki saa maan myynnistä tuloja ilman maankäyttösopimusta. Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan kaavassa noin 70 000 k-m² asumisen ja liiketilojen rakennusoikeutta, joista kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 30 milj. € (2019 taso).

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee arviolta 1 500–1 600 uutta asukasta. Alue tarjoaa hyviä asumisen vaihtoehtoja erityisesti asukkaille, jotka arvostavat autotonta / vähäautoista asuinympäristöä. Lähellä sijaitsevat koulut ja päiväkodit houkuttelevat lapsiperheitä.

Oleskelun mahdollistavat pihakadut ja asuntokohtaiset etupihat edistävät kohtaamisia ja sosiaalisten suhteiden syntymistä. Päiväkoti piha-alueineen tarjoaa toiminta-aikansa ulkopuolella harrastamisen ja oleilun paikkoja kaupunkilaisille. Kaava-alueella on edellytetty kaikissa kortteleissa yhteisiä oleskelutiloja sekä muita yhteistiloja tavallista enemmän. Yhteissaunoista on edellytetty yhteyttä kattoterassille tai pihalle. Rakennusten terassit ja viherkatot tarjoavat yhteisöllisiä oleskelumahdollisuuksia. Pihoille ja kattoterasseille mahtuu hyvin esimerkiksi viljelylaatikoita. Kaikki nämä edistävät uuden kaupunkikulttuurin rakentumista.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu pääosin asemakaavoittamattomalle metsäiselle alueelle, jota lähialueen asukkaat käyttävät tällä hetkellä jonkin verran virkistykseen. Kaavan myötä metsäisen alueen pinta-ala pienenee, mutta Kivistön uuden keskustan alueella kokonaisuudessaan on huolehdittu virkistyksen reitistöistä. Osa kaava-alueen lähivirkistysalueista ovat osa liito-oravien elinympäristöverkostoa. Kaava-alueen lähivirkistysalueet liittyvät saumattomasti muihin lähialueen puistoihin ja lähivirkistysalueisiin sekä tukevat asukkaiden mahdollisuuksia liikkua viheralueita pitkin keskusta-alueelta edelleen laajemmille virkistysalueille. Hanke uusine asukkaineen lisää hoidettujen virkistysalueiden määrää ja käyttöä. Sporttilaiturille suunnitellut leikki- ja kuntoiluvälineet kannustavat liikkumaan ja leikkimään ja edistävät positiivisia terveysvaikutuksia.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

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. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Keimolantiellä, mutta ei juurikaan lisää Kivistön ydinkeskustan liikennettä, koska ensisijainen liikennöintisuunta alueelta on Hämeenlinnanväylän ja Tikkurilantien suuntaan. Vaikka liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen, aiheutuu rakentamisen aikaisista väliaikaisratkaisuista ja muutostöistä liikenneruuhkia. Myös pysäköinti on haaste ennen pysäköintilaitosten valmistumista, ja voi vaikuttaa koettuun viihtyvyyteen ja turvallisuuteen alueella ja sen välittömässä läheisyydessä.

Kaavan mahdollistama uusi kevyen liikenteen silta, Timanttisilta, Kehäradan ylitse parantaa kulkuyhteyksiä jo rakennetussa keskustassa ja vähentää keskellä keskustaa kulkevan Kehäradan estevaikutusta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Korukivenkadulla ja Serpentiinikivenkadulle sijoitetaan muoviset d110PE - PN10 vesijohtoputket kadunrakentamisen yhteydessä. Kivistön Puistokadulle tulee vesijohdon muovinen jakelujohto d225PE-PN10. Jakelujohto kulkee uuden Kivistön Puistokadun kautta Lumikvartsinkadulle ja edelleen Tikkurilantielle, jossa vesijohto on mahdollista liittää nykyiseen d500 runkovesijohtoon.

Jätevesiviemäröinti

Tonttien jätevedet johdetaan Korukivenkadun ja Serpentiinikivenkadun uusiin rakennettaviin muovisiin d200PVC/k-SN8 jätevesiviemäreihin. Kivistön Puistokadulle jätevedet virtaavat d315 PVC/k-SN8 kokoojaviemäreihin. Kivistön Puistokadun viemärit laskevat jätevedet Lumikvartsinkadun kautta Tikkurilantien nykyiseen d500M runkoviemäriin.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen tonttien ja katualueen kuivatus perustuu Korukivenkadun ja Serpentiinikivenkadun d300B/Ek-Br hulevesiviemäreihin. Viemärit johtavat hulevedet Kivistön Puistokadun d800B/Ek-Br hulevesiviemäriin, joka laskee avo-ojaan Tikkurilantien eteläpuolella. Hulevesiä viivytetään kaava-alueella mm. Kivistön puistokadulle sijoittuvassa hulevesipainanteessa.

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.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee huomioida Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli.

Kaavatyön yhteydessä on koko kaava-alueelle laadittu vesihuollon esisuunnitelma, jossa on myös esitetty alustavat hulevesien reitit ja -viemärien sijainnit. Vesihuollon esisuunnitelma on selostuksen liitteenä. 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 ympäristöön on kaavassa minimoitu edellyttämällä rakennuksille riittävää etäisyyttä tontin reunoista aina kun tontti rajautuu puistoon. Rakennukset tulee rakentaa kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta, jotta perustukset ja rakentamisen

aikainen toiminta pysyvät tontilla. Keskeisiin katuihin rajautuvilla tonteilla rakennukset on pääsääntöisesti määrätty rakennettavaksi kiinni katualueeseen ja tämä on huomioitu katualueiden mitoituksessa niin, että katualueen reunaan jää riittävä etäisyys rakennusten ja niiden perustusten sekä rakennettavan kunnallistekniikan väliin. Rakentamisen aikana saattaa lähiympäristölle aiheutua häiriötä kuten pölyä, tärinää, lisääntynyttä työmaaliikennettä, hajua ja melua.

Kaava mahdollistaa alueelle useita uusia katualueita, minkä seurauksena tieliikennemelu alueella kasvaa. Uusien katualueiden mahdollistama liikennemäärän kasvu on huomioitu alueen liikenneennusteissa ja siten myös muun muassa kaava-aluetta koskevassa liikennemeluselvityksessä. Ajoneuvoliikenteen aiheuttamia häiriöitä on pyritty minimoimaan sijoittamalla aluetta palvelevat pysäköintilaitokset alueen pääkadun eli Kivistön puistokadun varrelle, jotta alueen sisäinen liikennemäärä pysyisi mahdollisimman vähäisenä.

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. Uudisrakentamisella on merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Asukas- ja käyttäjämäärän kasvu lisää viheralueiden käyttöpaineita ja kulutusta, vähentäen nykyisiä luontoarvoja.

Asemakaava-alueen itäreunaan on sijoitettu ekologisena viheryhteytenä ja erityisesti liito-oravayhteytenä toimiva Onnenkivenpuisto, joka on koko matkaltaan vähintään 30 metriä leveä. Puistoon kohdistuvia ympäristöhäiriöitä rakentamisen aikana on ehkäisty kaavassa edellyttämällä rakennuksille kahden metrin etäisyyttä tontin reunoista ja merkitsemällä ohjeellinen ulkoilureitti puistoalueen länsireunaan yhtenäisen metsäalueen varmistamiseksi. Onnenkivenpuiston VL-alueella kaavamääräyksillä edellytetään olevan puuston, liito-oravien liikkumisen edellyttämän latvusyhteyden sekä lahopuuston vaalimista. Kulutuskestävyyttä vaalitaan alueen reunoille sijoitetulla reitistöllä, jolloin suurempi osa alueesta jää koskemattomammaksi. Kaava-alueen toteuttamisen myötä lakkaa alueella harrastettu moottoriurheilu, joka osaltaan on kuluttanut metsäpohjaa.

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.

Keskittämällä uusi, tiivis rakentaminen tehokkaasti lähelle Kehäradan asemia, on mahdollista säilyttää laajempi ja toimivampi viheralueiden verkosto koko Vantaalla sekä siten toteuttaa yhdyskuntarakenne mahdollisimman resurssiviisaalla tavalla. Myös Kivistön kaupunginosan tasolla viherrakenteen ekologisesta ja virkistyksen verkostosta huolehditaan kaupunkisuunnittelun keinoin. Tiiviin rakentamisen lomaan jätetään laaditun kaavarunkoluonnoksen mukaisesti viherkäytäviä (mm. tälle kaava-alueelle sijoittuva Onnenkivenpuisto), jotka palvelevat sekä virkistyksen reitistönä että alueen eliöstön 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 ja pienentäisi siten säilytettävien viheralueiden pinta-alaa.

Alueen rakentamisen myötä eliöt menettävät osan elinpinta-alastaan viherrakenteessa. Tätä kompensoidaan mahdollisimman pitkälle edellyttämällä rakennuksiin viherkattoja ja vehreitä pihoja, joiden kasvillisuus täydentää eliöstön elinolosuhteita. Haittavaikutusten minimoimiseksi alueella edellytetään myös hyväkuntoisten puiden säilyttämistä sekä uuden puuston ja muun kaupunkivihreän istuttamista. Asuinkortteleilta vaaditaan vähintään vihertehokkuutta 0,8, Y-korttelissa vihertehokkuutta 1,6 ja pysäköintilaitosten kortteleilta vihertehokkuutta 0,8. 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). Asiaa on avattu tarkemmin kohdan 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö alla. Vantaan kaupunki haki 20.5.2019 Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa poiketa laji rauhoitussäännöksistä ja siirtää kaava-alueelle sijoittuvat lahokaviosammalen kasvupaikat (yhtä kasvupaikkaa lukuun ottamatta) muille Kivistön suuralueella sijaitseville lajille soveltuville alueille, joilla on jo suojelustatus ja joita ei juurikaan käytetä virkistysalueena. Siirtolupahakemus kuitenkin vedettiin pois 25.3.2020 perustuen kaupunkitasoisen lahokaviosammalen esiintymisselvityksen ja suojelusuunnitelman (Manninen & Nieminen 2020) johtopäätöksiin, joissa on tunnistettu kompensaatio lahokaviosammalen suotuisan suojelutason mahdollistajaksi ja toisaalta, että lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirron hyöty olisi kyseenalaista.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi kerrostaloalueeksi 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 alueelliseen viivytysaltaaseen, jossa hallitaan harvinaisempien sadetilanteiden virtaamia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Pääkaupunkiseudun kasvu edellyttää merkittävää määrää uutta rakentamista. Rakentamisen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastoystävällisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia.

Kaavan mahdollistamat uudet keskustakorttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja ne voidaan liittää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaan. Uudet korttelit tukeutuvat olemassa oleviin joukkoliikennepalveluihin ja palveluihin. Korttelit mahdollistavat autottoman elämän hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kivistön keskustan asukasluvun lisääntyminen edesauttaa myös paikallisten palveluiden saatavuutta ja kehittymistä sekä palveluiden saavutettavuutta ilman henkilöautoriippuvuutta.

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.

Ilmastonmuutos voi muuttaa eliöiden elinolosuhteita ja pahimmillaan tuhota kokonaisia ekosysteemejä, missä mahdollisimman monipuolinen viherrakenne lisää eliöyhteisöjen resilienssiä eli sopeutumiskykyä muutoksien edessä. Alueella säilytetään sekä avokallio että osa olemassa olevasta metsästä lähes luonnontilaisena lähivirkistysalueena. 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. Ilmastonmuutos kasvattaa rankkasateiden määrää, mikä lisää tarvetta hulevesien järjestelmälliseen hallintaan. Pihoille satava vesi tuleekin imeyttää tonteilla, mikä ehkäisee tulvimista. Kaavassa kannustetaan uusiutuvan energian käyttöön, autottomaan asumiseen sekä esimerkiksi kaupunkiviljelyyn.

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

4.4.4 Kaavan ekotehokkuusarviointi

Kaavaratkaisusta on tehty KEKO-laskenta. KEKO-työkalu on Suomen ympäristökeskuksen laatima kaavoituksen ekolaskuri, joka perustuu tieteellisistä tutkimuksista koottuihin kriteereihin ja arviointimenetelmiin. KEKO laskee kaavan vaikutuksia sekä rakennus- että käyttövaiheessa.

KEKO-laskenta tehtiin kahdesta eri vaihtoehdosta. Perusvaihtoehtona (ve 1) oli täysin betonirakenteisina rakennuksina toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan matalaenergiatasoa. Vertailuvaihtoehtona (ve 2) oli täysin puurakenteisina rakennuksina toteutettava alue, jonka rakennukset ovat energiatehokkuudeltaan passiivitasoa. Vertailun tavoitteena oli erityisesti tutkia puurakentamisen ja energiatehokkuuden vaikutusta alueen ekotehokkuuteen. Kaavassa ei ole edellytetty, että rakennukset olisivat puurakenteisia tai että niiden pitäisi saavuttaa tietty energiatehokkuus, vaan näihin liittyvät vaatimukset määritellään tonttien kilpailutusten yhteydessä.

Kokonaisekotehokkuus

KEKO-laskennan kokonaisekotehokkuus huomioi kasvihuonepäästöt, kulutetut luonnonvarat ja luonnon monimuotoisuuden. KEKO:ssa on toistaiseksi kaikilla osa-alueilla sama painoarvo, eli tulos on niiden keskiarvo. Kokonaisekotehokkuus on sitä parempi, mitä pienempi luku on.

KEKO-laskennan tulosten perusteella kokonaisekotehokkain vaihtoehto olisi täysin puurakenteisista rakennuksista vaihtoehto (ve 2). Ero muodostuu kasvihuonepäästöjen määrästä sekä luonnonvarojen käytöstä. (Taulukko 1) Näitä eroja on avattu enemmän seuraavissa kappaleissa.

Taulukko 1. Kaava-alueen kokonaisekotehokkuus

	ve 1 100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	ve 2 100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt	90	61
Luonnonvarojen käyttö	43	26
Luontovaikutukset	43	43
Kokonaisekotehokkuus	59	43

Kasvihuonepäästöt

Kasvihuonepäästöjen määrää arvioitiin suhteessa asukasmäärään. Vaihtoehdossa 1 kasvihuonepäästöjen määrä per asukas on noin 88 CO_2 tonnia ja vaihtoehdossa 2 ne jäävät alle 59 CO_2 tonniin. Ero muodostuu pääosin rakennusten energiankulutuksesta (vaihtoehdossa 2 energiankulutuksen päästöt alle kolmannes vaihtoehto 1:n päästöistä) sekä jonkin verran rakennusten

rakentamisesta ja kunnossapidosta syntyvistä kasvihuonepäästöistä, joita vaihtoehto 1 tuottaa noin viidenneksen enemmän kuin puurakentamiseen perustuva vaihtoehto 2. (Taulukko 2)

Taulukko 2. Kasvihuonepäästöt asukasta kohti		
	ve 1 100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	ve 2 100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Kasvihuonepäästöt asukasta kohti yhteensä, CO2 t/as. (1 550 asukasta)	87,76	58,95
Kasvihuonepäästöt eri päästölähteistä asukasta kohti, CO2 t/as (1 550 asukasta)		
Maankäyttö	2,07	2,14
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	0,55	0,42
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	26,91	21,81
Rakennusten energiankulutus	31,92	8,28
Henkilöliikenne	26,30	26,30

Luonnonvarojen käyttö

Luonnonvarojen käytön osalta merkittävin ero on rakennusten materiaalien kulutuksessa. Vaihtoehto 1 kuluttaa yhteensä noin 127 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin, kun taas vaihtoehto 2 kuluttaa yhteensä noin 77 tuhatta tonnia materiaaleja rakennuksiin. Rakennusten lisäksi luonnonvaroja kuluu infrastruktuuriin (ve1: 2,49 tuhatta t/as. / ve2: 1,25 tuhatta t/as). Puurakentamisen vaihtoehdossa (ve 2) materiaalien kulutus infrastruktuuriin on hiukan pienempi kuin betonirakentamisen vaihtoehdossa, mutta kokonaisuudessa ero ei ole merkittävä.

Vaihtoehto 2 kuluttaa rakennuksiin uusiutumattomia luonnonvaroja vain noin kolmanneksen siitä, mitä vaihtoehto 1 kuluttaa. Sen sijaan vaihtoehto 2 kuluttaa noin 9 tuhatta tonnia uusiutuvia luonnonvaroja, kun taas vaihtoehto 1 ei käytä niitä juuri lainkaan. (Taulukko 3)

Taulukko 3. Luonnonvarojen käyttö rakennuksiin		
	ve 1 100 % betonirakenteinen, matalaenergiatehokkuus	ve 2 100 % puurakenteinen, passiivienergiatehokkuus
Rakennusten materiaalin kulutus yhteensä, tuhatta tonnia	127,08	77,42
Rakennusten materiaalien kulutus materiaalityypeittäin, tuhatta tonnia		
Maamassat	34,99	34,99
Uusiutumattomat	92,06	33,29
Uusiutuvat	0,03	9,14

Luontovaikutukset

Luontovaikutuksia arvioidaan KEKO-laskennassa vain kaava-alueella. Näin ollen luontovaikutukset ovat samat kummassakin vaihtoehdossa. Kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.4.2.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden osalta on kaavan vaikutuksia arvioitu suhteessa lentomeluun, tieliikenteen ja raideliikenteen meluun, raideliikenteen aiheuttamaan tärinään, ilman epäpuhtauksiin ja pienhiukkasiin sekä rakentamisen aikaisiin häiriötekijöihin. Liikenteen meluvaikutuksista laadittiin erillinen meluselvitys (Promethor Oy, 29.7.2019) ja raideliikenteen tärinävaikutuksista tärinäselvitys (WSP Finland Oy, 23.11.2018).

4.5.1 Melu ja tärinä

Lentomelu

Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (50 – 55 desibelin), jonka vuoksi rakennuksen ulkoseinän äänitasoerovaatimus mitoitetaan lentomelua vastaan 32 dB(A). Koko Kivistön keskustan alueella on kuitenkin sovittu lentomelun osalta käytettäväksi äänitasoeroa 35 dB(A), mikä on melusuojauksen lähtökohta myös tässä asemakaavassa. Asemakaavassa kiinnitetään erityistä huomiota lentomelun aiheuttamiin vaatimuksiin, joihin vastaa esimerkiksi asemakaavamääräykset koskien äänieristystä sekä kattomateriaaleja ja -muotoja.

Liikenteen meluselvitys

Kaavan laatimisen yhteydessä kaava-alueelle laadittiin meluselvitys (Promethor Oy, 29.7.2019), jossa 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 Tikkurilantie sekä vielä pääosin rakentumattomat Kivistön puistokatu 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. Liikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Vantaan kaupungilta saatuja liikennetietoja ja ennustetta vuodelle 2040.

Melu ulko-oleskelualueilla

Meluselvityksen mukaan asuinrakennusten sisäpihoilla ja päiväkodin oletetulla oleskelupiha-alueella täyttyy (alittuu) sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan johdosta. Päiväkodin piha-alueella täyttyy päiväajan ohjearvo 55 dB(A), vaikka kaava-alueen muut rakennusmassat eivät olisi vielä rakentuneet.

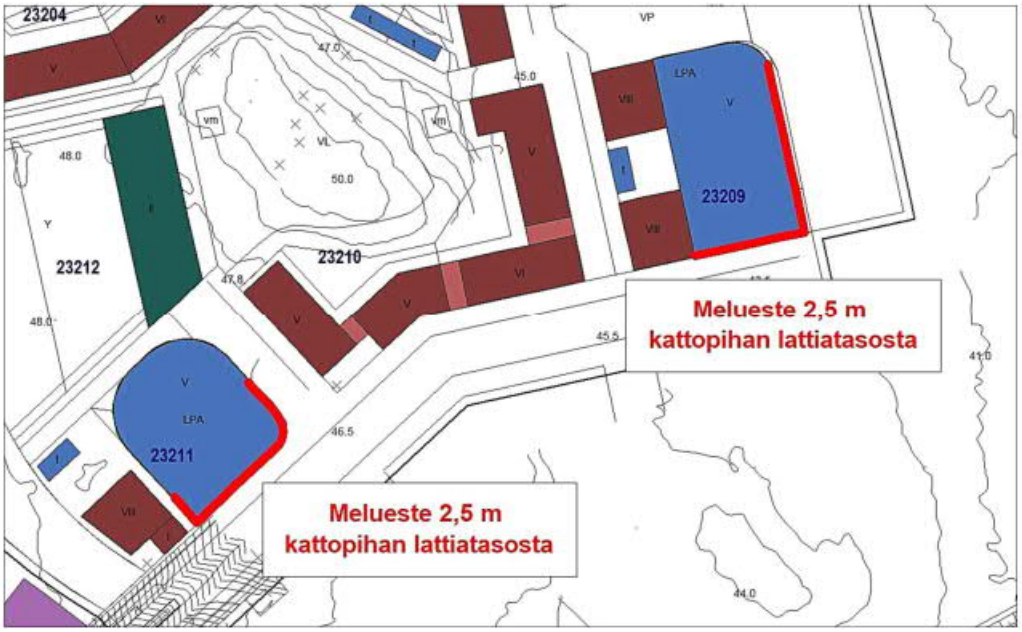
Asuinrakennusten sisäpihojen melutason osalta ei myöskään ole merkitystä rakennetaanko kaavassa kulkuaukoiksi esitetyt rakennusten osat kokonaan avoimina vai niin, että niiden alaosassa on 4,2 korkea kulkuaukko.

Tonttien rakentumisjärjestys on sisäpihojen oleskelualueiden ohjearvojen saavuttamisen kannalta vapaa, mutta meluselvityksessä suositellaan, että alue rakennetaan korttelikokonaisuuksin, jotta rakennusmassat suojaavat mahdollisimman tehokkaasti sisäpihoja.

Radan varteen sijoittuvalla Sporttilaituri-nimisellä katualueella melutaso on paikoin korkea, mikä saattaa vaikuttaa Sporttilaiturin vetovoimaisuuteen oleskelupaikkana. Sporttilaituriin liittyvät oleskelupaikat on kuitenkin mahdollista sijoittaa mm. siihen liittyvien puistoalueiden (Serpentiinikivenpuisto ja Kivistöntähden pohjoisosa) puolelle, missä melutaso on alhaisempi.

Meluselvityksen perusteella kortteleihin 23209 ja 23211 sijoittuvien pysäköintilaitosten tulee olla osin tiivisrakenteisia, jotta ne suojaavat riittävästi samoissa korttelissa olevien AK-korttelien oleskelupihoja. Selvityksen mukaan korttelin 23209 talousrakennuksella ei ole meluntorjunnallisesti merkitystä, mikäli pysäköintilaitos on tiivisrakenteinen vähintään 6 m korkeuteen maan pinnasta. Mikäli pysäköintilaitos on tiivisrakenteinen vain 3 m korkeuteen maan pinnasta, tulee talousrakennuksen olla tiivisrakenteinen vähintään 2 m korkeuteen maan pinnasta. Korttelin 23211 pysäköintilaitoksen taas on oltava tiivisrakenteinen vähintään 3 m korkeuteen maan pinnasta, jotta rakennusten sisäpihalla saavutetaan melutason ohjearvot. Tontin talousrakennuksella ei ole meluntorjunnallisesti merkitystä. Korttelien 23209 ja 23211 pihojen melusuojaustarpeen takia kaavamääräyksiin kirjattiin LPA-kortteleihin liittyen seuraava vaatimus: “Pysäköintilaitosten AK-korttelialueiden pihoihin rajautuvat seinät tulee rakentaa tiiviisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.”

Mikäli alueen pysäköintilaitosten päälle toteutetaan oleskelualueita, ylittyy niillä osittain yöajan ohjearvo. Mikäli koko katon alalle halutaan tehdä oleskelutilaa, on korttelissa 23209 pysäköintilaitoksen katon itä- ja eteläreunalle ja korttelissa 23211 pysäköintilaitoksen katon koillis- ja kaakkoisreunalle rakennettava 2,5 m korkea melueste. Katoille mahdollisesti tulevien oleskelupaikkojen sijaintia ei ole vielä tarkemmin määritelty, joten kaavamääräyksiin kirjattiin pysäköintilaitoksiin liittyen, että katoille tulevilla oleskelualueilla tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava torjunta rakennuslupavaiheessa.



Pysäköintilaitosten kattopihoille sijoitettavien meluesteiden sijainti, mikäli koko kattopinta-alaa halutaan käyttää oleskeluun. (Promethor Oy, 29.7.2019)

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja ääneneristävyysvaatimukset

Meluselvityksen mukaan kaikkien asuinrakennusten ja päiväkodin ulkokuoren kokonaisääneneristävyysvaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella lähes yksinomaan lentoliikenteestä. Lähinnä rataa sijaitsevien rakennusten radanpuoleisilla julkisivuilla vaatimus on samansuuruinen myös raideliikenteen hetkellisen maksimiäänitason mukaan tarkasteltuna.

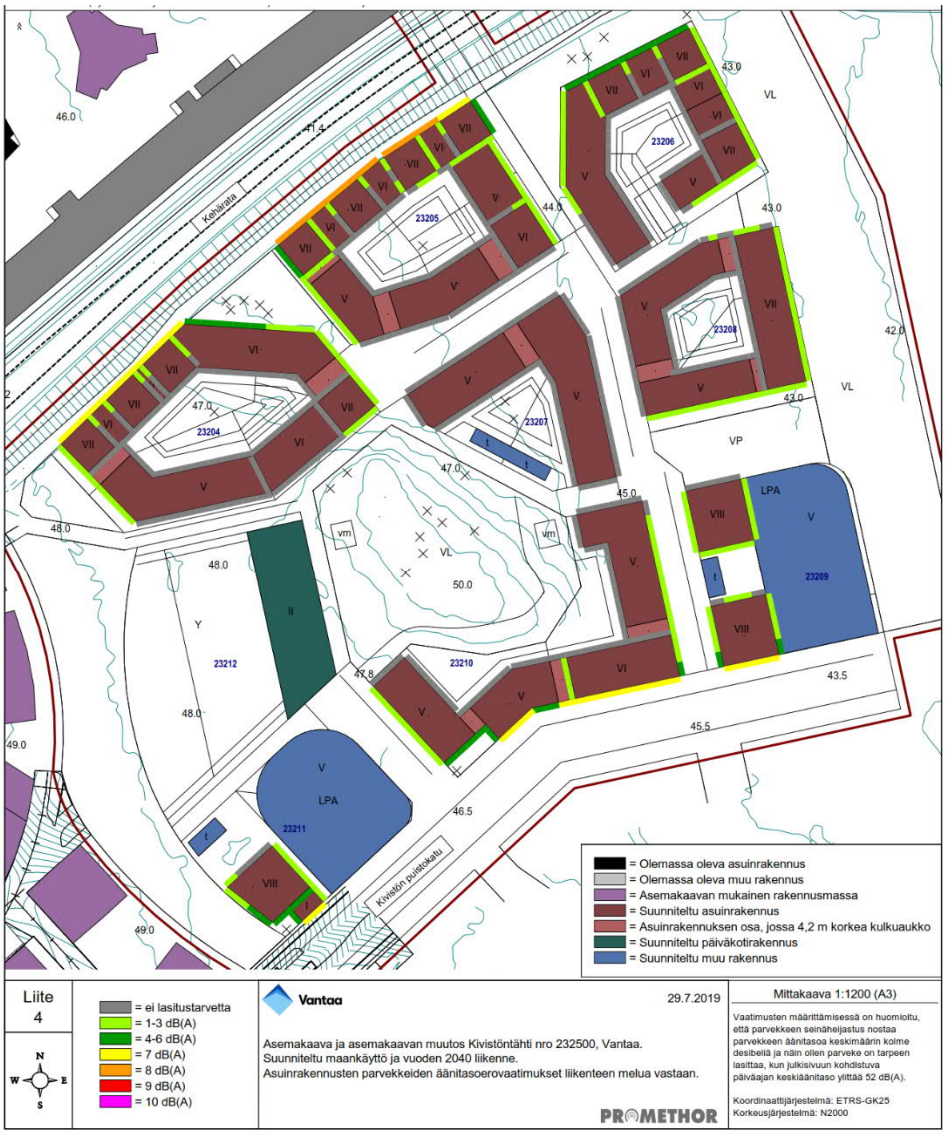
Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo 55 dB(A) täyttyy osassa Kivistön puistokadulle ja Kehäradalle päin avautuvista julkisivuista. Näille julkisivuille avautuvat asunnot olisi suositeltavaa suunnitella niin, että ne avautuvat myös ohjearvon täyttävälle puolelle. ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on kuitenkin todettu, että mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto).

Meluselvityksen mukaan kaava-alueella korkein julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä on 63 dB (A), joten näin ollen asunhuoneistojen avautumiselle ei ole rajoitteita.

Melun vaikutus parvekkeisiin

Meluselvityksen mukaan julkisivuun kohdistuvien päiväajan keskiäänitasojen perusteella parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten julkisivuille.

Meluselvityksen mukaan julkisivuille tuleva melutaso edellyttää parvekelasitusta osassa Kivistön puistokadun varren julkisivujen parvekkeita sekä alueen pohjoisimpien kortteleiden Kehäradan puoleisilla julkisivuilla. 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. Oheisessa kuvassa on esitetty meluselvityksen mukaan suositellut parvekkeiden lasitustarpeet.



Uudisrakennusten parvekelasituksen ääneneristävyysvaatimus tie- ja raideliikenteen melua vastaan (Promethor Oy, 29.7.2019)

Raideliikenteen tärinä ja runkomelu

Rautatieliikenteen tärinävaikutusten tarkastelussa (WSP Finland Oy 23.11.2018) on arvioitu ihmisen tärinänä tunteman värähtelyn tasoa ja vaimentumista radan läheisyydessä sekä tarkasteltu vasteiden suuruutta suhteessa sallittuihin arvoihin. Selvityksen mukaan vasteet ovat varsin kohtuulliset ja viitearvojen alapuolella. Laskennassa oletuksena on ollut rakennusten perustaminen tukipaaluille, jolloin erityisesti pystykomponentit ovat hallinnassa. Tarkastelussa pidettiin keskikorkeutena kahdeksaa (8) kerrosta – tämä rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, etteivät myöskään vaakasuuntaiset värähtelyt muodostu ongelmaksi.

Tärinäselvityksessä todettiin, että arviointiin liittyviä epävarmuustekijöitä ovat vajavaiset tiedot rakennusten rakenteellisista yksityiskohdista, kuten jäykistyksestä ja perustamistavasta ja, että näillä voi olla vaikutusta rakennuksessa koettavaan tärinään. Tärinän vaikutuksia arvioitaessa mallinnuksen avulla voi olla perusteltua hieman ylikorostaa yksittäisiä vaikutteita johtuen epävarmuustekijöistä. Jännemitoiltaan pitkät ja joustavat lattiarakenteet voivat pitkien junien vaikutuksesta resonoidessaan aiheuttaa merkittävää tärinäefektiä rakennuksessa.

Runkomelun osalta todettiin, ettei erillistä selvitystä kaavavaiheessa tehdä koska runkomelun mallintaminen käytössä olevilla tiedoilla on liian epämääräistä. Kaava-alueen pohjoisimmat korttelit ovat kuitenkin kohonnen runkomeluriskin alueella ja siksi kaavamääräyksiin kirjattiin, että kortteleiden 23204, 23205 ja 23206 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.

4.5.2 Ilmanlaatu

Kaava-alue sijaitsee noin 600–1 000 metrin 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 ja kaavan toteutuminen lisää alueen liikennemääriä. Keskittämällä uusi rakentaminen tiiviisti radan varrelle voidaan kuitenkin 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

Kaavan laajuuden takia rakentamisen aikana alueelle kohdistuu häiriöitä rakennustyömaista todennäköisesti jopa 10 vuoden ajan. Työmaatoiminnan aikana saattaa ilmetä paikallisesti ainakin lisääntynyttä pölyä, tärinää, työmaaliikennettä, hajua ja melua. Kortteleihin rajautuviin puisto- ja lähivirkistysalueisiin liittyviä häiriövaikutuksia on pyritty pienentämään jättämällä vähintään kahden metrin etäisyys rakennusmassojen ja tontin rajan välille, jottei työmaatoimintaa tarvitsisi ulottaa puistojen ja lähivirkistysalueiden puolelle. Suojaetäisyys ei poista työmaan aiheuttamia melu-, haju- tai hiukkaspäästöjä. Työmaan aiheuttamat häiriöt ovat kuitenkin väliaikaisia ja välttämätön osa asemakaavan toteutusta.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu Kivistön keskustassa käytettyyn korukiviteemaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on 10.6.2019 kokouksessaan hyväksynyt seuraavat kaava-alueelle tulevat nimet:

Kivistöntähti / Kivistös stjärna

Puisto jatkuu. Nimi johtuu Afrikantähdestä, joka on ollut maailman suurin timantti, mutta Kivistöntähden pari Afrikantähti / Afrikas stjärna (2010, puisto) on jäänyt pois.

Sporttilaituri / Sportkajen

Uusi jalankulkukatu, liikunnallinen laituri rautatien vieressä.

Sinisafiirinpolku / Blåsafirsstigen

Jalankulkukatu jatkuu.

Timanttisilta / Diamantbron

Uusi rautatien ylittävä kevyen liikenteen silta Timanttikujan päässä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä käsitteli kokouksessaan 19.8.2019 seuraavat uudet kaava-alueelle tulevat nimet:

Korukivenkatu / Prydnadsstensgatan, Korukivenkuja / Prydnadsstensgränden, Korukivenpolku / Prydnadsstensstigen, Korukivenkallio / Prydnadsstensberget

Korukivi-alkuiset nimet sijoittuvat kaava-alueen lounaisnurkkaan, Kivistön puistokadun ensimmäisen poikkikadun, alueelle tulevan päiväkodin ja sen läheisen, luonnonmukaisena säilytettävän avokalliometsikön läheisyyteen. Korukivi (aiemmin puolijalokivi) on mineraali tai harvemmin kivilaji, jota pelkän koristeellisuutensa vuoksi hiotaan käytettäväksi koruissa tai muissa pienissä koriste-esineissä.

Serpentiinikivenkatu / Serpentinstensgatan, Serpentiinikivenpolku / Serpentinstensstigen, Serpentiinikivenkuja / Serpentinstensgränden, Serpentiinikivenpuisto / Serpentinstensparken

Serpentiinikivenkatu on alueen sisäistä liikennettä palveleva pihakatu ja muut Serpentiinikivi-alkuiset katualueet ovat siitä lähteviä pienempiä kujia. Serpentiini-niminen mineraali on pääminerаali serpentiinikivessä. Serpentiiniä tavataan Suomessa Kainuussa, Lapissa ja Pohjois-Karjalassa ja sitä käytetään jonkin verran myös koruissa ja koriste-esineissä.

Onnenkivenpuisto / Lyckostensparken

Kehäradan eteläpuolisen alueen halkova keskeinen lähivirkistysalue sekä siihen liittyvä puistoalue. Kivistön keskustan kaavarunkoluonnoksen mukaan Onnenkivenpuisto jatkuisi Kivistön puistokadun eteläpuolelle aina Tikkurilantielle asti ja uudelle Onnenkivi-nimiselle asemakaava-alueelle (työohjelma 2019). Onnenkivi on astrologiassa jalo- tai korukivi, jonka uskotaan tuottavan onnea kantajalleen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen aikataulutus

Tavoitteena on aloittaa alueen tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja kaava on saanut lainvoiman. Vantaan kaupunki järjestää kortteleista kilpailutuksia alueen toteuttajien valitsemiseksi. Kaava-alueella sijaitsevat lahokaviosammalen kasvupaikat on siirrettävä alueelta ennen rakentamisen aloittamista.

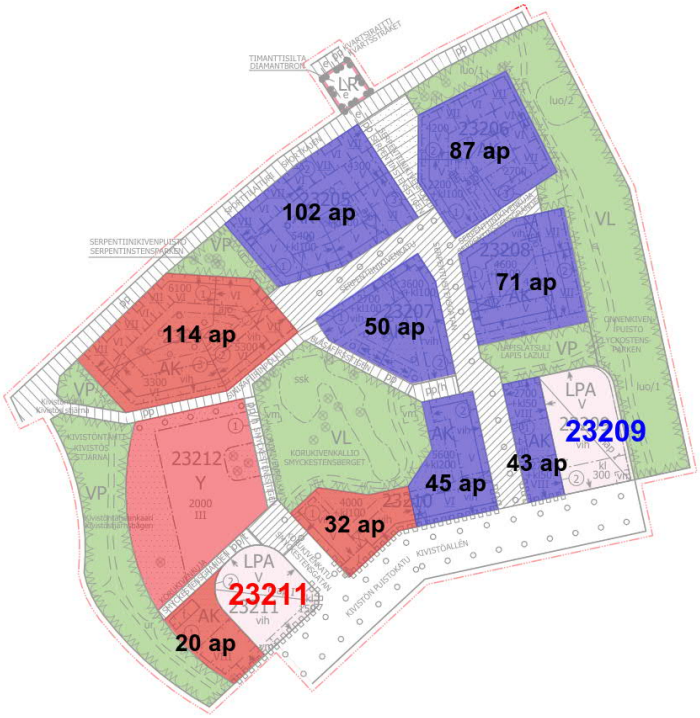
Kaavan rakenne perustuu siihen, että alueelle saavutaan Kivistön puistokadun kautta. Kivistön puistokadun alkupää lienee todennäköisin rakentamisen aloitusalue. Alue liitetään osaksi Kivistön keskustan putkijätekeräysjärjestelmää Timanttisillan kautta. Alkuvaiheessa korttelien jätehuolto voidaan hoitaa väliaikaisesti myös muilla järjestelyillä (perinteinen jätehuolto), mikäli putkijätejärjestelmä ei ole vielä saatu tuotua alueelle.

Kaava-alueelle Timanttikujan jatkeeksi pohjoisesta tuleva, Kehäradan ylitse kulkeva kevyen liikenteen silta on suunniteltu niin, että se voidaan toteuttaa eri aikaan kuin Kehäradan pohjoispuolella sen viereen tuleva kortteli 23142 (liittyy asemakaavaan nro 232400, Puu-Kivistön aloituskorttelit), joten sen toteutus ei ole riippuvainen korttelin 23142 toteutusaikataulusta. Selostuksen liitteenä on alustavat luonnokset asemakaavaa varten tehdyistä katujen ja puistojen yleissuunnitelmista sekä vesihuolto- ja mallipihasuunnitelmista sekä taiteen konseptista.

Pysäköinti

Kaava-alueen pysäköinti on suunniteltu keskitettävän kahteen alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan pysäköinnin toteutuksesta ja kustannuksista vastaavat asuntorakentajat. Väliaikaispysäköinti ennen pysäköintilaitoksen valmistumista on mahdollista toteuttaa kaava-alueen rakentumattomilla alueilla.

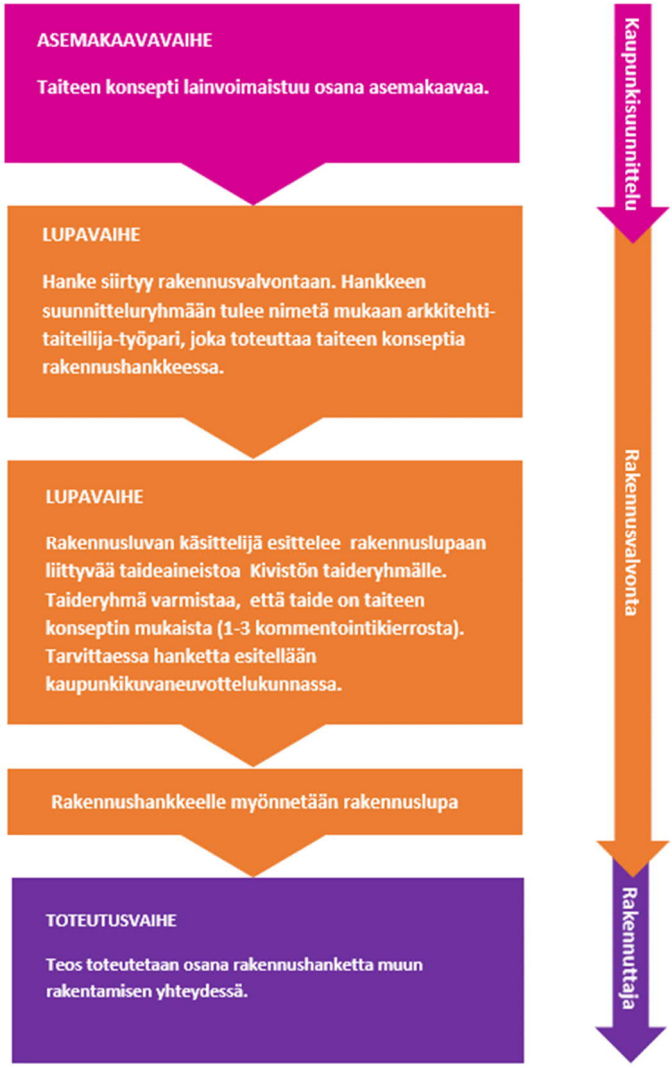
Alustavasti pysäköinti on suunniteltu järjestettävän niin, että korttelin 23211 pysäköintilaitokseen sijoittuvat AK-korttelien 23211, 23204 ja 23210 tontin 1 sekä Y-korttelin tarvitsemat autopaikat (yhteensä noin 170 ap). Korttelin 23209 pysäköintilaitokseen sijoitettaisiin AK-korttelien 23205, 23206, 23207, 23208, 23209 ja 23210 tontin 2 tarvitsemat pysäköintipaikat (yhteensä noin 400 ap). Erityisesti korttelin 23211 pysäköintilaitokseen on mahdollista sijoitta huomattavasti enemmän (arviolta noin 180 ap) enemmän kuin siihen nyt ehdotetaan osoitettavan. Näitä paikkoja voidaan käyttää Kivistön puistokadun eteläpuolisten alueiden tarpeisiin niiden suunnittelun ja rakentamisen edetessä.



Alustava kaavio siitä, mihin kunkin korttelin / tontin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoitetaan. Punaisella värillä esitetty korttelit (ja arvio niiden pysäköintipaikkatarpeesta), joiden pysäköintipaikat sijoitetaan kortteliin 23211 ja sinisellä ne, joiden paikat sijoitetaan kortteliin 23209.

Taiteen toteutus

Kaavaan liittyen on laadittu taiteen konsepti, joka on tämän asemakaavaselostuksen liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä värisuunnittelua. Alueelle toteutetaan julkista taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta. Alla olevassa kaaviossa on esitetty hankesidonnaiseen taiteen toteutusmalli Kivistössä.



Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
	Sonja Sahlsten 20.3.2020 saakka.	asemakaava-arkkitehti,
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen 19.9.2019 alkaen.	asemakaava-arkkitehti,
	Eija Hasu	maisema-arkkitehti
	Säde Palmu 30.8.2019 saakka.	asemakaavasuunnittelija,
	Outi Colliander 20.6.2019 saakka.	suunnitteluavustaja,
	Riikka Mattila 4.3.2020 alkaen.	kaavatekninen koordinaattori,
	Eeva Juusela	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Kirsi-Maria Raunio 29.1.2019 saakka.	suunnittelija,
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Marja Leppänen	vesihuollon suunnittelu
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Ville Mikander	suunnitteluinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Harri Johansson	projektipäällikkö
	Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti
	Sanna Ervasti	kaupunginmetsänhoitaja
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti
Liikuntapalvelut	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
	Heino Pitkänen	lakimies
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö

	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki Hanna Tiira	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Sinikka Rantalainen Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija
Tilakeskus	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti
Sivistysvirasto	Päivi Riehunkangas Laura Malinen	suunnittelija strategia-asiantuntija
Mato/toimialan hallintop. & keh.	Hannes Oksanen	lakimies

Muut tahot:

Marimatic Oy	Sami Pietikäinen
Vantaan Energia	Antti Hartikainen Tomi Virtanen
HSY	Teemu Keitaanpää
Liikennevirasto	Ville Vuokko

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	01.07.2019
Kaavan nimi	232500 Kivistöntähti		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	24.09.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,7937	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	6,9341
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,8596

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	**7,7937**	**100,0**	**73150**	**0,94**	**6,9341**	**73150**
A yhteensä	2,7350	35,1	70700	2,59	2,7350	70700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5686	7,3	2000	0,35	0,5686	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1641	27,8	0		1,6149	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3260	29,8	450	0,02	2,0156	450
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					

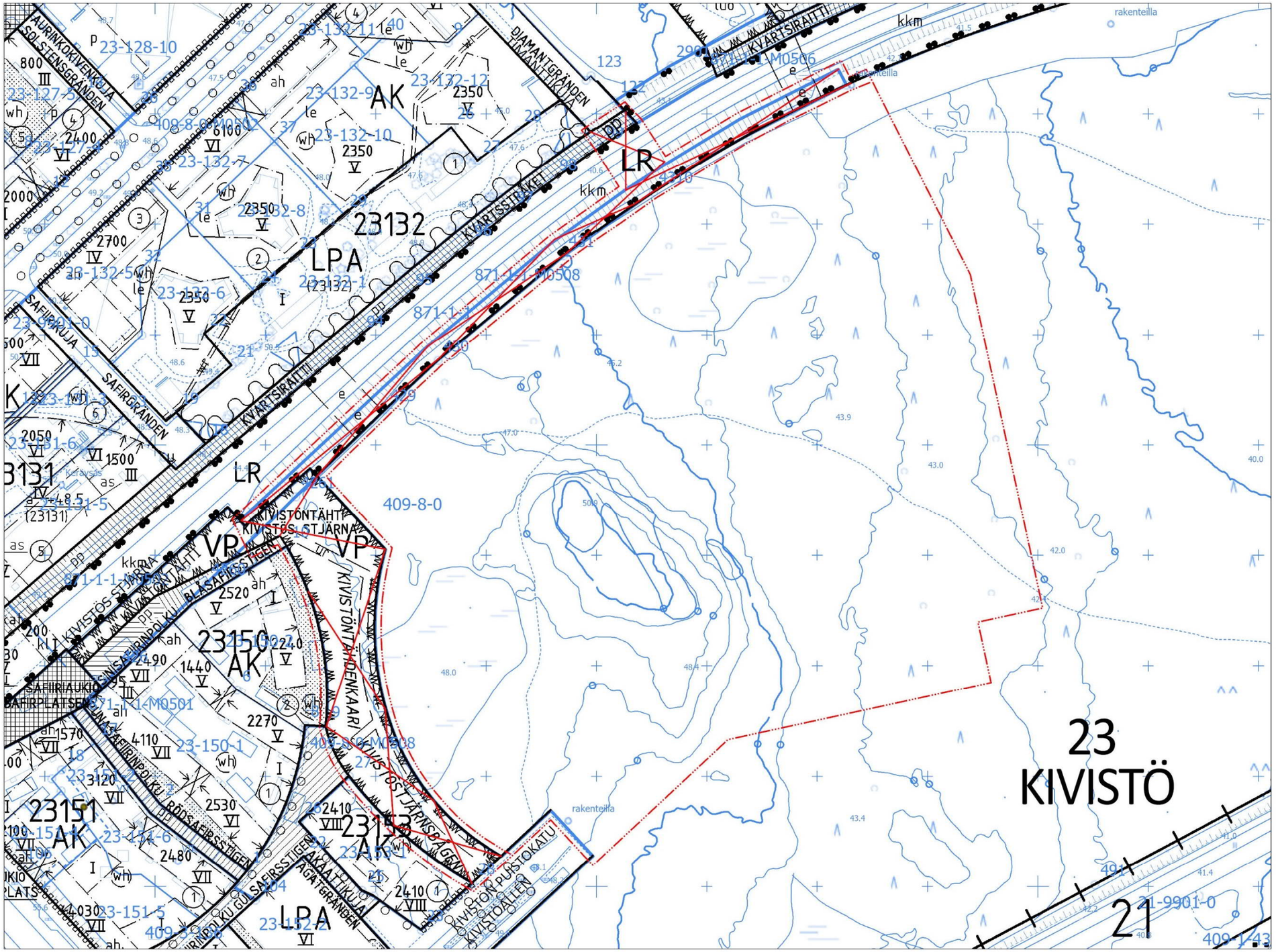
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,7937**	**100,0**	**73150**	**0,94**	**6,9341**	**73150**
A yhteensä	2,7350	35,1	70700	2,59	2,7350	70700
AK	2,7350	100,0	70700	2,59	2,7350	70700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5686	7,3	2000	0,35	0,5686	2000
Y	0,5686	100,0	2000	0,35	0,5686	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1641	27,8	0		1,6149	0
VP	0,6922	32,0	0		0,1430	0
VL	1,4719	68,0	0		1,4719	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3260	29,8	450	0,02	2,0156	450
Kadut	0,6444	27,7	0		0,6444	0
Pihakadut	0,5156	22,2	0		0,5156	0
Kev.liik.kadut	0,6822	29,3	0		0,6675	0
LR	0,0432	1,9	0		-0,2525	0
LPA	0,4406	18,9	450	0,10	0,4406	450
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Metriä
0 20 40 80 120 160



Poistettavat merkinnät

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
232500	12.5.2020	689491, 689492

Vantaan kaupunki

KIVISTÖNTÄHTI

Kaupunginosa 23, Kivistö

Vanda stad

KIVISTÖS STJÄRNA

Stadsdel 23, Kivistö

Asemakaava
Korttelit 23204-23212 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Katu-, liikenne- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Korttelit 23204-23212.

1:2000

Detaljplan
Kvarteren 23204-23212 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Gatu-, trafik- och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteren 23204-23212.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.

Arkkitehtuurin tulee korostaa pienimittakaavaisuutta ja kävelymiljöötä. Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus.

Rakennukset

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeuden kadun puolella tulee olla pääsääntöisesti vähintään 4 metriä. Ylimmän kerroksen asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on pääsääntöisesti oltava vähintään 3 metriä.

Rakennuksiin saa rakentaa kellareita, joihin saa sijoittaa vain irtaimistovarastoja ja väestönsuojatiloja.

Rakennuspaikalla tulee rakennusluvan yhteydessä tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Rakennusoikeus

Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä. Porrashuoneiden alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisäänkerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot ja kierrätyshuoneet sekä pihalla sijaitsevat talousrakennukset saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja talopesula ja riittävät kuivatustilat 1 kpl / 2500 k-m².

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.

Arkitekturen ska framhäva småskalighet och gångmiljön. Byggnaderna och kvarteren ska bilda en helhet av urban karaktär.

Byggnader

Byggnadens första våning ska i regel ha en höjd av minst 4 m mot gatan. Den översta våningens bostadsutrymmen ska i regel ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.

Källare får byggas i byggnaderna, i vilka det är tillåtet att endast placera förråd för lös egendom och skyddsrum.

I samband med bygglovet ska en byggplatsspecifik grundundersökning genomföras på byggplatsen. Bygglösningarna ska baseras på byggplatsspecifika grundundersökningar och planer.

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.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av arealen i ett trapphus räknas 20 m²-vy i varje våningsplan inte in i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten.

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd och återvinningsrum samt ekonomibyggnader på gården får byggas utöver den i planen anvisade byggrätten.

Tillräckliga förrådsutrymmen ska byggas för de boendes bruk samt tvättstuga och tillräckliga torkrum 1 st./ 2 500 m²-vy.

Asuntoihin, joissa on vähintään 4 asuinhuonetta on toteutettava asuntokohtaiset kodinhoitohuoneet.

Bostäder som har minst 4 bostadsrum ska förses med bostadsvisa grovkök.

Kortteleissa 23204, 23205, 23206 ja 23210 on rakennettava asukkaiden käyttöön vuokrattava yöpymis- ja/tai harrastetila 1 kpl / kortteli.

I kvarteren 23204, 23205, 23206 och 23210 ska det byggas en övernattnings- och/eller hobbylokal som hyrs ut för de boendes bruk, 1 st. / kvarter.

Jokaisessa korttelissa maantasokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava kaikkia korttelin asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään 1 % korttelin asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisen oleskelutilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret ska byggas i markplansvåningen eller översta våningen i varje kvarter till en omfattning av minst 1 % av kvarterets byggrätt för boende. Det gemensamma vistelsutrymmet får byggas utöver

Lisäksi on toteutettava kortteleissa 23204, 23205, 23206, 23208 ja 23210 vähintään kolme (3) ja kortteleissa 23207, 23209 ja 23211 vähintään kaksi (2) seuraavista ratkaisuista:

Dessutom ska i kvarteren 23204, 23205, 23206, 23208 ja 23210 minst tre (3) och i kvarteren 23207, 23209 och 23211 minst två (2) av följande lösningar förverkligas:

- yhteispihalle tai kattoterassille asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 10 m²

på den gemensamma gården eller takterrassen ett gemensamt växthus med en storlek av minst 10 m² för de boende

- yhteiskäyttöinen kattopuutarha oleskelutiloineen

- en takträdgård med vistelseutrymmen för gemensamt bruk

- biodiversiteetiltään monimuotoinen sadepuutarha

- en till sin biodiversitet mångsidig regnträdgård

- puurakentaminen tai muiden hiiltä sitovien rakennusmateriaalien tai -tekniikoiden käyttö

- byggande i trä eller utnyttjande av andra byggnadsmaterial eller -tekniker som binder kol

- uusiutuvan energian tuotanto

- produktion av förnybar energi

- muu perusteltu innovatiivinen, hiilineutraaliuutta kehittävä ratkaisu

- en annan grundad, innovativ lösning som utvecklar kolneutralitet

- huoneistokohtainen reaaliaikainen sähkön- ja vedenkulutus

- en lägenhetsspecifik i realtid för el- och vattenkonsumtion

Julkisivut

Fasader

Julkisivut tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin ja sommittelun suhteen.

Fasaderna ska struktureras in i högst ett trapphus långa delar som skiljer sig från varandra med tanke på färg, material och utformning.

Rakennusten julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä; vähintään alimpien ja ylimpien kerrosten on poikettava muista kerroksista.

Byggnadernas fasader ska ha variation mellan olika våningar; minst så att de nedersta och de översta våningarna skiljer sig från övriga våningar.

Julkisivujen on oltava värikkäitä. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää keltaisen, punaisen tai sinisen sävyjä. VL- ja VP-alueisiin rajautuvien rakennusten pääväreinä tulee käyttää vihreän eri sävyjä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä.

Fasaderna ska vara färgglada. Nyanser av gult, rött eller blått ska användas som huvudkulörer i fasaderna. Som huvudkulör i byggnader som gränsar till VL- och VP-områden ska olika nyanser av grönt användas. Byggnader som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

I fasaderna är det inte tillåtet med vågräta elementfogar. Lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Kortteleissa 23204 ja 23205 Kehäradalle avautuvat julkisivut tulee käsitellä vertikaalisin aihein.

I kvarteren 23204 och 23205 ska fasader som öppnas mot Ringbanan behandlas med vertikala motiv.

Parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma, mutta arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Kadun puoleisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 4,2 m etäisyydellä katutasosta. Parvekkeet eivät saa estää pelastustoimia.

Balkongerna ska i regel vara indragna eller ge intryck av att vara indragna, men enstaka utskjutande balkonger som kan motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna mot gatan får inte stöttas upp från marken. De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 4,2 m avstånd från gatunivån. Balkonger får inte utgöra något hinder för räddningsåtgärder.

Rakennusten kattomuotojen on oltava vaihtelevia. Rakennuksissa tulee olla harja- tai satulakatto tai niiden muunnoksia. Katon tulee olla konesaumattu peltikatto, tiilikatto tai viherkatto. Katon on oltava viherkatto kaavakartalla vih-merkinnällä merkityissä rakennusosissa. Viherkatoille on mahdollisuuksien mukaan järjestettävä kulkuyhteys ja oleskelutilaa. Harja- tai satulakaton alle muodostuvaan tilaan tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja kattopintoja tulee jäsentää ja rytmittää siroilla kattoikkunoilla ja -lyhdyillä. Katoille saa kattomuodosta huolimatta rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Byggnadernas takformer ska vara varierande. Byggnaderna ska ha ås- eller sadeltak eller variationer av dem. Taket ska vara ett maskinfalsat plåttak, tegeltak eller gröntak. Taket ska bestå av ett gröntak i byggnadsdelar som betecknats med beteckningen vih. I mån av möjlighet ska tillträde ordnas till gröntaken och vistelseutrymme. I det utrymme som bildas under ås- eller sadeltaket ska utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras och takytorna ska struktureras och varieras med sirliga takfönster och taklanterniner. Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken oberoende av takformen.

Kortteleissa 23204, 23205 ja 23206 räystäslinja tulee olla rakennuksen ylimmän asuinkerroksen lattiapinnan tasolla tai sen alapuolella, ellei ylimmän kerroksen tasolla julkisivussa ole kattoterassia. Näiden kortteleiden VII-kerroksisissa rakennuksen osissa kattokulman tulee olla vähintään 40 astetta.

I kvarteren 23204, 23205 och 23206 ska takfotslinjen ligga på samma nivå som golvnivån i byggnadens översta bostadsvåning, eller nedanför den om det inte finns en takterrass i fasaden på samma nivå som översta våningen. Takvinkeln ska vara minst 40 grader i de av kvarterens byggnadsdelar som har VII-våningar.

Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrum samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Kivijalkakerrokset ja pihat

Korttelit tulee rajata katu- ja puistoalueiden puoleiselta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein ja/tai huoneistokohtaisin pihoin. Katualueiden puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuntoja, liiketiloja ja yhteistiloja.

Korttelissa 23204 ja 23205 sokkelit ja tukimuurit sekä pihamuurit tulee olla luonnonkivestä tai verhottu luonnonkivellä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Katujen ja puistojen varsilla sisäänkäyntejä on oltava vähintään 20 metrin välein. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä ja niiden on oltava sääsuojattuja.

Porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun tai puiston ja pihan puolelta.

Rakennuksiin rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistotokohtaisina pihoina tai yhteiskäyttöisinä etupuutarhoina ja ne tulee aidata kasvullisella aidalla. Korttelissa 23204 katuun tai puistoon rajautuvat pihatilat on aidattava kasvullisen aidan lisäksi muurilla, joka on korkeintaan 1 m korkea ja/tai pergolarakenteella.

Asuntopihojen ja etupuutarhojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja. Etupuutarhojen ja asuinpihojen on liityttävä ensimmäisen kerroksen huoneistoihin omilla pääsisäänkäynneillä. Asuntopihojen ja etupuutarhojen aidassa on oltava portti, jonka ilme saa vaihdella. Etupuutarhasta ja asuntopihasta saa kattaa korkeintaan 12 m².

Tonteilta saa taloyhtiön hoitovastuulla rakentaa yhteyden puistoon.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pihalla on varattava tilaa viljelylle.

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 pysäköintipaikkoja varataan/ rakennetaan 2 ap / alkava 2 500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2 500 - 5 000 k-m². Paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap kolmea asuntoa kohden,

palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

kuitenkin siten, että pysäköinnin toteutuessa nimeämättömänä pysäköintilaitoksessa sallitaan 15 % poikkeama vähimmäismäärästä. Myös vuorottaispysäköinnin toteuttaminen mahdollistaa poikkeaman erillisen selvityksen perusteella.

Stenfotsvåningar och gårdar

Kvarteren ska avgränsas till den längd som gränsar till gatu- och parkområden med byggnader och konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå och/eller lägenhetsvisa gårdar. Mot gatuområdena ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning.

Stenfotsvåningarnas funktionalitet ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet.

I kvarteret 23204 och 23205 ska socklar och stödmurar samt gårdsmurar bestå av natursten eller vara klädda med natursten.

Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Längsmed gatorna ska det finnas entréer med minst 20 meters mellanrum. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer och de ska vara väderskyddade.

Trapphus ska ha ingångar från gatan eller parken och från gården.

De områden som gränsar till byggnaderna och som ska planteras ska förverkligas som lägenhetsvisa gårdar eller entréträdgårdar som är i gemensamt bruk och de ska ingärdas med växtstaket. I kvarteret 23204 ska gårdsytor som gränsar till en gata eller park förutom med ett växtstaket också ingärdas med en mur som är högst 1 m hög och/eller en pergolakonstruktion.

Bostadsgårdarna och entréträdgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor. Entréträdgårdar och bostadsgårdar ska vara kopplade till lägenheterna i första våningen med egna huvudentréer. I bostadsgårdarnas och entréträdgårdarnas staket ska det finnas en port som får ge ett varierande intryck. Högst 12 m² av entréträdgården och bostadsgården får övertäckas.

Från tomterna får på husbolagens skötselansvar byggas en förbindelse till parken.

Strukturella staket ska ha en koppling till byggnadernas arkitektur.

Trapphusens framsidor ska stenläggas.

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. För bostadskvarterets gemensamma gård ska en plan för gården utarbetas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal på minst 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen för gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På gården ska plats reserveras för odling.

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 reserveras/byggs 2 bp / varje påbörjad 2 500 m²-vy, efter vilket 1 bp / varje påbörjad 2 500 - 5 000 m²-vy. Platserna placeras på ett sådant avstånd till trapphuset att förbindelsen är hinderfri.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

boende minst 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp per tre bostäder,

service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

dock så att när parkeringen förverkligas som omarkerade platser i en parkeringsanläggning tillåts en avvikelse på 15 % från minimiantalet. Också förverkligande av växelvis parkering möjliggör en avvikelse på grundval av en separat utredning.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap / 5 000 k-m². Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 1 500 k-m².	Minst 1 bp / 5 000 m²-vy ska reserveras på tomten i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering. Minst 1 bp / 1 500 m²-vy ska avsättas för gästparkering.
Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
asuminen 2 pp / asunto	boende 2 cp / bostad
palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²	service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja.	Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak.
Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto	**Miljöstörningar och energiförsörjning**
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.
Kortteleiden 23204, 23205 ja 23206 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun ja -tärinän torjuntatarve.	Vid planeringen av byggnaderna i kvarteren 23204, 23205 och 23206 ska behovet av att bekämpa stombuller och -vibrationer beaktas.
Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.	Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.
Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.	Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall i Kivistö centrum.
Putkikeräysjärjestelmään soveltumattomien kierrätysjakeiden (esim. suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin) keräämiseksi korttelialueille 23204, 23206, 23207, 23209 ja 23211 on sijoitettava naapurikortteleiden kanssa yhteiskäyttöinen ja riittävän kokoinen kierrätyshuone, kuitenkin vähintään 20 m². Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.	Ett återvinningsrum som används gemensamt med grannkvarteren och som är tillräckligt stort, dock minst 20 m², för insamling av återvinningsfraktioner som inte lämpar sig för systemet för insamling via rörsystem (t.ex. kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot och insamlingsglas) ska placeras i kvartersområdena 23204, 23206, 23207, 23209 och 23211. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.
Y **Yleisten rakennusten korttelialue**	**Kvartersområde för allmänna byggnader**
Rakennukset	**Byggnader**
Rakennusten arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.	Byggnadernas arkitektur ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.
Julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.	Fasadernas utformning ska vara småskalig och framhäva gångmiljön. Byggnadens markplansvåning ska vara öppen och funktionell.
Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Vierekkäisten rakennusten ja/tai rakennelmien tulee olla erivärisiä.	Fasaderna ska vara färgglada. Byggnader och/eller konstruktioner som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning.
Rakennuksen on oltava harjakattoinen tai sen on oltava viherkatto.	Byggnaden ska ha sadeltak eller gröntak.
Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.	Entréerna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.
Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden estämättä.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggnadsytan och byggrätten utgör något hinder.
Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.
Huolto on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja, muureja ja viherrakenteita hyödyntäen.	Den plats som är avsedd för underhåll ska insyns- och bullerskyddas på ett stadsbildmässigt högklassigt sätt t.ex. med hjälp av takkonstruktioner, staket, murar och grönkonstruktioner.
Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastojen, leikki- ja ulkoiluvälinevarastojen sekä laatikko- ja rullakkovarastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa rakennuksen arkkitehtuuria joko itsenäisinä piharakennuksina tai osana päärakennusta. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt förvaringsutrymmen för lådor och rullcontainrar ska till materialet och arkitekturen hålla hög kvalitet och utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur antingen som fristående gårdsbyggnader eller som en del av huvudbyggnaden. Fristående förråd ska täckas med gröntak och de får placeras utanför byggnadsytan.

Piha-alue

Pihan on oltava vehreä, suojaisa ja viihtyisä, jossa on monipuolisia leikki- ja oleskelualueita. Piha-alue on jäsennettävä erilaisilla pinnoitteilla, istutuksilla ja pergoloilla. Pihan tulee ilmentää värikkyyttä ja leikkisyyttä. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pihan oleskelu- ja leikkialueelle on sijoitettava sääsuojia, kuten pergoloita, aurinko- ja sadekatoksia. Sääsuojien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Sääsuojaa ei lasketa rakennusoikeuteen ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Pihalla on varattava tilaa viljelylle.

Piha-alueen saa aidata käyttötarkoituksen niin edellyttäessä. Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin. Sinisafiirinpolkuun rajautuva piha-alue tulee rajata kasvullisen aidan lisäksi muurilla, joka on korkeintaan 1 m korkea ja jossa on kulkuaukko pihalle.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 1,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Gårdsområde

Gården ska vara lummig, skyddad och trivsam med mångsidiga områden för vistelse. Gårdsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar, planteringar och pergolor. Gården ska ge uttryck åt färggrannhet och lekfullhet. För gården ska det utarbetas en gårdsplan i vilken det redogörs för åtminstone planteringar, dagvattenstrukturer, räddningsvägar samt områden för vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovs handlingarna.

På gårdens vistelse- och lekområde ska väderskydd placeras, som pergolor, sol- och regnskydd. Väderskydden ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur. Väderskyddet räknas inte in byggrätten och det får placeras utanför byggnadsytan.

På gården ska plats reserveras för odling.

Gårdsområdet får inhägnas när det förutsätts av användningsändamålet. Strukturella staket ska anknyta till byggnadernas arkitektur. Gårdsområdet som gränsar till Blåsafirsstigen ska förutom med ett staket med växtlighet också avgränsas med en mur som är högst 1 m hög och som har en passage till gården.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal på minst 1,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen för gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Hulevedet

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Liikenne ja pysäköinti

Autopysäköintipaikat on sijoitettava korttelissa 23211 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/ 150 k-m², joista kaksi liikkumisesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on toteuttava vähintään 1 pp / 90 k-m² ja 1 pp / 3 työntekijää. Pyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava katokseen korttelin pihalle tai pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen.

Trafik och parkering

Bilparkeringsplatserna ska förläggas till parkeringsanläggningen i kvarteret 23211 med undantag av parkeringsplatserna för rörelsehindrade.

Minimiantalet bilplatser:

1 bp/ 150m²-vy, av vilka två för rörelsehindrade.

Cykelplatser ska byggas så att det är minst 1 cp / 90 m²-vy och 1 cp / 3 anställda.
Av cykelplatserna ska minst 50 % placeras under ett tak på kvarterets gård eller i parkeringsanläggningens markplansvåning.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Päiväkoti- ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelin kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen L mot flyg-, järnvägs- och vägtrafikbuller i daghemslokalers och motsvarande utrymmens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Fastigheterna i kvartersområdet ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall som byggs i Kivistö centrum.

Puisto

Alueella kasvava hyväkuntoinen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin.

Kivistöntähden puistossa on viivytettävä hulevesiä. Kivistöntähden puistoon on rakennettava yhteiskäyttöinen grillauspaikka.

Onnenkivenpuistoon on sijoitettava leikki- ja liikuntavälineitä. Alueelle tulee istuttaa kukkivia puita.

Park

Områdets trädbestånd som är i gott skick ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. Områdets markyta ska hållas på den nuvarande nivån. Vid planeringen av parkleder ska man beakta det befintliga trädbeståndet och sträva efter att fälla så få träd som möjligt.

I parken Kivistös stjärna ska dagvattnet fördröjas. I Kivistös stjärna ska det byggas en grillplats för gemensamt bruk.

I Lyckostensparken ska lek- och motionsredskap placeras. I området ska blommande träd planteras.

Lähivirkistysalue

Alueella kasvava olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen maanpinta tulee pitää nykyisessä korossaan. Puistoreittejä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon olemassa oleva puusto ja pyrkiä mahdollisimman vähäisiin puiden kaatoihin.

Område för närrekreation

Områdets befintliga trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. Områdets markyta ska hållas på den nuvarande nivån. Vid planeringen av parkleder ska man beakta det befintliga trädbeståndet och sträva efter att fälla så få träd som möjligt.

LR

LPA

Rautatiealue

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitosten tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin.

Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin ja/tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Korttelin 23209 VL-alueeseen rajautuvan rakennuksen julkisivun on oltava pääväriltään vihreä.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

Pysäköintilaitokseen saa rakentaa yhden kellarikerroksen, joka voi toimia yhteisväestönsuojatiloina, kunhan rakennuskaivantoa ei uloteta pohjaveden pinnan alapuolelle.

Korttelissa 23209 pysäköintitalon yhteyteen tulee rakentaa liiketilaa vähintään 90 k-m², kuitenkin enintään 300 k-m². Korttelissa 23211 pysäköintilaitoksen yhteyteen tulee rakentaa liiketilaa ja/tai yhteiskäyttöistä asukastilaa vähintään 90 k-m², kuitenkin enintään 150 k-m².

Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee varustaa sähköauton latausmahdollisuudella.

Pysäköintilaitos tulee kattaa. Katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi biodiversiteetiltään monimuotoinen viherkatto tai sitä tulee käyttää asumiseen liittyvänä oleskelutilana, yhteisoleskelutilana ja -liikuntatilana. Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pysäköintilaitosten AK-korttelialueiden pihoihin rajautuvat seinät tulee rakentaa tiiviisrakenteisina vähintään 3 metrin korkeuteen saakka.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Tonteilta saa (taloyhtiöiden hoitovastuulla) rakentaa kulkuyhteyden puistoon.

Taide

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti – taiteilija -työpari, joka kehittää ja toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

Uusiutuva energia

Asemakaavan alueella tulee tuottaa ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa.

Kattopintoja on hyödynnettävä aurinkoenergian keräämiseen, ellei kattoa käytetä muuhun toimintaan.

Järnvägsområde

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringsanläggningarna ska till sin arkitektur anknyta till de omkringliggande byggnaderna.

Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder och/eller så ska fasaderna förses med fasadvegetation.

Fasaden i den byggnad som gränsar till VL-området i kvarteret 23209 ska till sin huvudkulör vara grön.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysning och användningen av färger. Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningen på markplansvåningen.

En källarvåning som kan fungera som gemensamt skyddsrum får byggas i parkeringsanläggningen, om byggnadsschaktet inte sträcks under grundvattennivån.

I kvarteret 23209 ska minst 90 m²-vy affärsutrymme byggas i anslutning till parkeringshuset, dock högst 300 m²-vy. I kvarteret 23211 ska minst 90 m²-vy affärsutrymme och/eller invånarlokaler för gemensamt bruk byggas i anslutning till parkeringshuset, dock högst 150 m²-vy.

Minst 50 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska förses med möjlighet att ladda elbilar.

Parkeringsanläggningen ska övertäckas. För fördröjning av dagvatten ska ett till biodiversiteten mångsidigt gröntak anläggas eller så ska taket användas som vistelserum, gemensamt vistelse- och motionsutrymme i anslutning till boendet. I vistelseområdet ska riktvärdena för buller underskridas och bestämmelser om nödvändig bullerbekämpning ska anges i bygglovsskedet.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal på minst 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen för gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Väggar som gränsar mot gårdarna till parkeringsanläggningarna och kvartersområdena AK ska byggas så att de är kompakta upp till 3 meters höjd.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors–Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Från tomterna får det (på husbolagens skötselansvar) byggas en förbindelse till parken.

Konst

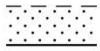
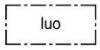
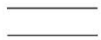
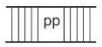
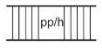
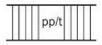
I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska utveckla och förverkliga konstkonceptet i byggprojekten.

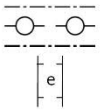
Förnybar energi

I detaljplanenområdet ska förnybar energi produceras och utnyttjas.

Takytorna ska utnyttjas för insamling av solenergi, om inte taket används för annan verksamhet.

	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.**
23	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KIVIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
23209	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KVARTSIRAITTI	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
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.**
2700	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
2200+kl100	**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.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Ohjeellinen rakennusala.	**Riktgivande byggnadsyta.**
map	**Maanalainen pysäköintitila**	**Underjordiskt parkeringsutrymme**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.** Liiketilojen on oltava julkisivuiltaan avonaisia ja niihin tulee olla kulku kadulta. Liiketiloja on rakennettava kaavakartan osoittamille tonteille vähintään 50% kaavakartalla osoitetusta rakennusoikeudesta. Liiketilat tulee toteuttaa Kivistön puistokadun, Korukivenkadun ja Serpentiinikivenkadun varsille katutasoon.	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.** Affärslokalerna ska vara öppna till sina fasader och de ska ha tillträde från gatan. Affärslokaler ska byggas på de i plankartan angivna tomterna i en omfattning av minst 50 % av den byggrätt som anges i plankartan. Affärslokalerna ska byggas i gatuplanet längs Kivistöallén, Smyckestensgatan och Serpentinstengatan.
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva	**Linje som anger takåsens riktning.**
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko Putkirasitealueella tulee olla riittävästi vapaata tilaa maanpinnan päällä, jotta tarvittavat kunnossapitotoimet pystytään toteuttamaan.	**Genomfartsöppning i byggnad** I rörservitutområdet ska det finnas tillräckligt med fritt utrymme ovanpå markytan för att nödvändiga underhållsarbeten ska kunna genomföras.

	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera**
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	**Riktgivande friluftsled.**
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Suojeltava puu.	**Träd som skall skyddas.**
	Istutettava puu.	**Träd som skall planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras**
	Korttelissa 23212 istutettava alueen osa on toteutettava metsäisenä pihana. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia.	Den områdesdel som ska planteras i kvarteret 23212 ska anläggas som skogbevuxen gård. Ekonomibyggnader får placeras i området.
	Alueella kasvavaa olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa.	Områdets befintliga trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.
	**Ohjeellinen istutettava alueen osa.**	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras**
	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**
	/1 Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.	/1 I området finns ett förbindelsebehov mellan flygekorrarnas olika livsmiljöer. I området ska man säkerställa att ett för flygekorrens rörlighet betydelsefullt och tillräckligt stort trädbestånd bevaras och att trädbeståndet sköts och förnyas så att förbindelserna mellan trädkronorna bevaras. I området ska nya träd planteras. Särskilt i områdesdelar som gränsar till Ringbanan ska man bevara höga träd och plantera träd som blir högväxta. I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att flygekorrarnas förflyttningsleder försämras eller försvinner.
	/2 Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.	/2 I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att den gröna sköldmossans växtplats försämras eller försvinner.
	Viherkatto.	**Gröntak.**
	Alueelle on rakennettava viherkatto. Viherkaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Viherkaton on oltava tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.	I området ska ett gröntak anläggas. Gröntakets växtunderlag ska ha en tjocklek av minst 20 cm. Gröntaket ska till typen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.
	**Katu.**	**Gata.**
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik**
	Sporttilaituri-nimiselle katualueelle tulee sijoittaa istutusalueita, liikuntavälineitä ja ulkokalusteita. Alueen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, joka liittyy luontevasti viereisiin AK-kortteleihin.	I Sportkajens gatuområde ska det placeras planteringsområden, motionsredskap och utemöbler. Området ska bilda en enhetlig helhet som på ett naturligt sätt anknyter till de intilliggande AK-kvarteren.
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
	**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**
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.**
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	**För allmän gångtrafik reserverad del av område**
	Pihakatu	**Gårdsgata**
	Ajoyhteys	**Körförbindelse**



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Ohjeellinen eritasoristeys.

Kvartsiraitin ja Sporttilaiturin kohdalla alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 m.

Riktgivande planskild korsning.

Vid Kvartsstråket och Sportkajen ska underfartens höjd vara minst 3,2 m.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

/1

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

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 planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhtsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

<Nimi>
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ /__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ /__20__

19.8.2019 KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup.sunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot V-PRI/V-PRI
26.8.2019 Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot
11.9.-10.10.2019 Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan
12.5.2020 KALA

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Liite 1: Havainnekuvia viitesuunnitelmasta

Liite 2: Vesihuollon esisuunnitelma, luonnos 14.6.2019

Liite 3: Katuympäristöpiirustus, luonnos 14.6.2019

Liite 4: Liikennesuunnitelma, luonnos 14.6.2019

Liite 5: Ajouratarkastelut tikaspuomiautolla ja 12 m kuorma-autolla, luonnos 14.6.2019

Liite 6: Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019

Liite 7: Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019

Liite 8: Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Liite 9: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio

Liite 10: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio, 7.6.2019

Liite 11: Taiteen konsepti

Liite 1

Havainnekuvia viitesuunnitelmasta / Näkymä Kivistön puistokadun ja Korukivenkadun risteyksestä kohti päiväkotia & Näkymä Serpentiinikivenpuistosta

Liite 1

Havainnekuvia viitesuunnitelmasta / Näkymä Sinisafiirinpolun päästä kohti Onnenkivenpuistoa

Liite 1

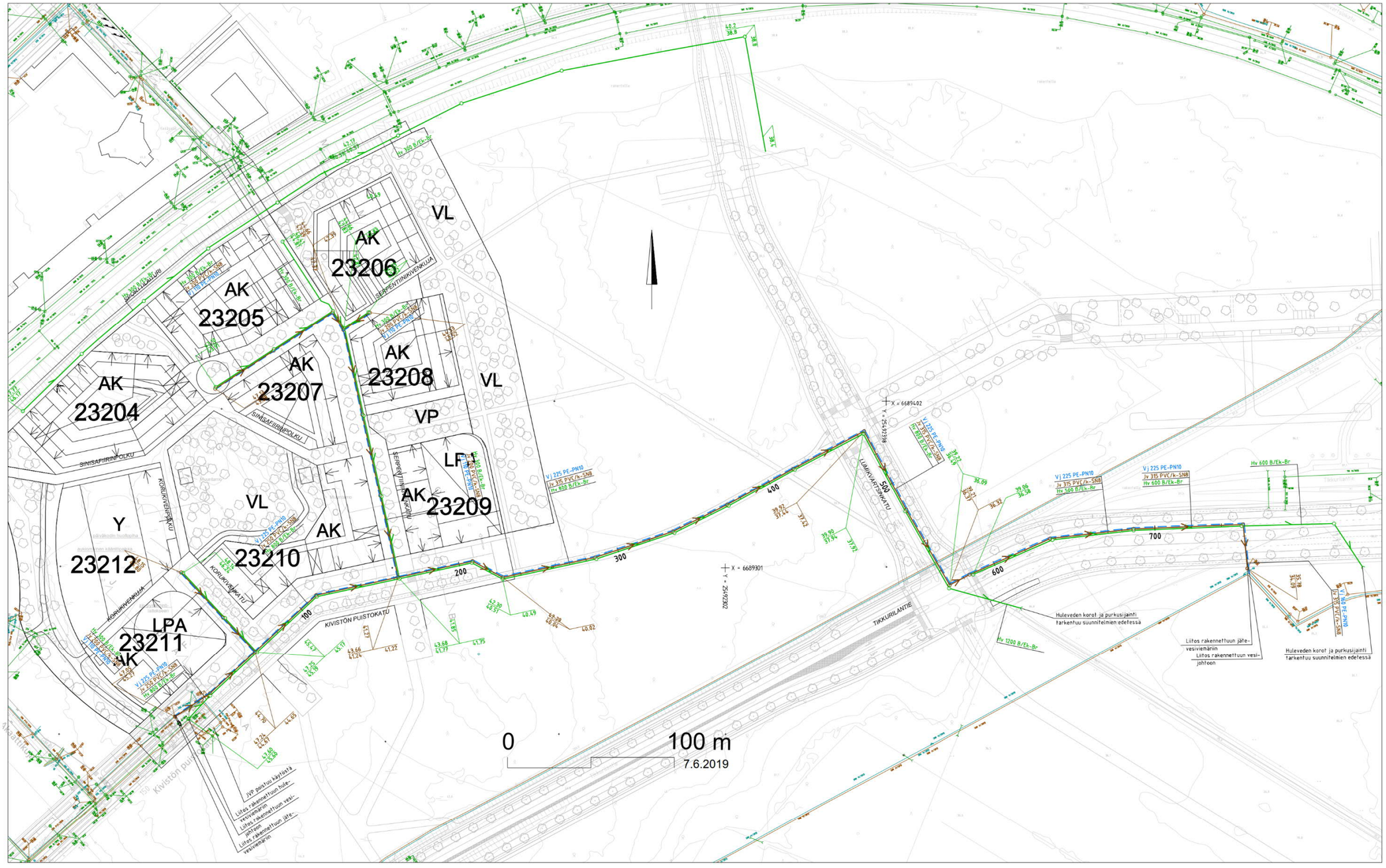
Havainnekuvia viitesuunnitelmasta / Kattonäkymä korttelista 23204 & Yleisnäkymä alueesta pohjoisesta.

Liite 1

Havainnekuvia viitesuunnitelmasta / Näkymä Sinisafiirinpolulta Korukivenkallion ja korttelin 23207 kohdalla.

Liite 2

Vesihuollon esisuunnitelma, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



KIVISTÖN TÄHTI

Vesihuollon esisuunnitelma
Asemapiirustus
mk 1:1000 (A1)

14.6.2019

Liite 2

Vesihuollon esisuunnitelmaselostus, luonnos 14.6.2019

Yleistä

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuvat asuinkorttelit Kivistön keskustaan. Asemakaavalla mahdollistetaan tiiviiden asuinkortteleiden, niitä palvelevan pysäköintilaitoksen sekä uuden päiväkodin toteuttaminen Kivistön aseman läheisyyteen. Lisäksi suunnittelualueelle tutkitaan uusien puistoalueiden sijoittamista sekä Kivistön puistokadun jatkamista sekä uusien pyöräily- ja kävely-yhteyksien linjauksia suunnittelualueella.

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kehärataan, lännessä Kivistöntähden puistoalueeseen (Kivistön keskusta-alue 5) ja idässä sekä etelässä asemakaavoittamattomiin alueisiin. Koko suunnittelualue sijaitsee 200 – 600 metrin etäisyydellä Kivistön juna-asemasta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Suunnittelualue sisältää Kehäradan rautatiealuetta sekä osan Kvartsiraitin jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Kaavamuutoksen hakija on Vantaan kaupunki.

Mitoitus / Liittyvä verkosto

Vesijohto

VJ 225 PEH 2016 (Kivistön puistokatu)

VJ 500 (Tikkurilantie)

Jätevesiviemäri

JV 250 PVC 2016/ Paineviemäri 160 PE 2016 (Kivistön puistokatu)

JV 500 M 2013 (Tikkurilantie)

Hulevesiviemärit

HV 500 B 2016 (Kivistön puistokatu)

Vaikutus rakennettuun verkostoon

Kaava-aluetta palvelevaa uutta vesihuolto rakennetaan seuraavasti.

Vedenjakelu

Uutta d225 vesijohtoa rakennetaan 780m ja d110 vesijohtoa 330m.

Jätevesiviemäröinti

Uutta d315 jätevesiviemäriä rakennetaan 780m ja d200 jätevesiviemäriä 330m. Kivistön puistokadun jätevedenpumppaamo jää pois käytöstä.

Hulevesiviemäröinti

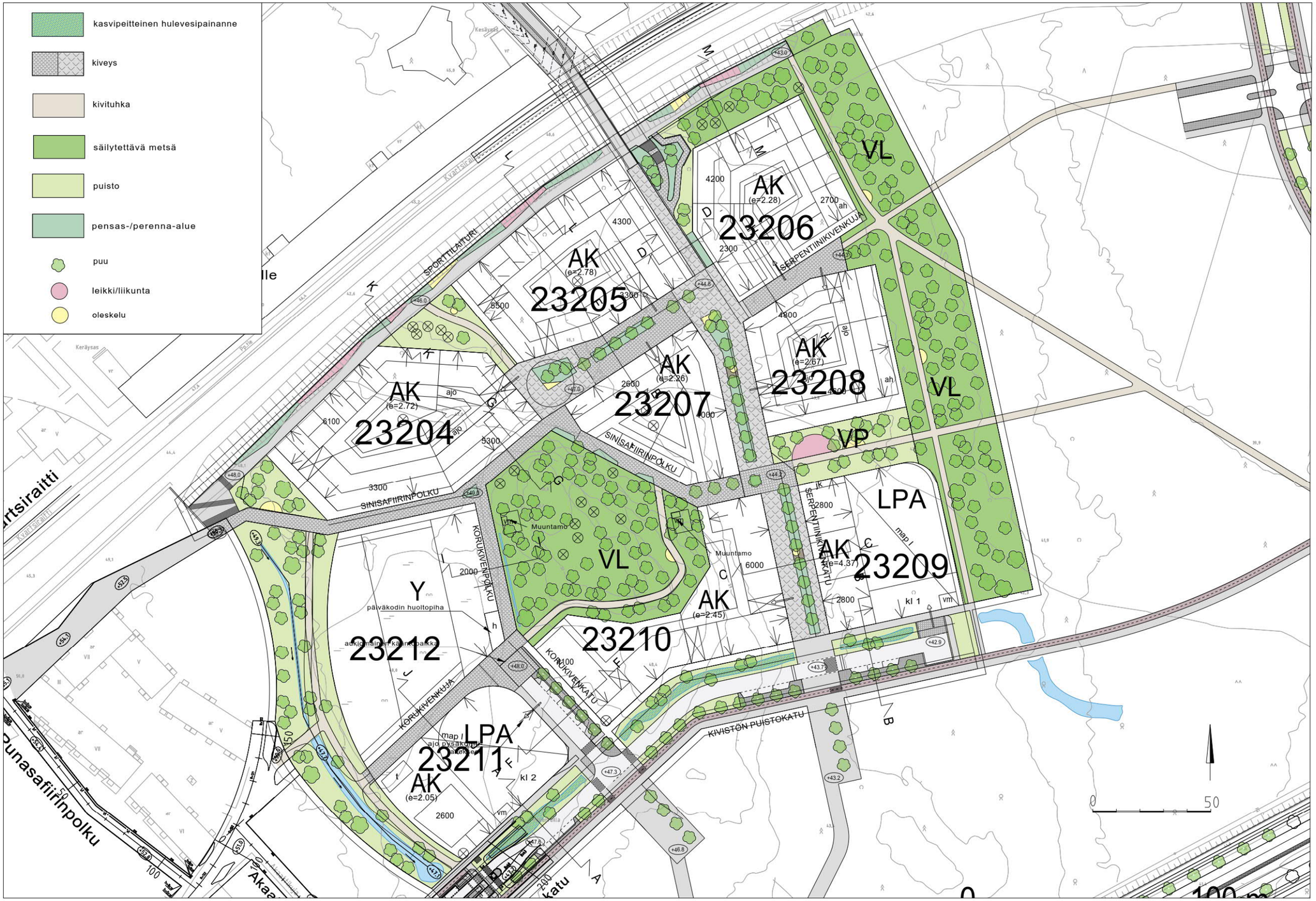
Uutta d800 hulevesiviemäriä rakennetaan 610m ja d300 hulevesiviemäriä 330m. Uudet vesihuoltolinjat liitetään Tikkurilantien vesihuoltolinjoihin.

Muut johtolaitokset

Kivistön puistokadulla kulkee nykytilanteessa mm. kaukolämpö-, tietoliikenne- ja sähköjohtoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

Liite 3

Katuympäristöpiirustus, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

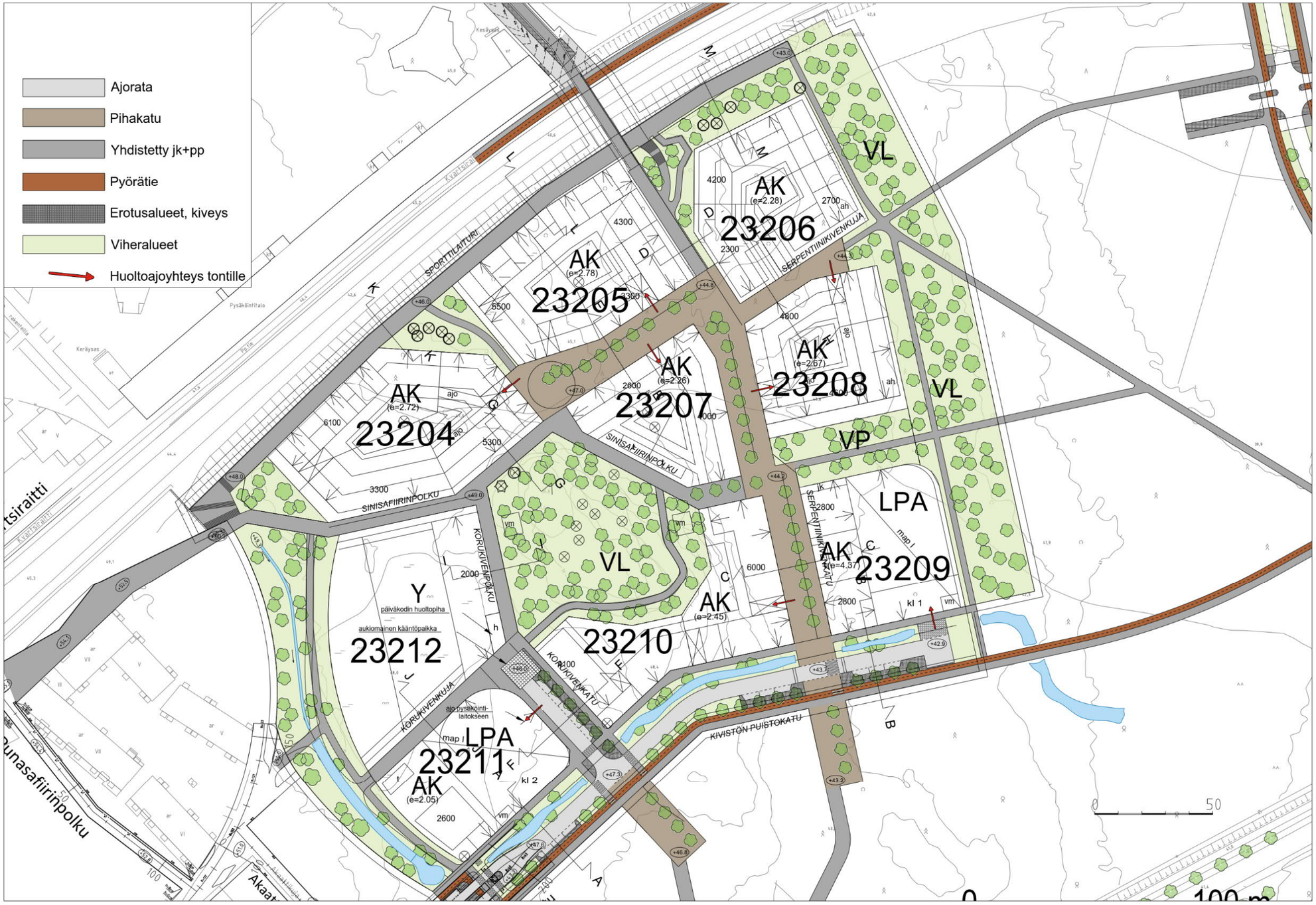


KIVISTÖN TÄHTI Katuympäristöpiirustus
mk 1:1000 (A2)

14.6.2019 wsp

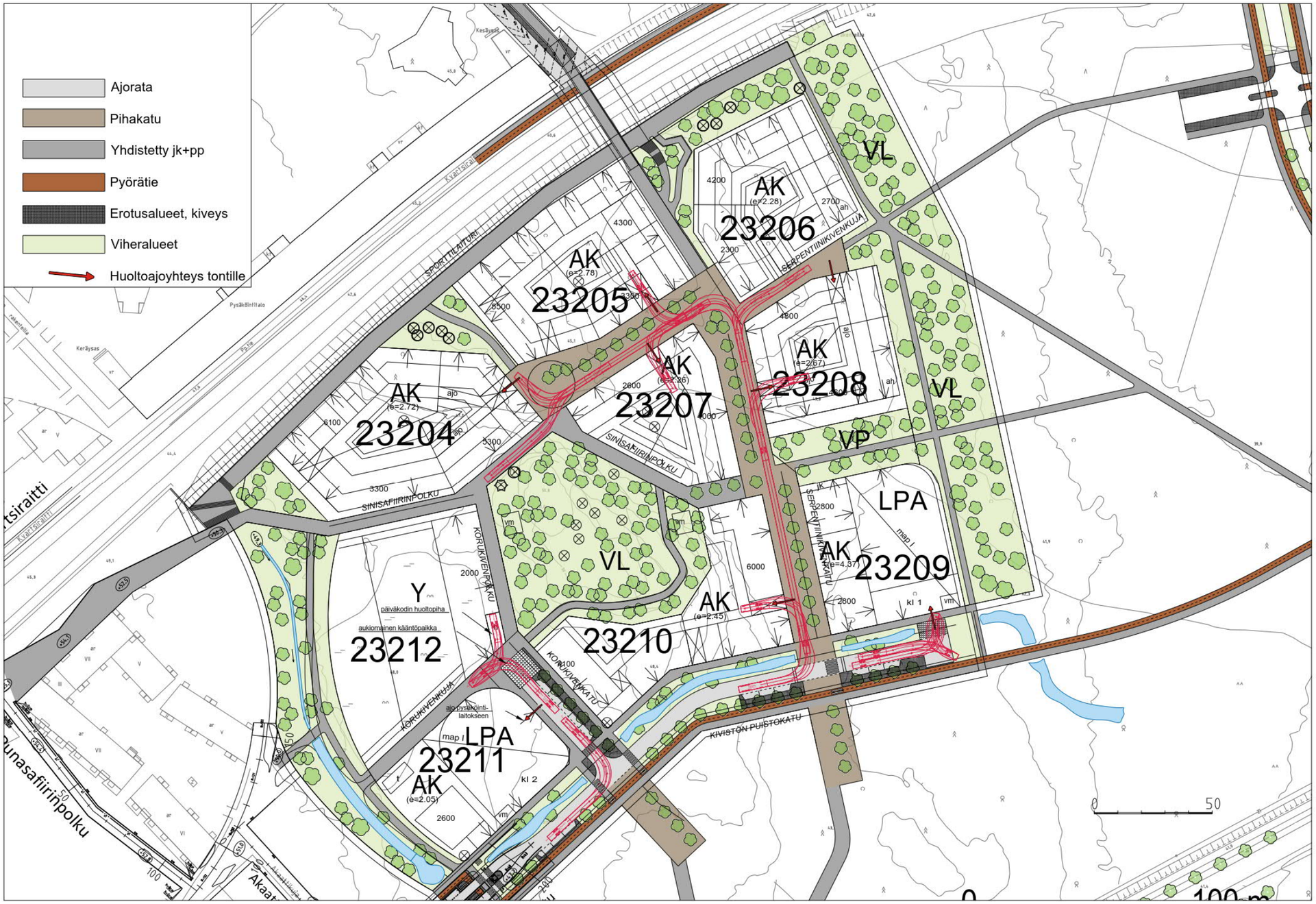
Liite 4

Liikennesuunnitelma, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)


Ajorata
Pihakatu
Yhdistetty jk+pp
Pyörätie
Erotusalueet, kiveys
Viheralueet
Huoltoajoyhteys tontille
AK (e=2.78) 23205
AK (e=2.28) 23206
AK (e=2.67) 23208
AK (e=2.26) 23207
AK (e=2.72) 23204
AK (e=2.45) 23210
AK (e=4.37) 23209
AK (e=2.05)
Y päiväkodin huoltopiha auklomainen kääntöpaikka 23212
LPA 23211
VL
VP
LPA
SPORTTILAITURI
SERPENTIINIKIVENKUJA
SINISAFIIRINPOLKU
KORUKIVENPOLKU
KORUKIVENKUJA
KORUKIVENKATU
KIVISTÖN PUISTOKATU
SERPENTIINIKIVENKATU
Kerätsaarentie
Kerätsaari
Kerätsaarentie
Kerätsaarentie
Kerätsaarentie

Liite 5

Ajouratarkastelut tikaspuomiautolla ja 12 m kuorma-autolla, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



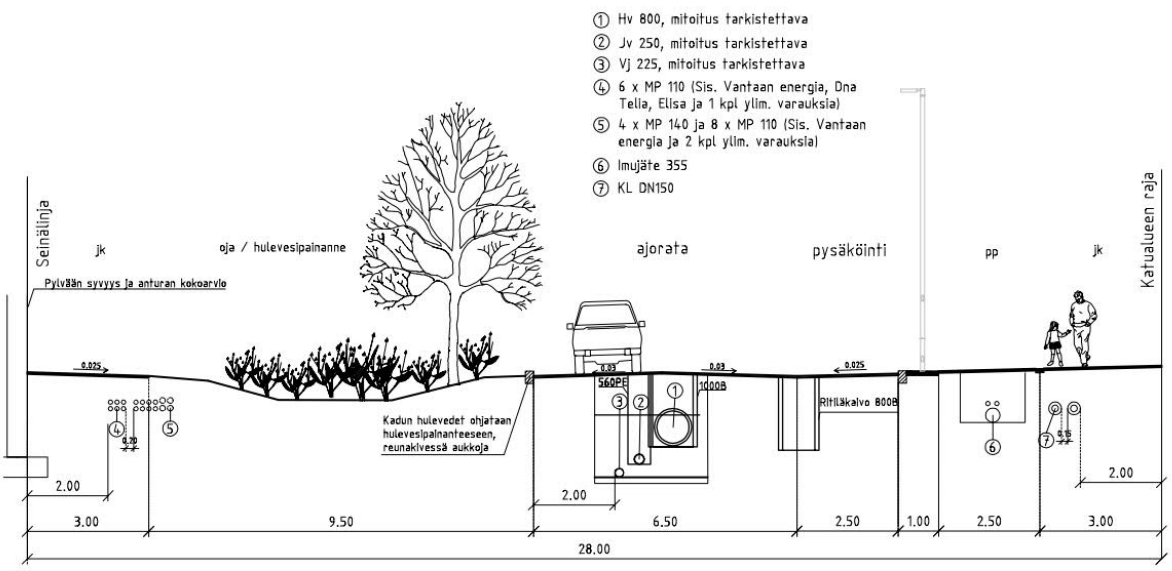
KIVISTÖN TÄHTI Liikennesuunnitelma, ajouratarkastelut tikaspuomiautolla ja 12 m kuorma-autolla
mk 1:1000 (A2)

14.6.2019 wsp

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

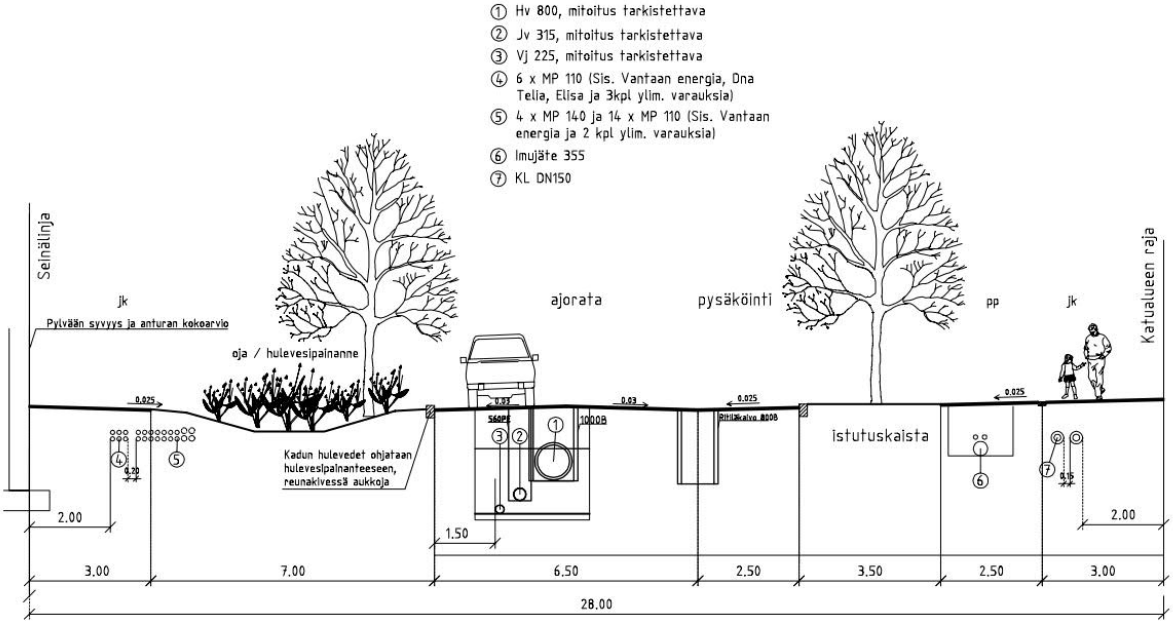
Kivistön Puistokatu A-A



Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus A-A

14.6.2019 — Mk 1:100

Kivistön Puistokatu B-B

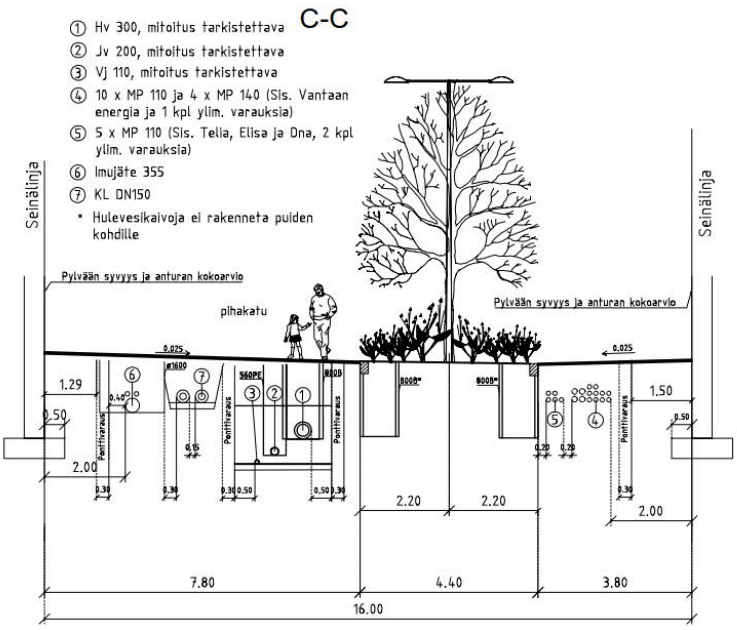


Kivistön tähti — Tyyppipoikkileikkaus B-B

14.6.2019 — Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

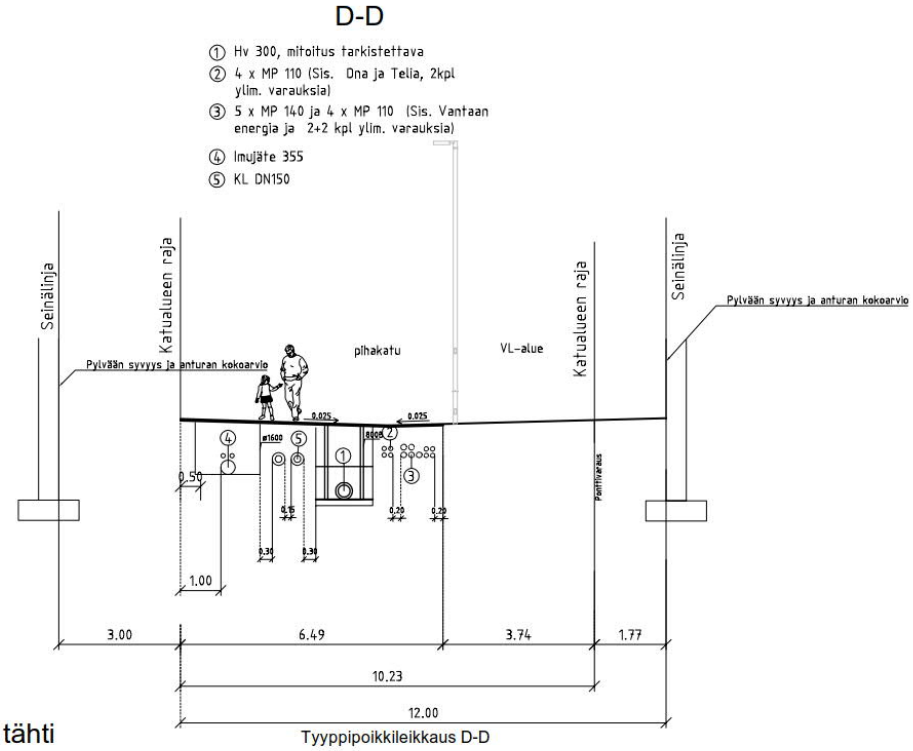


Kivistön tähti

Tyyppipoikkileikkaus C-C

14.6.2019

Mk 1:100



Kivistön tähti

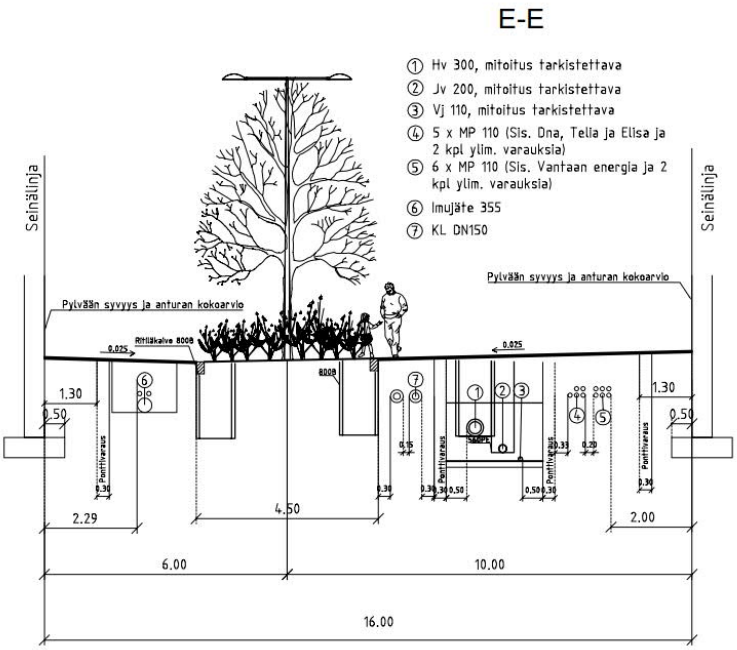
Tyyppipoikkileikkaus D-D

14.6.2019

Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

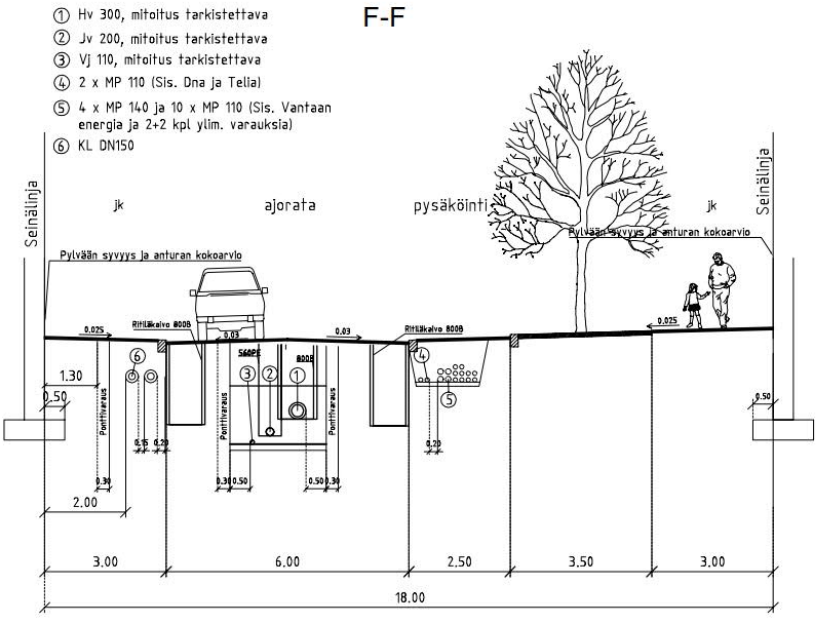


Kivistön tähti

Tyyppipoikkileikkaus E-E

14.6.2019

Mk 1:100



Kivistön tähti

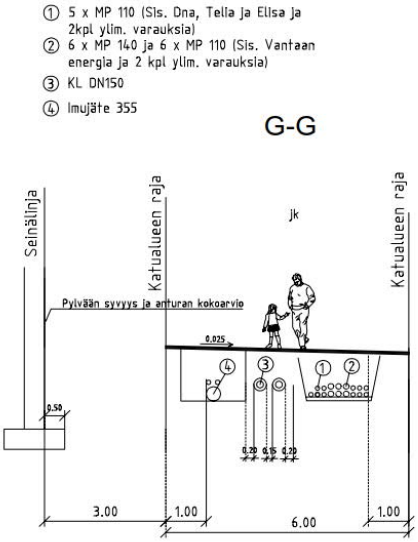
Tyyppipoikkileikkaus F-F

14.6.2019

Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

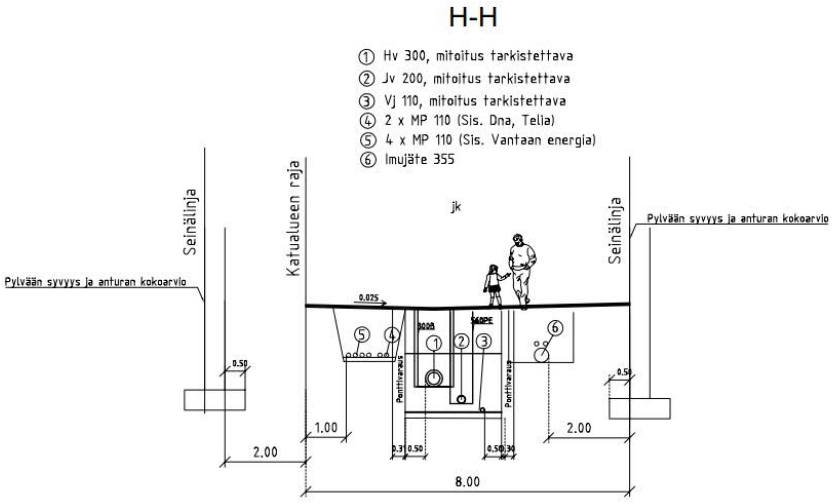


Kivistön tähti

Tyyppipoikkileikkaus G-G

14.6.2019

Mk 1:100



Kivistön tähti

Tyyppipoikkileikkaus H-H

14.6.2019

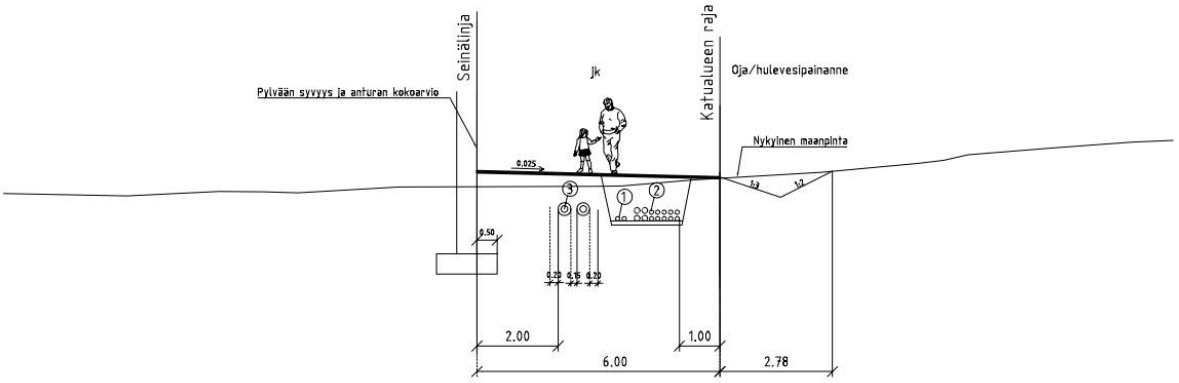
Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

I-I

① 2 x MP 110 (Sis. Dna, Telia)
② 4 x MP 140 ja 10 x MP 110 (Sis. Vantaan energia ja 2+2 kpl ylim. varauksia)
③ KL DN150



Kivistön tähti

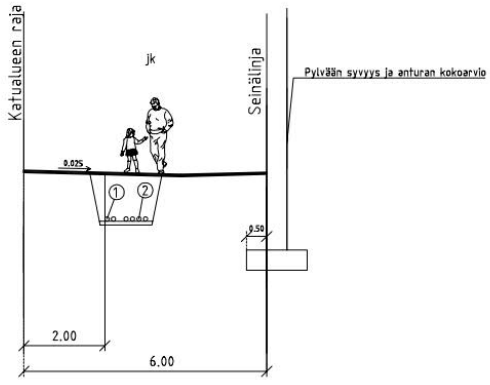
Tyyppipoikkileikkaus I-I

14.6.2019

Mk 1:100

J-J

① 2 x MP 110 (Sis. Dna, Telia)
② 4 x MP 110 (Sis. Vantaan energia)



Kivistön tähti

Tyyppipoikkileikkaus J-J

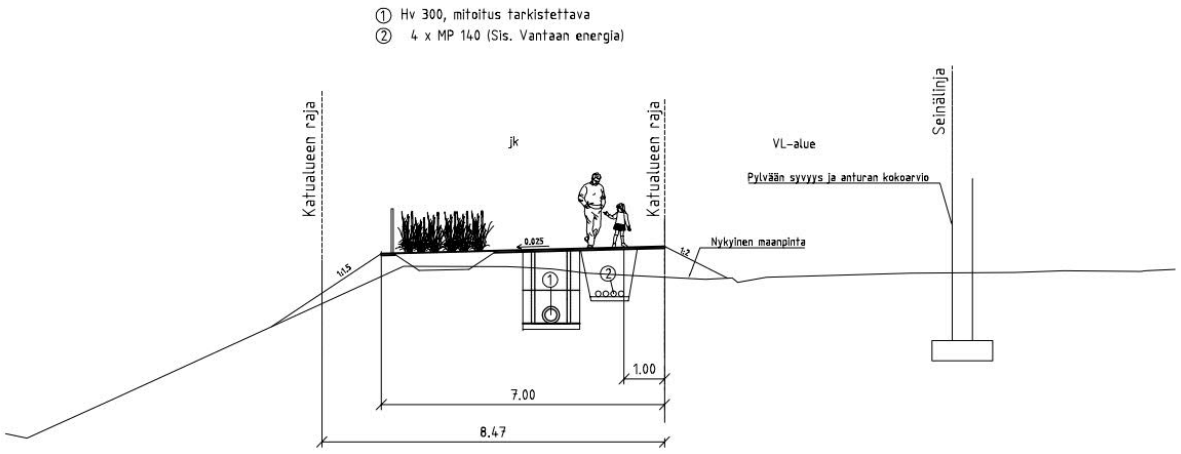
14.6.2019

Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)

K-K



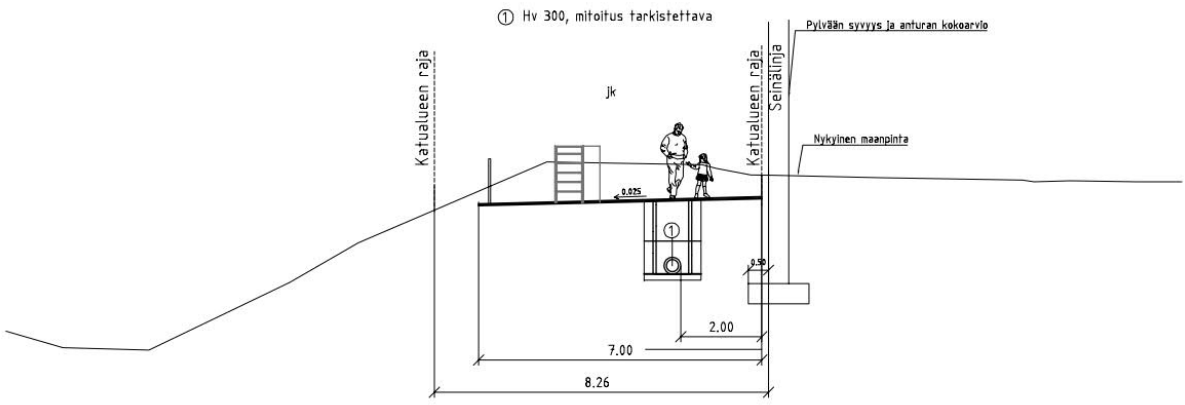
Kivistön tähti

Tyyppipoikkileikkaus K-K

14.6.2019

Mk 1:100

L-L



Kivistön tähti

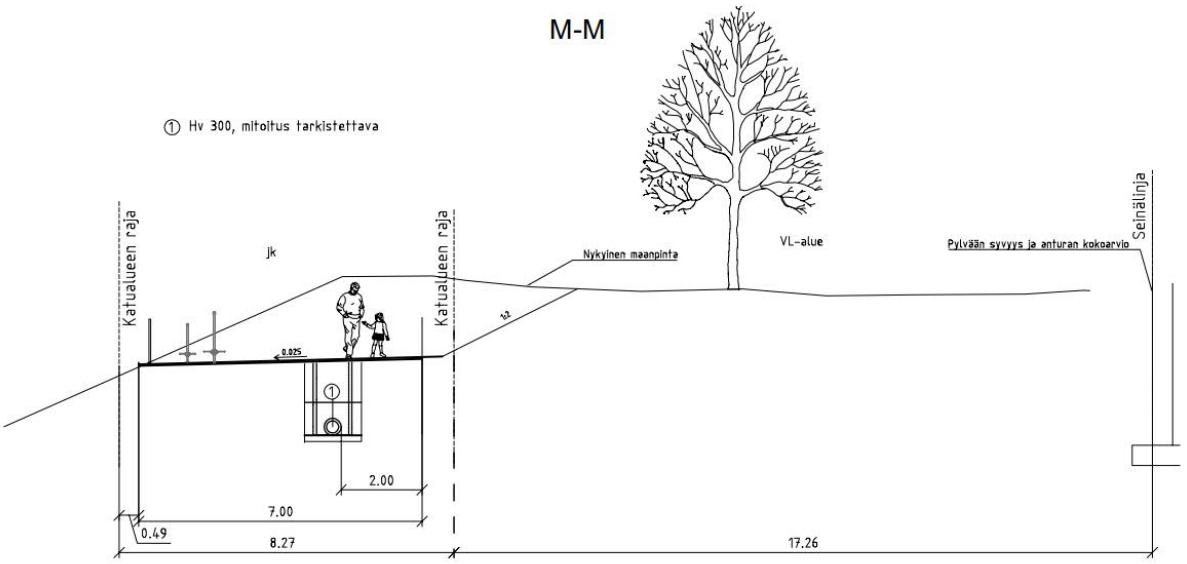
Tyyppipoikkileikkaus L-L

14.6.2019

Mk 1:100

Liite 6

Katupoikkileikkaukset, luonnos 14.6.2019 (WSP Finland Oy)



Kivistön tähti

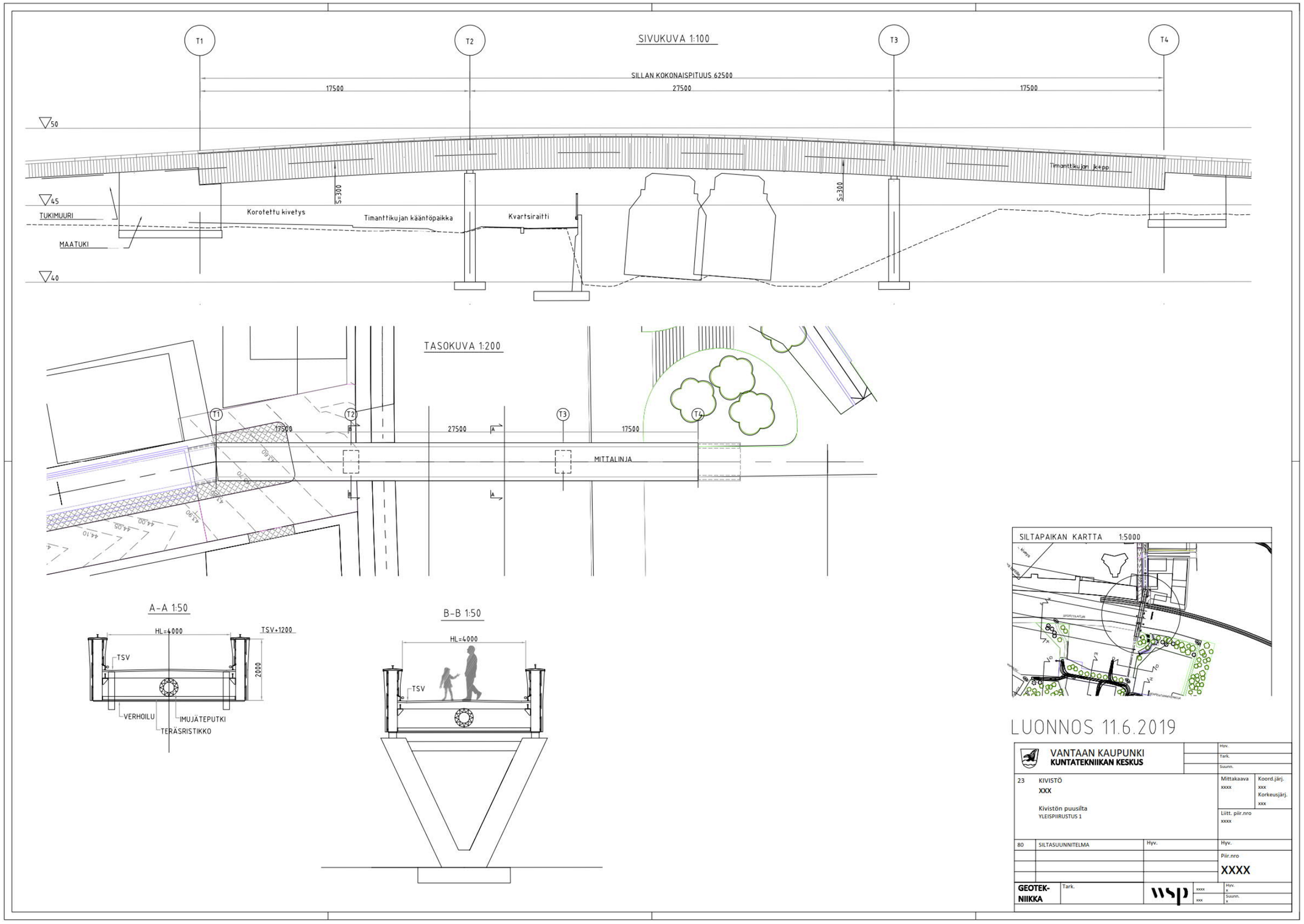
Tyyppipoikkileikkaus M-M

14.6.2019

Mk 1:100

Liite 7

Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019 (WSP Finland Oy)

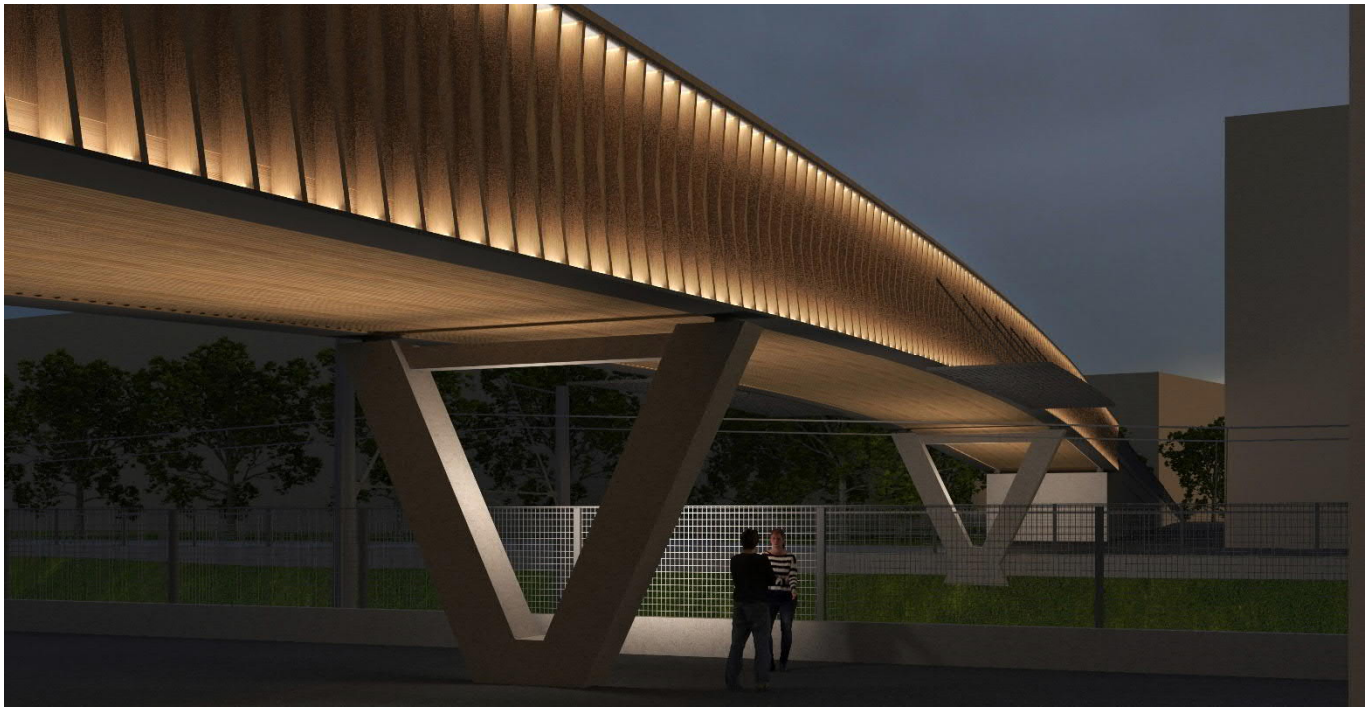


Liite 7

Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019 (WSP Finland Oy)

Liite 7

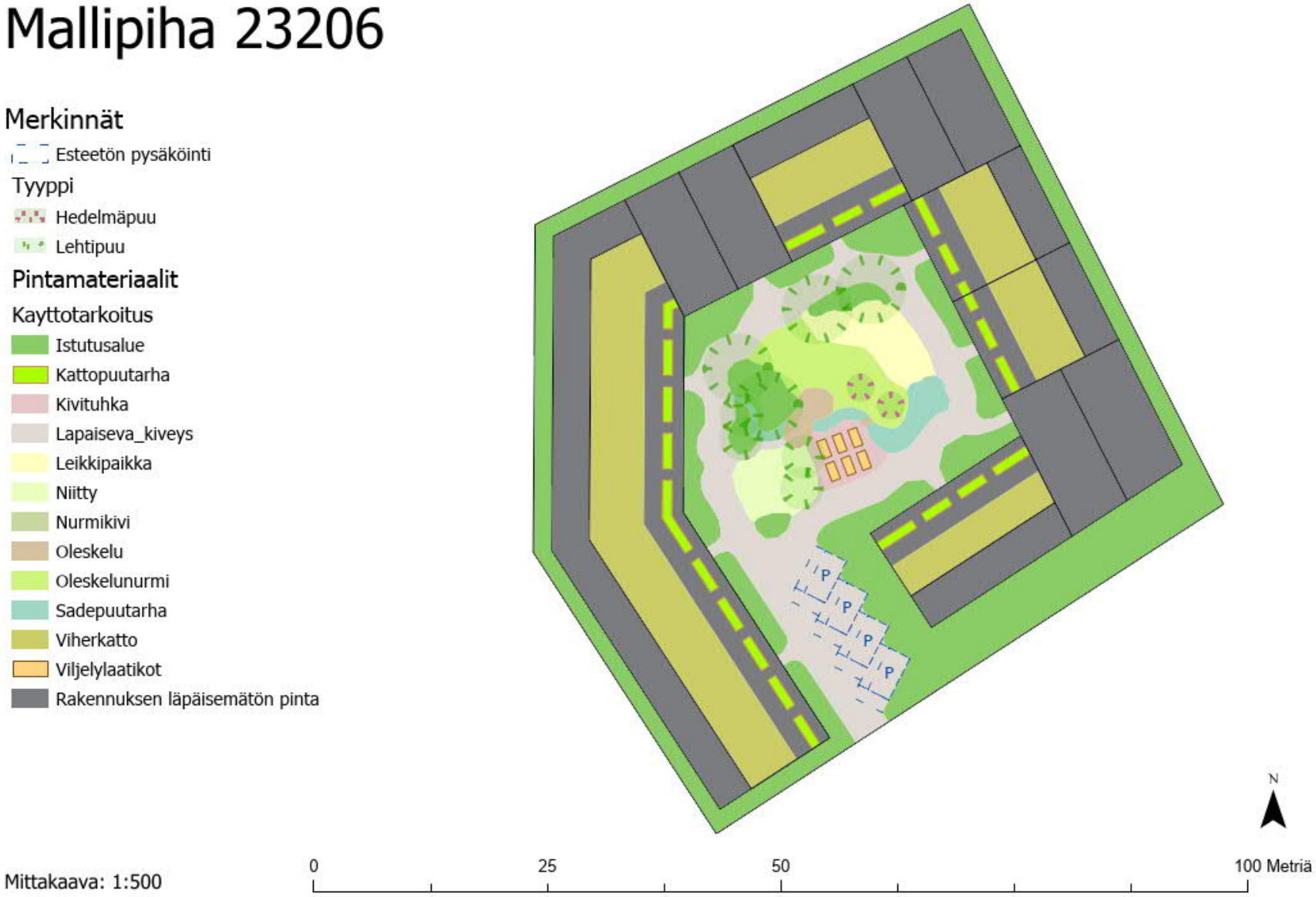
Timanttisillan suunnitelmakuvia, luonnos 11.6.2019 (WSP Finland Oy)



Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Mallipiha 23206



Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Vihertehokkuuslaskelma
Asemakaava 232500, kortteli 23206

Vihertehokkuus
Saavutettu taso
1,1
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6
Ei käytössä Vantaalla
Elementtikohtaiset minimitasot
Vähintään 1 hulevesirakenne
Vähintään 1 säilytettävä elementti
Tontin pinta-ala, m²
4027
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
1470
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²
4618
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)
1806,79
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
2557
Hulevesien viivtystarve, 1 m³ / 100 m²
15
Hulevesien viivtystarve 20 cm syv.allas, m²
73,491
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa

Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä (parhaiten pisteitä tuottavat elementit vihreällä)	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m²
	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä		täytä tämä sarake		
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	0	3,5	0,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	0	3,5	0,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 1,5 m² / kpl)	kpl	0	2,3	0,0
	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²	0	2,5	0,0
	Säilytettävä avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m²	0	3,0	0,0
	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus				
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	4	3,0	480,0
	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	6	3,0	360,0
	Isot pensaat (à 1,5 m² / kpl)	kpl	0	1,7	0,0
	Muut pensaat	m²	986,09	1,5	1479,1
	Perennat	m²	0	1,5	0,0
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m² / kpl)	kpl	0	1,5	0,0
	Niitty / keto ja kuntta	m²	55,49	1,8	99,9
	Viljelylaatikot tai kasvimaa	m²	12	2,2	26,4
	Nurmikko	m²	94,25	1,1	103,7
	Kattopuutarha (kasvualusta 20-100cm)	m²	87,83	2,5	219,6
	Heinäviherkatto (kasvualusta 20-30cm)	m²	0	2,0	0,0
	Niitty/ketoviherkatto (kasvualusta 15-20cm)	m²	652,67	1,7	1109,5
	Maksaruohoviherkatto (kasvualusta 6-8cm)	m²	0	1,3	0,0
	Tarkemmat tiedot RT-korteissa 85-11203-11205		0		
	Pinnoitteet				
Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, liuskekivi, turva-alusta)	m²	579,95	1,0	580,0
	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, kivituhka)	m²	31,37	1,3	40,8
	Hulevesien hallintarakenteet (m²:t syötetään hulevesisuunnitelmasta)				
Hulevesien hallinta-rakenteet	Kosteikko luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²	0	2,6	0,0
	Sadepuutarha (biosuodatusalue, ei pysyvää vesipintaa), jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²	47,64	2,5	119,1
	Imeytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m²	0	1,9	0,0
	Viivytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa)	m²	0	1,7	0,0
	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasvillisuuden käyttöön kaivojen ja putkien kautta kantavaan kasvualustaan	m²	0	0,7	0,0
	Bonuselementit (nämä eivät käytössä Vantaalla, yhdistetty peruselementteihin)				
Bonus-elementit, max 1 piste/osa-alue	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m²		0,7	0,0
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m²		0,9	0,0
	Jalopuut ja metsähaapa, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,0	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,5	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä pienikokoinen puu (à 15 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,2	0,0
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma Vantaalla	kpl		1,0	0,0
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma Vantaalla	kpl		1,0	0,0
	Hedelmäpuut (à 15 m²)	kpl		1,1	0,0
	Marjapensaat (à 3 m²)	kpl		1,1	0,0
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Alueelle ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaat - väh. 3 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Perhosniityt tai-kasvit, Näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset Niityt mainittu jo aiemmin	m²		1,1	0,0
	Yksivuotiset kasvit (esim. kesäkukat ja yrtit) Eivät edistä monimuotoisuutta kuin parvekkeella	m²		0,9	0,0
	Viljelylaatikot Lisätty viljelyalueisiin	m²		0,8	0,0
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapintaiset leikkipaikat, urheilukenttänurmi) Sis.pinnoitteisiin	m²		0,6	0,0
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta Vastaa viherkattoa	m²		0,7	0,0
	Säilytettävä kuollut maapuu/kanto (à 5 m²) Vaikea arvioida	kpl		1,2	0,0
	Linnunpöntöt (à 2 m²) Vaikea laskea	kpl		0,8	0,0
	Kompostori Vaikea laskea	kpl		0,6	0,0

30.7.2019

232500 Kivistön Tähti

Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Mallipiha 23210

Mittakaava: 1:600

Liite 8

Mallipihasuunnitelmat kortteleista 23206 ja 23210 ja vihertehokkuuden laskelmat

Vihertehokkuuslaskelma
Asemakaava 232500, kortteli 23210

Vihertehokkuus
Saavutettu taso
1,5
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6
Ei käytössä Vantaalla
Elementtikohtaiset minimitasot
Vähintään 1 hulevesirakenne
Vähintään 1 säilytettävä elementti
Tontin pinta-ala, m²
4119
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
1237
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²
6030
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)
1581,08
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala
2881
Hulevesien viivytystarve, 1 m³ / 100 m²
12
Hulevesien viivytystarve 20 cm syv.allas, m²
61,8635
Hulevesien viivytystarve karkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa

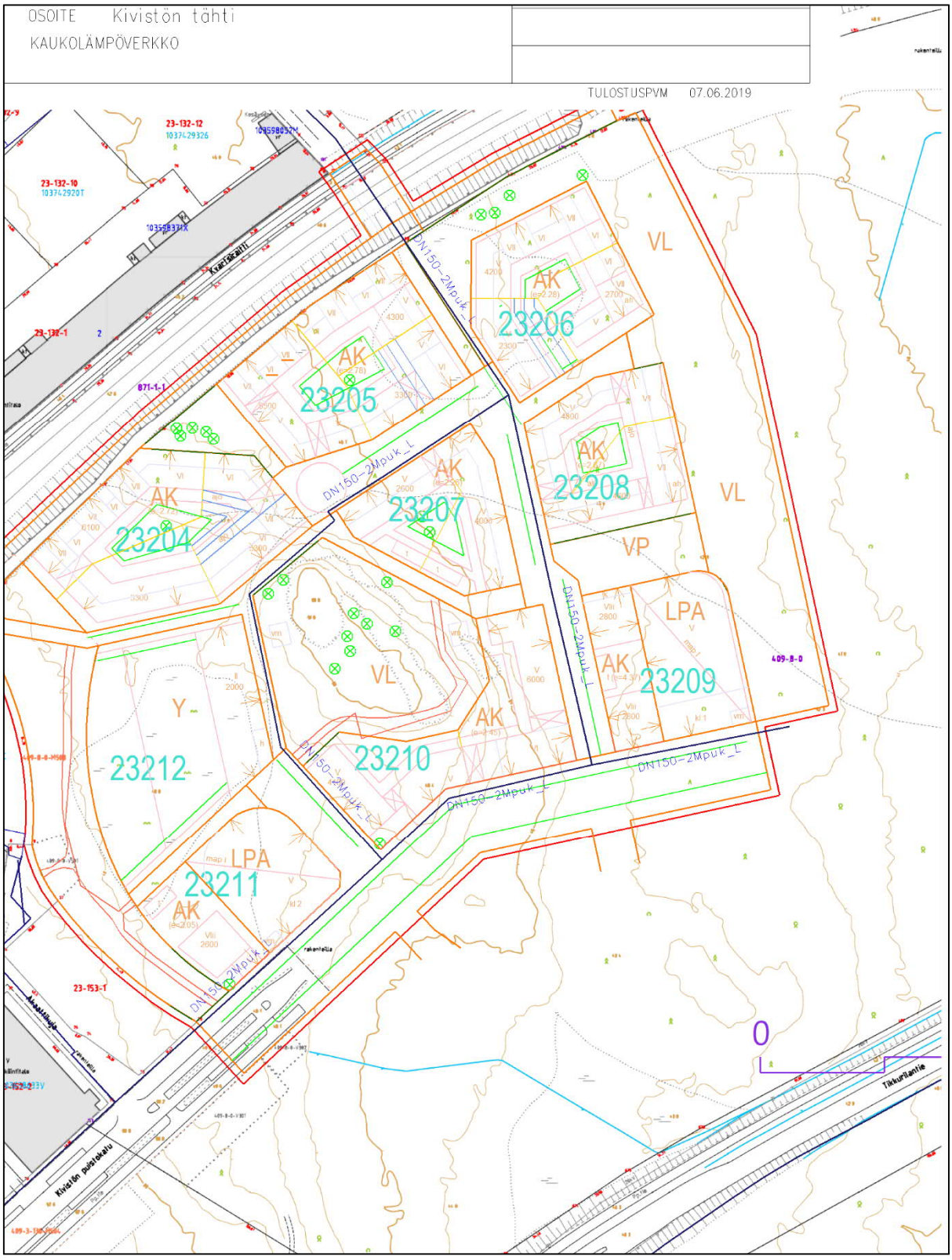
Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä (parhaiten pisteitä tuottavat elementit vihreällä)	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m²
	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä		täytä tämä sarake		
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	1	3,5	140,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	0	3,5	0,0
	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 1,5 m² / kpl)	kpl	0	2,3	0,0
	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²	0	2,5	0,0
	Säilytettävä avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m²	0	3,0	0,0
	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus				
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	9	3,0	1080,0
	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuisena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	10	3,0	600,0
	Isot pensaat (à 1,5 m² / kpl)	kpl	0	1,7	0,0
	Muut pensaat	m²	377,22	1,5	565,8
	Perennat	m²	0	1,5	0,0
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m² / kpl)	kpl	0	1,5	0,0
	Niitty / keto ja kuntta	m²	0	1,8	0,0
	Viljelylaatikot tai kasvimaa	m²	12,7	2,2	27,9
	Nurmikko	m²	180,63	1,1	198,7
	Kattopuutarha (kasvualusta 20-100cm)	m²	117,25	2,5	293,1
	Heinäviherkatto (kasvualusta 20-30cm)	m²	0	2,0	0,0
	Niitty/ketoviherkatto (kasvualusta 15-20cm)	m²	1188,23	1,7	2020,0
	Maksaruohoviherkatto (kasvualusta 6-8cm)	m²	0	1,3	0,0
	Tarkemmat tiedot RT-korteissa 85-11203-11205		0		
	Pinnoitteet				
Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, liuskekivi, turva-alusta)	m²	929,47	1,0	929,5
	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, kivituhka)	m²	23,46	1,3	30,5
	Hulevesien hallintarakenteet (m²:t syötetään hulevesisuunnitelmasta)				
Hulevesien hallinta-rakenteet	Kosteikko luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²	0	2,6	0,0
	Sadepuutarha (biosuodatusalue, ei pysyvää vesipintaa), jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²	57,6	2,5	144,0
	Imeytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m²	0	1,9	0,0
	Viivytyspainanne kasvillisuuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa)	m²	0	1,7	0,0
	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasvillisuuden käyttöön kaivojen ja putkien kautta kantavaan kasvualustaan	m²	0	0,7	0,0
	Bonuselementit (nämä eivät käytössä Vantaalla, yhdistetty peruselementteihin)				
Bonus-elementit, max 1 piste/osa-alue	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m²		0,7	0,0
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m²		0,9	0,0
	Jalopuut ja metsähaapa, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,0	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä isokokoinen puu (à 25 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,5	0,0
	Havupuut, istutettava tai säilytettävä pienikokoinen puu (à 15 m²) sis. Kasvillisuuselementteihin	kpl		1,2	0,0
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma Vantaalla	kpl		1,0	0,0
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut) Poistetaan koska lämpösaareke ei ongelma Vantaalla	kpl		1,0	0,0
	Hedelmäpuut (à 15 m²)	kpl		1,1	0,0
	Marjapensaat (à 3 m²)	kpl		1,1	0,0
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Alueelle ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaat - väh. 3 lajia/100 m² Vaikea määrittää	m²		1,0	0,0
	Perhosniityt tai-kasvit, Näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset Niityt mainittu jo aiemmin	m²		1,1	0,0
	Yksivuotiset kasvit (esim. kesäkukat ja yrtit) Eivät edistä monimuotoisuutta kuin parvekkeella	m²		0,9	0,0
	Viljelylaatikot Lisätty viljelyalueisiin	m²		0,8	0,0
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapintaiset leikkipaikat, urheilukenttänurmi) Sis.pinnoitteisiin	m²		0,6	0,0
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta Vastaa viherkattoa	m²		0,7	0,0
	Säilytettävä kuollut maapuu/kanto (à 5 m²) Vaikea arvioida	kpl		1,2	0,0
	Linnunpöntöt (à 2 m²) Vaikea laskea	kpl		0,8	0,0
	Kompostori Vaikea laskea	kpl		0,6	0,0

30.7.2019

-

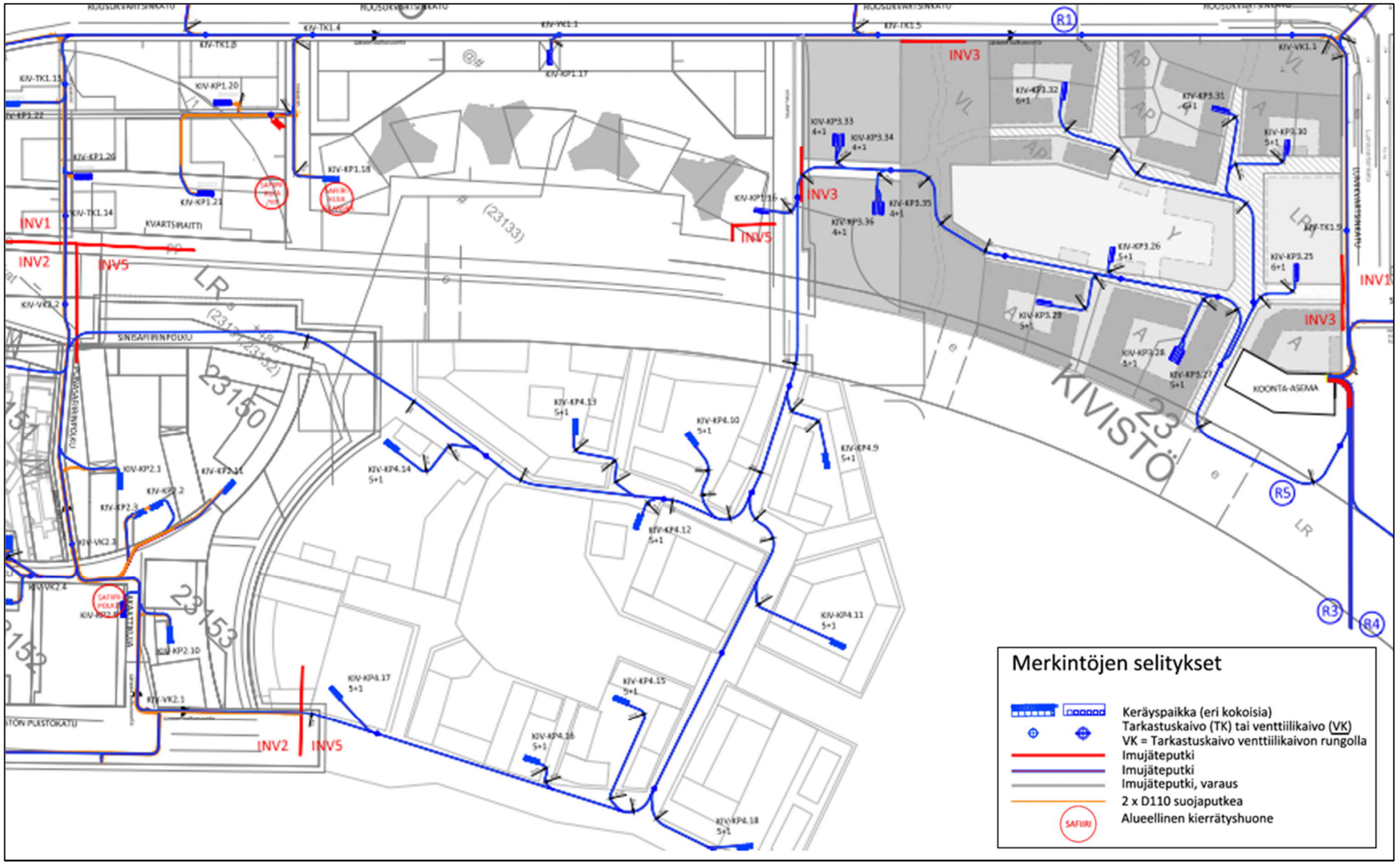
Liite 9

Kaukolämpöverkon luonnoskaavio (Vantaan Energia)



Liite 10

Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio 7.6.2019 (Marimatic Oy)



Liite 11
Taiteen konsepti

Taiteen konsepti I Kivistön tähti - asemakaavanumero 232500 I Kivistön asemakaavayksikkö I Vantaan kaupunkisuunnittelu I Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019

TAIDE KIVISTÖN VISIOSSA

Koko Kivistön suuralueen visioksi 2042 on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Kivistössä onnellisuus on kokonaisvaltaista hyvinvointia vehreässä, aktiivisessa ja elävässä ympäristössä. Kivistön keskustassa sekä ulkotilojen taide että yhdessä tehtävä taide kaikissa muodoissaan luovat alueelle kulttuurista identiteettiä ja edistävät asukkaiden kokonaisvaltaista hyvinvointia.

TAITEEN TEEMA KIVISTÖN TÄHDEN ALUEELLA

Kivistön tähden asemakaava-alueen taiteen teemana on valo. Valo leviää koko alueelle valotaidetta hyödyntäen ja saa inspiraationsa korukivistä ja valon taittumisesta hiottujen korukivien pinnalta. Teema näkyy julkisessa ulkotilassa taiteellisena valaistuksena, joka sovitetaan yhteen alueen ulkovalaistuksen kanssa. Korttelien keskellä sijaitsee alueen ainut avokallio ja tästä syystä koko alue kietoutuu sen ympärille. Teemaa tulisi hyödyntää rakennusten julkisivuissa, taideteoksissa, taidekivissä- ja valoissa sekä viheralueilla korostaen arvokkaan metsän merkityksellisyyttä. Kivistön tähden kortteleihin toteutetaan julkista taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta.

TAIDE ASEMAKAAVASSA

Kivistön tähden asemakaavan asemakaavamääräyksissä on edellytetty, että alueen suunnittelussa tulee noudattaa taiteen konseptia. Asemakaavamääräyksien kautta taide nostetaan alueen laadun takaajaksi. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu: Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkortteleiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taitellija-työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

Tämän yleisen määräyksen lisäksi eri taideteemoissa on täydentäviä asemakaavamääräyksiä. Alleviivatut tekstit tässä taiteen konseptissa ovat asemakaavamääräyksiä.

VALOTAIDE

Kivistön tähden alueen taiteen yhdistävänä tekijänä on valotaide. Valotaide esiintyy Kivistön tähden kortteleissa omaleimaisesti julkisen tilan ulkovalaistuksessa, ympäristösuunnittelussa, taidekivinä sekä taideteoksissa. Taiteen paikkoja ja muotoja ovat esimerkiksi pihakatujen ja jalankulkureittien taiteellinen valaistus ja valotaideteokset, korttelien sisäpihoilla ja yhteispihoilla yllättävät taidekivet ja –teokset sekä asuinrakennusten sisäänkäyntien ja sporttilaiturin taidevalot. Sporttilaiturilla valaistuksen tulee ilmentää valon liikettä.

Korttelien julkisen tilan valaistus tulee sijoittaa mahdollisimman alhaalle ja suunnata tarkkaan halutulle alueelle häiriövalon minimoimiseksi. Taiteellinen valaistus tulee yhteensovittaa julkisen tilan ulkovalaistuksen kanssa, mikä tarkoittaa sitä, että valaistus on luotu tilan ja tunnelman ehdoilla valotaidetta hyödyntäen. Taidevaloilla tullaan mahdollisuuksien mukaan korvaamaan korttelien alueella perinteiset lyhtypylväät.

Kivistön tähden omaleimaisin teoskokonaisuus sijoitetaan kortteleiden keskellä olevan avokallion vieressä kulkevan polun varteen. Tarkoituksena on korostaa metsän merkitystä ja tuoda valotaiteen avulla pieniä yksityiskohtia esiin lisäten kulkijan mielenkiintoa metsää kohtaan.

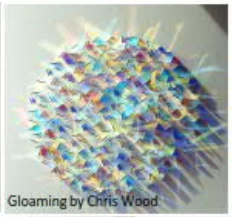
Värisuunnitelmassa noudatetaan näkyvän valon spektriä kokonaisuudessaan. Taide tulee liittää mahdollisimman tiiviisti maisemasuunnitteluun, jotta alueen identiteetti säilyy kokonaisena. Taideteoksissa voidaan hyödyntää eri taiteen alojen yhdistelemistä, kuten lasitaidetta ja valotaidetta. Kokonaisuutena valot muodostavat Kivistön tähden korttelinaapurustoon erityispiirteen, joka vahvistaa paikan paikallisidentiteettiä.

TAIDEVALOT METSÄSSÄ

Cheekwood Gardens 2013. Photographer: Mark Pickthall. © 2013 Bruce Munro Ltd.

KATUVALAISTUS

TAIDETEOKSET



https://www.youtube.com/watch?v=g2C3dy44sel

KATU JA TAIDEKIVET

VÄRISUUNNITELMA

Liite 11
Taiteen konsepti

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu /V-PR/EHA

Kivistöntähti -asemakaavaehdotus nro 232500 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **11.9. – 10.10. 2019**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1, 7.10.2019 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Alueen metsät edustavat metsiä, jotka täyttävät pääosaltaan Etelä-Suomen METSOn valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Kaava-aineistoon ei sisälly tietoa juuri tällä kaava-alueella tehdyistä luontoselvityksistä. Liito-oravan osalta Kivistön kaavoissa toistuvien luontoselvitysepäselvyyksien vuoksi ei voi luotettavasti arvioida sitä, onko kaava-alueella toteutettu asialliset liito-oravaselvitykset vuosina 2017-2019. Kaavan luontotietopohja ei ole riittävä, jotta kaavaa kannattaisi viedä eteenpäin.	Kaavakartta ja -määräykset: Käynnissä olevan Kivistön kaavarunkotyön viher- ja virkistysalueiden suunnittelun päivitystyön tuottaman tiedon perusteella on siirretty ohjeellinen ulkoilureitti Onnenkivenpuiston reunaan ekologisen yhteyden varmistamiseksi. Kaavaselostus: Kaavaselostus s. 62 täsmennetty: Puistoon kohdistuvia ympäristöhäiriöitä rakentamisen aikana on ehkäisty kaavassa edellyttämällä rakennuksille kahden metrin etäisyyttä tontin reunoista *ja merkitsemällä ohjeellinen ulkoilureitti puistoalueen länsireunaan yhtenäisen metsäalueen varmistamiseksi.*

Vantaa

NRO 1

Muistutus:

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut kaavaehdotukseen ja lisäksi olemme tehneet 1.10.2019 maastokatselmuksen kaava-alueelle yhdessä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin suojeluasiantuntijan kanssa.

Kaava-alueen luonteesta luontokohteena

Kivistön tähden kaava-alueella sekä sen itä- ja eteläpuolisilla alueilla on säästynyt merkittävä keskittymä pitkään intensiivisemmän metsänhoidon ulkopuolella olleita reheväpohjaisia metsiä. Osa metsistä on lehtoja ja lehtomaisia kankaita, osa ruoho- ja lehtoturvekankaita

Kuva 1. Kaava-alueen metsät ovat länsireunan aluspuuston raivausta lukuun ottamatta olleet pitkään metsänhoidon ulkopuolella, mikä näkyy puuston vaihtelevana rakenteena sekä ohuen ja keskijäreän kuusi- ja lehtilahopuun korkeana määränä. Kuvassa kaava-alueen pohjoisosan rakentamisalueita.

Kaava-alueen metsät edustavat maastokäynnin perusteella metsiä, jotka täyttävät pääosaltaan Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Runsaslahopuustoisin osa (noin 4/5 kaava-alueesta) täyttää lehtojen, turvekankaiden sekä kangasmetsien luokan I kriteerit, niukkalahopuustoisempi osa on luokkaa II. Arvokkaat metsät jatkuvat myös kaava-alueen itä- ja eteläpuolelle.

Kuva 2. Kaava-alueen itäosan sekametsää monipuolisella lahopuustolla.

Tehdyistä luontoselvityksistä

Kaava-aineistoon ei sisälly asiallisesti yksilöityä tietoa juuri tällä kaava-alueella tehdyistä luontoselvityksistä sekä niiden keskeisimmistä havainnoista. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää sitä, että kaavan merkittävät mahdolliset luontovaikutukset on tunnistettu viimeistään kaavaehdotuksessa. Olennaisten luontoselvitysten tulee myös olla osallisten tutustuttavina viimeistään kaavaehdotusvaiheessa. Nyt kaavaselostuksessa on viitattu lähinnä erinäisiin selvästi vanhentuneisiin Marja-Vantaan osayleiskaavaselvityksiin sekä pelkästään virkakäyttöön jätettyihin lahokaviosammalselvityksiin. Poikkeuksen muodostaa vuoden 2016 melko laadukas Länsi-Vantaan liito-oravaselvitys, joka löytyy hakujen kautta Vantaan kaupungin nettisivuilta.

On ilmeistä, että varsinkin luontotyyppitason tietopohja kaava-alueen osalta on olematon. Alueelta ei ilmeisestikään ole selvitetty sen enempää mahdollisia uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä, vesilain 11 § luontotyyppejä kuin METSO-elinympäristöjäkään. Lajitiedon osalta on ilmeisesti kerätty lahokaviosammalen osalta 1-2 vuoden havainnot.

Liito-oravan osalta kaavaselostuksessa annetaan ymmärtää, että myös Kivistön tähden alueeseen on kohdennettu Kivistön alueella 2016-2019 vuosittain tehdyiksi esitetyt liito-oravaselvitykset. Kivistön alueen kaavoissa toistuvasti esiintyneiden luontoselvitysepäselvyyksien (=on viitattu selvityksiin, joita ei ole koskaan ko. kaava-alueella tehty) sekä puuttuvien dokumenttien vuoksi on mahdotonta luotettavasti

arvioida sitä, onko Kivistön tähden alueella todella toteutettu asialliset liito-oravaselvitykset jokaisena ajanjakson 2017-2019 vuotena. Tällainen vaikutelma kaavaselostuksessa (s. 10) kuitenkin annetaan. Luonnonsuojelujärjestöjen maastokäynnin perusteella alueella on joka tapauksessa selvää liito-oravapotentiaalia. Varsinkin kaava-alueen etelä- ja kaakkoisosassa sekä näihin rajautuvilla alueilla kasvaa merkittäviä määriä järeitä haapoja, mikä lisää metsäalueen houkuttelevuutta liito-oravan kannalta.

Kuva 3. Kaavan alueen etelä- ja kaakkoispuolella, osin Kivistön tähdenkaava-alueelle ulottuen, on liito-oravalle hyvin soveltuvia, järeitä haapoja ja eri-ikäistä kuusta kasvavia sekametsiä.

Lahokaviosammalen huomioinnista

Kaava-alue on osa Kivistön alueen erittäin tärkeää lahokaviosammalkeskittymää. Radan ja Tikkurilantien väliin jäävä ns. Koivupääojan metsäalue on luokiteltu Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointi-selvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro 20.4.2019) kyseisen erittäin tärkeän esiintymiskeskittymän kaikkein merkittävimmäksi osa-alueeksi. Kyseistä selvitystä ja sen johtopäätöksiä ei ole liitetty kaava-aineistoihin, vaikka Vantaan kaupunki kyseistä selvitystä, soveltuvin osin, siteeraa Puu-Kivistön asemakaavan lahokaviosammalpoikkeuslupavalituksesta äskettäin antamassaan selityksessä. Selvitys on myös mainittu kaavan kaavaselostuksen sivulla.

Kivistön tähden asemakaavaehdotus on joka tapauksessa nykytietojen perusteella lahokaviosammalen suojelun kannalta erittäin haitallinen. Käytännössä kaavassa ei edes ole yritetty ohjata rakentamista pois todettujen esiintymispaikkojen päältä, mikä näkyy myös haetussa poikkeusluvassa.

Lahokaviosammalkasvustojen vuotuiset vaihtelut ja siitä johtuvat havaittavuusongelmat huomioiden on kaikki syytä olettaa, että hankealueelta löytyy lisääkin lajin esiintymismaapuita tai -kantoja. Kyseessä on jo nykytiedon perusteella valtakunnallisesti erittäin tärkeä keskittymä, jollaisten säilyttämisen tulisi olla lajin suojelussa keskeisintä. Olennaista on myös se, että kaava-alue sekä sen itä- ja eteläpuoliset metsät ovat luonteeltaan sellaisia, että pääosa niistä sopii nyt ja tulevaisuudessa erittäin hyvin lajin kasvupaikaksi.

Kuva 4. Pitkälle lahonneet kuusen kannot rehevä- ja kosteapohjaisessa sulkeutuneessa metsässä ovat keskeinen syy alueen merkittävyyteen lahokaviosammalen kannalta. Luontaiset kuusilahopuut takaavat lajin pidempiaikaisen säilymisen, mikäli aluetta ei rakenneta.

Kaavaehdotuksen vaikutuksista alueen luontoarvoihin

Kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö tuhoaa pääosan alueen olennaisimmista luontoarvoista. Käytännössä laaja, merkittävältä osin luonnontilaisen kaltainen metsäkokonaisuus pirstoutuu pieniksi lähimetsiköiksi, joiden luonnontilan säilyttäminen on käytännössä mahdotonta.

Kaavaehdotus ei myöskään turvaa kunnollista eteläpohjoissuuntaista ekologista yhteyttä kaava-alueen poikki. Kaupunki on kuitenkin valtuustostrategiassaan sitoutunut siihen, että ekologiset yhteydet säilytetään ja tämän on syytä koskea myös tekeillä olevia kaavoja. Kivistön tähden osalta ekologisen yhteyden merkitystä lisää se, että alueen poikki kulkee tällä hetkellä ainoa metsäekologinen viheryhteys Petikon luontoalueen sekä Kivistön metsien välillä.

Kuva 5. Runsaslahopuustoista Korukivenkallion VL-aluetta. VL-alueen pieni koko ja ympärille esitetty raskas rakentaminen eivät mahdollista alueen luonnontilan säilyttämistä nykyisellä tasolla, mikäli kaavaehdotuksen maankäyttö toteutuu.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan luontotietopohja ei ole riittävä, jotta kaavaa kannattaisi viedä eteenpäin. Esitämme, että kaupunki

1) peruuttaa Uudenmaan ELY-keskukselle toukokuussa 2019 tehdyn lahokaviosammalen rauhoitusmääräyksistä luopumista koskevan poikkeuslupahakemuksen.

2) teettää kaava-alueella sekä sen itä- ja eteläpuolisilla alueilla keskeisten luontotyyppien ja METSOelinympäristöjen selvityksen

3) täydentää lahokaviosammalselvitystä kattavamman kokonaiskuvan saamiseksi Koivupääojan esiintymäalueen merkittävyydestä

4) teettää ajantasaisen liito-oravaselvityksen kaava-alueella sekä sen lähimetsissä, mikäli tällaisia ei ole vuosina 2017-2019 tehty

5) muokkaa kaavaehdotusta siten, että lopputulos on luontoarvojen sekä ekologisen yhteyden säilymisen kannalta nykyistä onnistuneempi

6) huolehtii jatkossa siitä, että keskeiset luontoselvitykset sekä vähintään niiden keskeinen informaatio on osallisten nähtävinä kaavaehdotusten nähtävänä oloaikana Niin Kivistön tähden kuin muidenkin luontoalueita muuttavien kaavojen osalta

Vastine:

Muistuttaja toteaa, että alueen metsä pääosin täyttää Etelä-Suomen metsäluonnon monimuotoisuusohjelman (METSO) luonnontieteellisissä valintaperusteissa määritetyt luonnonsuojelullisesti arvokkaan metsän kriteerit. Nykyisen Kehäradan rakentamisen yhteydessä tehtiin luontoselvitys Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Metsätähti 2003). Kaava-alue sisältyy em. luontoselvityksen kahteen laajaan kuvioon, joista todetaan niiden olevan tuoreen kankaan vanhaa metsää, jossa on kohtalaisesti isoja kuusimaapuita, sekä lehtomaisen kankaan nuorehkoa ja kerroksellista sekametsää. Lajistosta todetaan, että se on tavanomaista tai että lajistoon ei kuulu harvinaisia tai uhanalaisia lajeja. Yksityiskohtaista selvitystä kaava-alueen luontotyypeistä ei ole tehty.

Se, että Kivistöntähden suunnittelualue on ollut pitkään intensiivisemmän metsähoidon ulkopuolella, on mahdollistanut merkittävän lahopuumäärän. Vantaan kaupungin ympäristökeskus on todennut, että lahopuu indikoi rauhoitetulle lahokaviosammaleelle (Lsl 42 §) soveliasta elinympäristöä. Vantaan kaupunki on tästä syystä keskittynyt selvittämään lahokaviosammalesiintymät (Manninen 2017, 2019) ja toteuttanut koko kaupungin kattavan lahokaviosammalen esiintymisselvityksen ja suojelusuunnitelman (Manninen & Nieminen 2020), joka on lisätty Kivistöntähden kaava-aineistoon ja hyödynnetty suunnitteluratkaisujen uudelleenarvioinnissa.

Muistuttajan mukaan kaava-aineistoon ei sisälly asiallisesti yksilöityä tietoa juuri tällä kaava-alueella tehdyistä luontoselvityksistä, niiden keskeisimmistä havainnoista eikä esimerkiksi liito-oravaselvityksen 2016 seurantavuosien 2017–2019 raportointia. Luontoselvitykset, jotka olleet käytössä on lueteltu kaavaselostuksessa s. 5 (12.5.2020). Vantaan kaupunki noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusta riittävistä selvityksistä ja niiden saatavuudesta. Luontoselvityksien päivittämisen aikataulu on vaihteleva. Esimerkiksi kasvillisuusselvitysten ja luontotyyppitarkastelujen selvitysväli on harvempi, erityisesti jos alue on pysynyt jokseenkin muuttumattomana, kuten Kivistöntähden alue. Kaikki kaavaselostuksessa mainitut selvitykset ovat saatavilla Vantaan ympäristökeskuksesta ja asemakaavoituksesta. Osa selvityksistä on myös julkaistu verkkoon.

Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys on ladattavissa kaupungin verkkosivuilta. Ramboll Finland Oy toteuttanut vuotuisen liito-oravaseurannan vuosina 2016–2019; myös nämä asiakirjat ovat saatavilla Vantaan ympäristökeskuksesta tai asemakaavan suunnittelijoilta pyydettäessä. Viimeisin seurantatieto lisätään aina asianomaiseen kaava-aineistoon osana selostusta. Kivistöntähden kaavasuunnittelussa liito-oravaseurantatietoa on käytetty oleellisena osana suunnittelua ja suunnittelun lähtökohtia (vrt. Kivistöntähden kaavaselostus 12.5.2020, s. 38-40: Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, lähtökohdat ja viherrakenteen tavoitteet kartalla).

Vantaan kaupunkisuunnittelu ja ympäristökeskus päättivät Kivistöntähden asemakaavahankkeen käynnistymisen yhteydessä tilata tarkentavan luontoselvityksen

täydentämään vuosien 2016–2017 Kivistön alueen lahokaviosammalselvityksiä. Selvityksen toteutti Olli Manninen loppuvuodesta 2018 (Manninen 2019). Tilauspäätöstä edelsi Kivistön asemakaavayksikön maastokäynti alueella 31.5.2018 yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen ja kaupungin metsienhoidosta vastaavien edustajien kanssa. Katselmuksessa todettiin tärkeäksi varmistaa Kivistöntähden kaavasuunnittelulla liito-oravayhteys pohjois-eteläsuunnassa huolimatta siitä, että yhteys on liito-oravaseurantaselvityksessä 2019 määritelty mahdollisesti poistuvaksi (vrt. kuva Kivistön liito-oravaseuranta 2019, Kivistöntähden kaavaselostus 12.5.2020 s. 11). Tästä syystä Onnenkivenpuisto-nimiseen puistoon (VL) on määrätty luo/1 -merkinnällä seuraavaa: Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.

Muistuttaja viittaa Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu- ja priorisointiselvitykseen (Ympäristösuunnittelu Enviro 20.4.2019) ja ettei kyseistä selvitystä tai sen johtopäätöksiä ole liitetty kaava-aineistoihin. Selvitys on otettu huomioon kaavoituksessa: selvitys on mainittu luontoselvityksissä s. 5 (12.5.2020) ja selvityksen johtopäätökset on otettu huomioon osana asemakaavoitusta. Em. selvitys on Uudenmaan ELY-keskuksen tilaama ja se perustuu kaupunkien keräämään aineistoon, kuten Kivistöntähden kaava-alueen osalta Olli Mannisen Vantaan kaupungille toteuttamiin selvityksiin vuosilta 2016–2017 ja 2018 (Manninen 2018, 2019). Julkaisematon raportti on ollut saatavilla Vantaan ympäristökeskuksesta tai asemakaavan suunnittelijoilta pyydettäessä.

Muistuttajan mukaan Kivistöntähden asemakaavaehdotus on lahokaviosammalen suojelun kannalta erittäin haitallinen ja että käytännössä kaavassa ei edes ole yritetty ohjata rakentamista pois todettujen esiintymispaikkojen päältä. Vantaan kaupunkisuunnittelussa on suunnittelun aikana arvioitu mahdollisuutta massoitella ja asemoida rakennukset siten, että asemakaavoituksen aikana tunnistetut lahokaviosammalen kasvupaikat sijoittuisivat joko korttelipihoille tai puistoihin. Tämä suunnittelutapa todettiin kuitenkin kokonaisuuden kannalta huonoksi, koska takeita sammalten kasvuedellytysten säilymisestä ei ole kasvuolosuhteiden muuttuessa. Rakentaminen väistämättä muuttaa lahokaviosammalen kasvuolosuhteita (tuulisuus, kosteustasapaino, valoisuuden muutokset jne.). Lahopuun ja lehtomaisen kasvupaikan metsäpuun säilyttäminen korttelipihoilla tai pienikokoisissa puistoissa on arvioitu haasteelliseksi. Sen sijaan lahokaviosammalen kasvupaikan vaaliminen on arvioitu mahdolliseksi VL-puistoalueella, jossa on määrätty merkinnällä luo/2 seuraavaa: *”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää.”*

Vantaan kaupunki on arvioinut maankäyttö- ja rakennuslain 5 § tavoitteet sekä 54 § vaatimukset terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä, palveluiden saatavuudesta, ja näihin sisältyvistä vaatimuksista. Kivistöntähti on Kehäradan asemaan tukeutuva alue, ja siihen kohdentuu alueeseen valtuustostrategian 2018 – 2021 tavoite

”pääosa rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille”. Tästä syystä alue on voimassa olevassa yleiskaavassa sekä valmisteilla olevassa yleiskaavaehdotuksessa rakentamisen aluetta. Ratkaisuksi on etsitty vaihtoehtoisia keinoja lahokaviosammalen kasvuedellytysten turvaamiseksi. Lahokaviosammalen suojelusuunnitelman johtopäätöksissä on todettu kompensaatio lahokaviosammalen suotuisan suojelutason mahdollistajaksi (Manninen & Nieminen 2020): *”Uudessa yleiskaavaluonnoksessa, verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan, maankäyttöön tehdyt muutokset oletettavasti kompensoivat (pinta-alan ja lahokaviosammalen kasvupaikkojen/yksilöiden osalta) yleiskaavaluonnoksen rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy suotuisana Vantaalla.”* Kivistöntähden asemakaava-alue sijaitsee uuden yleiskaavaluonnoksen mukaan rakennettavaksi osoitetulla alueella, joten kaava-alueelle sijoittuvaan lahokaviosammalesiintymään kohdistuva heikentämisen kompensointi on huomioitu suojelusuunnitelmassa.

Muistutuksen mukaan kaavaehdotus ei turvaa kunnollista etelä-pohjoissuuntaista ekologista yhteyttä kaava-alueen poikki, vaikka kaupunki valtuustostrategiassaan on sitoutunut siihen, että ekologiset yhteydet säilytetään. Kivistöntähden kaavasuunnittelulla on varmistettu etelä-pohjoissuunnassa vähintään 30 metriä leveänä ekologinen yhteys. Käynnissä olevan Kivistön kaavarunkotyön viher- ja virkistysalueiden suunnittelun päivitystyön tuottaman tiedon perusteella on siirretty ohjeellinen ulkoilureitti Onnenkivenpuiston reunaan mahdollisimman yhtenäisen ekologisen yhteyden varmistamiseksi. Lisäksi Onnenkivenpuistoon (VL) on määrätty luo/1 -merkinnällä seuraavaa: *Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Kehärataan rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää* ja luo/2-merkinnällä seuraavaa: *Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lahokaviosammalen kasvupaikka heikentyy tai häviää*.

Tarkistukset:

Kaavakartta ja -määräykset: käynnissä olevan Kivistön kaavarunkotyön viher- ja virkistysalueiden suunnittelun päivitystyön tuottaman tiedon perusteella on siirretty ohjeellinen ulkoilureitti Onnenkivenpuiston reunaan ekologisen yhteyden varmistamiseksi.

Kaavaselostus: sivulle 62 täsmennetty: Puistoon kohdistuvia ympäristöhäiriöitä rakentamisen aikana on ehkäisty kaavassa edellyttämällä rakennuksille kahden metrin etäisyyttä tontin reunoista *ja merkitsemällä ohjeellinen ulkoilureitti puistoalueen länsireunaan yhtenäisen metsäalueen varmistamiseksi.*

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu /V-PR/EH

Kaupunginhallitus 26.8.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 232500** / **Kivistöntähti**. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin 9 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 12.10.2019 Elisa Oyj	Alueella on tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tulee huomioida.	Ei tarkistuksia
NRO 2, 2.10.2019 Fingrid Oyj	Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja. Ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotuksesta.	Ei tarkistuksia
NRO 3, 16.9.2019 Vantaan Energia Oy Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Alueella ei sijaitse Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Alueella olevat maakaapelit tulee huomioida. Aiemmin ilmoitetut sijoitustarpeet neljälle muuntamolle tulee huomioida kaavatyössä. Puistomuuntamoiden osalta tulee huomioida 8 m vähimmäisetäisyys rakennuksiin. Suunnittelussa tulee huomioida kaukolämmön sijoitustarpeet katualueilla.	Ei tarkistuksia
NRO 4, 7.10.2019 Uudenmaan liitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.	Ei tarkistuksia
NRO 5, 7.10.2019 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen Kivistön keskustan tiivistäminen tukee HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista.	Ei tarkistuksia

	Suunnittelualue sijaitsee lyhyen kävelymatkan etäisyydellä Kivistön rautatieasemasta. Lisäksi alueen lähistöllä kulkee useita Vantaan sisäisiä yhteyksiä tarjoavia bussilinjoja. Alueelta ovat myös hyvät polkupyöräyhteydet sekä joukkoliikenteen solmukohtiin, että muualle Vantaalle. Timanttisillan jalankulku- ja polkupyöräliikenne tulee erottaa toisistaan, jotta sillalla voidaan taata sujuva ja turvallinen liikkuminen.	
NRO 6, 9.10.2019 Finavia Oyj	Finavia pitää kaavassa määrättyjä ääneneristävyysvaatimuksia kohteeseen soveltuvana. Lentokoneiden melu on alueella jatkuvaa. Kaavan toteuttamisen tulee sisältää tulevia asukkaita informoivia viestejä lentoliikenteestä ja lentoaseman läheisyydestä.	Ei tarkistuksia
NRO 7, 10.10.2019 Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Uuden kevyen liikenteen sillan toteuttaminen Kehäradan yli, mikä vähentää Kehäradan estevaikutusta radan molemmille puolille rakentuvassa Kivistön keskustassa. Kaavan toteuttaminen edellyttää alueella olevan uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan lahokaviosammaleen siirtoa. Kaupunki on hakenut sammaleen siirtolupaa ELY-keskukselta. Vantaa on käynnistämässä lahokaviosammalen suojelusuunnitelmaa, jonka tavoitteen on osoittaa lajin suotuisan suojelutason säilyminen kaupungin alueella. Kaavaa ei voi hyväksyä ennen kuin suojelusuunnitelman tiedot ovat käytettävissä sammaleen siirtolupaa käsiteltäessä ja lupa on mahdollista myöntää ilman lajin suotuisan suojelutason vaarantumista.	Ei tarkistuksia

	Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot.	
NRO 8, 9.10.2019 Väylävirasto	Kaavatyön yhteydessä on tehty melu- sekä tärinäselvitykset ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Väylävirasto ei näe estettä kaavassa osoitetulle rautatiealueen kaventamiselle. Sporttilaiturin tarkemman suunnittelun yhteydessä suunnitelmat tulee hyväksyttää Väylävirastossa. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan stabiliteetti on huomioitava jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.	Ei tarkistuksia
NRO 9, 11.10.2019 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)	Aluetta varten on rakennettava uutta HSY:n vesijohtoa noin 1110 m, jätevesiviemäriä noin 1110 m ja hulevesiviemäriä noin 940 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 450 000 €. Alueen jätehuolto toteutetaan putkikeräysjärjestelmällä. Putkikeräysjärjestelmän lisäksi alueelle tulisi järjestää korttelikohtaiset kierrätyshuoneet. Kierrätyshuoneet tulee järjestää niin, että tyhjentäminen on esteetöntä ja turvallista suorittaa.	Ei tarkistuksia

NRO 1
Elisa Oyj 12.9.2019

Lausunto:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:

Ei vastinetta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 2
Fingrid Oyj 2.10.2019

Lausunto:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotuksesta.

Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Vastine:

Ei vastinetta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 3
Vantaan Energia Oy 23.9.2019
Vantaan Energia sähköverkot Oy 16.9.2019

Lausunto:

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse entuudestaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen aiemmassa vaiheessa ilmoitettu sijoitustarpeet neljälle muuntamolle (4kpl). Nämä kaavakartassa vm -merkinnöillä kuvatut muuntamotarpeet tulee huomioida kaavatyössä. Kaksi kiinteistömuuntamon tilavarausta on sijoitettu LPA tonttien parkkitaloihin ja kaksi puistomuuntamon tilavarausta on sijoitettu Korukivenpuiston itä- ja länsilaitaan. Puistomuuntamoiden osalta tulee huomioida 8 m vähimmäisetäisyys rakennuksiin. Alueelle rakennetaan sähkön keski- ja pienjännitejakeluverkko muun infrarakentamisen yhteydessä.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida selostuksen liitteenä (liite 9) olevat kaukolämmön sijoitustarpeet katualueilla.

Vastine:

Kaavatyön yhteydessä on tehty yhteistyötä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa. Yhteistyössä laaditut alustavat suunnitelmat keski- ja pienjänniteverkon ja muuntamoiden sijoittumisesta alueelle on huomioitu kaavaehdotuksessa. Myös maakaapeleiden sijainti on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 4
Uudenmaan liitto 7.10.2019

Lausunto:

Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Kivistön Kivistöntähden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine:

Ei vastinetta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 5
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 7.10.2019

Lausunto:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan eteläpuolella n. 600 metrin päässä Kivistön rautatieasemasta. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kehärata, lännessä Kivistöntähden puistoalue sekä etelässä ja idässä kaavoittamaton, lähinnä metsää käsittävä alue.

Alueelta on Kivistön rautatieasemalle enimmillään n. 8 minuutin kävelymatka. Suunnittelualueen länsikulmassa, Keimolantiellä sijaitsee Kvartsiraitti-niminen pysäkkipari, jota käyttävät bussilinjat 431, 432, 446, 447 ja 616. Samat linjat käyttävät myös alueen etelälaidalla sijaitsevaa Tikkurilantien pysäkkiparia. Suunnittelualueen länsi- ja itälaitaa reunustavat Keimolantien ja Tikkurilantien kevyen liikenteen väylät, joita pitkin pääsee Kivistön keskustaan ja muualle Länsi-Vantaalle.

Alueelle kaavoitetaan asuinkerrostaloja yhteensä noin 1 600 asukkaalle. Lisäksi asemakaava mahdollistaa päiväkodin rakentamisen ja n. 800 henkilöauton pysäköintitilat. Kaava-alueen luoteislaitaan junaradan yli kaavoitetaan Timanttisilta-niminen kevyen liikenteen silta, joka kytkeytyy radan toisella puolella Timanttikujan kevyen liikenteen yhteyksiin. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan tulevat yhteydet koillisen suuntaan kehäradan yli Lumikvartsinkadulle sekä idän suuntaan Riipiläntielle.

HSL:n on aloittanut Kivistön suuraluetta koskevan linjastosuunnitelman, jossa tarkastellaan Kivistön alueen joukkoliikennetarjontaa vuoden 2022 syksystä eteenpäin. Alueelle on edellisen kerran tehty linjastosuunnitelma Länsi-Vantaan linjastosuunnitelman yhteydessä, ja kyseinen linjasto käynnistyi Kehäradan lähijunaliikenteen yhteydessä syksyllä 2015.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausui Kivistöntähden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 24.9.2018. *Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa:*

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen Kivistön keskustan tiivistäminen tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Suunnittelualue sijaitsee lyhyen kävelymatkan etäisyydellä Kivistön rautatieasemasta. Lisäksi alueen lähistöllä kulkee useita Vantaan sisäisiä yhteyksiä tarjoavia bussilinjoja. Alueelta ovat myös hyvät polkupyöräyhteydet sekä joukkoliikenteen solmukohtiin, että muualle Vantaalle.

Tikkurilantien potentiaaliselle uudelle pysäkkiparille suunniteltu mahdollinen alikulku mahdollistaa toteutuessaan tehokkaamman joukkoliikenteen poikittaistarjonnan Vantaanpuiston ja Lapinkylän-Viinikkalan suuntaan.

Timanttisilta, joka on suunnittelualueelle linjattu uusi kevyen liikenteen yhteys alueen luoteisosista Timanttikujalle, mahdollistaa sujuvan liikkumisen kehäradan pohjoispuolelle. Timanttisillan jalankulku- ja polkupyöräliikenne tulee erottaa toisistaan, jotta sillalla voidaan taata sujuva ja turvallinen liikkuminen. Asemakaava mahdollistaa myös entistä kattavammat yhteydet myös Lumikvartsinkadulle koillisessa ja Riipiläntielle idässä.

Alueella tulee suunniteltujen ratkaisujen toteutuessa olemaan vahva kevyen liikenteen kytkentä eri puolille Kivistön aluetta. Tämä pitää ottaa huomioon polkupyörien ja muiden kevyiden liikennevälineiden pysäköinti- ja säilytysmitoituksissa.

Vastine:

Kaava-alueen ulkopuolella, Timanttisillan luoteispuolella olevalle Timanttikujalle, tullaan tämän hetkisten suunnitelmien mukaan toteuttamaan 3,5 metriä leveä yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Timanttisilta jatkuu Kehäradan eteläpuolella Serpentiinikivenpolku-nimisenä kevyen liikenteen väylänä, joka päättyy Serpentiinikivenkatu-nimiseen pihakatuun. Kaavakarttaan varattu kolmion muotoinen kevyen liikenteen väylä (Serpentiinikivenpolku) on toteutuessaan maavalli/-penkka, joka toimii Timanttisillan jatkeena ja jolta on luiska ja portaat Sporttilaituri-nimiselle kevyen liikenteen väylälle (esitetty kaavaselostuksen liitteessä 3, katuympäristöpiirustus).

Kuten edellä jo mainittiin, sillan jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä (Serpentiinikivenpolku) päättyy Serpentiinikivenkatu -nimiseen pihakatuun. Pihakadulla jalankulkua ja pyöräilyä ei myöskään eroteta toisistaan. Timanttisillan 3 metriä leveä vapaa kulkutila (sillan kaiteiden väli 4 metriä), Timanttikujan ja Serpentiinikivenkadun luonne ja suunnittelutilanne huomioon ottaen, Timanttisillalla eikä myöskään Serpentiinikivenpolulla tulla tämän hetkisten suunnitelmien mukaan erottamaan jalankulkua ja pyöräilyä toisistaan.

Asemakaavassa ei ole määräyksiä liittyen alueen kevyen liikenteen väylien toteutukseen. Toisin sanoen asemakaava mahdollistaa edellä selostetun mukaisen toteutuksen kevyen liikenteen väylien osalta, mutta myös jalankulun ja pyöräilyn erottamisen toisistaan Timanttisillalla HSL:n lausunnon mukaisesti.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 6
Finavia Oyj 9.10.2019

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa asemakaavan nro 232500 (Kivistöntähti) kaavaehdotuksesta 11.10.2019 mennessä.

Kaavaehdotuksessa alueelle on sijoitettu kahdeksan 5-8 kerrosta käsittävää kerrostalokorttelia, kaksi pysäköintilaitosta ja päiväkodille varattu korttelialue sekä puistoalueita.

Asemakaavan kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman Lden 55 dB ylittävän lentokonemelualueen (lentoaseman ympäristöluvan liitteessä esitetty uusi verhokäyrä) ulkopuolella, mutta sen välittömässä läheisyydessä. Kohteessa esiintyy myös sekä tieliikenteen että Kehäradan junaliikenteen melua. Kaavassa on määrätty kohteeseen sekä asuinrakennuksille että päiväkodille ääneneristävyysvaatimukseksi vähintään 35 dB. Finavia pitää ääneneristävyysvaatimusta kohteeseen soveltuvana.

Lentoaseman tärkein lentoonlähtöreitti sivuaa kaava-aluetta ja sen vuoksi lentokoneiden melu on alueella jatkuvaa. Tässä Finavia viittaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa antamaansa lausuntoon ja toteaa, että kaavan toteuttamisen tulee sisältää tulevia asukkaita informoivia viestejä lentoliikenteestä ja lentoaseman läheisyydestä.

Asemakaavaehdotuksen mukaisten rakennusten toteuttaminen ei ylitä alueen esterajoituspintaa (+100 m merenpinnasta), joten lentoliikenteen osalta kohde on tältä osin toteutettavissa.

Vastine:

Lausunnossa todetaan että ”kaavan toteuttamisen tulee sisältää tulevia asukkaita informoivia viestejä lentoliikenteestä ja lentoaseman läheisyydestä”. Tulevat asukkaat määrittyvät vasta kaavan vahvistuttua ja tonttien luovutuksen jälkeen, aikaisintaan asuntojen ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Em. huomioiden alueen tulevien asukkaiden informointi on haastavaa.

Lausunnon mukaisesti kaavaselostukseen on sisällytetty tulevia asukkaista informoivaa asiaa lentoliikenteestä ja lentoaseman läheisyydestä. Selostuksen kohdasta ”3.2.2 osallistumien ja vuorovaikutus” on luettavissa Finavia Oyj:n 25.10.2018 päivätty mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jossa mainitaan mm. kaava-alueen etäisyys (n. 2 km) lentoaseman tärkeimmän kiitotien 22R jättöpäästä sekä todetaan että lentoliikenteestä aiheutuva melu on alueella jokapäiväinen ilmiö. Lisäksi kaavaselostuksen kohdasta "2.1.3 Rakennettu ympäristö" löytyvät kuvat voimassa olevasta sekä uudesta lentoaseman ympäristöluvan liitteessä esitetystä verhokäyrästä. Verhokäyriä esittäviin kuviin on lisätty myös kaava-alueen rajaus havainnollistamaan paremmin verhokäyrien sijaintia suhteessa kaava-alueeseen.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 7
Uudenmaan ELY-keskus 10.10.2019

Lausunto:
Yhdyskuntarakenne
Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön juna-aseman lähietäisyydellä, joten asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kaavalla mahdollistetaan myös uuden kävelyn ja pyöräilyn sillan toteuttaminen Kehäradan yli, mikä vähentää Kehäradan estevaikutusta radan molemmille puolille rakentuvassa Kivistön keskustassa.

Luontoarvot
Kaava-alueelta on vuosina 2017-2018 löydetty uhanalaista ja erityisesti suojeltavaa lahokaviosammalta usealta kasvupaikalta. Ehdotuksen mukaisen kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää muiden paitsi yhden esiintymän siirtämistä muualle. Siirtoon on haettu lupaa ELY-keskukselta. Vantaa on käynnistämässä lahokaviosammalen suojelusuunnitelmaa, jonka tavoitteen on osoittaa lajin suotuisan suojelutason säilyminen kaupungin alueella. Kaava-alueen esiintymien merkitys tulee arvioitua tässä yhteydessä. Kaavaa ei voi hyväksyä ennen kuin suojelusuunnitelman tiedot ovat käytettävissä siirtolupaa käsiteltäessä ja lupa on mahdollista myöntää ilman lajin suotuisan suojelutason vaarantumista.

Meluntorjunta
Selvitysten mukaan piha-alueet ovat hyvin suojassa tie- ja raideliikenteen melulta. Lentoliikenteen aiheuttama melu ja sen heijastuminen seinien pinnoista voivat nostaa äänitasoa pihoilla. Umpikortteleiden vielä parempaan äänimaisemaan voi vaikuttaa mahdollisimman vähän ääntä heijastavilla julkisivumateriaaleilla. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että piha- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot. Määräys koskee luonnollisesti myös katoille osoitettuja oleskelualueita, kuten kaavamääräyksissä on pysäköintilaitosten osalta määrättykin.

Koska radan puoleisen julkisivun meluntasot ovat lähellä 65 dB, tulee radan puolelle harkita parvekkeiden sijasta viherhuoneita. Samasta syystä tulee harkita myös määräystä huoneistojen avautumisesta ohjearvojen mukaiselle hiljaiselle julkisivulle.

Vastine:
Kaupunkitasoinen lahokaviosammalen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma on valmistunut ja siirtolupahakemus ELY-keskukselle on peruttu 25.3.2020 perustuen suojelusuunnitelman johtopäätöksiin.

Kaavassa ei katsottu tarpeelliseksi ohjata rakennusten avautumissuuntia lausunnossa ehdotetulla tavalla. Asuntojen aukeamissuunnat ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä.

Rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muutoksen (muutos tullut voimaan 1.4.2019) mukaan parveketta ei ole enää pakko suojata melulta, minkä vuoksi tässä kaavassa ei erikseen määrätä millään julkisivulla parvekkeita lasitettaviksi, vaikka ohjearvo paikoin ylittyy.

Tarkistukset:

Vantaa

Ei tarkistuksia.

NRO 8
Väylävirasto 9.10.2019

Lausunto:

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustassa, pääosin Kehäradan eteläpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Huopalahti – Havukoski -rataosaan, lännessä Kivistöntähti -nimiseen puistoalueeseen sekä idässä ja etelässä asemakaavoittamattomaan alueeseen. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle alueelle.

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 on tehty melu- sekä tärinäselvitykset ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Rautatiealueen kaventaminen
Asemakaavaehdotuksessa Väyläviraston hallinnassa olevaa rautatiealuetta on kavennettu nykyisestä noin 8 metrillä koko suunnittelualueen pituudelta. Kaavaehdotuksessa kyseinen alue on osoitettu Sporttilaituri -nimiseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi (pp). Väylävirasto ei näe estettä kaavassa osoitetulle rautatiealueen kaventamiselle. Kaavassa osoitetun Sporttilaiturin alueelle sijoittuu rautatien maaleikkauksen luiska sekä radan suoja-aita. Sporttilaiturin tarkemman suunnittelun yhteydessä luiskaan ja suoja-aitaan tehtävien mahdollisten muutosten suunnitelmat tulee hyväksyttää Väylävirastossa.

Radan läheisyyteen rakentaminen
Asemakaavaehdotuksessa rautatien läheisyyteen on osoitettu uusia katu- ja korttelialueita. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelussa riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Ei vastinetta.

Tarkistukset:

Vantaa

Ei tarkistuksia.

NRO 9
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) 11.10.2019

Lausunto:

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesihuoltoverkostoyhteydet sijaitsevat nykyisin Kivistön puistokadulla ja Tikkurilantiellä. Kivistön puistokadulla on jakeluvesijohto DN 225, jätevesiviemäri DN 250 ja paineviemäri DN 160. Tikkurilantiellä on päävesijohto DN 500 ja pääviemäri DN 500.

Kaavatyön yhteydessä on koko kaava-alueelle laadittu vesihuollon esisuunnitelma, jossa on myös esitetty alustavat hulevesien reitit ja -viemärien sijainnit.

Aluetta varten on rakennettava uutta HSY:n vesijohtoa noin 1110 m, jätevesiviemäriä noin 1110 m ja hulevesiviemäriä noin 940 m. Selostuksessa todetaan: ”Kivistön puistokadun jätevedenpumppaamo jää pois käytöstä.

Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 450 000 €.

Tarvittaessa lisätietoja antaa alueinsinööri Teemu Keitaanpää, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Suunnitteluperiaatteet -luonnoksen mukaan alueen jätehuolto toteutetaan putkikeräysjärjestelmällä. Putkikeräysjärjestelmän lisäksi alueelle tulisi järjestää korttelikohtaiset kierrätyshuoneet. Kierrätyshuoneet tulee järjestää niin, että tyhjentäminen on esteetöntä ja turvallista suorittaa. Tilan suunnittelun ohessa on syytä ottaa huomioon jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset jätepisteen järjestämiselle ja mahdollistaa jäteauton pysähtyminen mahdollisimman lähelle, enintään 10 metrin päähän kierrätyshuoneen ovesta, tyhjennyksen ajaksi. Kierrätyshuoneille tulee olla riittävät tilat tehokkaan jätehuollon ja harvempien tyhjennysrytmien mahdollistamiseksi. Järjestelmää suunniteltaessa on syytä ottaa myös huomioon tulevaisuudessa laajentuvat erilliskeräysvelvoitteet mm. muovipakkausten osalta. Joulukuusien noutoa varten täytyy nimetä paikka, mistä ne voidaan kuormata kootusti ja turvallisesti. Jos kiinteistön haltija haluaa lukita tai on lukinnut keräysvälineille johtavan reitin, on lukitus järjestettävä siten, että jätteiden noutaja voi avata lukituksen ”HSY:n jätehuolto” -avaimella tai HSY:lle luovutetulla koodilla. Lukituksessa on käytettävä HSY:n jätehuoltosarjaan sarjoitettua lukkoa. Putkilukon käyttö on luvanvaraista.

Tarvittaessa lisätietoja antaa palvelupäällikkö Kati Siekkinen, kati.siekkinen@hsy.fi.

Vastine:

Ei vastinetta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

7 § **Asemakaavamuutos 002417 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen /TLA**

VD/511/10.02.04.00/2019
TLA/JRA/MHÄ/MKU

Asemakaavan muutoksella vahvistetaan Aviapoliksen palvelujen asiakaspohjaa, laajennetaan Avia-aukiota sekä muutetaan korttelin muita järjestelyjä. Asuinrakentamisen määrää nostetaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden 8 100 k-m^2:lla. Asumista tulee yhteensä 33 100 k-m^2, mikä sijoittuu sekä AK-korttelialueelle (23 800 k-m^2) että C-korttelialueelle (9 300 k-m^2). Alueelle rakennetaan noin 650 kotia noin tuhannelle asukkaalle, eli noin 150 asuntoa enemmän voimassa olevaan kaavaan nähden. Liike- ja toimistorakentamista on yhteensä 11 750 k-m^2. Rakentamisen määrä on kaikkiaan 44 850 k-m^2. Tonttijakoa uudistetaan.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 52320, aukiota ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52320, aukiota ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 52320, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäyntirakennuksen ympärillä Veromiehessä. Aluetta rajaavat pohjoisessa Aviakuja ja Lokinpuisto, idässä Aviabulevardi, etelässä Tikkurilantie ja lännessä Turbiinitie. Alueen laajuus on 3 ha.

Kaavan hakija
KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Nykyisen korttelialueen omistaa KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy. Vantaan kaupunki omistaa nykyisen Avia-aukion ja Turbiinitien eteläosan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet LAK Real Estate Oy:n konsultteina Kautto & Nikulainen Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Vahanen Environment Oy ja Akukon Oy. Vantaan Ratikka -työn yhteydessä WSP Finland on tutkinut tämän asemakaavamuutoksen tarvitsemaa huoltoajoliittymää Aviabulevardille.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP) ja virkistysaluetta. TP-aluetta halkoo liikenneväylän tunneliosuus sekä lentomeluvyöhyke m2 (Lden 55-60 dB). Aluetta sivuaa joukkoliikenteen terminaali (LJ) ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Lähialueella on myös merkintä keskustatoimintojen alakeskuksesta (c).

Yleiskaavaluonnoksessa 2020 kaavamuutoksen alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä, jolla sijaitsee rautatieasema. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys ja Turbiinitien varressa pyöräilyn baana. Aluetta sivuaa raitiotie Aviabulevardilla. Maan alla on merkinnät raskaan raideliikenteen tunneliosuuksille.

Asemakaavan muutos

Eteläisemmän Aviapolis-aseman lähiympäristön keskeiseksi aiheeksi muodostuu nykyistä laajempi Avia-aukio, jonka ympärille katutasoon palvelut sijoittuvat. Pysäköinti sijoitetaan keskitetysti autopaikkojen korttelialueelle LPA sekä C-alueelle liikerakennuksen kellariin. Lokinpuiston laitaan sijoittuu asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue AH peli- ja leikkialueineen. Asuntoja on asuinkerrostalojen korttelialueella AK, mutta myös keskustatoimintojen korttelialueella C. Autopaikkavaade koko korttelissa on yhteensä 347 kpl.

Korttelin 52320 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m^2. Nykyinen asumisen rakennusoikeus nousee 8 100 k-m^2:lla 33 100 k-m^2:iin, mikä sijoittuu sekä AK-korttelialueelle että C-korttelialueelle. Asumisen määrää kasvattamalla edistetään palvelujen määrää ja monipuolisuutta aseman vierellä.

C-alueen rakennusoikeus, 21 050 k-m^2, sallii alueelle sijoittuvan toimisto-, liike- ja palvelutiloja yhteensä 12 300 k-m^2:n verran ja asumista 9 300 k-m^2. Aukion etelälaidalle sijoittuu 16-kerroksinen asuintorni, jonka maantasokerroksessa on liike-, palvelu- ja/tai asukkaiden yhteistiloja. Asuintornin 15-kerroksinen ”sisar” sijoittuu liikerakennuksen pohjoispuolelle. Pohjoistornin alimmat, osin kellarikerrokset, ovat pääasiassa varastoja. Tornien asuntojakauma painottunee pieniin asuntoihin (max 50 % yksiöitä), minkä vuoksi kaavamääräyksin edellytetään yhteisten oleskelutilojen rakentamista. Torneihin sijoittuu n. 310 asukasta.

Avia-aukion pohjoispuolella on n. 600 asukkaan asuinkerrostalot, joiden rakennusoikeus on yhteensä 23 800 k-m^2. Aukion laidalle sekä Aviabulevardin ja Aviakujan kulmaan sijoittuu liike- ja palvelutiloja. Aviakujan varrelle sijoittuu myös joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Asuntojakauma painottuu yksiötä suurempiin asuntoihin (max 40 % yksiöitä). Jotta korttelialueesta saadaan kaupunkimainen, määrätään, että rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa ja että kerrosluvultaan erilaiset rakennuksen osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Alueen keskellä on yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue ET, jossa sijaitsee Kehäradan huoltokuilu.

Lokinpuistosta johtaa Avia-aukiolle yleiselle jalankululle varattu reitti istutuksineen. Reitti kulkee osin asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen AH ja osin C-alueen halki.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia myös säilytettävistä ja istutettavista puista, varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon sekä sähköautoihin, vihertehokkuuden laskemisesta ja asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta. Esimerkiksi pysäköintilaitoksen ylin taso tulee kattaa osin viherkatolla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.2.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 14.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

- Vantaan Energia Oy:llä ei ollut erityistä huomautettavaa. (Muuntamoiden sijoittelusta on sovittu erillispalaverissa.)
- Helsingin seudun liikenne HSL muistutti, että Vantaan ratikan yleissuunnitelman sisältö tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

- Finavia Oyj muistutti, että alueen ääneneristävyysvaatimuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uusi verhokäyrä tulee merkitä asemakaavan aineistoon. Alueen suunnittelussa tulee huomioida lentoaseman esterajapinnat.
- Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy ilmoitti olevansa kiinnostunut ekopisteen perustamisesta tulevan päivittäistavarakaupan yhteyteen. Keräysvälineiden tyhjennys tapahtuu nostoperusteisesti, joten niiden yläpuolella ei voi olla katosta, sähköjohtoja jne.
- HSY ilmoitti, että yleisen vesihuollon lisärakentamista ei lähtökohtaisesti edellytetä. Tarvittaessa kaavaan merkitään johtokujia. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi.
- Vantaan kaupunginmuseolla ja Fingridillä ei ollut huomautettavaa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9) etenkin mahdollistamalla korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista asemanseudulla ja luomalla samalla palveluita.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaupungin maalle uutta asuntokerrosalaa n. 4 000 k-m^2 (n. 100 asuntoa, n. 130 - 140 asukasta).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002417 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Aviapolis eteläinen
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 230 €), yhteensä 22 230 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-. ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002417 AVIAPOLIS ETELÄINEN

VEROMIES

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002417. Kaavoitus on tullut vireille 22.2.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet kaupunginosassa 52 Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet kaupunginosassa 52 Veromies).

Tonttijako: Kortteli 52320 kaupunginosassa 52 Veromies.

Tonttijaon muutos: Kortteli 52320 kaupunginosassa 52 Veromies.

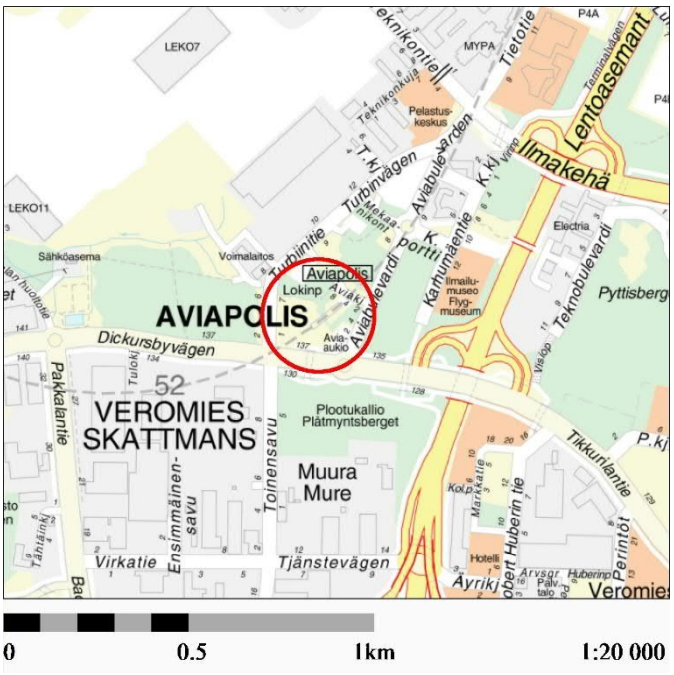
Asemakaavan muutoksella nostetaan asuinrakentamisen määrää palvelujen asiakaspohjan vahvistamiseksi, laajennetaan Avia-aukiota sekä muutetaan korttelin muita järjestelyjä. Liike- ja toimistorakentamisen määrä ei juuri muutu. Tonttijakoa uudistetaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija:

Merja Häsänen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3028958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäyntirakennuksen ympärillä. Aluetta rajaavat pohjoisessa Aviakuja ja Lokinpuisto, idässä Aviabulevardi, etelässä Tikkurilantie ja lännessä Turbiinitie.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- KOy Aviatontti IV:n ja Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.1.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002417.
- Kaavaan liittyy Vantaan kaupungin kaavamuutoshakemus
- Kaavoitus tuli vireille 22.2.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 14.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet 21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 23
4. Asemakaavan kuvaus 30
4.1 Kaavan rakenne 30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 31
4.3 Aluevaraukset 32
4.4 Kaavan vaikutukset 36
4.5 Ympäristön häiriötekijät 40
5. Asemakaavan toteutus 41
6. Kaavatyöhön osallistuneet 41
7. Asemakaavan seurantalomake 42
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 44
9. Muu suunnitelma-aineisto 54

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3:n alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, WSP Finland Oy.
- Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, LiCon-AT Oy, MA-arkkitehdit Oy, WhiteNight Lighting Oy, 12.10.2018, tekninen lautakunta 6.11.2018.
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma, kaupunginvaltuusto 11.5.2015.
- Resurssiviisauden tiekartta, kaupunginvaltuusto 18.6.2018.
- Baanaverkko Vantaalla, WSP Finland Oy, 17.1.2019.
- Aviapolis Core -viitesuunnitelma, C. F. Möller Architects, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019.
- Aviapolis South Block, Tuulisuusselvitys, WSP 15.4.2019.
- Aviapolis South Block meluselvitys, Akukon Oy, 20.9.2019.
- Poikkeamispäätös LP-092-2019-02308, 3.9.2019.
- Kaupunkikuvaneuvottelukunta 27.6.2019 § 41. Lausunto rakennuslupahakemukseen: Kiinteistö Oy Aviatontti IV, Aviapolis South Block.

1. TIIVISTELMÄ

Eteläisemmän Aviapolis-aseman lähiympäristön keskeiseksi aiheeksi muodostuu nykyistä laajempi Avia-aukio, jonka ympärille palvelut sijoittuvat. Nykyinen asumisen rakennusoikeus nousee 8 100 k-m^2:lla 33 100 k-m^2:iin, mikä sijoittuu sekä asuinkerrostalojen korttelialueelle AK että keskustatoimintojen korttelialueelle C. Asumisen määrää kasvattamalla edistetään palvelujen määrää ja monipuolisuutta aseman vierellä. C-alueelle sijoittuu myös toimisto-, liike- ja palvelutiloja yhteensä 11 700 k-m^2:n verran. Korttelin 52320 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m^2. Alueen laajuus on 3,1 ha.

C-alueelle, aukion etelälaidalle sijoittuu 16-kerroksinen asuintorni, jonka maantasokerroksessa on liike-, palvelu- ja/tai asukkaiden yhteistiloja. Asuintornin 15-kerroksinen ”sisar” sijoittuu liikerakennuksen pohjoispuolelle. Pohjoistornin alimmat, osin kellarikerrokset, ovat pääasiassa varastoja. Tornien asuntojakauma painottuu pieniin asuntoihin, minkä vuoksi kaavamääräyksin edellytetään yhteisten oleskelutilojen rakentamista. Torneihin sijoittuu n. 310 asukasta.

Avia-aukion pohjoispuolella on n. 600 asukkaan asuinkerrostalot, joiden rakennusoikeus on yhteensä 23 800 k-m^2. Aukion laidalle sijoittuu liike- ja palvelutiloja ja Aviakujan varrelle joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Asuntojakauma painottunee yksiötä suurempiin asuntoihin. Jotta korttelialueesta saadaan kaupunkimainen, määrätään, että rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa ja että kerrosluvultaan erilaiset rakennusosat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Alueen keskellä on yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue ET, jossa sijaitsee Kehäradan huoltokuilu.

Autopaikkavaade koko korttelissa on yhteensä 347 kpl. Autopaikat sijoittuvat pääosin autopaikkojen korttelialueelle LPA. Osa C-alueen autopaikoista sijoittuu kellariin.

Lokinpuistosta johtaa Avia-aukiolle yleiselle jalankululle varattu reitti istutuksineen. Reitti kulkee osin asumista palvelevan yhteiskäyttöalueen AH ja osin C-alueen halki. AH-alueelle tulee sijoittaa peli- ja/tai leikkialueita sekä istutuksia.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia myös säilytettävistä ja istutettavista puista, varautumisesta sähköautoihin, vihertehokkuuden laskemisesta sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Aviapolis-aseman eteläisen sisäänkäynnin ympärillä. Alue rajautuu etelässä Tikkurilantiehen, lännessä Turbiinitiehen, idässä Aviabulevardiin ja pohjoisessa Aviakujaan ja Lokinpuistoon. Kaavamuutosalue sijoittuu osoitteeseen Aviabulevardi 4 sekä Avia-aukiolle.

Alueella sijaitsee kehäradan Aviapoliksen aseman maanpäällinen sisäänkäynti ja aseman ilmanvaihtohormien suojakuorirakennelma. Molemmat on rakennettu vuonna 2015.

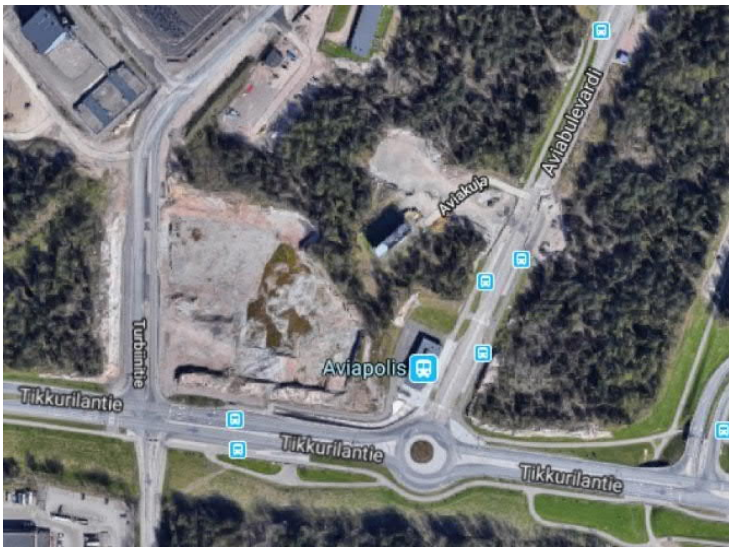
2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajalle reunamuodostumaselänteelle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, Pytinoja ja Palooja.

Veromiehen kaupunginosaan on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä. Maaston korot vaihtelevat +39,5 ja 51 metrin välillä.

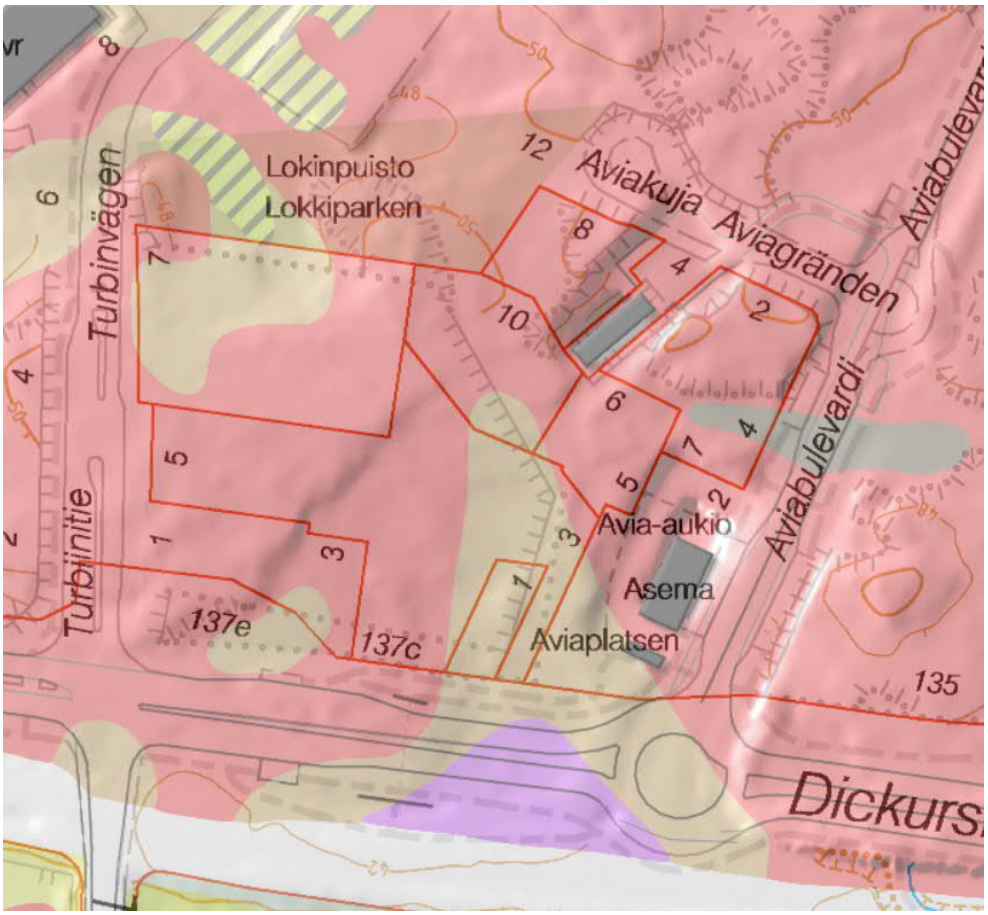
Suunnittelualue on lentokentän vieressä ja pääasiassa lentomelun L_{den} 55 dB ulkopuolella. Ainoat rakennukset ovat asemarakennus ja rautatietunnelin huoltokuilurakennus. Metsä on alueen eteläosasta kaadettu ja kallio louhittu.



Suunnittelualue vuoden 2019 ilmakuvassa (Google).

Kuvassa Aviakuja on rakenteilla. Nykyisin se on valmis.
Turbiinitielle päin avautuu laaja kallio-louhos.
Kehäradan huoltokuilun ympärillä on vielä metsää.

Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet



Pintamaalajikartan mukaan kaavamuutoksen alue sijoittuu suurimmaksi osaksi kallioalueelle; kallionpinta sijaitsee korkeintaan metrin syvyydellä ja tulee paikoin esiin kalliopaljastumina, suuri osa alueesta on louhittu. Kaava-alueen eteläosassa sekä luoteiskulmassa on yhteensä kolme moreenialuetta. Aviabulevardin suunnalta alueelle ulottuu kapea täytemaan/rakennetun alueen kaistale. Alueen pohjoispuolella, Lokinpuiston tuntumassa sijaitseva kaksoismaalajialue, jossa on päällimmäisenä kerroksena turvetta ja sen alla hiekkaa, ulottuu juuri ja juuri kaava-alueen rajalle. Alueella on tehty kalliolouhintatöitä ja tämänhetkinen maanpinnan taso vaihtelee noin +39,5:n ja +51,0:n välillä mpy.

Alueella ei ole juurikaan tehty tarkempia pohjatutkimuksia.

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Kohteessa ei ole sellaisia pohjaveden havaintoputkia, joista suoritetaan pohjaveden pinnan tarkkailua. Yhdestä pohjaveden havaintoputkesta on tehty mittauksia vuosina 2007 – 2010, jolloin vedenpinta on ollut tasolla +44,54 – +47,20.

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet

Tiedossa ei ole, onko alueella pilaantuneita maa-aineksia. Rakentamista rajoittaa kuitenkin aivan kohteen alapuolella lounaasta koilliseen kulkeva kehäradan tunneli, jonka läheisyyteen rakentamisesta on annettu ohjeita Vantaan kaupungin, Liikennevirasto n ja Pöyry Finland Oy:n yhteisessä ohjeessa: https://vampatti.vantaa.fi/info/maanalaiset/Rakentaminen_Keharadan_rautatietunnelin_laheisyyteen_04042014.pdf

Samansuuntaisesti kehäradan kanssa kulkee maan alla myös tietoliikennekaapeli. Alueen koillisosaan sijoittuu kaukolämpöjohtoja.

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan perustaa kallion- tai maanvaraisesti. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen asettamat louhinnan rajoitukset (alaraja, tärinä).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehessä asui vuoden 2019 alussa 630 henkeä. Veromiehessä on lähes yhtä paljon 0 – 6 -vuotiaita (8,3 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta 7 – 15 -vuotiaita (2,4 %) sekä yli 65-vuotiaita (2,4 %) on huomattavasti vähemmän. Myös työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 87 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 19 382 henkeä, missä on kasvua reilut 1 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokraasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista enemmän kuin joka kolmas on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut 35,6 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa (2016) on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Aviapolis-asemien ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 2 000. Arvio tultaneen hieman ylittämään.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralueella työpaikkamäärän lisäys vuodesta 2005 vuoteen 2014 on ollut ylivoimaisesti Vantaan suurin, 6 960 työpaikkaa, lähes 25 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkamäärän kasvusta oli 55 prosenttia. Aviapoliksen 35 600 työpaikasta yli kolmannes oli Veromiehen kaupunginosassa, viidennes Pakkalassa ja toinen viidennes Lentokentällä. Vuosina 2006–2014 Veromiehen työpaikkamäärä kaksinkertaistui. Myös Pakkalassa kasvu oli suurta. Lentokentän työpaikoista on vuosien 2006–2014 aikana hävinnyt yli kolmannes. Ison osan tästä muutoksesta selittää Finnairin pääkonttorin muutto Veromiehen kaupunginosan puolelle vuoden 2014 aikana.

Aviapoliksen työpaikoista lähes joka kolmas oli kuljetuksen ja varastoinnin, joka neljäs kaupan ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla. Vuoden 2014 aikana Aviapoliksen suurin työpaikkalisäys tuli Veromiehen kaupunginosaan. Toimialoista Veromiehessä kasvoi eniten kuljetuksen ja varastoinnin sekä hallinto- ja tukipalvelujen työpaikkamäärä. Kuljetuksen ja varastoinnin työpaikat lisääntyivät Veromiehessä lähes saman verran kuin ne vähenivät Lentokentällä. Kaupan työpaikat vähenivät vuonna 2014 liki kuudella sadalla. Yli puolet kaupan vähennyksestä kohdistui Veromieheen ja merkittävä osa myös Tammistoon ja Pakkalaan. Vuosien 2009–2014 aikana suurin työpaikkakasvu Aviapoliksen suuralueella on ollut rakentamisen toimialalla, jolla työpaikkamäärä yli kaksinkertaistui. Myös liike-elämän palvelujen työpaikat lisääntyivät selvästi, liki kolmanneksella. Rakentamisen työpaikat kasvoivat eniten Veromiehessä, jonne kasvusta sijoittui liki kolme neljännestä.

Aviapoliksen suuralueella määrällisesti eniten työpaikat vähenivät vuosina 2009–2014 teollisuudessa, vähennystä oli yli viidennes toimialan työpaikoista. Kaksi kolmannesta teollisuuden työpaikkakadosta kohdistui Lentokentälle ja kolmannes Viinikkalaan. Myös kuljetuksen ja varastoinnin työpaikkamäärä väheni koko suuralueella.

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Aviapolis-asemien ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 10 000.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitäänsanomaton. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Veromiehen kaupunkikuva on alkanut muuttua kaupunkiasumisen suuntaan Perintötien molemmin puolin. Muutos jatkuu.

Virkistys

Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäyntirakennuksen edustalla on jo rakennettu Tiiranpuisto ja sen läheisyydessä Karhumäenkallio. Lentoasemantien itäpuolella on komea kallio Pyttisberget ja Tikkurilantien eteläpuolella Plootukallio. Kaavamuutosalueen luoteispuolella on Lokinpuisto, jota ei ole rakennettu. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat niukat.

Liikenne

Autoliikenne

Veromiehen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioiduilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016). Kaavarungon liikenneselvitystä on tarkennettu Aviapoliksen alueen liikenneverkkoselvityksellä (Sitowise, 2019).
Kaavamuutosalue tulee liittymään Turbiinitien ja Aviakujan-Aviabulevardin kautta Tikkurilantielle ja Lentoasemantielle, joiden kautta on yhteys seudulliseen päätieverkkoon, mm. Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle.

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä vuoksi todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä rakennettiin kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Karhumäen silta ja Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, kuten esimerkiksi Avibulevardilla tällä hetkellä. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö). Pyöräilyn laatukäytävä tulee myös Turbiinitielle.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee kaavamuutosalueella. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika lentoasemalle on pari minuuttia, Tikkurilaan alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali. Nykyisin siinä on bussipysäkit.

Suunnitteilla on Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen ja pysäkkeihin varaudutaan Aviabulevardilla.

Vesihuolto

Kaava-alueen lähistöllä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Kaava-alueen eteläpuolella Toisellasavulla sijaitsee vuonna 2010 rakennettu DN 225 vesijohto. Kaava-alueen itäpuolella Aviabulevardilla sijaitsee vuonna 2012 rakennettu DN 225 vesijohto. Kaava-alueen pohjoispuolella Aviakujalla sijaitsee vuonna 2018 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu nykyisin Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +82.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella Toisellasavulla sijaitsee vuonna 2010 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Kaava-alueen itäpuolella Aviabulevardilla sijaitsee vuonna 2012 rakennettu DN 250 jätevesiviemäri. Kaava-alueen pohjoispuolella Aviakujalla sijaitsee vuonna 2018 rakennettu DN 160 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen eteläpuolella Tikkurilantiellä on vuonna 2015 rakennettu DN 300 hulevesiviemäri. Kaava-alueen itäpuolella Aviabulevardilla on 2012 rakennettu DN 500 hulevesiviemäri. Kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2018 rakennettu DN 300 vesijohto. Turbiinitiellä sijaitsee DN 300 hulevesiviemäri, jonka omistaa tällä hetkellä Finavia.

Hulevedet johtuvat Tikkurilantien hulevesiviemäriä pitkin Perintötielle ja sieltä Äyritielle, josta ne johtuvat Palo-ojan ja Kattilanojan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Aviabulevardin, Aviakujan ja Tikkurilantien katualueilla. Aviakujalta kaukolämpöjohto ulottuu Kehäradan huoltokuilulle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijänniteverkon kaapeleita on Aviabulevardin ja Tikkurilantien katualueilla. Pienjännitemaakaapeleita on Tikkurilantien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

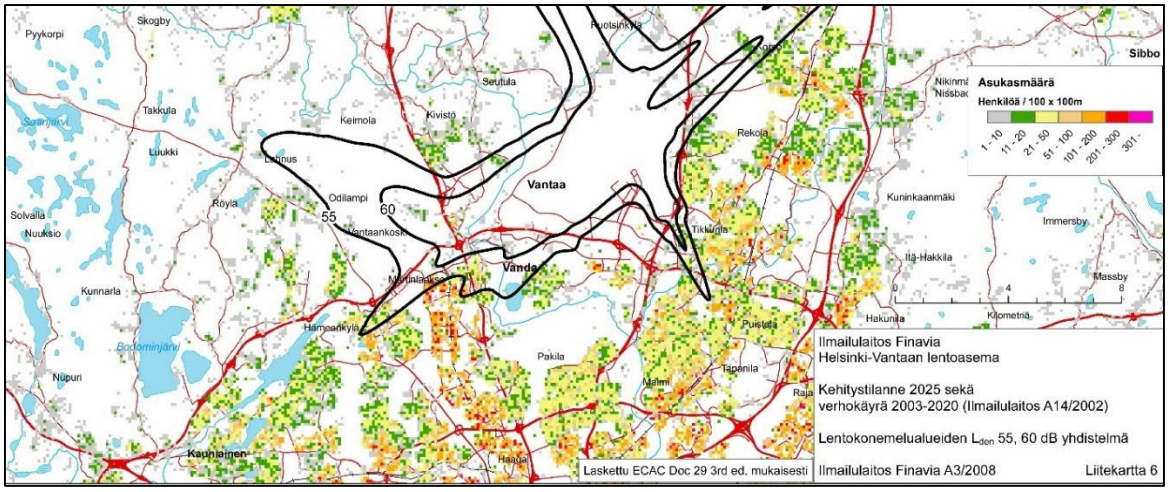
Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua niistä riittävän etäälle. Vuodelle 2030 arvioidut liikennemäärät ovat Tikkurilantiellä Turbiinitien ja Aviabulevardin välillä n. 10 310 ajon./vrk, Tikkurilantiellä Aviabulevardista itään n. 10 780 ajon./vrk, Avia-bulevardilla Aviakujasta pohjoiseen n. 4 150 ajon./vrk, Aviabulevardilla joukkoliikenneterminaalin kohdalla n. 5 280 ajon./vrk, Aviakujalla n. 990 ajon./vrk sekä Turbiinitiellä n. 11 550 ajon./vrk.

Asuinrakennusten suositusetäisyys ajoradan reunasta on 20 metriä (min. 7 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk ja 40 m (min. 14 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk.

Herkillä kohteilla, kuten päiväkodilla, etäisyydet ovat 40 m (min. 20 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk, ja 80 m (min. 40 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk.

Liikenne- ja lentomelu

Kaava-alue sijaitsee osittain molemmilla lentomeluvyöhykkeillä m2 ja m3. Vantaan karttapalvelun tieliikenteen päivämelu 2016 -kartassa Tikkurilantien varressa suunnittelualueen etelälaidalle kohdistuu 60 - 65 dB:n tieliikennemelu, kun alueen sisäosassa melu on 50 - 55 dB. Suunnittelualue on osittain yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB sekä lentomeluvyöhykkeellä m2, Lden 55 – 60 dB. Rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava lentomeluvyöhykkeellä m3 ΔL ≥32 dB ja toimistotilojen ΔL ≥28 dB ja lentomeluvyöhykkeellä m2 ΔL ≥35 dB ja toimistotilojen ΔL ≥32 dB.



Ote lentomelun verhokäyrästä / Finavia. Suunnittelualuetta leikkaa lentomelukäyrä 55 dB.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä alueelle laadittiin koko kaavarunkoalueen kattava meluselvitys vuosille 2040 ja 2055 (Ramboll, 2016). Meluselvityksessä tutkittiin tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin melutasoihin. Selvityksessä arvioitiin myös tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin kuin se on ollut mahdollista. Meluselvitys pohjautui kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin. Selvityksessä todettiin, että mm. juuri tämä suunnittelualue edellyttää melusuojausta.

Tieliikenteen päiväajan meluennuste 2040, Aviapoliksen kaavarungon meluselvitys /Ramboll, 2016.

Katuverkon liikennemääräennustetta on tarkennettu vuoden 2019 aikana. Uudet ennusteluvut on kerrottu edellisessä kohdassa Ilmalaatu/ Pienhiukkaset.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Suunnittelualuetta lähin laitos on Vantaan Energia Oy:n lämpölaitos Turbiinitien länsipuolella.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan eivätkä näin myöskään kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

2.1.4 Maanomistus

KOy Aviatontti IV omistaa kiinteistöt 92-423-4-44-M0543, 52-320-1, 52-320-2, 52-320-3, 52-320-4, 52-320-5, 52-320-6, 52-320-7, 52-320-8 ja 52-320-9.

Vantaan kaupunki omistaa kiinteistöt 92-52-9902-2 (Avia-aukio) ja 92-52-9901-45 (osa Turbiinitietä).

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

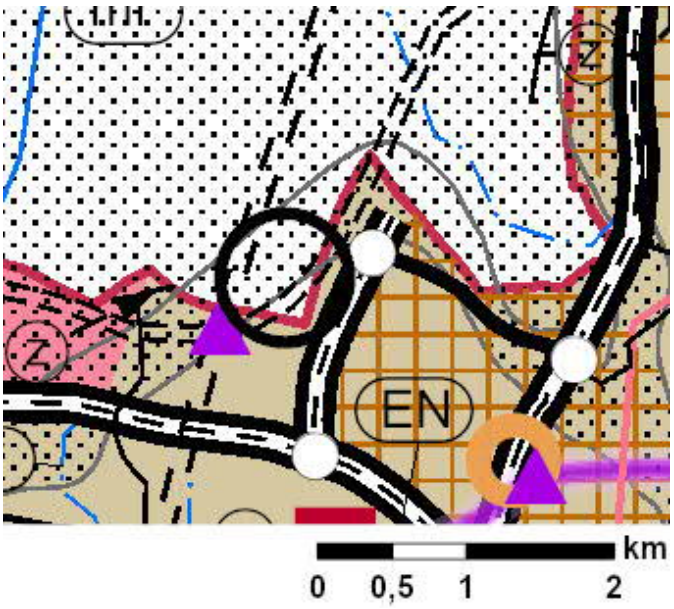
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä 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 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.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

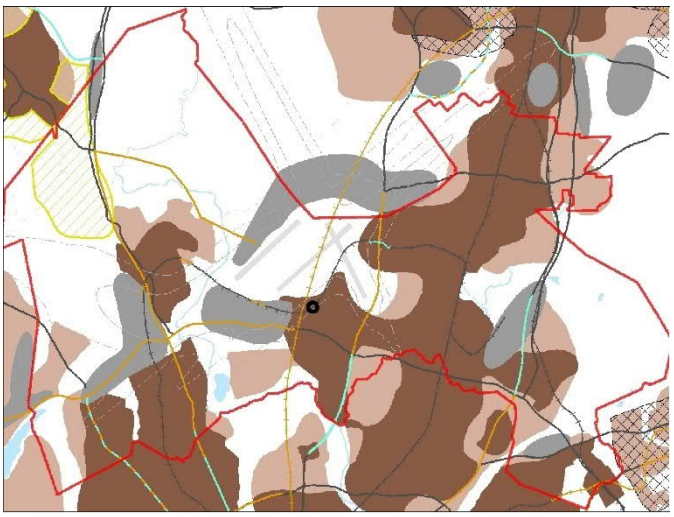
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja liikennealuetta (lentokenttäalue). Alue on lentomelualuetta 1 (L_{den} 55-60 dB).

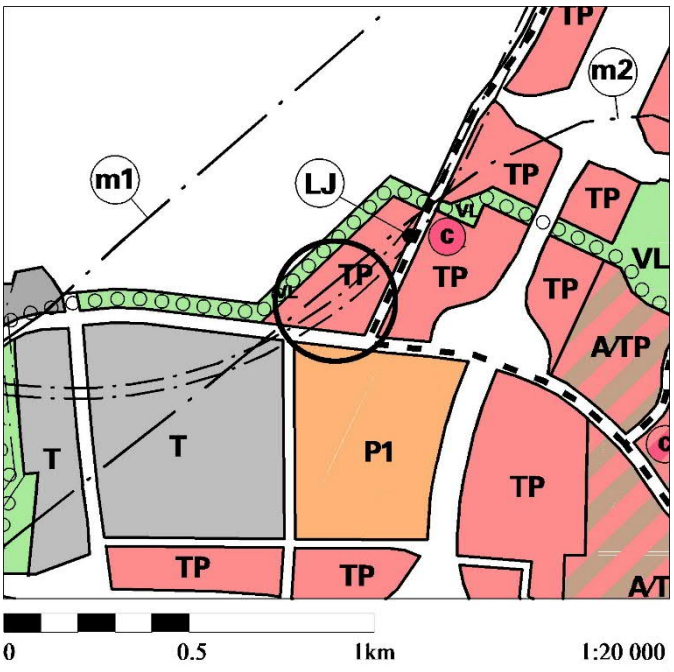
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

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.

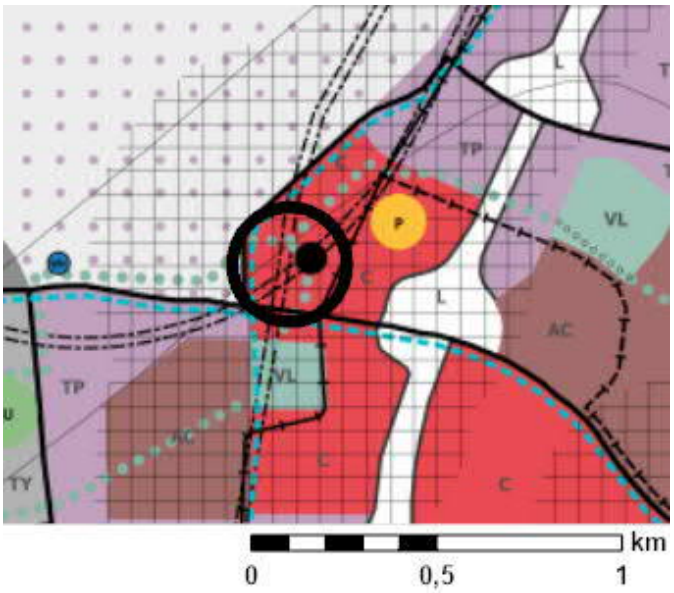
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP) ja virkistysaluetta. TP-aluetta halkoo liikenneväylän tunneliosuus sekä lentomeluvyöhyke m2 (L_{den} 55-60 dB). Aluetta sivuaa joukkoliikenteen terminaali (LJ) ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Lähialueella on myös merkintä keskustatoimintojen alakeskuksesta (c).

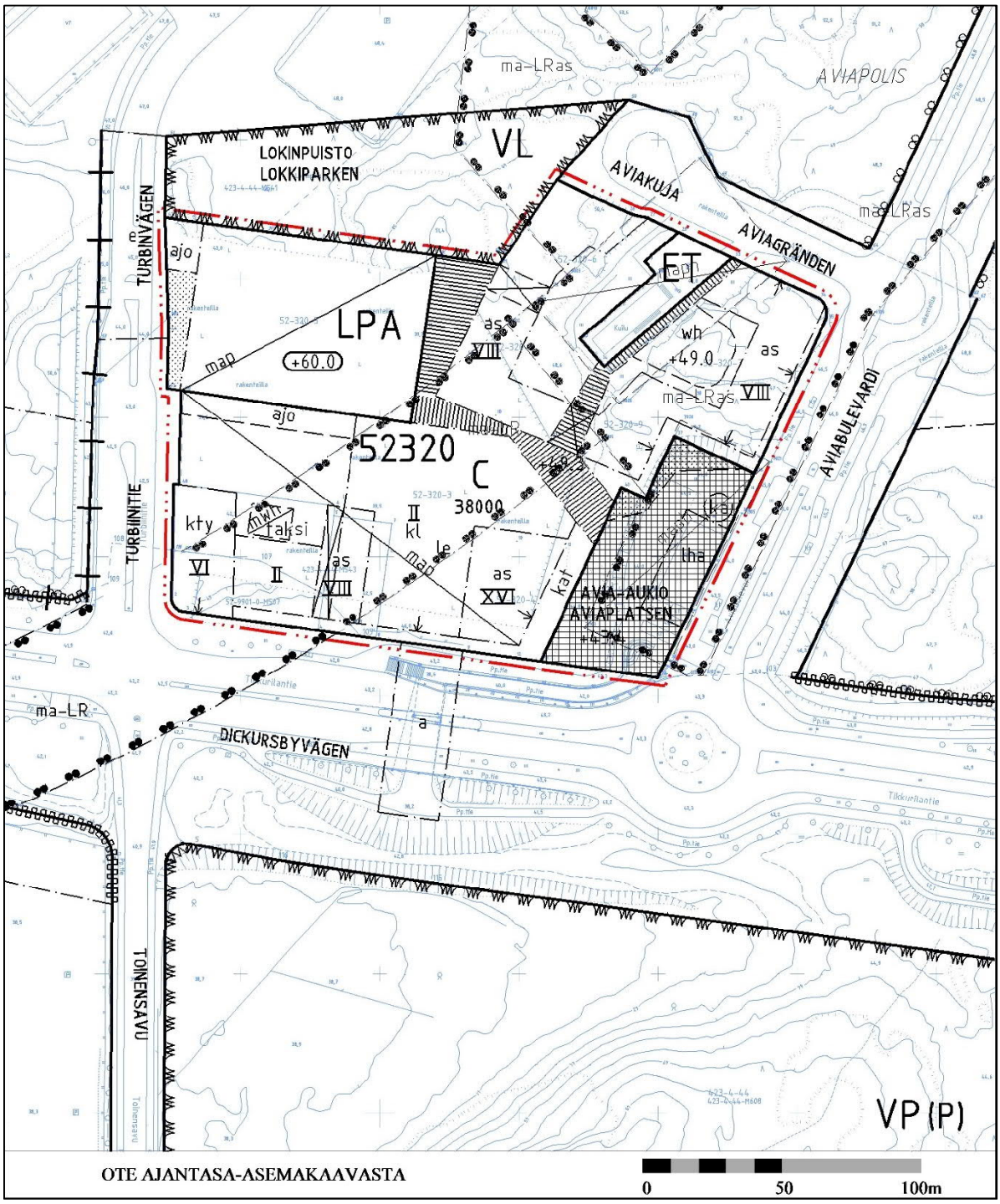
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavaluonnos 2020



Alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä (ruuturasteri), jolla sijaitsee rautatieasema (musta pallo). Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys (vihreä palloviiva) ja Turbiinitien varressa pyöräilyn baana. Aluetta sivuaa raitiotie Aviabulevardilla. Maan alla on merkinnät raskaan raideliikenteen tunneliosuuksille.

Asemakaava



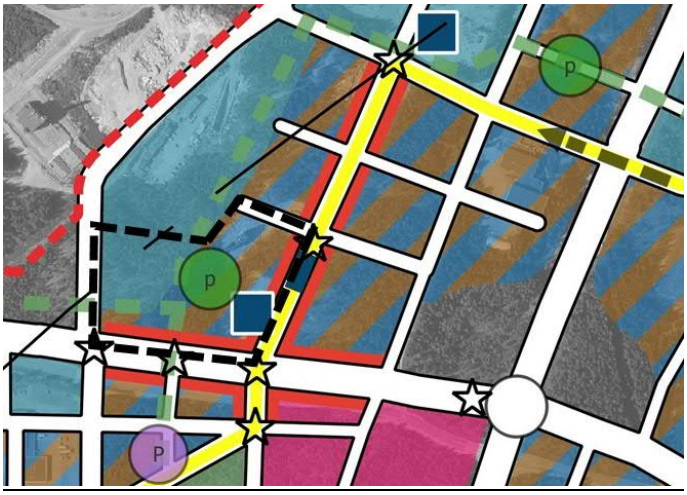
Asemakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen (C), autopaikkojen (LPA) ja yhdyskuntatekнistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialueiksi sekä katuaukioksi/toriksi. C-alueen kokonaisrakennusoikeus on 38 000 k-m^2, josta asumisen osuus on enintään 25 000 k-m^2, toimistotilojen osuus vähintään 5 000 k-m^2 ja liike- ja palvelutilojen osuus vähintään 5 000 k-m^2.

Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

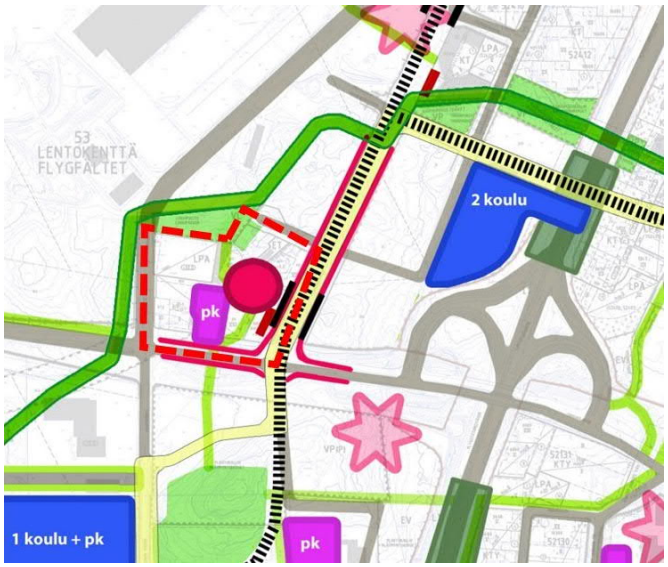
Aviapoliksen kaavarunko 2016 (kv)



Alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta, jolle sijoittuu kortteli-puisto, viheryhteys ja Kehäradan sisäänkäynti. Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa on ns. vahvaa, kaupallista julkisivua. Aviabulevardi on osa kiinnostavuuden kehää. Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa on ns. laadun paikkoja. Joukkoliikenteen runkolinjapysäkki sijoittuu Aviabulevardille. Lentomeluvyöhyke m2 leikkaa aluetta.

Veromiehen verkot 2018 (kaupunkisuunnittelulautakunta)

Veromiehen verkot -selvityksessä, Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti, uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi. Selvityksessä määritellään tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon.



Alueelle sijoittuu päivittäistavarakauppa, päiväkoti, juna-asema, jalankulkuyhteys Lokinpuistosta Tikkurilantien alikulkuun sekä kauppakatu.
Joukkoliikenteen runkolinja ja sen pysäkki, yleiskaavan ulkoilureitti, kiinnostavuuden kehä Aviabulevardilla sekä pyöräilyn laatukäytävä Turbiinitiellä sivuavat aluetta.
Veromiehen verkot -työssä todetaan myös, että arjen aktiivisuus levittäytyy kaikkialle ja että lähiliikunnan paikkoja tulisi löytyä mm. asuinkortteleiden yhteistiloista.

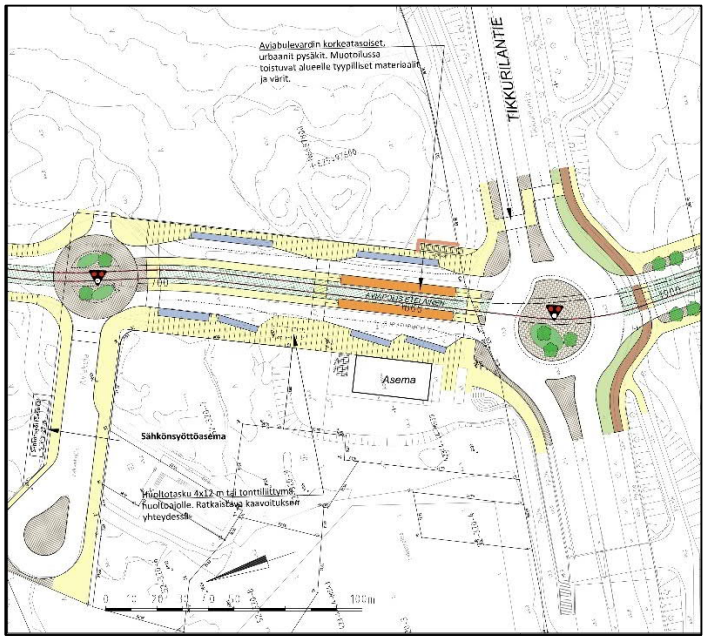
Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma 2018 (tekninen lautakunta)

Ulkovalaistuksen kaupunkikuvallisten periaatteiden mukaan sekoittuneden kaupunkitoimintojen alueelle tulee laatia visuaalisesti ja teknisesti laadukas valaistus, joka tukee alueen toimintoja. Aviabulevardilla ja Tikkurilantiellä alueen, rakennusten ja muiden aiheiden valaistuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeaa laatutasoa. Aviabulevardin ja Tikkurilantien rakennusten julkisivuvalaistuksesta tulee esittää suunnitelmat. Pysäköintilaitoksen julkisivuihin tulee liittää valotaidetta. Jalankulkuyhteys Lokinpuistosta Tikkurilantien alikulkuun tulee valaista merkkinä reitistä.

Vantaan Ratikka, Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018 ja Vantaan Ratikan yleissuunnitelma 18.9.2019 (WSP Finland Oy)

Raide-Jokeri 3:n (myöhemmin nimetty Vantaan Ratikaksi) alustava yleissuunnitelma on osa laadittavana olevaa yleiskaavaa 2020. Aviabulevardille juna-aseman viereen sijoittuu ratikkapysäkki. Matka lentoasemalta Aviapolikseen taittuu 5 minuutissa.

Vantaan Ratikka -suunnitelma oli käsiteltävänä teknisessä lautakunnassa 5.11.2019, jolloin se jätettiin pöydälle. Jatkosuunnittelusta päättää kaupunginvaltuusto. Jos jatkopäätös saadaan, aloitetaan tarkempi suunnittelu ja asemakaavoitus.



Ratikka- ja terminaalijärjestelyt Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen luona, 18.9.2019 /WSP Finland Oy

Aviapolis Core -viitesuunnitelma ”Walk-friendly Airport City in Nature”, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019

Asemakaavamuutoksen alue on osa Aviapoliksen asemien ympäristöön laadittua Aviapolis Core -viitesuunnitelmaa (C.F. Möller Architects), jonka pohjalta ollaan laatimassa asemakaavaluonnosta kyseiselle alueelle. Viitesuunnitelman kantavia ajatuksia ovat mm. luonnon korostaminen lentokenttäkaupungin kaupunkikuvassa, inhimillinen mittakaava, miellyttävät jalankulun reitit Tikkurilantieltä lentoasemalle asti ja kohtaamisen paikat kävelyreitin solmukohtina.

Baanaverkko Vantaalla, 17.1.2019

Baanaverkkoselvityksen (WSP Finland Oy) mukaan pyöräilyn laatukäytävä (baana) kulkee Asemakaavamuutoksen läheisyydessä Turbiinitien länsilaidalla ja Tikkurilantien etelälaidalla. Myös Karhumäentiellä on laadukas pyöräilyväylä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 27.6.2019 § 41

Lausunto rakennuslupahakemukseen: Kiinteistö Oy Aviatontti IV, Aviapolis South Block. Hanke sisältää pysäköinti- ja toimistotalon sekä liikekeskuksen ja kaksi asuinrakennusta. Asuintalon, toimistotalon ja liikerakennuksen suunnitelmia puollettiin ehdollisina ja pysäköintitalon suunnitelmaa sellaisenaan jatkosuunnittelua varten.

Poikkeamispäätös LP-092-2019-01208, 3.9.2019

Kiinteistö Oy Aviatontti IV:lle / c/o LAK Real Estate Oy on 3.9.2019 myönnetty poikkeamislupa rakentamistöiden aloittamiseksi kiinteistöllä 92-52-320-3 korttelin 52320 ns. 1. vaiheen osalta. Päätös koskee kahden asuintornin, liikekeskuksen, toimistotalon, pysäköintitalon ja pysäköintialueen toteuttamista. Poikkeamispäätöksen ehdot noudattelevat pitkälti asemakaavaehdotuksen määräyksiä kyseisten rakennuskohteiden osalta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

KOy Aviatontti IV:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.1.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002417 ja kaavoitus tuli vireille 22.2.2019. Asemakaavamuutos nro 002417 on kaupunkisuunnittelun vuoden 2019 työohjelmassa ns. viiden kärkihankkeen joukossa.

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Kautto & Nikulainen Arkkitehdit Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Horto & Soini Oy, Vahanen Environment Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Nyman – Ristimäki Oy ja Akukon Oy LAK Real Estate Oy:n konsulttina.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Alueen maanomistajat, naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset), yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos.

Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet), tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, TUKES.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Vantaan Energia Oy muistutti, että mahdollisten maakaapeleiden tai kaukolämpöputkien siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun liikenne HSL muistutti, että Vantaan ratikan alustavan yleissuunnitelman ja vuoden 2019 loppuun mennessä valmistuvan yleissuunnitelman sisältö tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Pysäkkijärjestelyt kaava-alueella tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa.

Finavia Oyj muistutti, että alueen ääneneristävyysvaatimuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Finavia korosti, että tulevien asukkaiden informoimiseksi sekä alueen maankäytön suunnittelun aineistossa että toteuttamisessa tulisi olla lentoaseman läheisyyteen viittaavia elementtejä. Uusi verhokäyrä tulee merkitä asemakaavan aineistoon. Alueen suunnittelussa tulee huomioida lentoaseman esterajapinnat.

Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy ilmoitti olevansa kiinnostunut ekopisteen perustamisesta tulevan päivittäistavarakaupan yhteyteen. Keräysvälineiden tyhjennys tapahtuu nostoperusteisesti, joten niiden yläpuolella ei voi olla katosta, sähköjohtoja jne.

HSY ilmoitti, että yleisen vesihuollon lisärakentamista ei lähtökohtaisesti edellytetä. Tarvittaessa kaavaan merkitään johtokujia. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma kaavaselostuksen liitteeksi.

Vantaan kaupunginmuseolla ja Fingridillä ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on erikseen keskusteltu Vantaan Energian kanssa ja käyty läpi asioita, joista he jättivät mielipiteensä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään vasta nähtävilläolon jälkeen. Saadut muistutukset ja lausunnot, sekä vastineet kursorisesti ja tiiviisti. Alkuperäiset, kokonaiset asiakirjat menevät asemakaavan liitteenä päätöskäsittelyyn.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Huloknjjbhvxz.

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, johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle ja
- liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,

  edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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.

3.3.2 Muut tavoitteet

LAK Real Estate Oy:n tavoitteet

Hakijan tavoitteena on luoda kestävää, toiminnallisesti sekoittunutta ja dynaamista kaupunkirakennetta siten, että suunnitelman keskeiseksi elementiksi muodostuu tori/ aukio, jonka ympärille keskitetään palvelut. Samalla alueen nykyistä rakennusoikeutta lisättäisiin n. 8 000 k-m^2 verran asumisen määrää kasvattamalla.

Luonnonläheisyys yhdistyy urbaaniin kaupunkikuvaan. Hulevesien luonnonmukainen käsittely, kasvillisuus ja metsä ovat näkyvästi läsnä. Korkeat rakennukset ovat maamerkkejä kaukomaisemassa.

Asuntotyyppien vaihtelevuus tuo mm. monipuolista asukasjakaumaa, monikulttuurillisuutta sekä eri sukupolvia. Luodaan kaupunkitilallisia kohtaamispaikkoja mm. asukas- ja yhteistiloja rakennusten kivijalkoihin. Tehdään erityyppisiä ja muuntojoustavia asuntoja eri elämäntilanteessa oleville asukkaille. Alueelle tulee noin 650 asuntoa, eli lähes 1 000 asukasta.

Liiketilat, näyteikkunat ja terassit avautuvat aukiolle, ainakin osittain katettuna tilana. Kauppakeskus on kaksikerroksinen ja se mahdollistaa läpikulun. Pysäköinti tulee keskitettynä pysäköintilaitokseen ja maantasoon sekä liikekeskuksen alle.

Kaupungin tavoitteet
Kaupungin tavoitteet noudattavat Aviapoliksen kaavarungon, Vantaan arkkitehtuuriohjelman ja resurssiviisauden tiekartan tavoitteita.

Aviapoliksen kaavarungon (KV 18.4.2016) mukaan Aviapoliksen suunnittelun tavoitteina on

- tehdä autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä,
- tehdä ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia,
- edistää kestäviä ja kilpailukykyisiä kulkumuotoja ja innovatiivisia liikkumisratkaisuja,
- mahdollistaa 60 000 työpaikkaa ja 20 000 asukasta,
- tehdä lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

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.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.
- Jatketaan laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (keko, vihertehokkuus).
- Kaavoitetaan yhteisöllistä asumista: yhteisiä tiloja kerrostaloihin.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Teemme asemanseuduista toimivia ja satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Lisäämme keskustoihin toimivia ja elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja.
- Korostamme keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.

- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Käytämme ylimitoitettuja katutiloja eri liikennemuotojen, hulevesien tai ympäristötaiteen järjestelyissä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.

Vihertehokkuus

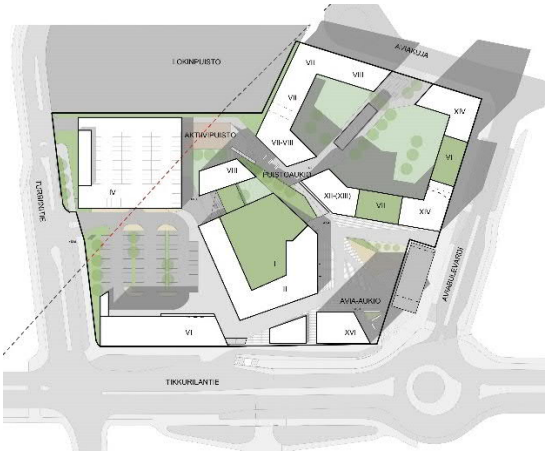
Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää 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). Asemakaavassa alueille määrätään vihertehokkuustasot vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN PERUSTELUT

Alkuperäinen suunnitelma

Maanomistaja lähestyi kaupunkia oheisella suunnitelmalla, jossa lähtökohtana on Avia-aukio, jota reunustaa katutasossa asuinkortteleiden yhteis- ja liiketilat sekä Aviapoliksen asema ja liikekeskus palveluineen. Aukioiden sarja johdattelee liiketiloihin, puistoon ja asuinkortteleihin, joiden sisäiset reitit tarjoavat rauhallisia ja autottomia kulkuyhteyksiä alueen läpi läheiseen Lokinpuistoon. Aukion etelälaidalle esitettiin korkeaa tornia maamerkiksi. Avia-aukion koko kasvaa nykyisestä ja muoto muuttuu oleskelua suosivammaksi ja suojatummaksi liikenteeseen nähden.

Suunnitelmassa oli kaksi vaihtoehtoista sijaintia liikerakennukselle; joko se oli irti Tikkurilantien katulinjasta (VE1) tai kiinni siinä (VE2). Parempana pidettiin vaihtoehtoa, jossa liikerakennus oli kiinni Tikkurilantiessä.



VE1

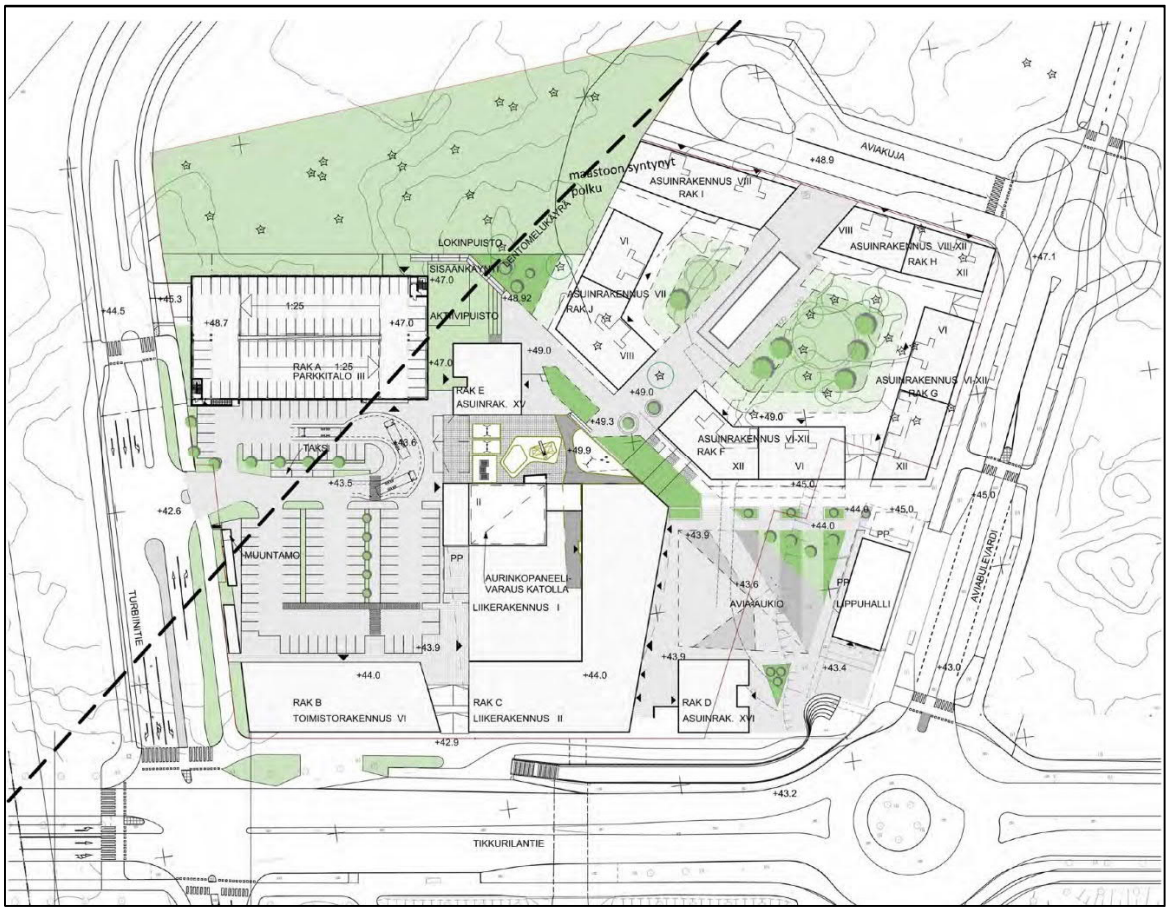
VE2

Ilmakuva vaihtoehdosta 1 / NREP, LAK, KN Arkkitehdit Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy, Linja Arkkitehdit Oy 24.10.2018.

Kehitetty suunnitelma

Alkuperäistä suunnitelmaa kehitettiin edelleen kevään 2019 aikana:

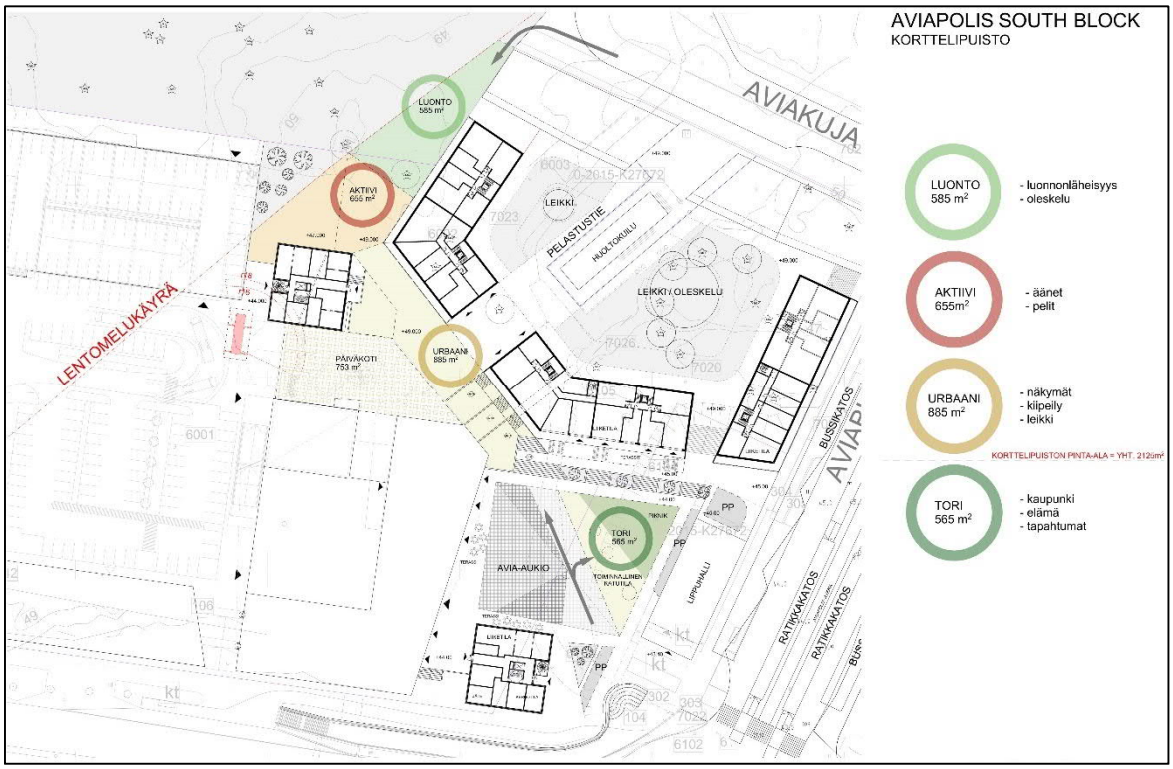
- Pysäköintilaitos muutti muotoaan neliöstä suorakaiteeksi, jolloin piha suurentui ja antoi tilaa puille.
- Toimistotalon julkisivu jatkuu pyörä- ym. katoksen seinänä ja rajaa Turbiinitietä tonttiliittymään asti.
- Pysäköintialueelle tulee puita ja muuta vihreää ja lisäksi pysäköintitaloon tulee osittainen viherkatto, mitkä ovat näkyminä miellyttävämpiä asuintornista päin. Pysäköintitaloon saadaan myös miellyttävämpi jalankulun reitti pysäköintialueen halki.
- Eteläinen asuintorni muutti muotoaan ja antaa nyt kadunkulmassa enemmän tilaa jalankululle ja pyöräilylle.
- Pohjoinen asuintorni muutti muotoaan ja siitä tuli eteläisen tornin ”sisar”.
- Asuinkorttelin läntisintä rakennusta taitettiin siten, että ”aktiivipuisto” saa enemmän keskipäivän valoa.
- Eteläisen asuintornin jätehuone siirrettiin liikerakennukseen, mikä poistaa jäteautoliikenteen aiemmin esitetyltä Tikkurilantien kevyenliikenteen väylältä.
- Päiväkoti siirtyy asuinkorttelin luoteisimmasta kulmasta liikerakennuksen katolle suojaan liikenteen melulta.
- Komeita puita säilytetään osana pihojen viherrakentamista.
- Liikenneratkaisuja selkiytettiin mm. huollon osalta.



Kehitetty vaihtoehto 9.4.2019 /KN Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Linja Arkkitehdit Oy.

Ilmakuva alueesta / NREP, LAK, KN Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Linja Arkkitehdit Oy 27.6.2019.

- Alueelle soviteltiin korttelipuistoa, jonka toiminnot jakautuisivat nykyiseen metsäpuistoon (Lokinpuisto: luontopuisto), uuteen pelipuistoon (aktiivipuisto), kortteleiden väliin (urbaani puisto) ja torille.



Korttelipuiston idea 9.4.2019.

Asemakaavan laadintaan liittyy selvityksiä, joiden perusteella on muokattu suunnitelmaa ja laadittu kaavamääräyksiä:

Kaupungin omana työnä kartoitettiin alueen puustoa ja valittiin merkittävimmät puut säilytettäviksi. Kallioisessa maastossa jo kasvavilla puilla parhaat mahdollisuudet selvitä hengissä jatkossa.

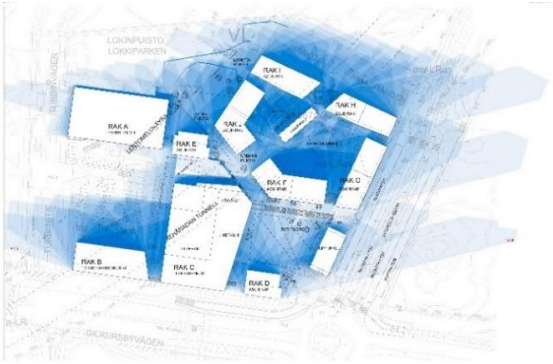
Tuulisuusselvityksen mukaan vaarallisen kovia puuskatuulia (> 23 m/s) voi esiintyä ainoastaan harvemmin kuin kerran vuodessa. Tuulisuudella on merkitystä erityisesti talvikauden myrskyissä, jolloin tornitalojen juuressa voi esiintyä jopa kävelyä vaikeaksi tekeviä puuskatuulia (> 16 m/s) useammin kuin kerran vuodessa. Näiden esiintyminen riippuu kohteen vihersuunnittelusta ja tuulisuutta lieventävistä rakenteista.

Lokinpuiston metsäkaistaleen säilyttäminen lieventävät tuulisuutta pohjoisen tornitalon juuressa. Avia-aukio on n. 6 metriä matalammalla kuin maanpinta korttelin pohjoisosassa, mikä lieventää luoteen ja pohjoistuulten vaikutuksia. Aseman sisäänkäynti jää alttiiksi 16-kerroksinen tornitalon kulman ohi kiertävälle virtaukselle lounaistuulien yhteydessä. Tätä voitaisiin lieventää esim. puilla ja pensailla. Selvitys totesi, että kaavamääräyksiä tuulisuuden suhteen ei ole tarvetta määritellä.

Kattopihoilla voi talvikaudella esiintyä vaarallisen kovia puuskatuulia. Niiden tuulisuutta voidaan tarvittaessa lieventää ja käyttöaikaa pidentää mm. korkeammilla kaiteilla ja viherrakentamisella.

Asuinkortteleista tehtiin varjo- ja valoisuustutkielmat, jossa muunneltiin asuintornien muotoa, rakennusten kerroslukua ja puiston laitaan sijoittuvan rakennuksen J muotoa.

”Aktiivipuiston” (AH-alue) valoisuus parani hieman, kun J-talon nurkka loiveni ja rakennusten J ja E väli avartui (V3). Korttelipihan valoisuus kohentui, kun rakennuksia madallettiin korttelin etelälaidalla ja korotettiin pohjoislaidalla (V3). Pohjoisemman asuintornin E madaltamisella (XV -> VIII) ei ole merkittävää vaikutusta ”aktiivipuiston” valoisuuteen (V1, V3).



VE1

VE2

VE3

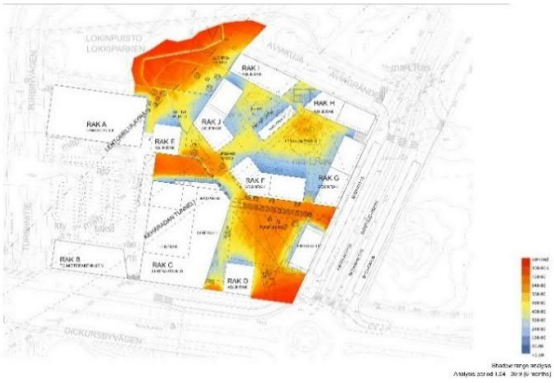
Varjotutkielman ajankohta 10.4. klo 8-18.

VE1: Tornitalot E ja D muodoltaan suorakaiteen omaisia. Asuinkerrostalon J nurkka terävä.

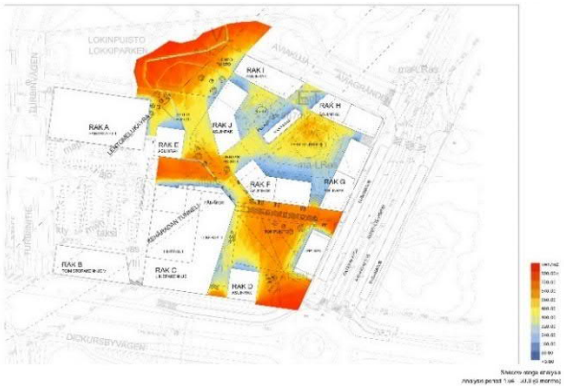
VE2: Tornitalot E ja D muodoltaan neliöitä. Asuinkerrostalon J nurkka terävä.

VE3: Tornitalot E ja D muodoltaan neliöitä. Asuinkerrostalon J nurkka tylppä.

VE1



VE2



VE3

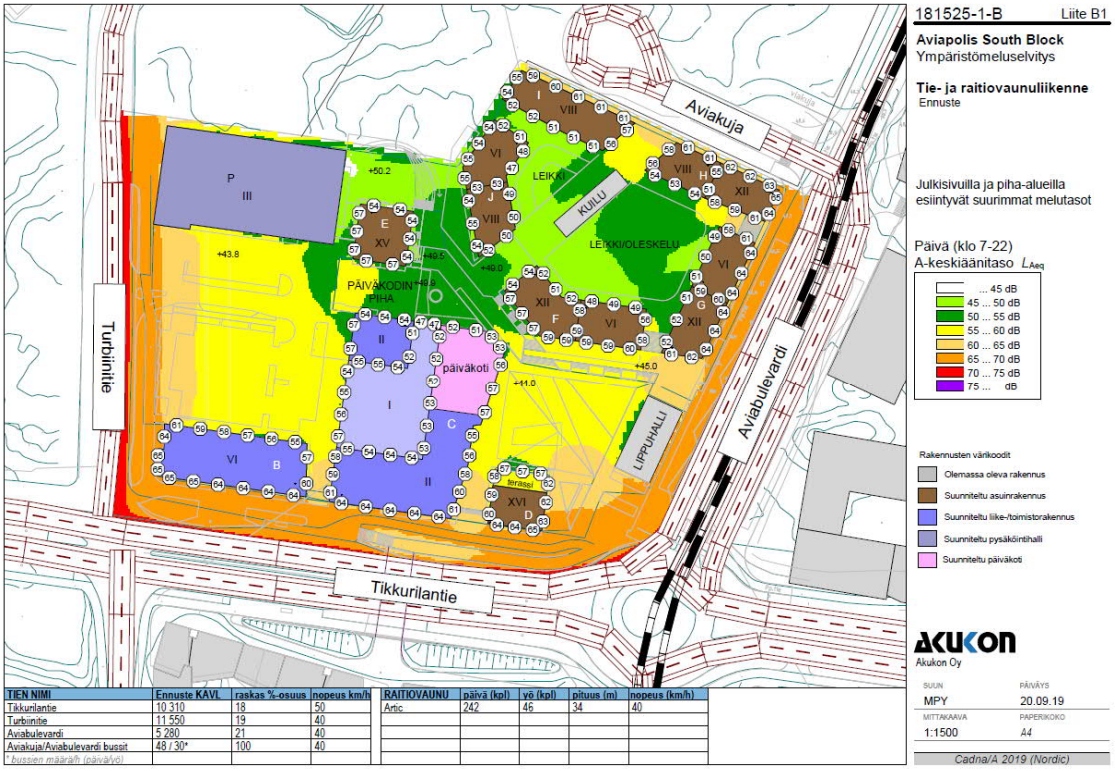
Valon määrä aikavälillä 1.4. – 30.9.

VE1, VE2 ja VE3 kuten edellä.

Maanomistaja teetti meluselvityksen Akukon Oy:llä. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot vastaavat ennustetilannetta vuodelle 2030 ja ne ovat peräisin Vantaan kaupungin liikennetiedolta. Muita huomioon otettuja melulähteitä olivat raideliikenne ja lentokentän koekäyttöpaikan melu.

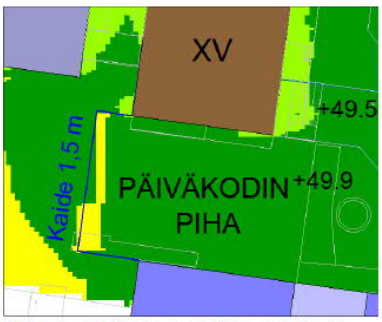
Selvitys osoittaa, että asuinkortteleiden maantasopihat ovat hyvin melulta suojattuja (< 55 dB). Myös liikerakennuksen pohjoisosaan suunnitellun päiväkodin piha ja eteläisen tornitalon kattoterassi saadaan suojattua esimerkiksi 1,5 m korkealla meluesteellä.

Meluntorjuntaa koskevat asemakaavamääräykset on laadittu selvityksen pohjalta.

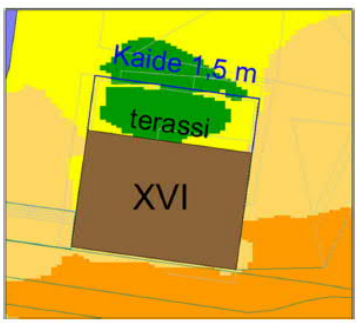


Yllä olevasta kuvasta nähdään, että päiväkodin piha-alueella päiväajan melutason vaatimus ylittyy (keltaiset alueet). Sijoittamalla piha-alueen länsipuolelle kiinteä, n. 1,5 m korkuinen melueste saadaan piha-alue suojattua melulta suuremmalta osalta. Meluesteen sijoitus esitetään alla olevassa kuvassa 1.

Tontin 19 kattoterassilla päiväajan melutason ohjearvo ja vaatimus (yllä olevan kuvan keltaiset alueet) ylittyvät. Jos terassin kaide on kiinteä ja n. 1,5 m korkea, suojaa se paremmin kattoterassia melulta. Vaikutus esitetään alla olevassa kuvassa 2.

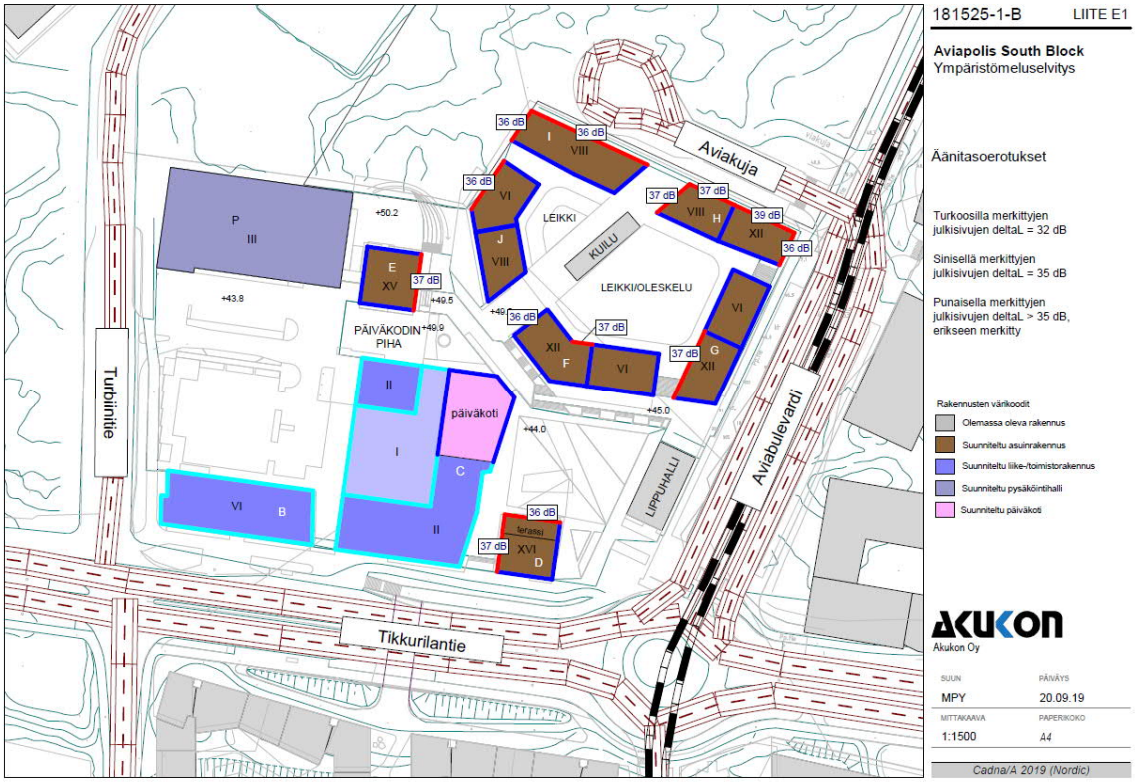


Kuva 1. Meluesteen sijoitus päiväkodin piha-alueelle



Kuva 2. Kattoterassi, kaiteen vaikutus melutasoihin.

Seuraavassa kuvassa on esitetty julkisivujen äänitasoerosuositukset, joiden pohjalta on laadittu määräykset asemakaavakartalle.



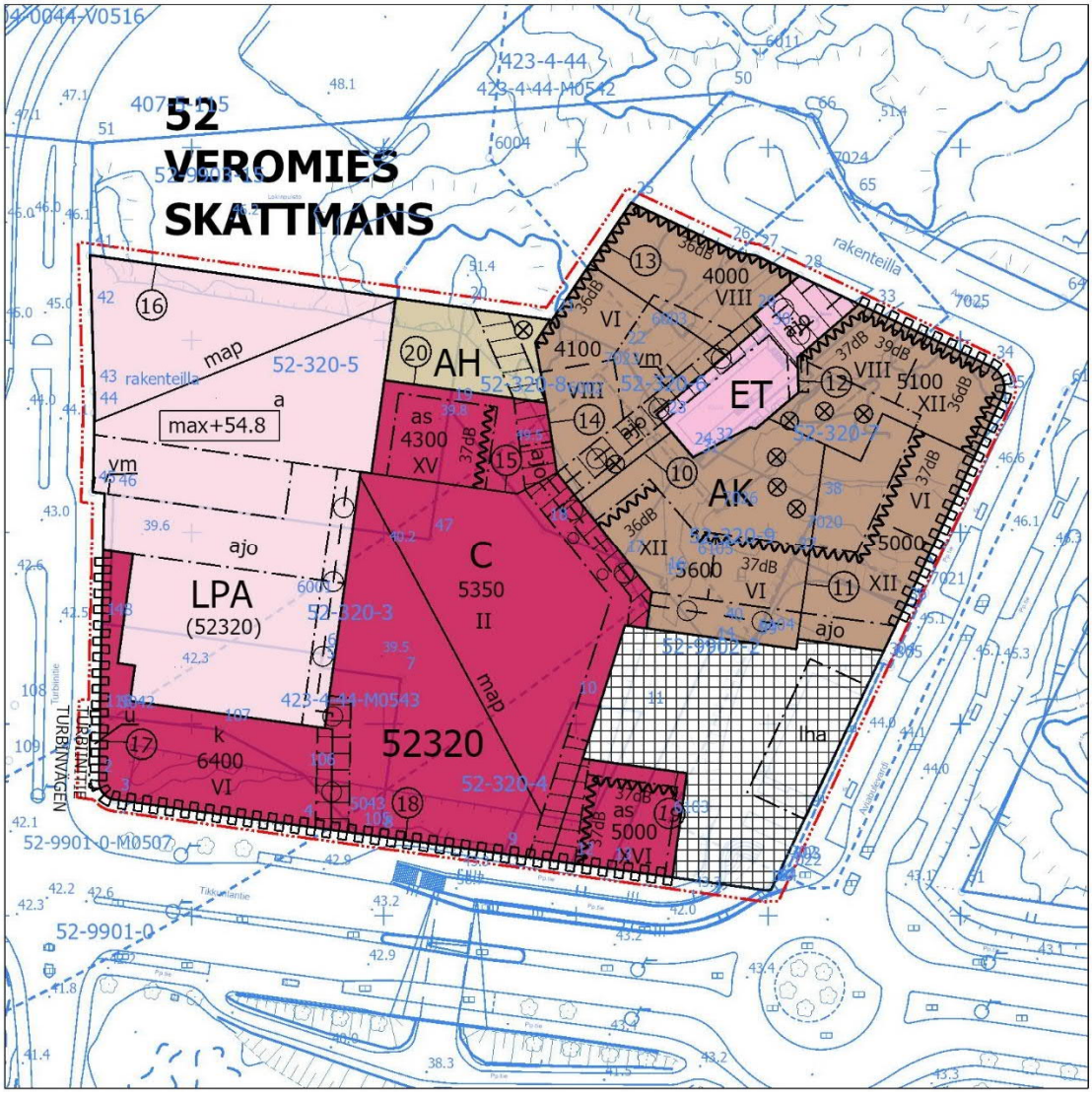
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Aviapolis eteläinen (002417) on osa laajempaa, Aviapolis-asemien ympärille ja Tietotien varteen rakentuvaa, keskustamaista aluetta, jota kutsutaan toistaiseksi Aviapolis Core -alueeksi samannimisen viitesuunnitelman (2019) mukaan.

Aviapolis eteläisen kehittämisen ”punaisena lankana” on kehittää Avia-aukiosta viihtyisä, torimainen sydän, jonka ympärille palvelut sijoittuvat, sekä lisätä asuntorakentamisen määrää voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Määräyksillä vaalitaan etenkin jalankulkijan maiseman kiinnostavuutta.

Asemakaavalla muutetaan nykyiset, rakentamattomat keskustatoimintojen ja pysäköintilaitosten korttelialueet sekä osa Turbiinitien katualuetta keskustatoimintojen, asuinkerrostalojen, ja pysäköintilaitosten korttelialueiksi C, AK, ja LPA sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue ET pienenee hieman. Avia-aukio muuttaa muotoaan siten, että osa nykyisestä aukiosta muuttuu korttelialueeksi ja osa nykyisestä korttelialueesta muuttuu aukioksi. Alueen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kuuteentoista.



4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK on 0,84 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 23 800 k-m^2. Tehokkuusluku e = 2,83.

Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen, AH, koko on 0,08 hehtaaria.

Keskustatoimintojen korttelialue C on kooltaan 1,02 hehtaaria. Sen rakennusoikeus on 21 050 k-m^2 ja tehokkuusluku e = 2,07. Rakennusoikeudesta 9 300 k-m^2 on asumista varten ja 11 750 k-m^2 toimisto- ja liikerakentamiselle.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET on kooltaan 0,09 ha.

Autopaikkojen korttelialue LPA on kooltaan 0,76 ha.

Alueelle muuttaa noin 1 000 asukasta. C-korttelialueen asuintorneihin rakennettaneen pääasiassa pieniä asuntoja. Aviakujan varrelle asuinkortteliin tullee pääasiassa perheasuntoja (yksiötä suurempia).

Polkupyöräpaikat

Asunnot	vähintään 2 pp/asunto
Liiketilat	1 pp/ 50 k-m^2
Toimistotilat	1pp/80 k-m^2

Suunnittelijan tulee esittää laskelma ja perustelut, jos perusnormista poiketaan.
Pääosa polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettävissä ja säältä suojattuja.

Autopaikat

Asunnot	1 ap/130 k-m^2, kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa.

Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitoksiin. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/ 1 500 k-m^2 sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m^2 porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat	1 ap/180 k-m^2, kun liiketilan koko on alle 2 000 k-m^2
	1 ap/ 120 k-m^2, kun liiketilan koko on yli 2 000 k-m^2
Toimistot	vähintään 1 ap/ 100 k-m^2

Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja ja -värejä koskevia määräyksiä. Liiketilat ja asemarakennus Avia-aukion laidoilla tekevät aukiosta kohtaamisten ja tapahtumien paikan ja kutsuvat viihtymään ja viipyilemään.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset sekä varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

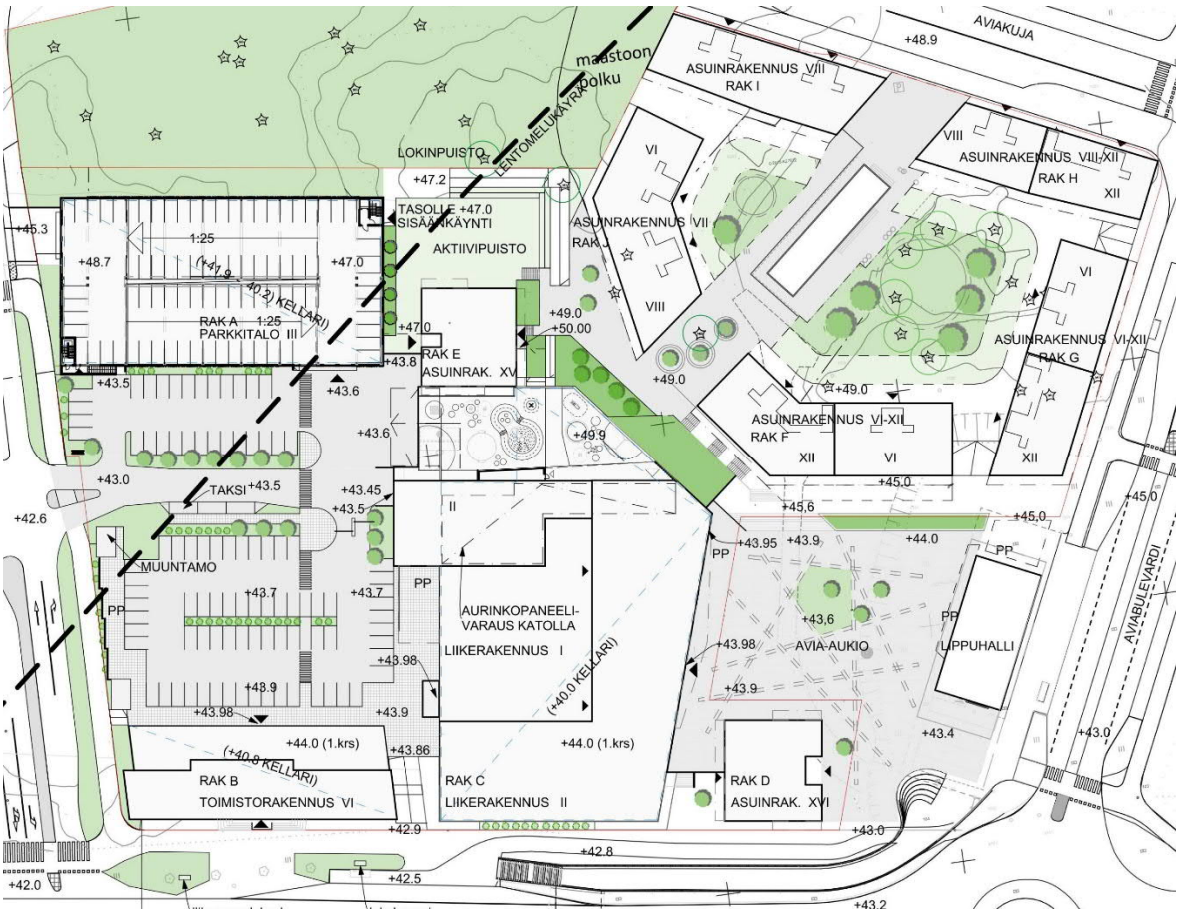
Korttelin sisälle syntyy turvallisia jalankulun alueita, kun autoliikenne on keskitetty pääasiassa Turbiinitien varaan. Jalankulun yhteys Lokinpuistosta Avia-aukiolle ja edelleen Tikkurilantien alikulkuun toteutuu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alueen maamerkeiksi muodostuu kaksi asuintornia, joista ensimmäinen sijoittuu Tikkurilantien varteen varsin näkyvälle paikalle, ja toinen suunnittelualueen keskelle. Tornit ovat 16- ja 15-kerroksisia. Tornien väliin, matalaan rakennukseen sijoittuvat kaupalliset palvelut. Tikkurilantien ja Turbiinitien kulmaan sijoittuu 6-7-kerroksinen toimistotalo, joka kurkottaa hieman katualueellekin ja näin korostaa kulman merkitystä kaupunkikuvassa.

Avia-aukiolta Lokinpuistoon johtaa yleiselle jalankululle varattu alue istutuksineen ja portaikkoineen, sillä aukion ja puiston tasoero on huomattava; noin viisi kuusi metriä. Jalankulkualueen koillispuolella on kaksi asuinkerrostalojen pihapiiriä, joiden välissä on Kehäradan huoltokuilurakennus.

Koko alueella kerrosluku on varsin vaihteleva, mikä osaltaan tekee alueesta kaupunkimaisen, ikään kuin alue olisi rakentunut pitkän ajan kuluessa. Lentokentän läheisyyden takia mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.



Kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 27.6.2019 esitelty suunnitelma. /K&N Arkkitehdit, Linja Arkkitehdit, Arkkitehdit Soini & Horto.

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 keskustatoimintojen korttelialueelle tontit 15, 17, 18 ja 19. Keskustatoimintojen korttelialueelle sijoittuu toimisto-, liike-, palvelu- ja asuintiloja yhteensä 21 050 k-m^2. Korkeat asuintornit osoittavat Aviapoliksen aseman ja liikekeskuksen paikan jo kauempaakin.

Toimistot sijoittuvat pääasiassa Tikkurilantien ja Turbiinitien kulmaan, tontille 17, kuusikerroksiseen rakennukseen, jonka saa korottaa osin seitsemänkerroksiseksi ehdolla, että ylimpään kerrokseen sijoittuvat henkilökunnan sosiaali- ja yhteistilat terasseineen. Rakennus tulee toteuttaa kaupunkikuvallisena kiinnekohtana, sillä se näkyy jo kaukaa Toisensavun eteläpäästä, minkä vuoksi asemakaavassa sallitaan rakennuksen työntyvän ulokkeena katualueellekin. Tontin 17 rakennusoikeus on 6 400 k-m^2.

Asunnot sijoittuvat kahteen torniin, joista toinen on Avia-aukion etelälaidalla ja toinen C-alueen pohjoislaidalla. Aukion laidalla olevan tornin maantasokerrokseen sijoittuu liike-, palvelu- ja asukkaiden yhteistiloja tuomaan eloisuutta aukiolle. Tornin katolla on oleskelupiha. Pohjoisemman tornin alimmat kerrokset ovat osin maan alla ja niihin sijoittunee pääasiassa varastoja. Asuintornien rakennusoikeus on yhteensä 9 300 k-m^2.

Asuintornien ja toimistorakennuksen väliin sijoittuu matalahko, kaksikerroksinen rakennus toimisto-, liike- ja palvelutiloille. Avia-aukion varrella olevat liiketilat avautuvat aukiolle. Rakennuksen toiseen kerrokseen on mahdollista rakentaa päiväkoti, kun se pihoineen on vähintään 50 m päässä kaduista. Rakennuksen rakennusoikeus on 5 050 k-m^2.

Avia-aukiolta Lokinpuistoon johtaa yleisen jalankulun alue, joka yhdistää maaston n. 6 metrin tasoeron luiskilla ja portailla, joiden laidoilla on istutuksia. Alueen voi kalustaa ja rakentaa puistomaiseksi oleskelu- ja leikkipaikkoineen. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,6.

Autopaikat sijoittuvat osin LPA-alueelle ja osin kaksikerroksisen rakennuksen alle. Maanalaiset paikat (n. 90 ap) palvelevat lähinnä liiketilojen asiakkaita ja toimistotaloa.

Liikekeskuksen sisäänkäyntinäkymä Avia-aukion puolelta. /K&N Arkkitehdit

Näkymä pysäköintialueelta. /K&N Arkkitehdit

Näkymä Tikkurilantieltä kohti eteläisempää asuintornia. /Linja Arkkitehdit

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 AK-tontit 10-14.

Asuinkerrostalojen korttelialueen pihat ovat n. 6 metriä aukion pintaa ylempänä. Kerrostalojen pihapiirit rakennuksineen muodostavat näin oman, rauhallisen kokonaisuutensa, minkä vuoksi pihapiiri soveltuu hyvin perheasunnoillekin. Aukion laidalla asuinkerrostalojen kivijalkoihin sijoittuu aukiota elävöittävää toimintaa: liike- ja palvelutiloja. Korttelialuetta halkoo yleiselle jalankululle varattu reitti, joka yhdistää Avia-aukiolta lähtevän jalankulun reitin Aviakujaan.

Korkeimmat, 12-kerroksiset rakennukset sijoittuvat korttelin itäisimpiin ja eteläisimpiin kulmiin

Aviakujan ja Aviabulevardin varrelle. Niiden välissä on matalammat, 6-8-kerroksiset rakennukset.

Rakennusoikeus AK-tonteilla on yhteensä 23 800 k-m^2, minkä lisäksi tulee varata tilaa joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitilalle, työ- ja liiketiloille sekä asukkaiden yhteistiloille.

Asuintaloista halutaan kaupunkimaisia, minkä vuoksi määrätään, että jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone kadun tai aukion puolelta lukien vasta kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Näin rakennus saa ”jalustaosaa”, johon voi sijoittua mm. liiketiloja. Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa. Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Tällä tavoin jalankulkija kokee korttelisivun muodostuvan ikään kuin useista eri rakennuksista ja jalankulkureitistä tulee mielenkiintoisempi. Rakennusten väritys perustuu alueen kallioiden väreihin, joista löytyy niin vaaleita sävyjä kuin voimakkaitakin, murrettuja sävyjä. Värit korostavat kallioista maastoa.

Pihalla säilytetään kalliota ja kookkaita puita. Säilytettävät puut on esitetty kaavakartalla. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.

Autopaikat (n. 185 kpl) sijoittuvat LPA-alueelle pysäköintitaloon.

Asuinkerrostalojen korttelialue. /Linja Arkkitehdit Oy

Lähiympäristön kallioiden värimaailmaa. /Merja Häsänen

Pihasuunnitelma. /Vahanen Environment Oy

AH, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Aiemmin tehtyjen maankaivuutöiden takia AH-alueen maanpinta (n. +40 - +43 m) on alemmalla tasolla kuin Lokinpuisto (n. +50 m). Sitä on suunniteltu nostettavan joitain metrejä tasolle n. +47 ja sinne sijoitetaan koko korttelia palveleva pelikenttä ja/tai leikkialueita istutuksineen. Yleiselle jalankululle varattu alueen osa toteutetaan laadukkaasti.

Säilytettävä puu on esitetty kaavakartalla. Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,2.

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 AH-tontti 20.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Alueella sijaitsee pysäköintitalo ja maanvaraista pysäköintitilaa. Alueelle varataan tilaa myös kolmelle taksille. Pysäköintitalon neljälle pysäköintitasolle mahtuu n. 220 ap. Kaavalla mahdollistetaan myös viidennen tason rakentaminen. Pysäköintialueelle mahtuu n. 90 ap.

Koska pysäköintitalo sijoittuu pohjoisemman asuintornin viereen, on asemakaavassa määrätty, että pysäköintitalon ylin taso käsitellään laadukkaasti ja monimuotoisesti valaistuksen ja taiteen keinoin sekä että vähintään 20 % katon alasta katetaan viherkatolla. Näin halutaan varmistaa, että myös pysäköintitalon ylintä tasoa lähellä olevista asunnoista avautuu miellyttäviä näkymiä.

Piha-alue on laaja. Jotta siitä ei tulisi kesällä kuumaa asvalttikenttää sekä myös asuntojen ikkunoista avautuvien näkymien takia, määrätään, että piha-aluetta tulee jäsennöidä erilaisin materiaalein ja sinne tulee istuttaa lukuisasti isoksi kasvavia puita. Koska alue on nykyisin syvää kaivantoa, on puille mahdollista järjestää hyvät kasvuolosuhteet. Piha-alueen kautta järjestetään myös turvalliset ja miellyttävät reitit jalankulkijoille mm. pysäköintitalon suuntaan.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7.

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 52320 LPA-tontti 16.

4.3.2 Muut alueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Aviakujan varressa olevaa Kehäradan huoltokuilun ET-aluetta hieman pienennetään.

Jotta se liittyisi saumattomasti kerrostalopihaan, määrätään, ettei aluetta saa aidata ja että se tulee suunnitella pihamateriaalein ja istutuksin kerrostalopihaan sopivaksi.

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 rakentuvalle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

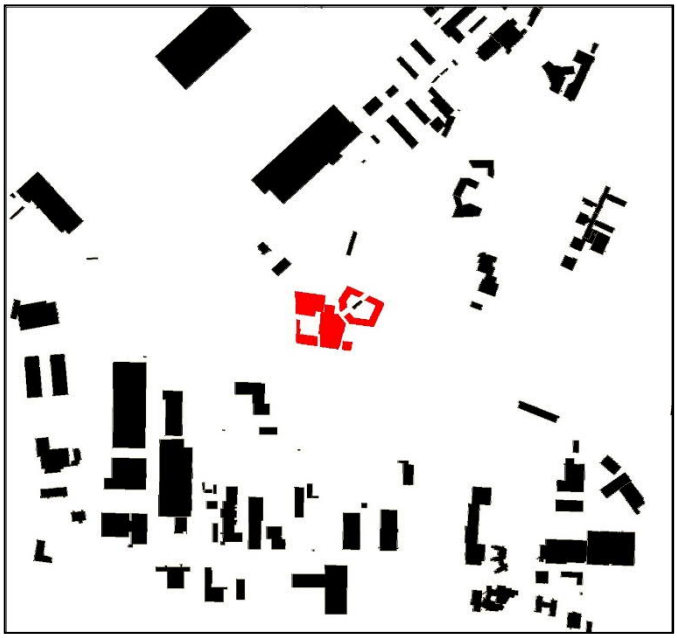
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Veromiehen alue on muutoksen kourissa. Aviapoliksen kaavarungon mukaan Veromiehen alueelle tulisi n. 20 000 uutta asukasta, mitä tekeillä olevat ja jo vahvistuneet asemakaavan muutokset tukevat. Näyttää jopa siltä, että kaavarunkoalueella tavoiteasukasmäärä ylitetään.

Asemakaavamuutos on alku Aviapoliksen asema-alueen kehittämiseksi myös asuinalueena. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee lähes 1 000 uudelle asukkaalle, mikä on noin 230 asuntoa enemmän kuin voimassa olevan kaavan mukaisella toteutuksella.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tikkurilantien ja Aviakujan sekä Aviabulevardin ja Turbiinitien väliin. Lentomelualue (55 dB) leikkaa asemakaava-aluetta luoteis-koillis-suuntaisesti LPA-korttelialueen kohdalla. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen tulevan terminaalin äärelle ja on mahdollisimman hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna Avia-aukiosta saadaan eläväisempi kaupunkitila ja korkeilla rakennuksilla merkitään kaukomaisemassa näkyvämmin Aviapolis-aseman paikkaa. Mittakaava noudattaa Aviapolis Core -viitesuunnitelmaa, joka käsittää Aviapoliksen asemien alueen aina lentokentän terminaaliin asti. Vihertehokkuudesta määräämällä ohjataan aluetta vehreäksi.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 650 kerrostaloasuntoa, mikä on noin 150 asuntoa enemmän kuin voimassa olevan kaavan mukaisella toteutuksella. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle tulee kaava-alueen toimisto-, liike- ja palvelutiloihin. Työpaikkojen määrään ei juuri tule muutosta voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Aviapoliksen palveluiden saamiseen ja monipuolisuuteen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta niidenkin rakentumista edistetään Aviapoliksen, ja etenkin Veromiehen, alueella. Aviapoliksen ja Tikkurilankin työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan ratkaisulla ei ole merkittäviä kaavataloudellisia vaikutuksia. Korttelialue sijaitsee jo nykyisellään hyvien ja mahdollisesti ratikan myötä entistä parempien joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Lisääntyvä asumisen määrä mahdollistaa paremmin palvelujen sijoittumista alueelle. Maantasopysäköinnin lisääminen vähentää autopaikkojen rakentamisen kustannuksia, mutta toisaalta lisääntynyt tehokkuus lisää asuinrakennusten kerroslukuja, mikä nostaa niiden rakentamiskustannuksia. Tämä tulee näkymään asuntojen myyntihinnoissa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista oletettavasti etenkin tornitaloasukkaat ovat pääasiassa vuokralla asuvia yksineläjiä, kun taas pohjoisosan kerrostaloasukkaista suuri osa lie omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Alueen sosiaalisen elämän vilkastuttamiseksi asuinrakennuksiin rakennetaan asukkaiden yhteistiloja ja kivijalkoihin liike- ja palvelutiloja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, mm. Lokinpuiston, Plootukallion ja Pyttisbergetin, käyttöä ja luo painetta yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin järjestämiselle. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka kuljettavat uusia asukkaita kulttuuriharrastusten pariin pääkaupunkiseudulla ja läheiseltä lentoasemalta pääsee kauemmaskin. Rakennukset sijoittuvat osin kalliolouhikon, osin kalliomaaston päälle Aviabulevardin varrelle siten, että virkistysreitti kulkee läheisen Lokinpuiston kautta. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kehäradan aseman ja joukkoliikenteen terminaalin äärellä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta

Ratikkanäkymä Aviabulevardin eteläpäästä / Tuomas Vuorinen /WSP

Vesihuolto

Kiireellisen rakentamisaikataulun vuoksi kaava-alueen eteläpuolen liitos Toisensavun vesihuoltoon toteutetaan yksityisellä putkella.

Uutta HSY:n vesi- ja viemäriverkostoa rakennetaan Aviabulevardilta Avia-aukiolle n. 43 metrin matkalle. Aviakujalla siirretään tulevan rakentamisen alta olemassa oleva vesihuolto sekä kaukolämpö n. 30 metrin matkalta. Siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio uuden Avia-aukiolle toteutettavan vesi- ja viemäriverkoston osalta on noin 57 000 € (alv 0%).

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Akukon Oy on laatinut asemakaavamuutoksen ratkaisun tueksi meluselvityksen (20.9.2019), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ja -ratkaisut on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon määräyksinä.

Alueen äänieristysvaatimuksia määriteltäessä on otettu huomioon katuliikenteen, raideliikenteen, lentoliikenteen ja lentokoneiden huoltokoekäyttöpaikan aiheuttamat melut.

Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on yleisesti 35 dBA lukuunottamatta muutamia kaavakartalla esitettyjä julkisivuja, joilla se on 36 – 39 dBA. Toimisto- ja liiketilojen ääneneristysvaatimus on 32 dBA. Paikoin ääneneristysvaatimukset ovat suuremmat.

Päiväkodin pihalle määrätään, että piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 dB. Sen voi saavuttaa esimerkiksi 1,5 metriä korkealla, tiiviillä suojalla. Myös Tikkurilantien varressa sijaitsevan asuinrakennuksen kattoterassilla vaadittavan melutason voi saavuttaa 1,5 metriä korkealla kaiteella.

Jatkosuunnittelussa myös niille Aviabulevardin varrella oleville julkisivuille, joilla laskennallinen melutaso ylittää 65 dB, on parvekkeiden rakentamiseen mahdollista löytää meluntorjunnan näkökulmasta toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Pienhiukkaset

Pienhiukkaspitoisuuteen vaikuttavat liikennemäärät on otettu huomioon rakennusten etäisyyksissä ajoradan reunaan nähden. Turbiinitien, Tikkurilantien ja Aviabulevardin tieliikenteen aiheuttamien pienhiukkasten takia päiväkodin ja sen pihan etäisyyden ko. kaduilta tulee olla vähintään 50 metriä. Eteläisin asuinrakennus sijoittuu n. 16 metrin päähän Tikkurilantien ajoradasta ja itäisin n. 13 metrin päähän Aviabulevardin ajoradasta. Pienhiukkaspitoisuudet pysyvät asuinrakennusten minimietäisyyksien rajoissa.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava riittävän korkealla rakennuksen puhdasilmaisimmalla puolella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen eteläosassa uudisrakentaminen sijoittuu paikalle, josta kallio on jo louhittu. Alueen pohjoisosassa asuinkerrostalojen tieltä kaadetaan puita ja louhitaan kalliota, mutta piha-alueilla puita ja kalliota säästyy. Lokinpuiston ja Avia-aukion välille järjestetään osana yleiskaavaluonnoksen 2020 mukaista ulkoilureittiä yleiselle jalankululle osoitettu alue, jolle istutetaan puita.

Alueen puusto on kartoitettu Vantaan kaupunkisuunnittelun toimesta (seuraava kuva). Säilytettävät puut on merkitty kaavakartalle. Voimassa oleva asemakaava ei suojele alueen puita.

Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuudet.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous
Kaavamuutosalue on nykyisin kallioista kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen takia rakennetun pinnan osuus kasvaa merkittävästi nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vihertehokkuus
Asemakaavamuutoksen eri korttelialueilla vaaditaan kaavamääräyksissä vihertehokkuutta, joka vaihtelee 0,6:n ja 1,2:n välillä alueen käyttötarkoituksen mukaan. Vihertehokkuuden – viherpintojen ja puiden – avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiöitä.
Vihertehokkuustuloskortit ovat selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu ja pienhiukkaset on käsitelty kohdassa 4.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

LAK Real Estate Oy:	Juha Jaakola	
	Tommi Vaisanen	
	Mikko Sutinen	
	Mika Saariketo (Calash Oy)	
Linja Arkkitehdit:	Markus Makkonen	
Kauto Nikulainen Arkkitehdit Oy:	Harri Nikulainen	
Arkkitehdit Soini & Horto Oy:	Henrik Simelius	
Vahanen Oy	Pekka Määttänen	
Akukon Oy:	Benoît Gouatarbes	
	Liisa Kilpilehto	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Merja Häsänen	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	suunnittelijaharjoittelija
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Jonna Juusola	asemakaavasuunnittelija
Toimiala:	Arja Lukin	projektijohtaja
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	suunnitteluhortonomi
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erikoisasiantuntija
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020

Merja Häsänen
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	03.02.2020
Kaavan nimi	002417 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	22.02.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1206	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3523	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,1206

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	**3,1206**	**100,0**	**44850**	**1,44**	**0,0000**	**6850**
A yhteensä	0,9262	29,7	23800	2,57	0,9262	23800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0191	32,7	21050	2,07	-1,1020	-16950
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0805	34,6	0		0,1677	0
E yhteensä	0,0948	3,0	0		0,0081	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

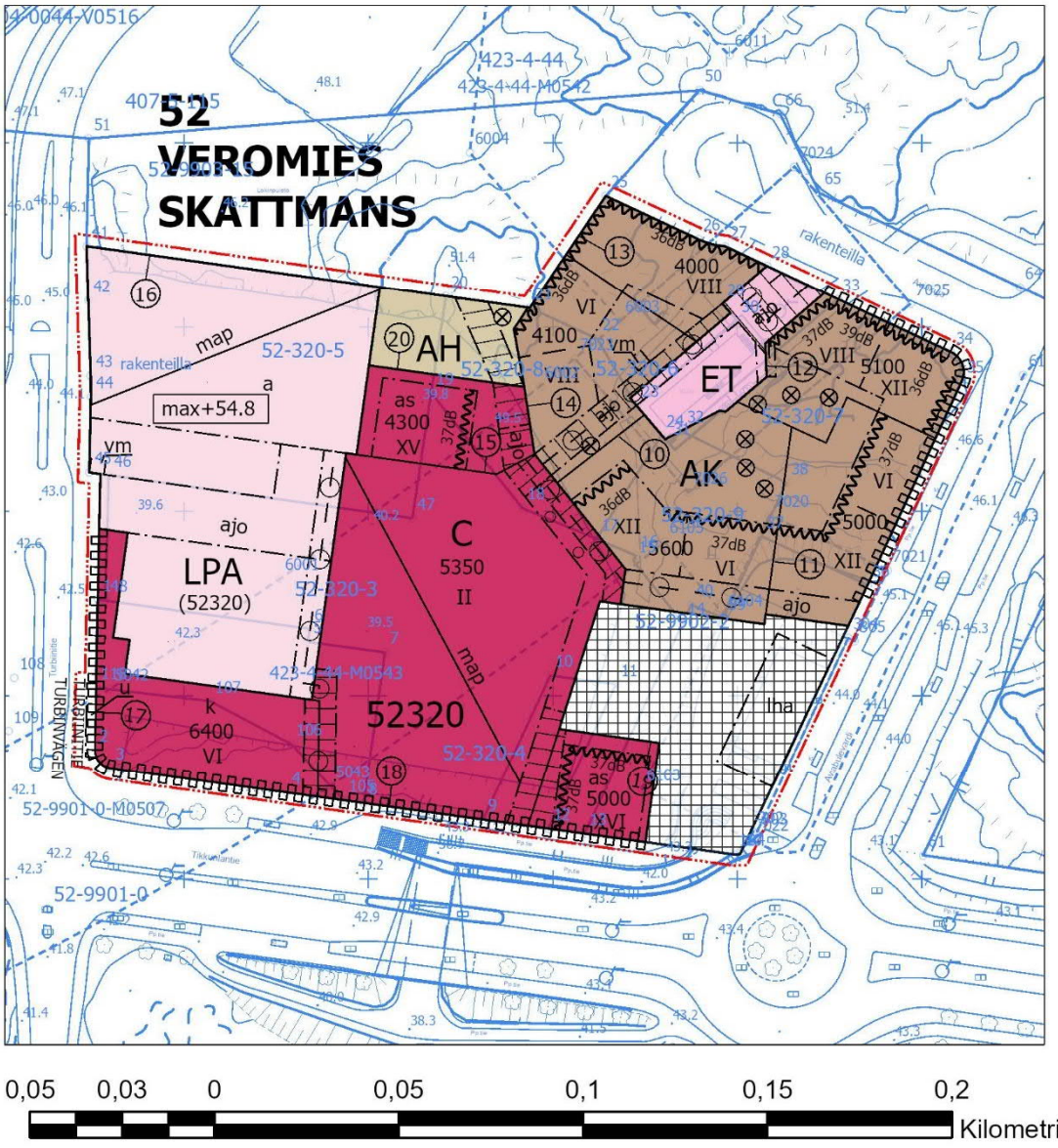
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9007**	**28,9**	**0**	**-1,3462**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

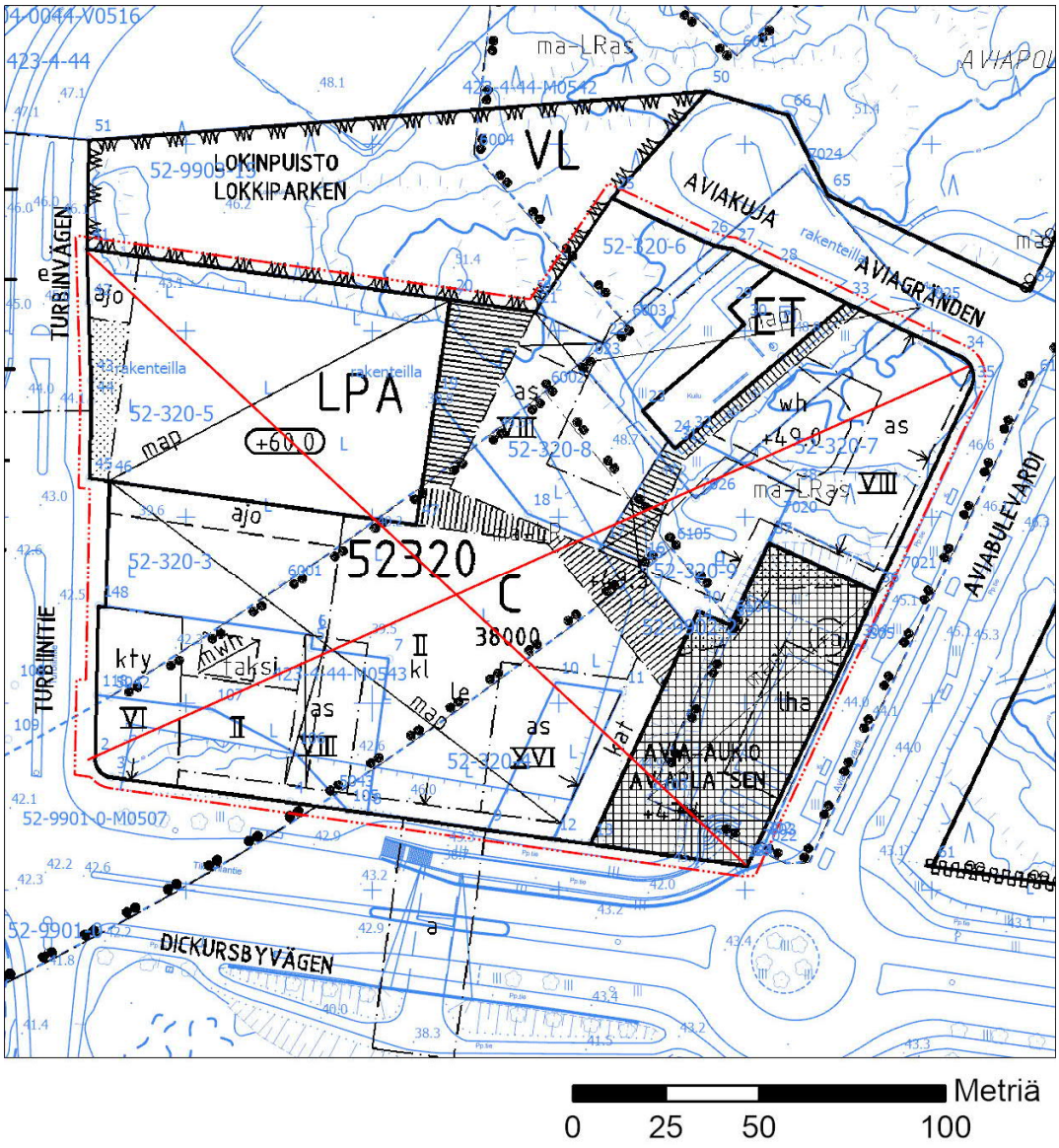
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,1206**	**100,0**	**44850**	**1,44**	**0,0000**	**6850**
A yhteensä	0,9262	29,7	23800	2,57	0,9262	23800
AK	0,8406	90,8	23800	2,83	0,8406	23800
AH	0,0856	9,2	0		0,0856	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0191	32,7	21050	2,07	-1,1020	-16950
C	1,0191	100,0	21050	2,07	-1,1020	-16950
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0805	34,6	0		0,1677	0
Kadut	0,0049	0,5	0		-0,0069	0
Katuauk./torit	0,3187	29,5	0		-0,0153	0
LPA	0,7569	70,1	0		0,1899	0
E yhteensä	0,0948	3,0	0		0,0081	0
ET	0,0948	100,0	0		0,0081	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	**0,9007**	**28,9**	**0**	**-1,3462**	**0**
map	0,9007	100,0	0	-0,6700	0
maph	0,0000		0	-0,6597	0
mwh	0,0000		0	-0,0165	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTUVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002417	12.5.2020

Vantaan kaupunki
AVIAPOLIS ETELÄINEN
Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutos
Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 52320.

1:2000

Vanda stad
AVIAPOLIS SÖDER
Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detailjplanen
Kvarteret 52320 samt gatu- och torgområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 52320.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
C	**Keskustatoimintojen korttelialue.**	**Kvartersområde för centrumfunktioner.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Alueelle saa sijoittaa toimisto-, asuin-, liike- ja palvelutiloja.	På området får placeras bostads-, kontors-, affärs- ock servicelokaler.
	Liikekeskuksen kellariin saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja.	I affärscentrets källare får byggas utrymmen som betjänar tomtens huvudanvändnings ändamål.
	Maanalaisista tiloista nousevat ilmahormit, luiskayhteydet, porrashuoneet sekä liikekeskuksen kauppakäytävät saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat sekä väestönsuojatilat eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Luftkanaler, rampförbindelser. trapphus samt affärscentrets affärsgallerior som går från de underjordiska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som avisas i detaljplanen. Dessa utrymmen samt skyddsrummena dimensionerar inga bil- eller cykelplatser.
	Jos tontilla 17 toimisto- ja liikerakennuksen henkilökunnan sosiaalitilat ja muut mahdolliset yhteistilat terasseineen sijoitetaan suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle Turbiinitien ja Tikkurilantien kulmaan, saa ne rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Om personalrum och andra eventuella gemensamma utrymmen, inklusive terrasser, i kontors- och affärsbyggnaden på tomt 17 placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet i hörnet av Turbinvägen och Dickursbyvägen, får de byggas utöver den tillåtna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Jos tontilla 18 henkilökunnan sosiaalitilat terasseineen sijoitetaan suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle Tikkurilantien varteen, saa ne rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Om personalrum inklusive terrasser på tomt 18 placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet vid Dickursbyvägen, får de byggas utöver den tillåtna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Alueelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja. Edellä mainittuja asukkaiden yhteistiloja tulee olla vähintään 5 % asumisen kokonaisrakennusoikeudesta sijoitettuna asuinrakennuksiin. Asuinrakennuksiin rakennettavat yhteistilat saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Gemensamma utrymmen för de boende ska placeras i området. Förråd räknas inte som gemensamt utrymme. Minst 5 % av den totala byggrätten för boende ska bestå av ovan nämnda gemensamma utrymmen för boende och de ska vara placerade i bostadshusen. Gemensamma utrymmen som byggs i bostadshus får byggas utöver den angivna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat joko ylimpään kerrokseen, jolloin ne voi sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, tai maantasokerrokseen.	I bostadshuset ska gemensamma bastuutrymmen byggas för de boende, antingen på översta våningen, då de kan placeras ovanför det största tillåtna våningstalet, eller på markplansvåningen.
	Tontin 19 asuinrakennuksen kivijalkaan tulee sijoittaa liike-, palvelu- ja/tai asukkaiden yhteistiloja. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	Affärs-, service- och/eller gemensamma utrymmen för de boende ska placeras i bostadshusets stenfot på tomt 19. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Asuinrakennuksen porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	En del som överskrider 15 m²-vy i bostadshusets trapphus får byggas på varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Keskustatoimintojen korttelialueeseen liittyviä teknisiä rakenteita saa sijoittaa autopaikkojen korttelialueen puolelle.	Tekniska konstruktioner som hör till kvartersområdet för centrumfunktioner får placeras i kvartersområdet för bilplatser.
Alueelle tulevat muuntamot tulee pyrkiä sijoittamaan rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksensä osalta. Muuntamorakennuksia saa sijoittaa myös LPA-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.	De transformatorstationer som kommer till området ska man sträva efter att placera i anslutning till byggnaderna eller integreras som en del i den miljö som byggs, också för färgernas del. De får också placeras i LPA-området.
Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueen pysäköintitaloon.	Soprummen ska placeras i en byggnad och/eller i parkeringshuset i LPA-kvarteret.
Tontin 19 jätehuolto tulee järjestää tontin 18 kautta.	Sopservice på tomt 19 ska ordnas genom tomt 18.
Tikkurilantien ja Avia-aukion laidassa sekä erityisesti Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa olevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.	Byggnaderna vid Dickursbyvägen och Aviaplatsen och då särskilt i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden ska vara arkitektoniskt högklassiga och framträdande.
Tikkurilantien ja Turbiinitien kulma tulee toteuttaa kaupunkikuvallisena kiinnekohtana.	Hörnet av Dickursbyvägen och Turbinvägen ska förverkligas så att det skapas en stadsbildsmässig fixpunkt på platsen.
Turbiinitien varsi tulee rajata vähintään toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuteen ja julkisivuun sovittaen arkkitehtuurin keinoin ja istutuksin siltä osin, kuin tontin rajalle ei sijoiteta tonttiliittymää. Muutoin tontteja ei saa aidata, ellei maanpinnan tasoero sitä edellytä.	Turbinvägen ska avgränsas minst upp till kontors- och affärsbyggnadens första vånings våningshöjd och till fasaden så att den med hjälp av arkitektur och planteringar anpassas till den del där det inte placeras en tomtanslutning på tomtgränsen. Tomterna får inte annars inhägnas, om det inte förutsätts av markytans nivåskillnad.
Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.	Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska anpassas i byggnadens arkitektur.
Avia-aukion varrella sijaitsevien liiketilojen tulee avautua Avia-aukiolle.	Affärslokalerna vid Aviaplatsen ska öppnas upp mot Aviaplatsen.
Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.
Asuintalojen ja pysäköintilaitoksen välille tulee järjestää esteetön jalankulkureitti.	Mellan bostadshusen och parkeringsanläggningen ska det ordnas en hinderfri gångväg.
Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i bostads- och servicehusens ytterhölje ska vara minst 35 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.
Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontors- och affärslokalernas ytterhölje ska vara minst 32 dB.
Päiväkodin ja sen pihan etäisyyden Tikkurilantiestä ja Turbiinitiestä tulee olla vähintään 50 metriä. Piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 dB.	Daghemmet och dess gård ska ligga på minst 50 meters avstånd från Dickursbyvägen och Turbinvägen. Bullernivån i gårdsområdet får inte överskrida 55 dB.
Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava riittävän korkealla rakennuksen puhdasilmaisimmalla puolella.	Bostädernas ersättningsluft ska inte tas från Dickursbyvägens eller Aviabulevardens sida. Ersättningsluftintaget ska sitta tillräckligt högt uppe på den sida av byggnaden där luften är renast.
Alueella tulee varautua uusiutuvan energian tuotantoon.	Området ska ha beredskap för produktion av förnybar energi.
Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.	I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs.
Parvekkeet ja ulokkeet	**Ballkonger och utskjuntande partier**
Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.	De balkonger och grönrum som förses med fast inglasning räknas inte in i byggrätten.
Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone kolmannesta kerroksesta ylöspäin.	Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönrum från tredje våningen och uppåt.
Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.	Alla balkonger ska inglasas.
Maahan ulottuvia parvekkeen kannattajia ei sallita.	Balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna.
Toimistorakennuksen erkkeri saa ylittää katualueen rajan 2,5 metrillä.	Kontorsbyggnadens burspråk får nå ut över gatuområdesgränsen med 2,5 meter.
Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.	I gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.
Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.	På balkongerna och terrasserna ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.
Julkisivut	**Fasader**
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.	Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.	Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.
Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.	Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster, färgsättning och material ska variera i olika byggnader.
Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä julkisivujen erilaisessa käsittelytavassa.	Gemensamma invånarlokaler ska framhävas med hjälp av olika metoder för att behandla fasaderna.
Rakennusten maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Byggnadernas markplansvåning får inte ge ett slutet intryck.
Jalankulkijan havainnointikorkeudella oleva seinäpinta on toteutettava esteettisesti kiinnostavalla tavalla.	En väggyta som befinner sig i fotgängares observationshöjd ska byggas på ett estetiskt intressant sätt.
Liike- ja toimistorakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia.	Fasaden i affärs- och kontorsbyggnadens markplansvåning ska huvudsakligen bestå av glas.
Rakennusten värityksessä tulee suosia lähiympäristön kallioiden värimaailmaa.	I byggnadernas färgsättning ska de närliggande berghällarnas färgvärld favoriseras.
Pihat:	**Gården:**
Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.	I anslutning till det första bygglovet ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.
C-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,6. Maisema-arkkitehdin tulee esittää vihertehokkuuslaskelma sekä perustelut, jos tavoiteluvusta poiketaan.	C -kvartersområdens gröneffektivitet ska ha målsättningstalet 0,6. Landskapsarkitekten ska lägga fram en gröneffektivitetskalkyl och motiveringar vid avvikelse från målsättningstalet.
Avia-aukion sekä puiston välinen alue tulee suunnitella laadukkaasti viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi, joka yhdistää Avia-aukion ja Lokinpuiston. Sen kautta ei saa järjestää rakennusten pelastusreittejä. Alueella tulee olla istutuksia, puita ja pensaita, sekä laadukkaita leikki- ja oleskelupaikkoja. Alueen suunnittelu tulee sovittaa yhteen viereisten kaupungin julkisten ulkotilojen suunnittelun kanssa.	Området mellan Aviaplatsen och parken ska planeras högklassigt så att det blir ett trivsamt offentligt uterum som förenar Aviaplatsen och Lokkiparken. Byggnaders räddningsvägar får inte dras genom området. I området ska det finnas planteringar, träd och buskar, samt lek- och vistelseplatser av hög kvalitet. Planeringen av området ska samordnas med planeringen av de angränsande städernas offentliga uterum.
Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla. Istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	Levnadsförhållandena för de träd som planteras ska tryggas med växtunderlag enligt infra-RYL. De trädplantor som planteras ska ha ett stamomfång på minst 18 cm.
Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.	Gångstråk och vistelseområden för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.
Liikerakennuksen huoltopiha tulee kattaa pihakannella, joka on sovitettava maaston korkoihin.	Affärsbyggnadens servicegård ska övertäckas med ett gårdsdäck som ska anpassas till terränghöjningarna.
Alueelle on varattava tontin 15 asuinrakennuksen leikki- ja oleskelualue.	I området ska ett område för lek och vistelse reserveras för bostadshuset på tomt 15.
Tontin 19 asuinrakennuksen oleskelupiha tulee rakentaa asuinrakennuksen katolle.	Uteplatsen för bostadshuset på tomt 19 ska byggas på bostadshusets tak.
Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta, kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.	Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas eller på något annat sätt behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.
Vähintään Avia-aukioon rajautuvilta osiltaan tonttien pihojenkiveykset on tehtävä vastaavalla materiaalilla kuin Avia-aukion kiveys.	Gårdarnas stenläggningar ska göras med ett material som motsvarar Aviaplatsens stenläggning till minst den del av tomterna som gränsar till Aviaplatsen.
Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesijärjestelmät saa sijoittaa LPA-korttelialueelle.	I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ut i dagvattenavloppet. Dagvattensystemen får placeras i LPA-kvartersområdet.
Pyöräpaikat Polkupyöriä saa sijoittaa korttelin 52320 LPA-alueelle.	**Cyckelplatser** Cykelplatser får placeras på LPA-området i kvarteren 52320.
Asunnot vähintään 2 pp /asunto Liiketilat 1 pp /50 k-m2 Toimistotilat 1 pp /80 k-m2	Bostäder minst 2 cp/ bostad Affärslokaler 1 cp/50 m2-vy Kontorslokaler 1 cp/80 m2-vy
Suunnittelijan tulee esittää laskelma ja perustelut, jos perusnormista poiketaan.	Planeraren ska lägga fram en kalkyl och motiveringar vid avvikelse från den grundläggande normen.
Pääosa polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettävissä ja säältä suojattuja.	Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.
Autopaikat Autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 52320 LPA-alueelle.	**Bilplatser** Bilplatser får placeras på LPA-området i kvarteren 52320.

	Asunnot 1 ap /130 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitoksiin. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m2 sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m2 porraskäytävien läheisyyteen.	Bostäder 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till parkeringsanläggningar med icke namngivna platser. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats anvisas /1 500 m2-vy samt 1 bp /5 000 m2-vy i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänst.
	Liiketilat 1 ap /180 k-m2, kun liiketilan koko on alle 2 000 k-m2 1 ap /120 k-m2, kun liiketilan koko on yli 2 000 k-m2 Toimistot vähintään 1 ap /100 k-m2	Affärsutrymmen 1 bp /180 m2-vy då affärsutrymmet är mindre än 2 000 m2-vy 1 bp /120 m2-vy då affärsutrymmet är större än 2 000 m2-vy Kontor minst 1 bp/100 m2-vy
	Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.	Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i anslutning till bygglovet.
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Yleistä Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja rakennusten maantasokerroksiin.	**Allmänt** I området är det tillåtet att i byggnadernas markplansvåningar också placera affärs-, kontors-, arbets- och serviceutrymmen.
	Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m2.	I markplansvåningen i den byggnad som byggs först vid Aviagränden ska utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen reserveras ett personalrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. Personalrummet ska ha en storlek av cirka 40 m2-vy.
	Asuinrakennusten kivijalkaan tulee rakentaa työ-, palvelu-, toimisto- ja/tai liiketiloja, joita voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina, Aviabulevardin ja Aviakujan kulmaan, maantasokerrokseen tontille 12 vähintään 70 k-m2 sekä Avia-aukion laidalle tontille 10 vähintään 250 k-m2.	I byggnadernas stenfotsvåning ska det byggas arbets-, service-, kontors- och/eller affärslokaler som tillfälligt också kan användas som gemensamma utrymmen för invånarna, i hörnet av Aviabulevarden och Aviagränden, i markplansvåningen på tomt 12 minst 70 m2-vy, och vid Aviaplatsen på tomt 10 minst 250 m2-vy.
	Alueelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja PKS-RAVA:n suositusten mukaisesti. Niiden tulee sijoittua ensisijaisesti jalankulkureittien varsille. Yhteistiloiksi ei lasketa varastoja.	Gemensamma utrymmen för de boende ska placeras i området i enlighet med PKS-RAVAs rekommendationer. Dessa utrymmen skall främst placeras vid gångstråk. Förråd räknas inte som gemensamt utrymme.
	Jokaiseen asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat joko ylimpään kerrokseen, jolloin ne voi sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, tai maantasokerrokseen.	I varje bostadshus ska gemensamma bastuutrymmen byggas för de boende, antingen på översta våningen, då de kan placeras ovanför det största tillåtna våningstalet, eller på markplansvåningen.
	Palvelu-, työ-, toimisto- ja liiketilat sekä asukkaiden yhteistilat saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ne eivät mitoita auto- eikä polkupyöräpaikkoja.	Service-, arbets-, kontors- och/eller affärslokaler samt gemensamma utrymmen för invånarna får byggas utöver den angivna byggrätten. De räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Jos teknisiä tiloja sijoitetaan kaavaan merkityn suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, tulee ne sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja kattomuotoon. Nämä tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Om tekniska utrymmen placeras ovanför angivet högsta våningtal, skall de anpassa till byggnadens arkitektur och takform. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas en del av trapphusen som överstiger 15m²-vy. Trapphusen ska ha dagsljusintag.
	Väestönsuojatilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.	Skyddsrummen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.
	Alueelle tulevat muuntamot tulee pääosin sijoittaa rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä. Muuntamorakennuksen väritys tulee sovittaa ympäristöönsä.	De transformatorstationer som området får ska huvudsakligen placeras i anslutning till byggnaderna eller integreras i den miljö som byggs. Transformatorsbyggnadens färgsättning ska anpassas till miljön.
	Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen ja/tai LPA-alueen pysäköintitaloon.	Soprum ska placeras i en byggnad och/eller i parkeringshuset i LPA-kvarteret.
	Aviabulevardin ja Avia-aukion varressa rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.	Utmed Aviabulevarden och Aviaplatsen ska byggnaderna hålla hög arkitektonisk nivå och vara praktfulla.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.
	Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 35 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.
	Toimisto-, työ- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontors-, arbets- och affärslokalernas ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava riittävän korkealla rakennuksen puhdasilmaisimmalla puolella.	Bostädernas ersättningsluft får inte tas från Aviabulevardens sida. Ersättningsluftintaget ska sitta tillräckligt högt uppe på den sida av byggnaden där luften är renast.
Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitseva kehärata sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.	I planeringen ska ringbanan under markytan tas i beaktande, liksom eventuella nedre gränser för de brytningsarbeten som krävs.
Parvekkeet	**Balkonger**
Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.	De balkonger och grönrum som förses med fast inglasning räknas inte in i byggrätten.
Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone kadun tai aukion puolelta lukien kolmannesta kerroksesta ylöspäin.	Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönrum mot gatan eller den öppna platsen räknat från tredje våningen och uppåt.
Kaikki parvekkeet tulee lasittaa.	Alla balkonger ska inglasas.
Maahan ulottuvia parvekkeen kannattajia ei sallita korttelialueen ulkokehällä.	Balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna mot kvarterssområdets yttre gränser.
Parvekkeilla ja asuntojen terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.	På balkongerna och bostädernas terrasserna ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.
Julkisivut	**Fasader**
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.	Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke stadsbilden.
Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.	Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.
Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen, värityksen ja materiaalien tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.	Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster, färgsättning och material ska variera i olika byggnader.
Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.	Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.
Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä julkisivujen erilaisessa käsittelytavassa.	Gemensamma invånarlokaler ska framhävas med hjälp av olika metoder för att behandla fasaderna.
Rakennuksen maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Byggnadens markplansvåning får inte ge ett slutet intryck.
Jalankulkijan havainnointikorkeudella oleva seinäpinta on toteutettava esteettisesti kiinnostavalla tavalla.	En väggyta som befinner sig i fotgängares observationshöjd ska byggas på ett estetiskt intressant sätt.
Maantasokerroksen liiketilojen julkisivun tulee olla pääosin lasia.	Markplansvåningens affärslokaler ska ha en fasad som huvudsakligen består av glas.
Kuusikerroksisten rakennusten katto tulee tehdä arkkitehtonisesti mielenkiintoiseksi. Toteutuksessa on otettava huomioon korkeista asuinrakennuksista kattoa kohti avautuvat näkymät.	Sexvåningshusens tak ska byggas arkitektoniskt intressant. Vid realisering ska beaktas det utsikt som öppnas från de höga bostadshusen mot taken.
Asuinrakennusten värityksen tulee pohjautua lähiympäristön kallioiden värimaailmaan.	Bostadshusens färgsättning ska basera sig på de närliggande berghällarnas färgvärld.
Pihat:	**Gården:**
Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelialueen laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.	I anslutning till det första bygglovet ska det för hela kvartersområdet utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.
Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,9.	Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,9.
Pihan suunnittelussa hyödynnetään alueella olevia luonnonelementtejä: mäntyjä, siirtolohkareita ja kallioita.	I planeringen av gården utnyttjas de naturelement som finns i området: tallar, flyttblock och berghällar.
Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.	På gårdsområdet ska ett gemensamt område för lek och vistelse reserveras för kvartersområdet.
Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Tonttien välisiä rajoja ei aidata.	Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.
Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.	Levnadsförhållandena för de träd som planteras ska tryggas med växtunderlag enligt infra-RYL.
Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.	Gångstråk och vistelseområden för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.
Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta, kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.	Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas eller på något annat sätt behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Vähintään Avia-aukioon rajautuvilta osiltaan tonttien piho-jenkiveykset on tehtävä vastaavalla materiaalilla kuin Avia-aukion kiveys.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa kallioisena säilytettävään maisemaan.

Pyöräpaikat
Asunnot vähintään 2 pp /asunto
Liiketilat 1 pp /50 k-m2
Toimistotilat 1 pp /80 k-m2
Suunnittelijan tulee esittää laskelma ja perustelut, jos perusnormista poiketaan.
Pääosa polkupyöräpaikoista tulee olla helposti käytettävissä ja säältä suojattuja.

Autopaikat
Autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 52320 LPA-alueelle.

Asunnot 1 ap /130 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa.
Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitoksiin. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka /1 500 k-m2 sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap /5 000 k-m2 porraskäytävien läheisyyteen.
Liiketilat 1 ap /180 k-m2, kun liiketilan koko on alle 2 000 k-m2
1 ap /120 k-m2, kun liiketilan koko on yli 2 000 k-m2
Toimistot vähintään 1 ap /100 k-m2
Muiden tilojen autopaikat määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Gårdarnas stenläggningar ska göras med ett material som motsvarar Aviaplatsens stenläggning till minst den del av tomterna som gränsar till Aviaplatsen.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ut i dagvattenavloppet. Dagvattnets fördröjningsvolym är 1 m3/100 m2 yta som inte släpper igenom vatten.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som bevaras bergigt.

Cyckelplatser
Bostäder minst 2 cp/ bostad
Affärslokaler 1 cp/50 m2-vy
Kontorslokaler 1 cp/80 m2-vy.
Planeraren ska lägga fram en kalkyl och motiveringar vid avvikelse från den grundläggande normen.
Huvuddelen av cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Bilplatser
Bilplatser får placeras på LPA-området i kvarteren 52320.

Bostäder 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder.

Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till parkeringsanläggningar med icke namngivna platser. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats anvisas /1 500 m2-vy samt 1 bp /5 000 m2-vy i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänst.

Affärsutrymmen 1 bp /180 m2-vy då affärsutrymmet är mindre än 2 000 m2-vy
1 bp /120 m2-vy då affärsutrymmet är större än 2 000 m2-vy
Kontor minst 1 bp/100 m2-vy
Bilplatser för övriga utrymmen fastställs i varje enskilt fall i anslutning till bygglovet.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alueelle tulee sijoittaa peli- ja/tai leikkialueita sekä istutuksia.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa tulee toteuttaa laadukkaasti.

AH-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,2. Maisema-arkkitehdin tulee esittää vihertehokkuuslaskelma sekä perustelut, jos tavoiteluvusta poiketaan.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

I området ska det placeras spel- och/eller lekplatser och planteringar.

Den områdesdel som reserverats för allmän gångtrafik ska byggas på ett högklassigt sätt.

AH-kvartersområdens gröneffektivitet ska ha målsättningstalet 1,2. Landskapsarkitekten ska lägga fram en gröneffektivitetskalkyl och motiveringar vid avvikelse från målsättningstalet.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa korttelin 52320 jätetiloja sekä polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja.

Alueelle saa sijoittaa joko osaa tai koko korttelia palvelevia muuntamoita. Ne tulee pääosin sijoittaa rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä.

Piha-alueelle tulee sijoittaa kolme autopaikkaa takseille.

Keskustatoimintojen korttelialueeseen liittyviä teknisiä rakenteita saa sijoittaa autopaikkojen korttelialueen puolelle.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Alueen arkkitehtuurin, käytettävien materiaalien ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Pysäköintilaitoksen ylin taso tulee käsitellä laadukkaasti ja monimuotoisesti valaistuksen ja taiteen keinoin muodostaen rakennukseen viidennen julkisivun. Sen toteutuksessa on otettava huomioon korkeista asuintaloista pysäköintilaitosta kohti avautumat näkymät. Rakennuksen yli taso tulee kattaa viherkatolla vähintään 20 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Etelään ja länteen suuntautuvat julkisivut tulee käsitellä pääasiassa viherseinänä ja ritilä/pergolarakentein.

Rakennusten värityksessä tulee suosia lähiympäristön kallioiden värimaailmaa.

Kvartersområde för bilplatser.

I parkeringsanläggningen är det tillåtet att placera både soprum för kvarteret 52320 och förvarings- och serviceutrymmen för cyklar.

Transformatorstationer som betjänaren en del eller hela kvarteret får placeras i området. De ska huvudsakligen placeras i anslutning till byggnaderna eller integreras i den miljö som byggs.

I gårdsområdet ska tre bilplatser placeras för taxibilar.

Tekniska konstruktioner som hör till kvartersområdet för centrumfunktioner får placeras utanför kvartersområdet för bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Områdets arkitektur, de använda materialen och miljöbyggandet ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Det översta planet i parkeringsanläggningen ska utformas så att det håller hög kvalitet och är varierande med hjälp av belysning och konst så att det bildar byggnadens femte fasad. I genomförandet ska de vyer som öppnas från höga bostadshus mot parkeringsanläggningen tas i beaktande. Byggnadens övre plan ska övertäckas med ett gröntak som täcker minst 20 % av byggnadens grundyta.

Fasader riktade mot söder och väster ska huvudsakligen behandlas som grönväggar och förses med spjälverks-/pergolakonstruktioner.

I byggnadernas färgsättning ska de närliggande berghällarnas färgvärld favoriseras.

	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m mpy.	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m öh.
	LPA-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7. Maisema-arkkitehdin tulee esittää vihertehokkuuslaskelma sekä perustelut, jos tavoiteluvusta poiketaan.	LPA-kvartersområdens gröneffektivitet ska ha målsättningstalet 0,7. Landskapsarkitekten ska lägga fram en gröneffektivitetskalkyl och motiveringar vid avvikelse från målsättningstalet.
	Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, joka sisältää piha- ja valaistussuunnitelman ja jota tarvittaessa päivitetään seuraavien rakennuslupien yhteydessä.	I anslutning till det första bygglovet ska det för hela kvarteret utarbetas en kvartersplan som innehåller en plan över gården och belysningen och som vid behov uppdateras i anslutning till följande bygglov.
	Piha-aluetta tulee jäsennellä erilaisin pintamateriaalein. Sinne tulee istuttaa lukuisasti isoksi kasvavia puita ja varmistaa niiden sekä tontin muiden istutusten elinmahdollisuudet.	Gårdsområdet ska struktureras med hjälp av olika ytmaterial. I området ska man plantera ett stort antal träd som blir storvuxna och trygga levnadsförhållandena för dem och tomtens övriga planteringar.
	Istutettavien puiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla. Istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	Levnadsförhållandena för de träd som planteras ska tryggas med växtunderlag enligt infra-RYL. De trädplantor som planteras ska ha ett stamomfång på minst 18 cm.
	Jalankulkijan liikkumisreitit tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.	Gångstråken för fotgängare ska planeras så att de är trygga och inbjudande.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta, kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Området mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. LPA-korttelialueelle saa sijoittaa C-korttelialueen hulevesijärjestelmiä.	I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ut i dagvattenavloppet. Dagvattnets fördröjningsvolym är 1 m3/100 m2 yta som inte släpper igenom vatten. I LPA-kvartersområdet får C-kvartersområdets dagvattensystem placeras.
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Aluetta ei saa aidata.	Området får inte inhägnas.
	Alue tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla yhteensopivaksi asuinkerrostalojen korttelialueen kanssa.	Området ska struktureras med hjälp av olika ytmaterial och planteringar så att det passar ihop med kvartersområdet för flervåningshus.
	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.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52320	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
Avia-aukio	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	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.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
max +54,8	Pysäköintilaitoksen ylimmän tason ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för parkeringsanläggningens översta plan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.

	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksen.	Byggnadsyta där kontors- och affärsbyggnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.
	Maanalainen pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Uloke	Utsprång
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 37 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 37 dB.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	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
(52320)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
	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.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Siirretään
Yksityinen vh
Yksityinen vh
Yksityinen vh
Yksityinen vh
Yksityinen vh
ET
AK
AH
C
LPA
(52320)
52320
max+54.8
ajo
map
vm
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:1500
Mittakaava
Vesihuollon esisuunnitelma
002417 Aviapolis South Block
Vantaan kaupunki
copyright
Paula Luomala
tulosteen laatija
18.11.2019
päiväys
0
20
100 m

Vihertehokkuus: Keskustatoimintojen korttelialue C

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block C-kortteli

Päivämäärä: 13.11.2019

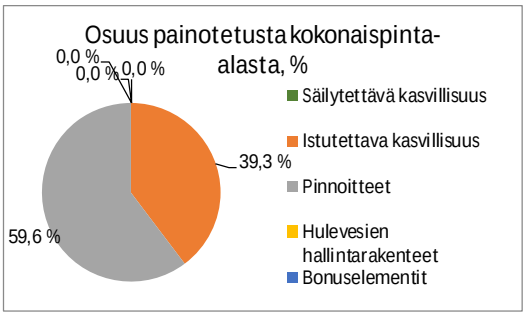
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

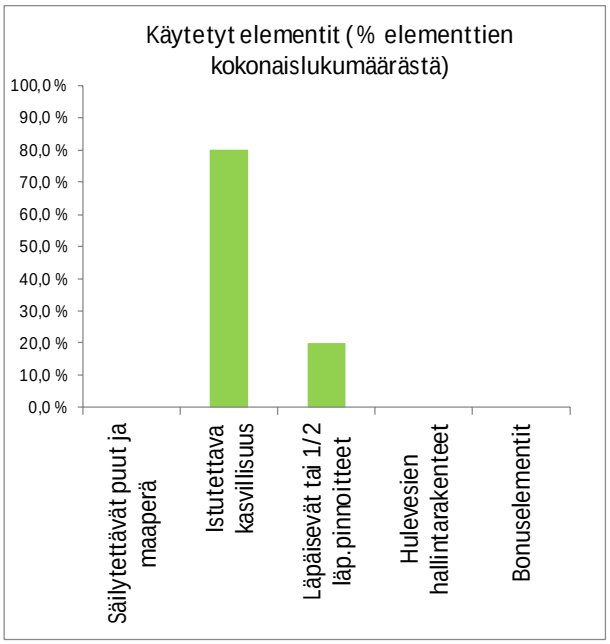
Saavutettu vihertehokkuus
0,7
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,3

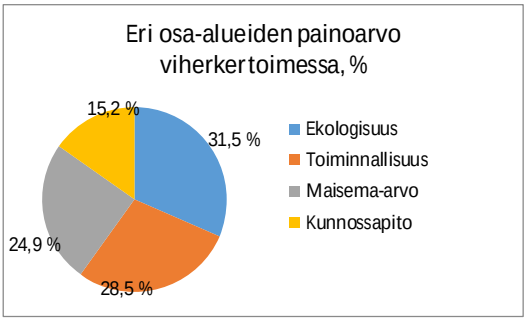
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	5	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vihertehokkuus: Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block AK -alue

Päivämäärä: 13.11.2019

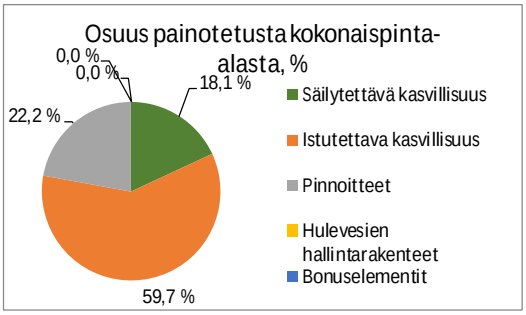
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

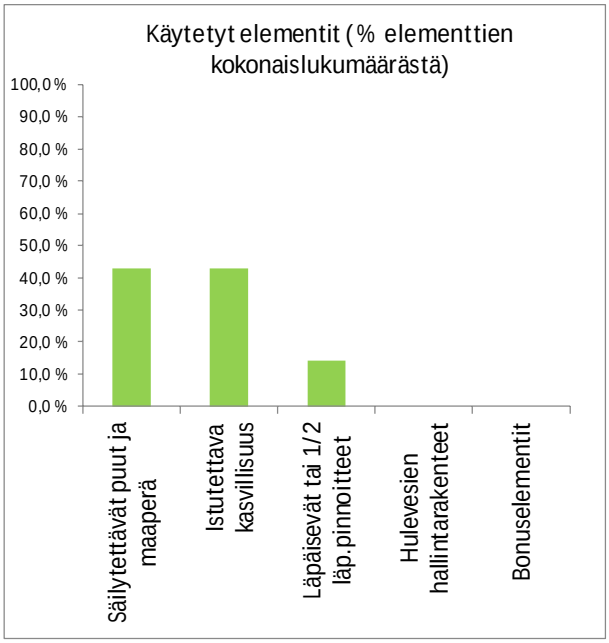
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

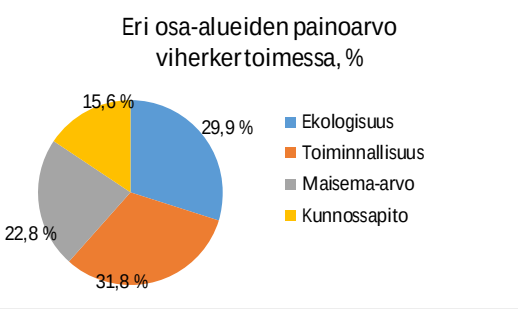
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	3	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vihertehokkuus: Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block AH-alue

Päivämäärä: 13.11.2019

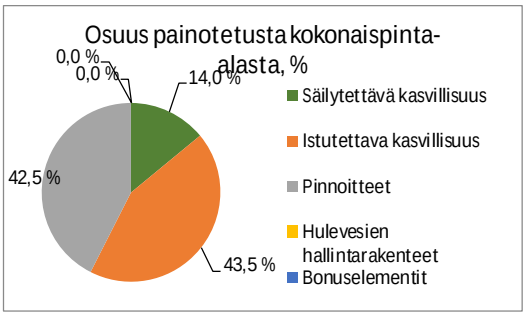
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

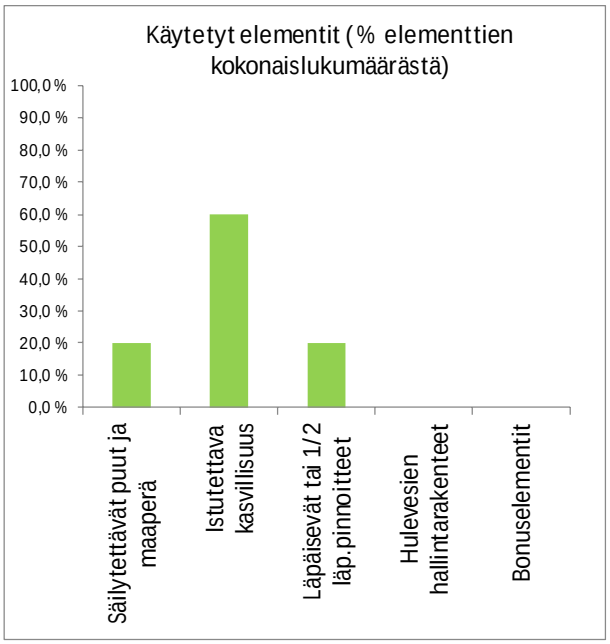
Saavutettu vihertehokkuus
1,2
Tavoitetaso
0,7
Minimitaso
0,4

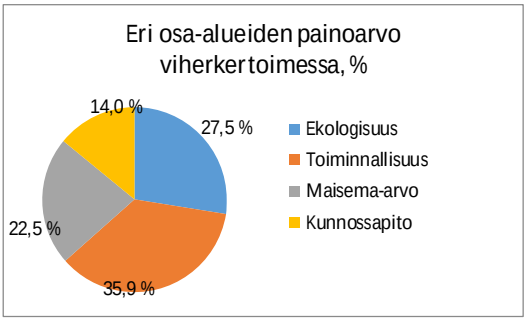
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	5	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Vihertehokkuus: Autopaikkojen korttelialue LPA

Tuloskortti

Kohteen osoite: Aviapolis, South Block LPA-alue

Päivämäärä: 13.11.2019

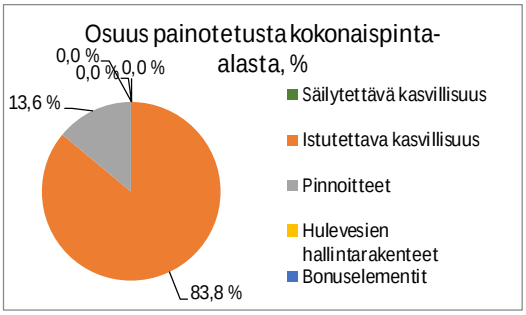
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Petrina Köngäs, Vahanen Environment Oy

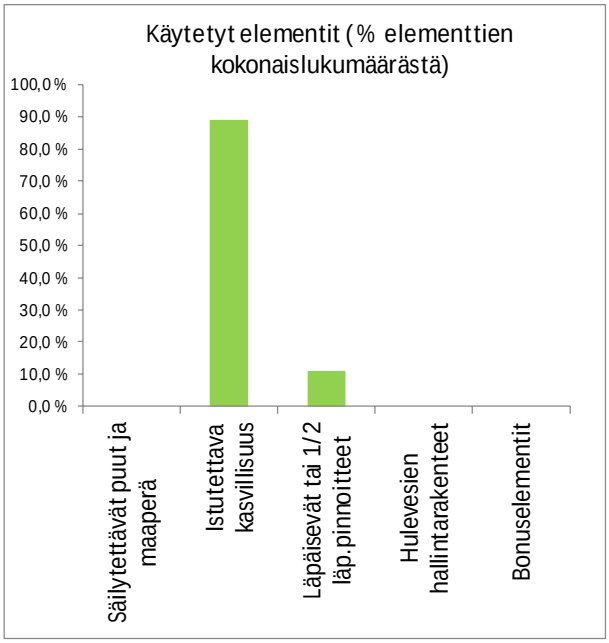
Saavutettu vihertehokkuus
0,7
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,3

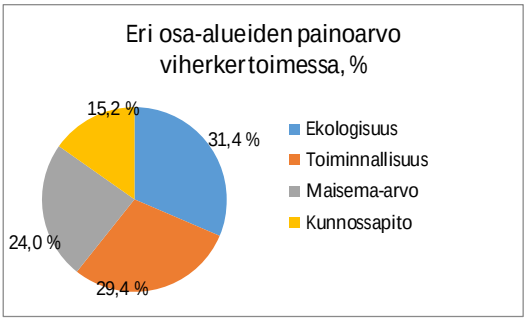
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	8	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	9	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







8 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta /Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta/ Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy / Asemakaavan muutos 002417 / AK**

VD/1829/10.00.01.05/2020
AK/HW/MV/AVP/TH

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n, LAK Real Estate Oy:n ja Vantaan kaupungin välillä liittyy asemakaavan muutokseen nro. 002417 Aviapolis Eteläinen. Aviapolis aseman Korttelin 52320 C ja AK alueiden kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m^2. Kiinteistö Oy Aviatontti IV maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 986 500 euroa euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Maankäyttösopimukseen liittyy myös sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta.

Asemakaavan muutos nro 002417 Aviapolis Eteläinen mahdollistaa sen, että eteläisemmän Aviapolis-aseman lähiympäristön keskeiseksi aiheeksi muodostuu nykyistä laajempi Avia-aukio, jonka ympärille palvelut sijoittuvat. Nykyinen asumisen rakennusoikeus nousee 8 100 k-m2:lla 33 100 k-m2:iin, mikä sijoittuu sekä asuinkerrostalojen korttelialueelle AK että keskustatoimintojen korttelialueelle C. C-alueelle sijoittuu myös toimisto-, liike- ja palvelutiloja yhteensä 11 700 k-m^2:n verran. Korttelin 52320 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 44 850 k-m^2.
Avia-aukion pohjoispuolelle on n. 600 asukkaan asuinkerrostalot, joiden rakennusoikeus on yhteensä 23 800 k-m^2. Aukion laidalle sijoittuu liike- ja palvelutiloja ja Aviakujan varrelle joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Alueen keskellä on yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue ET, jossa sijaitsee Kehäradan huoltokuilu.
Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n omistamista tonteista 92-52-320-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja määräalasta 92-423-4-44-M543 sekä Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta 92-52-9902-2. Kiinteistö Oy Aviatontti IV on LAK Real Estate Oy;n 100% omistama yhtiö. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002417 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Aviatontti IV ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavamuutoksen mukaisesti edellyttää vesihuoltoverkoston rakentamista ja siirtämistä sekä kaukolämpölinjan siirtämistä. Asemakaavamuutos edellyttää myös Avia-aukion rakentamista.

Kaupunki rakentaa aukion valmiiksi. Muualle asemakaavamuutosalueelle tarvittavat vesihuoltolinjat Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa, HSY:n alueella olemassa oleviin HSY:n vesihuoltolinjoihin. Aviakujalla vesihuoltolinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Kaukolämpölinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa.

Kiinteistö Oy Aviatontti IV maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 986 500 euroa**.

Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **8016 euroa** luovuttamalla Kaupungille kiinteää omaisuutta maankäyttösopimuksen kohdassa B.II sovitun vaihtokirjan mukaisesti. Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **1 978 484 euroa** erääntyy maksettavaksi yhdessä erässä välittömästi asemakaavamuutoksen voimaantultua.

Kiinteistö Oy Aviatontti IV luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 986 500 euroa** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodosta ja asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu seuraavaa:
Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m^2, vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m^2, korkeintaan 40 % eli 9 520 k-m^2 voidaan toteuttaa yksiöinä.

Kaupunki mahdollistaa näin asuinkerrostalojen korttelialueelle asumisen erityiskohteiden rakentamisen, joissa voidaan kokeilla lentokentän, erinomaisen joukkoliikenteen ja palvelujen välittömässä läheisyydessä uusia pienasuntoihin perustuvia asumiskonsepteja.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa tai huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

Sopimusalueen korttelin 92-52-320 keskustatoimintojen alueella (C) sijaitsevat kaksi asuntotornia (rakennusoikeudet 4 300 k-m^2 ja 5 000 k-m^2) ovat kaupungin hyväksymiä asumisen erityiskohteita, joiden asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 50 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta.

Sopimusalueen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m^2, 20 % eli 4 760 k-m^2 tulisi toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona, joka siirretään lähialueen tulevissa asuntorakentamisen mahdollistavissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa toteutettavaksi. Asiasta allekirjoitetaan maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä erillinen **sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta**.

Sopimuksella rakentamisvelvoitteen siirrosta on sovittu mm. seuraavaa:
Tulevissa liitteessä A3 esitetyn sopimusalueen asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy sitoutuvat toteuttamaan asemakaavat ja asemakaavamuutokset kaavoitushetkellä voimassa olevan Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja asemakaavamuutoksen nro 002417alueelta siirtyvän pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantovelvoitteen, määrältään 4 760 k-m^2, mukaisesti.

Mikäli Yhtiöt eivät täytä edellä mainittua siirtyvää asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoon liittyvää rakentamisvelvoitetta (4 760 k-m^2), yhtiöt ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalueella tehtävissä erillisissä maankäyttösopimuksissa kaupungilla on oikeus asettaa kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukainen suurempi sopimussakko tässä kohdassa mainitun velvoitteen täyttämiseksi.
Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalueella tehtävissä erillisissä maankäyttösopimuksissa kaupungilla on myös oikeus asettaa kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisia lisävelvoitteita yhtiöille, joiden turvaamiseksi Kaupungilla on oikeus asettaa erillinen ja suurempi sopimussakko.

Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta on liitteenä A2.Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalue on määritelty liitteessä A3.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
Esisopimuksella varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Määräalojen vaihdosta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Aviatontti IV sopivat seuraavaa:

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV:lle noin 565 m^2:n, noin 12 m^2:n ja noin 341 m^2 suuruiset määräalat yleisestä alueesta 92-52-9902-2. Kaupunki on saanut nyt luovutettavat alueet voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä vastikkeetta Lentoasemakiinteistöt Oyj: ltä. Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja keskustatoimintojen korttelialueeseen (C).

Kiinteistö Oy Aviatontti IV luovuttaa Kaupungille noin n. 623 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-3, n. 143 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-4, n. 5 m^2:n suuruisen määräala kiinteistöstä 92-52-320-9, n. 94 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-6, n. 74 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-7, n. 1 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-8 ja n. 781 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-423-4-44-M543. Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 torialueeseen ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET).

Kaupunki maksaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV:lle välirahaa **8016 euroa**. Väliraha kuitataan Yhtiön kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Aviatontti IV ja LAK Real Estate Oy kanssa liitteenä olevan sopimuksen rakentamisvelvoitteen siirrosta

c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja sopimuksen rakentamisvelvoitteen siirrosta sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus
- A1: Sopimusalue
- A2: Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta
- A3: Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalue
- B1: kartta vaihdettavista maa-alueista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Antti Kari puh 040 5686 540,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xx.x.2020 päivätty Asemakaavan muutos nro 002417, Aviapolis eteläinen (jäljempänä "**Asemakaavamuutos**").

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on luoda kestävää, toiminnallisesti sekoittunutta ja dynaamista kaupunkirakennetta kehittämällä voimassa olevaa asemakaavaa siten, että suunnitelman keskeiseksi elementiksi muodostuu tori/asema-aukio, jonka ympärille keskitetään palvelut. Alue on nykyisessä asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta. Asemakaavamuutoksessa Aviakujan ja Aviabulevardin kulmauksessa keskustatoimintojen korttelialue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialueen keskelle jää Kehäradan tunnelin huoltoa palveleva rakennus. Rakennuksen huoltoliikenne kulkee Aviakujan kautta. Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen ja tulevien uusien rakennusten väliin rakennetaan Avia-aukio.

Asemakaavamuutos aiheuttaa vesihuollon ja kaukolämmön johtosiirtoja Aviakujalla sekä Avia-aukiolla vesihuoltolinjan rakentamista.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Kiinteistö Oy Aviatontti IV (Y-tunnus: 2852094-8)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

LAK Real Estate Oy (Y-tunnus: 2852087-6)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä ”**Toteuttaja**”)

Hakija ja Toteuttaja vastaavat tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamista tonteista 92-52-320-3, 92-52-320-4, 92-52-320-5, 92-52-320-6, 92-52-320-7, 92-52-320-8, 92-52-320-9 ja määräalasta 92-423-4-44-M543 sekä Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta 92-52-9902-2 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavamuutoksen mukaisesti edellyttää vesihuoltoverkoston rakentamista ja siirtämistä sekä kaukolämpölinjan siirtämistä. Asemakaavamuutos edellyttää myös Avia-aukion rakentamista.

Kaupunki rakentaa aukion valmiiksi. Muualle asemakaavamuutosalueelle tarvittavat vesihuoltolinjat Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa, HSY:n alueella olemassa oleviin HSY:n vesihuoltolinjoihin. Aviakujalla vesihuoltolinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Kaukolämpölinjan siirron Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa.

Kaupunki toteuttaa edellä mainitut Kaupungille kuuluvat työt seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavan muutoksen nro 002417 tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä Avia-aukion rakentamista.

- Kaupunki rakentaa edellä mainitut 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 986 500 euroa**.

4.2 Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **8 016 euroa** luovuttamalla Kaupungille kiinteää omaisuutta maankäyttösopimuksen kohdassa B.II sovitun vaihtokirjan mukaisesti.

4.3 Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **1 978 484 euroa** erääntyy maksettavaksi kolmessa erässä. **659 495 euroa** korvauksesta erääntyy maksettavaksi välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantultua, **659 495 euroa** vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja **659 495 euroa** kahden vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

4.4 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 986 500 euroa** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

5.2 Kaupunki antaa suostumuksensa vakuuden osittaiseen vapauttamiseen siltä osin kun erääntyneitä yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksia on todistetusti suoritettu Kaupungille. Vakuus vapautetaan kokonaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on maksettu kokonaisuudessaan.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

6.1 Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m^2, vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

6.2 Sopimusalueen korttelin 92-52-320 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m^2, korkeintaan 40 % eli 9 520 k-m^2 voidaan toteuttaa yksiöinä. Yksiöiden kerrosalaa (k-m^2) laskettaessa niiden yhteenlasketut huoneistoneliömetrit (h-m^2) muutetaan kerrosneliömetreiksi (k-m^2) kertoimella 1,2. Kaupunki mahdollistaa näin asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) asumisen erityiskohteiden rakentamisen, joissa voidaan kokeilla lentokentän, erinomaisen joukkoliikenteen ja palvelujen välittömässä läheisyydessä uusia pienasuntoihin perustuvia asumiskonsepteja.

6.3 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa tai huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

6.4 Sopimusalueen korttelin 92-52-320 keskustatoimintojen alueella (C) sijaitsevat kaksi asuntotornia (rakennusoikeudet 4 300 k-m^2 ja 5 000 k-m^2) ovat kaupungin hyväksymiä asumisen erityiskohteita, joiden asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 50 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

6.5 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien asuntojen osalta.

6.6 Sopimusalueen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) asuinrakennusoikeuden määrästä, 23 800 k-m^2, 20 % eli 4 760 k-m^2 tulee toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona, joka siirretään lähialueen tulevissa asuntorakentamisen mahdollistavissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa toteutettavaksi. Asiasta allekirjoitetaan tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä alueen maanomistajien ja Kaupungin välille erillinen sopimus. Sopimus on tämän maankäyttösopimuksen liitteenä (liite A2).

7. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

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

10. Sopimuksen voimaantulo

10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2021 mennessä.

10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen

jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2021 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Vaihdon osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

ja

Kiinteistö Oy Aviatontti IV (Y-tunnus: 2852094-8)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

Vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 565 m^2:n, noin 12 m^2:n ja noin 341 m^2 suuruiset määräalat yleisestä alueesta 92-52-9902-2.

Määräalojen arvo on 9 180 euroa.

Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja keskustatoimintojen korttelialueeseen (C).

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin n. 623 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-3, n. 143 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-4, n. 5 m^2:n suuruisen määräala kiinteistöstä 92-52-320-9, n. 94 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-6, n. 74 m^2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-52-320-7, n. 1 m^2:n suuruisen määräalan

kiinteistöstä 92-52-320-8 ja n. 781 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-423-4-44-M543.

Määräalojen arvo on 17 196 euroa.

Määräalat kuuluvat asemakaavassa nro 002417 torialueeseen ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET).

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1 Väliraha

10.5 Kaupunki maksaa Yhtiölle välirahaa **8 016 euroa**. Väliraha kuitataan Yhtiön kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.

11. Omistus- ja hallintaoikeus

11.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

12. Verot ja maksut

12.1 Osapuolet vastaavat veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt kunkin osapuolen omistusaikana.

13. Vaaranvastuu

13.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

14. Kiinnitykset ja rasitukset

14.1 Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksista ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu vaihdon kohteisiin.

15. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

15.1 Vaihdon kohteisiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

15.2 Vaihdon kohteilla on putkia ja johtoja liitteenä olevan johtokarttaotteen mukaisesti.

16. Kohteeseen tutustuminen

16.1 Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

16.2 Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

17. Asiakirjoihin tutustuminen

17.1 Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

17.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

18. Irtaimisto

18.1 Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

19. Maaperä ja jätteet

19.1 Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja vaihdon kohteilla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

20. Erimielisyyksien ratkaiseminen

20.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta, on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

_____
[Nimi]

KIINTEISTÖ OY AVIATONTTI IV

_____
[Nimi]

LAK REAL ESTATE OY

_____
[Nimi]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite A2	Sopimus rakentamisvelvoitteen siirrosta
Liite A3	Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalue
Liite B1	Kartta vaihdettavista maa-alueista

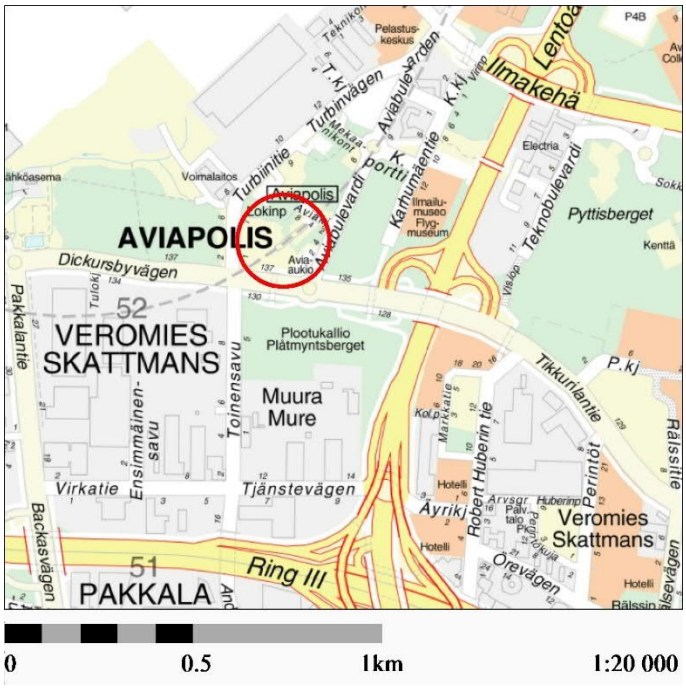
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta, [x] Kiinteistö Oy Aviatontti IV:n puolesta ja [x] LAK Real Estate Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

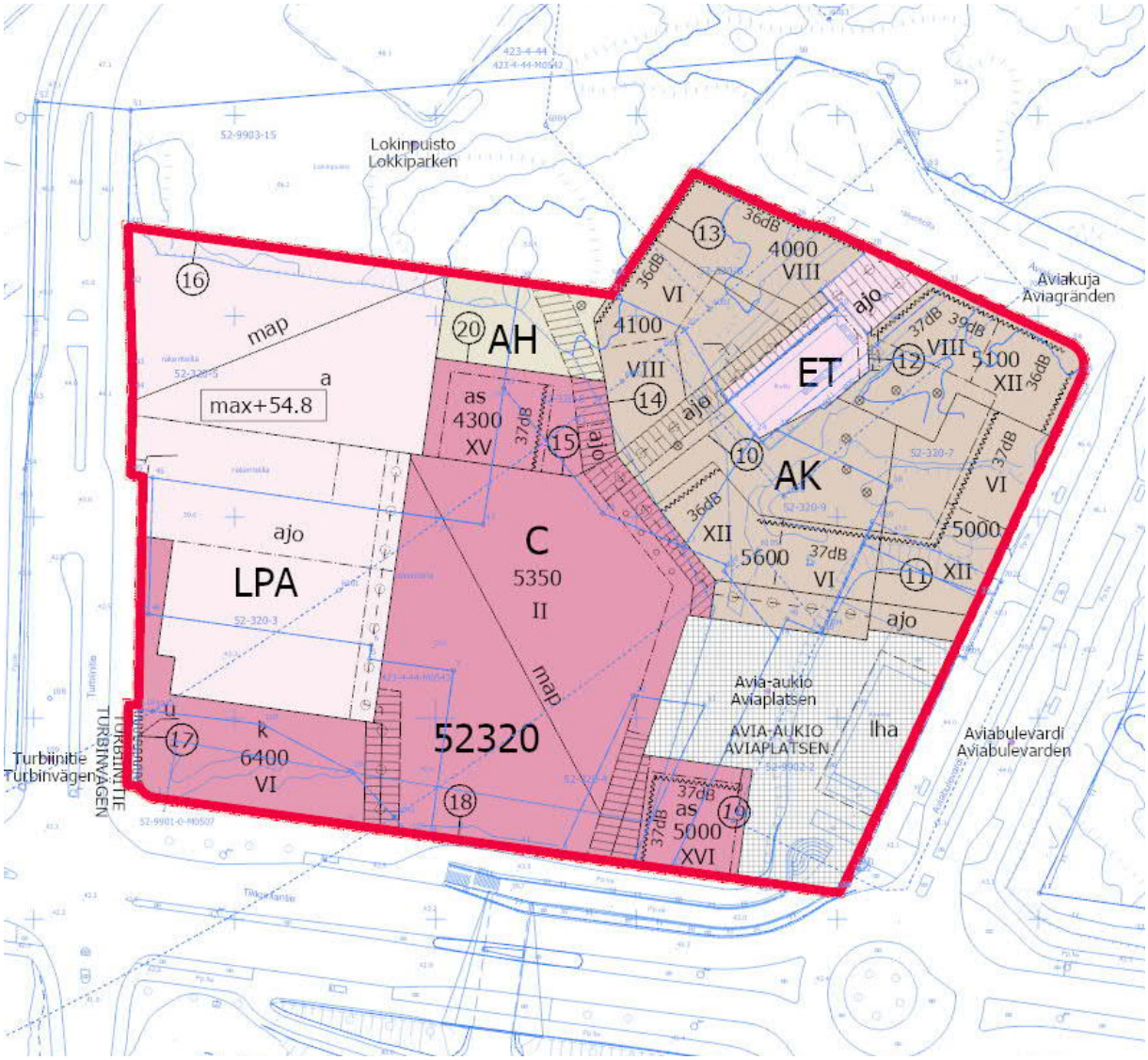
_____

KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002417



SOPIMUS RAKENTAMISVELVOITTEEN SIIRROSTA

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Kiinteistö Oy Aviatontti IV (Y-tunnus: 2852094-8)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä ”**Aviatontti**”)

LAK Real Estate Oy (Y-tunnus: 2852087-6)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä ”**LAK**”)

Jäljempänä Aviatontti ja LAK yhdessä ”**Yhtiöt**”.

Yhtiöt vastaavat yhteisvastuullisesti tämän sopimuksen velvoitteista.

2. Sopimuksen tarkoitus ja sopimusalue

2.1 xx.x.2020 päivättyyn asemakaavan muutokseen nro 002417, Aviapolis eteläinen (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”) liittyvässä, tämän rakentamisvelvoitteen siirtosopimuksen yhteydessä allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa Kaupungin, Aviatontin ja LAK:n välillä on sovittu, että valtion pitkän korkotuen asuntotuotannon rakentamisvelvoite, yhteensä 4 760 k-m^2, voidaan siirtää lähialueelle toteutettavaksi tulevissa asuntotuotannon mahdollistamissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa tämän erillissopimuksen mukaisesti. Tämän sopimuksen mukainen sopimusalue on määritelty liitteessä A3.

3. Rakentamisvelvoite tulevissa asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa

3.1 Tulevissa sopimusalueen asemakaavoissa ja asemakaavamuutoksissa Yhtiöt sitoutuvat toteuttamaan sopimusalueen asemakaavat ja asemakaavamuutokset kaavoitushetkellä voimassa olevan Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman ja Asemakaavamuutoksen alueelta siirtyvän pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantovelvoitteen, määrältään 4 760 k-m^2, mukaisesti.

4. Sopimussakko

4.1 Mikäli Yhtiöt eivät täytä edellä kohdassa 3.1 mainittua siirtyvää asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoon liittyvää rakentamisvelvoitetta (4 760 k-m^2), Yhtiöt ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2. Sopimusalueella tehtävissä erillisissä maankäyttösopimuksissa Kaupungilla on oikeus asettaa Kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten

linjausten mukainen suurempi sopimussakko tässä kohdassa mainitun velvoitteen täyttämiseksi.

4.2 Sopimusalueella tehtävissä erillisissä maankäyttösopimuksissa Kaupungilla on oikeus asettaa Kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisia lisävelvoitteita Yhtiöille, joiden turvaamiseksi Kaupungilla on oikeus asettaa erillinen ja suurempi sopimussakko.

Tätä sopimusta rakentamisvelvoitteen siirrosta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

_____
[Nimi]

KIINTEISTÖ OY AVIATONTTI IV

_____
[Nimi]

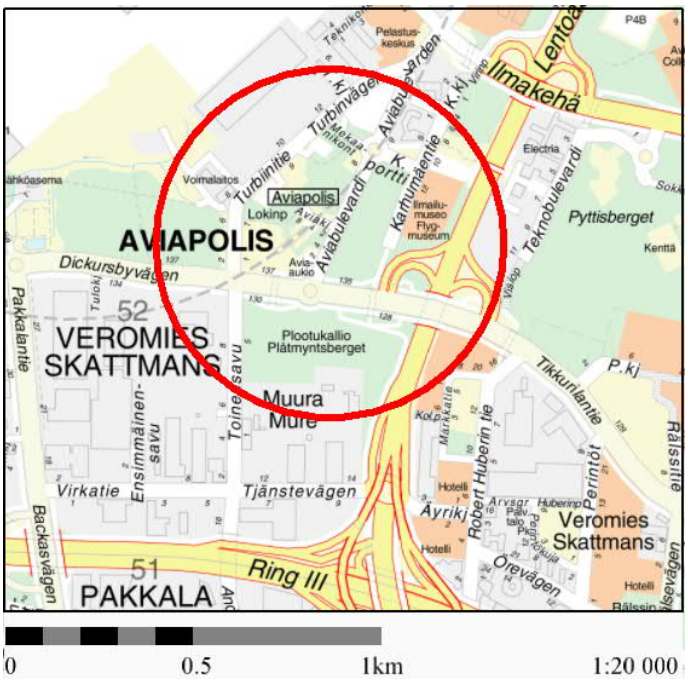
LAK REAL ESTATE OY

_____
[Nimi]

Liitteet

Liite A3 Rakentamisvelvoitteen siirron sopimusalue

KOHTEEN SIJAINTI

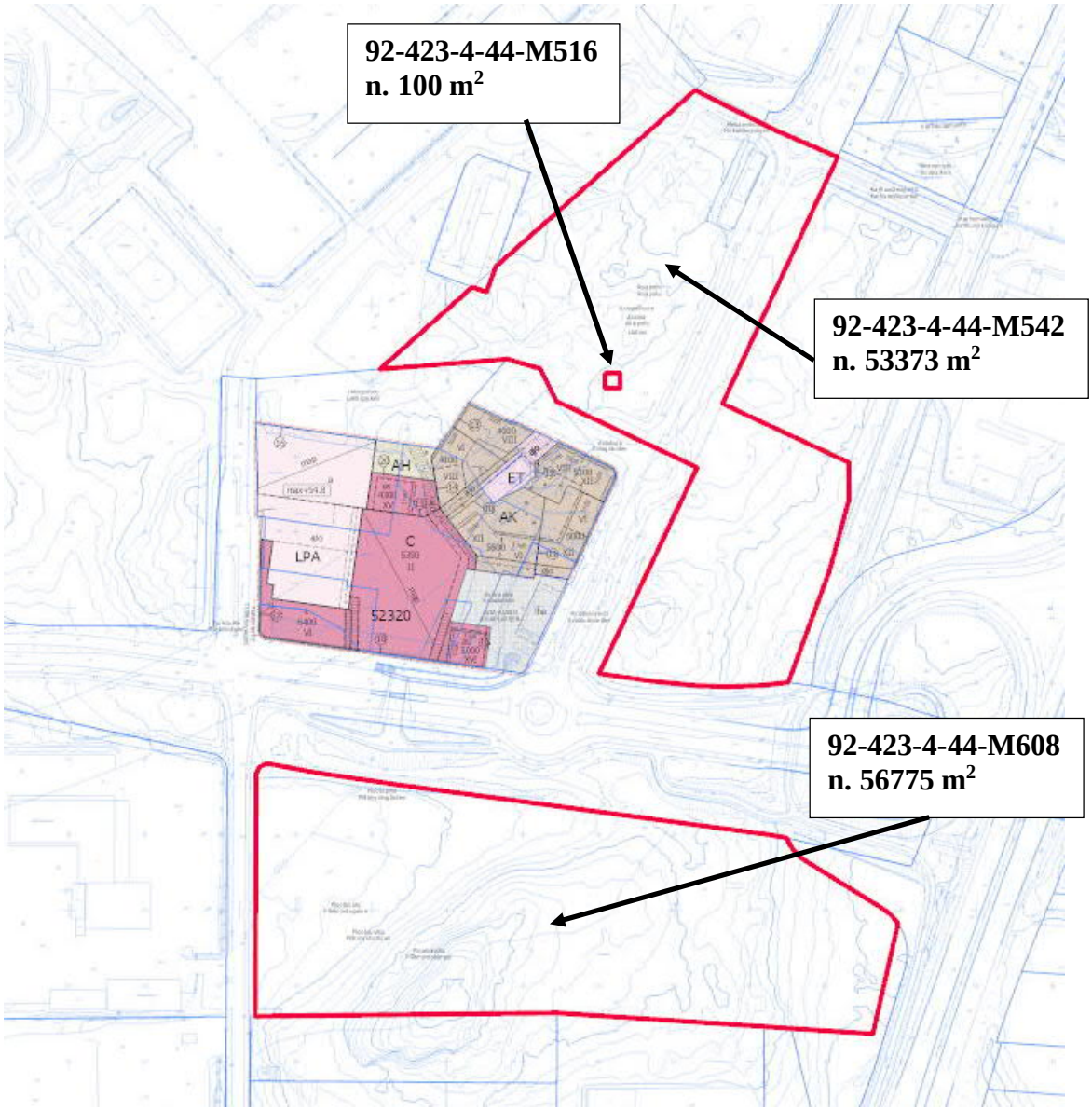


Valtion pitkän korkotuen rakentamisvelvoitteen siirtäminen lähialueelle (punaisella rajattu alue)

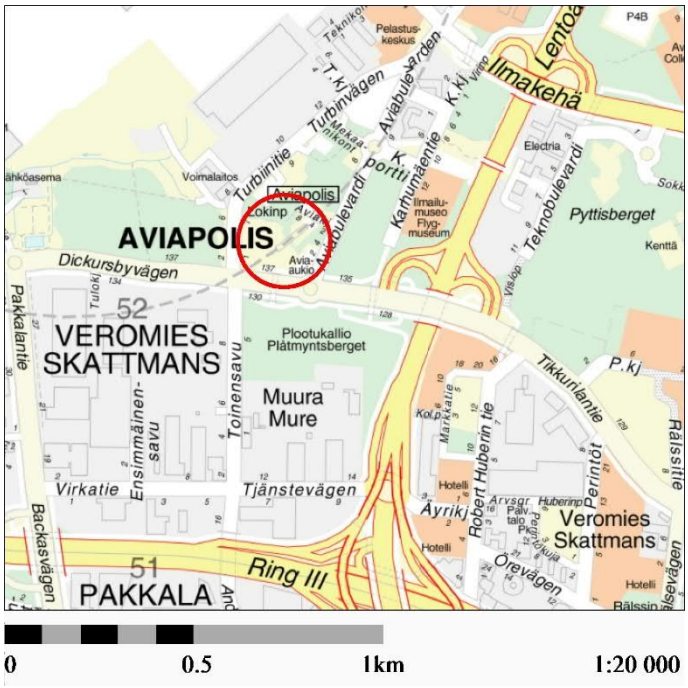
Asemakaavan muutos nro 002417

92-423-4-44-M542 n. 53373 m²
92-423-4-44-M516 n. 100 m²
yhteensä n. 53473 m²

92-423-4-44-M608, n. 56775 m²



KOHTEEN SIJAINTI

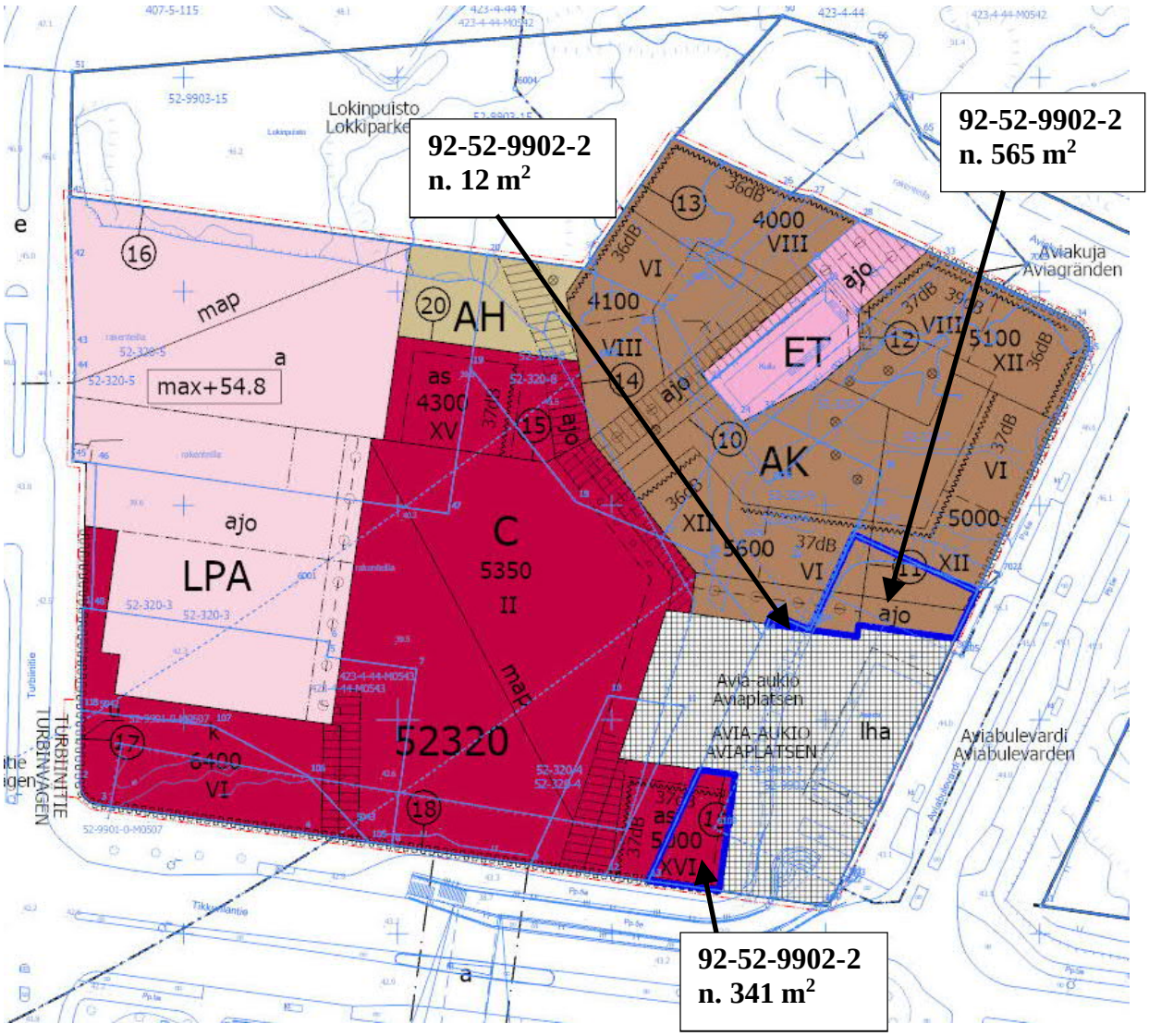


Asemakaavan muutos nro 002417

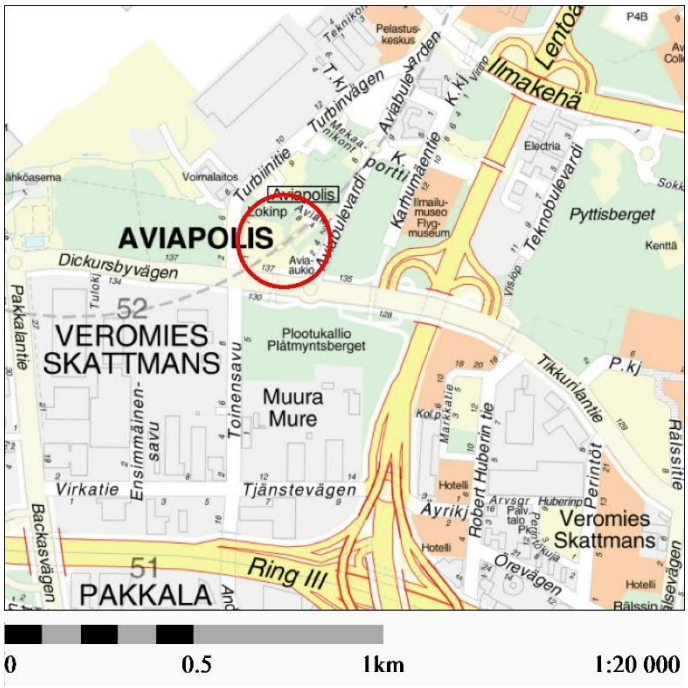
MAA-ALUEIDEN VAIHTO /
Vantaan kaupunki ja
Kiinteistö Oy Aviatontti IV

Kaupunginosa: VEROMIES (52)
Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 565 m^2:n, n. 12 m^2:n
ja n. 341 m^2:n
suuruiset määräalat
yleisestä alueesta: 92-52-9902-2
(yhteensä n. 918 m^2)



KOHTEEN SIJAINTI



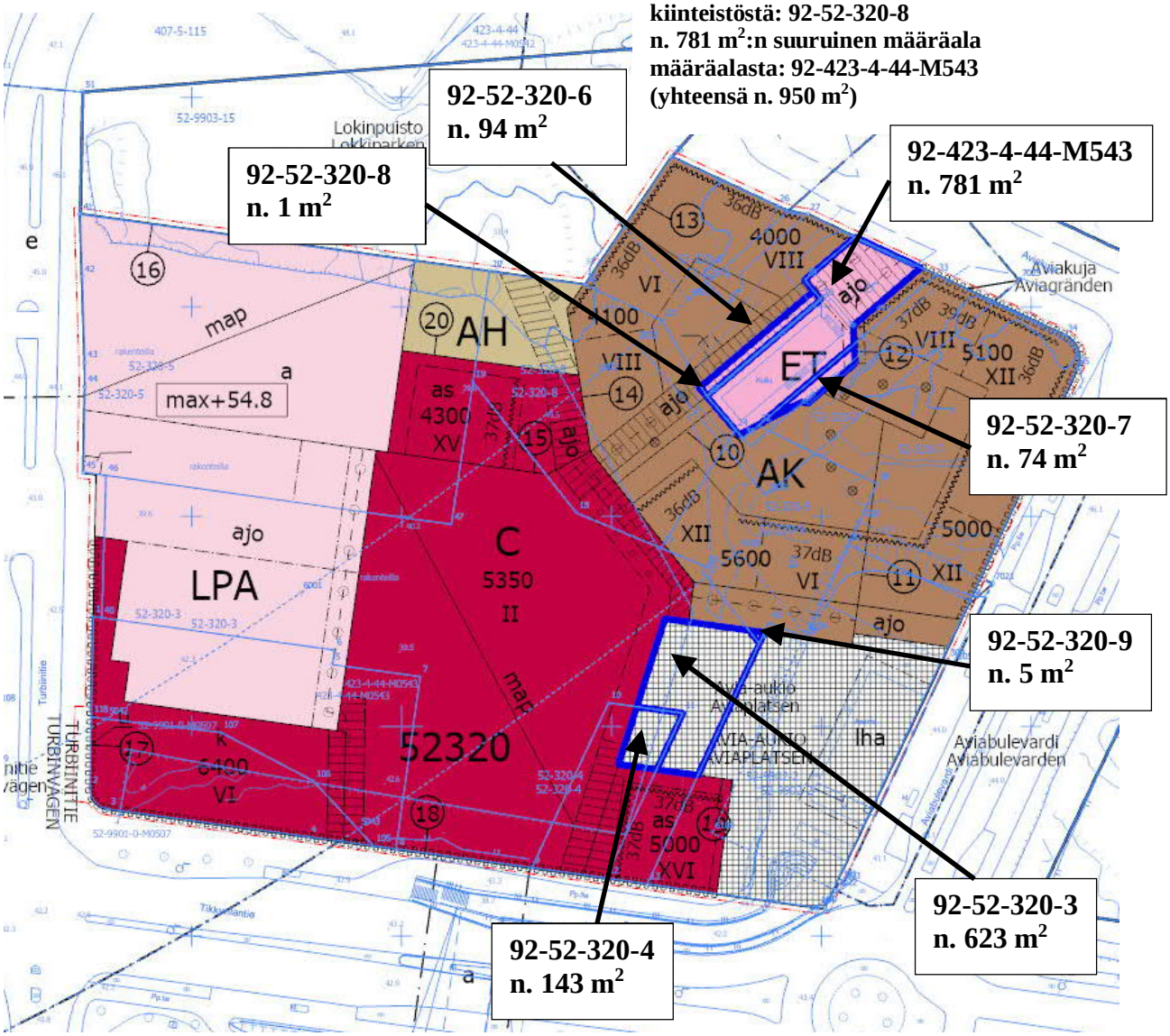
Asemakaavan muutos nro 002417

MAA-ALUEIDEN VAIHTO /
Vantaan kaupunki ja
Kiinteistö Oy Aviatontti IV

Kaupunginosa: VEROMIES (52)
Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

Kiinteistö Oy Aviatontti IV luovuttaa torialuetta:
n. 623 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-320-3
n. 143 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-320-4
n. 5 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-320-9
(yhteensä n. 771 m^2)

ET-alue:
n. 94 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-320-6
n. 74 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-320-7
n. 1 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-52-320-8
n. 781 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-423-4-44-M543
(yhteensä n. 950 m^2)



9 § Asemakaavan muutos 002349 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2 / TLA

VD/5595/10.02.04.00/2017
TLA/TKA/AHA/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 18010 k-m^2 sekä liiketiloille 160 – 200 k-m^2. Autopaikkojen korttelialueella (15802) korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, jotka saavat sijoittaa autopaikkoja alueelle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15809, osaa korttelista 15802 sekä katu- ja torialuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako koskee korttelia 15809.

Alue sijaitsee Myyrmäen Kilterinmäellä, Kilterinkuja 2:ssa ja Kilterinkaari 4:ssä.

Hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

Maanomistus
Korttelin 15809 kiinteistön ja määräalat omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 3, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku. Korttelin 15802 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8. Katu- ja torialueet omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy sekä Sitowise Oy konsultteina.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Yleiskaavaehdotuksessa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksessa esitetään Kilterinkuja 2:ssa olevan käyttöasteeltaan alle 10 % ja sisäilmaongelmaisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat ja yhteistilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan korttelin kaakkois- ja luoteiskulmiin sijoittuvien aukioiden yhteyteen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k- m^2 ja lisäksi liiketilaa 160–200 k-m2.

Korttelin sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan sijoittaa korttelin alueelle sekä tarvittaessa

korttelin 15802 LPA-alueelle ja Kilterinmäen pysäköintiluolaan, joissa maanomistajalla on pysäköintipaikkakapasiteettia. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/130 k- m^2 ja liiketiloille 1 ap/100 k- m^2. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 15802 korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, joilla on oikeus sijoittaa autopaikkoja korttelialueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 31.1.2019. Kaavatilaisuus on pidetty 14.2.2019 Kilterin koululla.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi (5) kappaletta, joista neljä oli viranomaisilta ja yksi yksityishenkilöltä, joka toivoi päivittäistavarakauppaa. Mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18010 k- m^2, n. 300-360 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: *“Vihreä lautakuntaryhmä esittää, että vetovoimatekijöitä ja työpaikkojen riittävyyttä tulee ottaa enemmän huomioon Myyrmäen asemakaavoissa. Eri toimintoja sekoittava yhdyskuntarakenne on tärkeä alueen*

elinvoimaisuuden säilyttämisen kannalta, samalla kuin koko Myyrmäen alueen eri kaavojen toteuttaminen ajallisesti eri vaiheissa. Asukas-, kulttuuri- ja start up yrittäjille soveltuvia tiloja tulee turvata myös silloin kun olemassa olevia tiloja puretaan.”
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen yhtyi pöytäkirjalausumaan.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, p. 050 3181 629
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002349 KILTERINKUJA 2

MYYRMÄKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002349. Kaavoitus on tullut vireille 31.1.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 15809, osaa korttelista 15802 sekä katu- ja torialuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako:

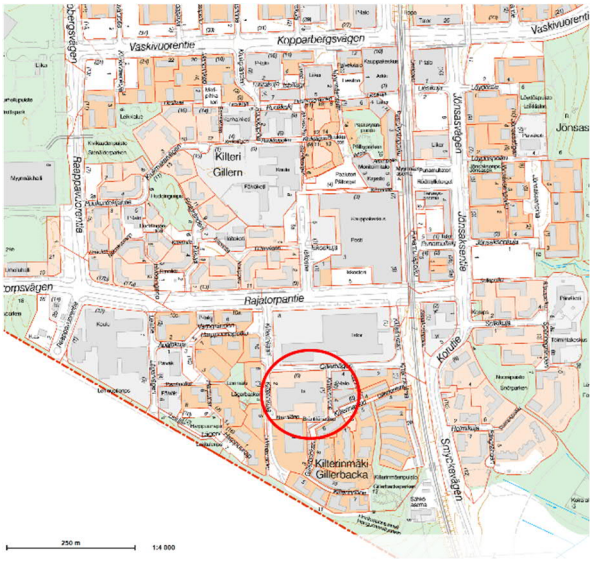
koskee korttelia 15809.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 18010 k-m^2 sekä liiketiloille 160-200 k-m^2. Autopaikkojen korttelialueella (15802) korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, jotka saavat sijoittaa autopaikkoja alueelle.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, Vantaan kaupunki; anna.hakamaki@vantaa.fi, puh. 050 31 629.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, Kilterinmäellä. Aluetta rajaa pohjoisessa Virtatalon kortteli, idässä Kilterinrinne ja asuinkerrostalojen kortteli sekä lännessä Kilterinkuja. Myyrmäen asemalle on noin 500 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.5.2017. Työohjelmassa kaavamuutoksen numeroksi tuli 002349.
- Kaavoitus tuli vireille 31.1.2019
- Mielipiteet pyydettiin 8.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kirjallisena yhteensä viisi (5) kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2019

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 21
4.1 Kaavan rakenne 21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 21
4.3 Aluevaraukset 23
4.4 Kaavan vaikutukset 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät 30
4.6 Nimistö 31
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus 31
6. Kaavatyöhön osallistuneet 32
7. Asemakaavan seurantalomake 33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 35
9. Muu suunnitelma-aineisto 42

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Asemapiirros, havainnekuvia, varjoanalyysi, korttelileikkauksia, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 21.5.2019
- Korttelipihan yleissuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019 sekä Vantaan kaupunki/ Elina Ekroos 17.4.2020
- Kilterinkuja 2 - Hulevesien hallintasuunnitelma, Sitowise 13.11.2019
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 20.3.2020
- Katualueet, Vantaan kaupunki 19.3.2019
- Tutkimusraportti - Kiinteistöosakeyhtiö Rajatorpantie 8 C, 1. krs:n sisäilmasto- ja rakennustekniset tutkimukset, FCG Suunnittelu ja tekniikka 9.6.2016
- Myyrmäen kaavarunko, nro 014400, Vantaan kaupunki, Kh 29.4.2019
- Myyrmäen kiinnostavuus, Newsec 6.9.2019 (tilaaja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo)
- Vireät keskustat Myyrmäki ja Tikkurila, Gaia Consulting 5.12.2019
- Innovaatiostrategia-selvitys sekä Innovaatioista elinvoimaa ja työtä, Myyrmäki kasvumoottorina, Resolute HQ Oy, 31.3.2020
- Myyrmäen Elinvoima 2030, Vantaan kaupunki, valmistuu 5/2020

1. TIIVISTELMÄ

Näkymä kortteliin luoteesta Kilterinkujan ja Kilterinkaaren risteyksestä. Taiteilijan näkemys, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat ja yhteistilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan korttelin kaakkois- ja luoteiskulmien aukioiden yhteyteen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k-m^2 sekä liiketilaa 160–200 k-m^2. Korttelin sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan sijoittaa korttelin alueelle sekä tarvittaessa korttelin 15802 pysäköintitaloon ja Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin, joissa maanomistajalla on pysäköintipaikkakapasiteettia. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/130 k-m^2 ja liiketiloille 1 ap/100 k-m^2. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Yleiskaavassa kaava-alue alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle voi sijoittua toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikka-toimintoja. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 15809 on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY). Se on tarkoitettu toimistorakentamiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakentamiselle.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

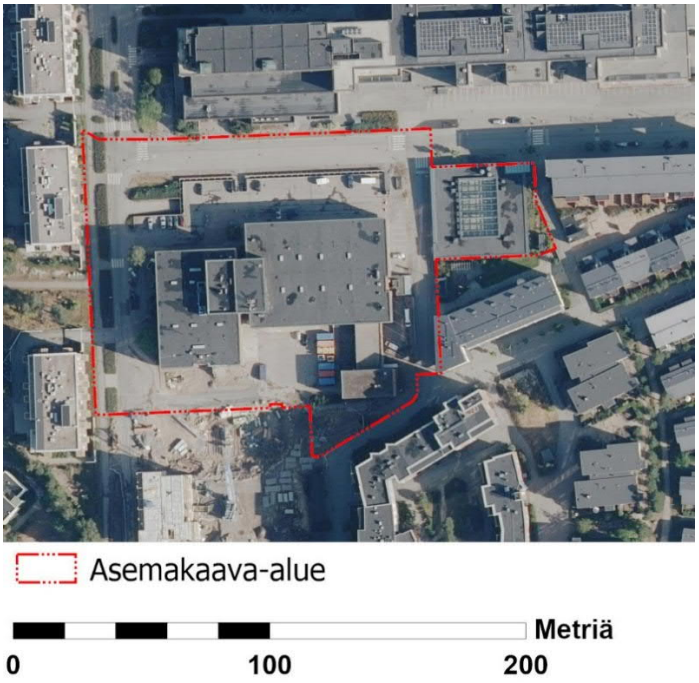
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on noin 17 200 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.

Suunnittelualue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä Myyrmäen asemasta ja keskustan palveluista. Suunnittelualueella Kilterinkuja 2:ssa oleva toimitilarakennus on valmistunut vuonna 1983 Imatran Voiman käyttöön tuotantorakennukseksi, keskuslaboratorioksi. Rakennus on ollut osa Imatran Voiman omistamaa kokonaisuutta, johon on kuulunut Imatran Voiman pääkonttori, nykyinen Virtatalo sekä Kilterinkuja 4:ssä sijainnut, jo purettu toimitilarakennus.

Kilterinkuja 2:n toimitilarakennus on ollut pitkään vajaakäyttöinen muun muassa sisäilmaongelmien vuoksi. Rakennuksessa on tällä hetkellä kaksi varsinaista vuokralaista sekä sen lisäksi väliaikaiskäyttöön perustuvaa toimintaa. Korttelissa on maantasopysäköintiä sekä maanalaista pysäköintitilaa.

Toimitilarakennus tarvitsisi mittavan peruskorjauksen, mutta sitä ei nähdä kannattavana, sillä rakennuksen eri osissa on havaittu runsaasti erilaisia sisäilmastoon vaikuttavia ongelmia. Ylimmässä kerroksessa on todettu kosteusvaurioita mm. ulkoseinärakenteissa. Toisen ja kolmannen kerroksen lattiapäälysteissä on todettu olevan ongelmia. Ensimmäisessä kerroksessa puolestaan oli löytynyt runsaasti bakteereja eristevilloista, pohjoisseinän näytteestä kohonnut villan kosteuspitoisuus sekä selviä merkkejä ilmavuodoista rakenteiden läpi. Lisäksi toimistotilat ovat liian alipaineisia suhteessa ulkoilmaan ja varastotiloihin. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka 2016).



Ilmakuva 2019, Vantaan kaupunki. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kilterinmäki on osa Myyrmäen etäläosan pienipiirteistä entistä viljelysmaisemaa, jossa se kohoaa ympäristöään korkeammaksi kalliosydämiseksi moreenimäeksi. Myyrmäen suurmaisemassa Kilterinmäki sijoittuu Mätäojanlaakson ja pohjoisosan kallioselänteen pienipiirteiselle vaihettumisvyöhykkeelle.

Kilterinmäen maasto on ollut karua kallioista männikköä. Nykyisellään se on pääosin rakennettua aluetta, jossa alkuperäistä luonnonmaisemaa, puustoa ja avokallioita on pyritty säästämään rakennettujen kortteleiden keskellä ja välissä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilterinmäen luoteisreunalla ja on rakennettua aluetta, joka on maaperältään täytemaata. Suunnittelualueen länsireunassa kasvaa komea mänty.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee välillä +36...+40 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen pohjoisosassa, maanpinta nousee kohti etelää.

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta-aluetta sekä osin hiekkaa ja moreenia.

Aikaisempaa rakentamista varten tehtyjen pohjatutkimusten mukaan maakerrosten paksuun on vaihdellut noin 1-4 metriä. Luonnonmaa on arvioitu hiekaksi tai moreeniksi. Nykyisen rakennuksen pohja ja maanaliset tilat on mahdollisesti osin louhittu kallioon.

Pohjavedestä ei ole alueelta mitattua tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten arvioitu perustamistapa on maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2019 alussa asukasluku oli 17 194. 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]

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. 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

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

liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2016 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on 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] Kaava-alueella vuonna 2018 toimitilarakennuksessa oli noin 20 laskennallista työpaikkaa (henkilötyövuosina). Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Vuoden 2020 keväällä korttelissa 15809 sijaitsee vajaakäyttöinen toimitilarakennus, jonka käyttöaste on alle 10%. Rakennuksessa on maanomistajalta saatujen tietojen mukaan keväällä 2020 ollut varsinaisina vuokralaisina FTF Fuel Testing Finland (10-20 työpaikkaa) ja Vantaan tanssiopisto (4 vakituista työpaikkaa ja opettajia 20 hlö). Tanssiopisto muuttaa viereiseen Virtataloon elokuussa 2020. Lisäksi luonteeltaan väliaikaisena toimintana rakennuksessa on ollut naapurikiinteistön Kilterinkuja 4:n rakennustyömaiden työmaatoimistot (Skanska ja T2H) sekä Myyrmäki-liikkeen yhteisöllinen asukastila Myyräncolo nimellistä korvausta vastaan. Rakennus on osittain sisäilmaongelmainen. Maanomistajan tarkoituksena on keskittää toimitilavuokraus viereiseen Virtataloon, joka sekin on vajaakäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustan eteläpuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Myyrmäen keskustassa on kaupalliset palvelut, sosiaali- ja terveyspalvelut, koulut, tori, kirjasto ja taidemuseo. Myyrmäen rautatieasemalle ja linja-autoasemalle matkaa on noin 600 metriä, joten yhteydet ovat erinomaiset niin Helsinkiin kuin lentokentälle ja Itä-Vantaan suuntaan.

[2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Viistoilmakuva (v. 2018), Google Maps.

Kaupunkikuva Kilterinmäellä on asuinkerrostalovaltainen. Suunnittelualueen kaakkoispuolella oleva Kilterinmäen asuinalue on rakentunut vuosina 2005-2010. Suunnittelua ja rakentamista on ohjannut Kilterinmäen lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje, jossa ohjattiin toteuttamaan Kilterinmäen asuinrakennukset värikkäinä värivyöhykkeittäin. Kilterinmäen lakialuetta länteen päin rajaa niin sanottu Linna-kortteli, jonka sisäpihalla on luonnonvaraisena säilytetty korttelipiha. Leirimäenpolun länsipuolella sijaitseva kerrostaloalue on valmistunut 1990-luvun puolivälissä ja Kilterinkujan länsipuolen uudet kerrostalot on rakennettu 2013-2015. Pohjoispuolelle sijoittuu Virtatalo, entinen Imatran Voima Oy:n pääkonttori.

Vantaan ja Helsingin raja on noin 130 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään. Helsingin puolelle rakentuu Honkasuon asuinalue.

Suunnittelualueella ei ole rakennusperintökohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.

Kilterinkuja 2, 3.5.2019 (Anne Olkkola)

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Paikalla on kuitenkin sijainnut laaja 1970-luvulla arkeologisesti tutkittu muinaisjäännös. Kaivauksessa löytyi muun muassa hautoja, useita kivettyjä tulisijoja ja runsaasti kivikauteen ajoittuvaa esineistöä. Alueen historiatietoja voisi käyttää hyväksi esimerkiksi uusien rakennusten ulkoasussa ja ulkotilojen suunnittelussa. Paikalle voisi myös pystyttää opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Virkistys

Myyrmäen keskustaa ympäröi laajat ja monipuoliset viheralueet: idässä Mätäojanlaakso ja lännessä Myyrmäen urheilupuisto ja sen pohjoispuolella jatkuva Raappavuoren puisto. Laajat viheralueet ja urheilupuisto ovat hyvin saavutettavissa, suunnittelualueelta noin 500 m päässä.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kilterinkaareen, etelässä Bräntilänpolkuun ja Bräntilänaukioon, lännessä Kilterinkujaan ja idässä Kilterinrinteeseen, jotka ovat toiminnalliselta luokaltaan tonttikatuja. Alueen moottoriajoneuvoliikenne kulkee Kilterinkaaren kautta Rajatorpantielle, joka on yksi Myyrmäen alueen pääkaduista. Rajatorpantieltä liikenne suuntautuu pääkatuja pitkin maantieverkolle, kuten Vihdintielle (st 120), Kehä III:lle (kt 50) ja Hämeenlinnanväylälle (vt 3).

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Rajatorpantiellä noin 300 – 400 metrin päässä kaava-alueesta. Pysäkeiltä on yhteydet mm. Helsingin keskustaan, Tapiolaan ja Tikkurilaan, minkä lisäksi runkolinja 560 kulkee Malmin, Kontulan ja Vuosaaren kautta Rastilaan. Kaava-alueelta on noin 500 – 600 metrin matka Myyrmäen asemalle, josta Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein. Matka-aika Myyrmäen asemalta Helsinki-Vantaan lentoasemalle on 15 min ja Helsingin keskustaan 18 min.

Kaava-alueelta pääsee helposti liikkumaan myös jalan tai polkupyörällä. Kaikilla lähialueen kaduilla on vähintään toisella laidalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Alueella on myös kävely- ja pyöräilypainotteisia katuja, kuten Kilterinrinteen pihakatu. Kilterinkujan eteläpäästä jatkuvalta Leirimäenpolulta on yhteys Kilterinmäen-, Leirinuotion- ja Helsingin puolella sijaitsevan Pihkapuiston muodostamalle puistoalueelle. Puiston läpi on hyvät yhteydet esimerkiksi Malminkartanoon ja Konalaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kilterinkujalla (225 M 2006) ja Kilterinrinteellä (160 M 2006).

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +97 m ja alin painetaso noin +83 m. Osa korkeimmista rakennuksista saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kilterinkujalla (200 M 2006) ja Kilterinrinteellä (200 M 2006).

Alueen jätevedet johdetaan nykytilanteessa Kilterinkaaren jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan ja Hämeenkylän kautta Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kilterinkujalla (300 B 1978), Kilterinkaarella (300 B 2006) ja Kilterinrinteellä (300B 2006).

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Niiltä osin kuin vesiä valuu etelään Helsingin suuntaan, käytetään nimitystä Mätäjoen valuma-alue, sillä Mätäoja muuttaa kuntien rajalla nimensä Mätäjoeksi. Tontilla nykyisin sijaitsevat rakennukset on kuivatettu Kilterinkujan hulevesiviemäriin.

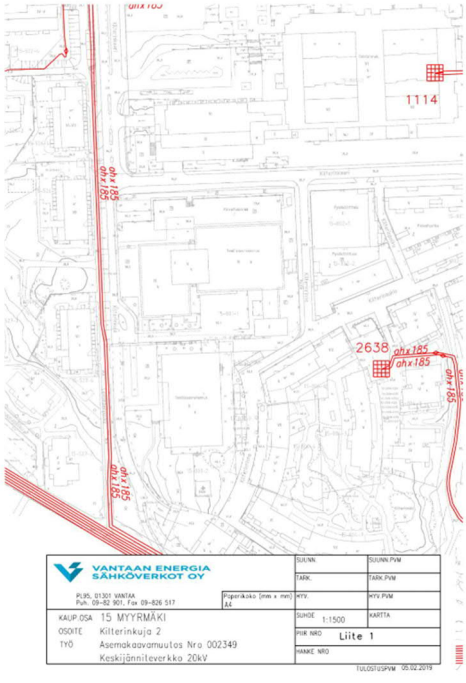
Lisäksi kaavoitettavan tontin länsireunalla kulkee nykytilanteessa eteläpuolisen naapurinkiinteistön (15-801-2) tonttijohdot JV 200 M 1978 ja HV 300 B 1978.

Kaukolämpö

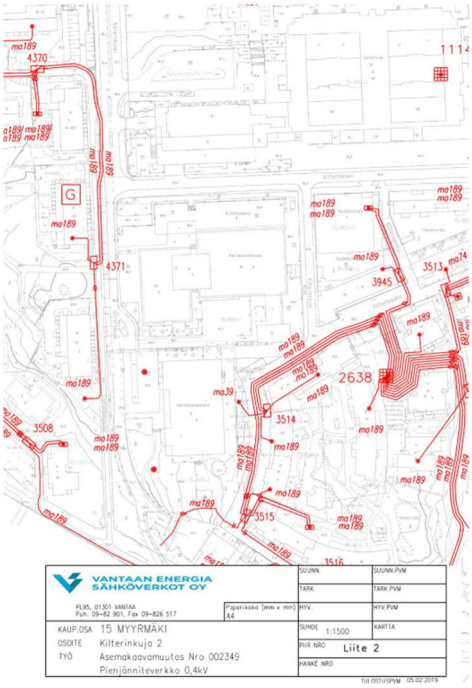
Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle ja se on kokonaisuudessaan mahdollista liittää kaukolämpöön. Runkolinja kulkee nykytilanteessa molemmin puolin katua Kilterinkujalla, josta kaukolämpö on johdettu Kilterinkuja 2:n toimitilakiinteistöön sekä Kilterinkuja 4:n kortteliin. Toinen runkolinja kulkee Kilterinrinteen eteläosassa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Kilterinkujan katualueella. Korttelin 15809 alueella ei ole Vantaan Energia Sähköverkkojen käytössä olevia kaapeleita. Kaavan rakentuessa sähköverkko rakennetaan korttelialueelle.



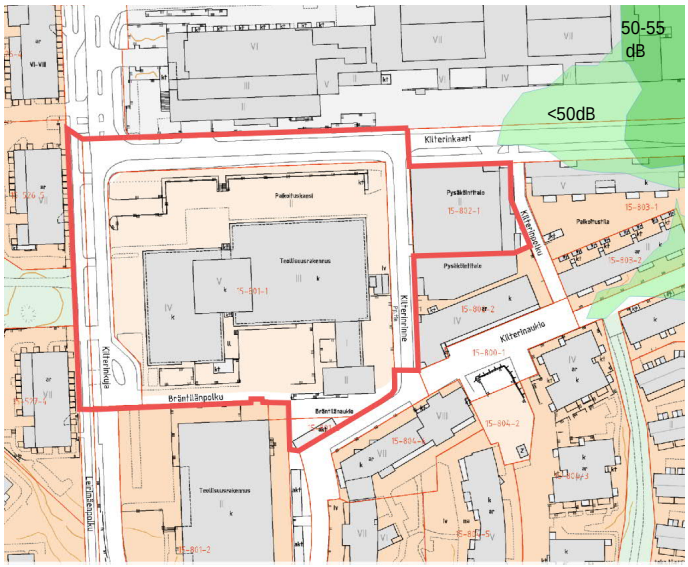
Keskijänniteverkon kartta

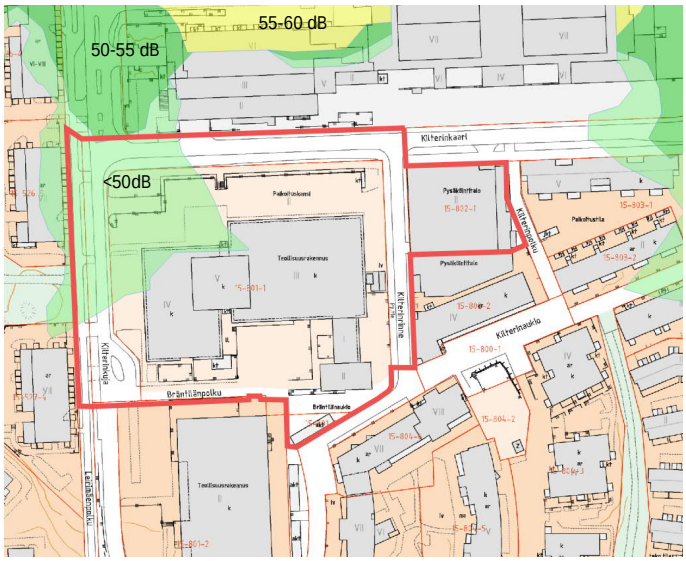


Pienjänniteverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei ulotu rautatiemelua. Rajatorpantien tiemelu ulottuu vähäisesti kaava-alueen luoteiskulmaan keskiäänitason (LAeq v. 2016) ollessa päivällä (kello 7–22) <50 dB ja yöllä (kello 22-7) <45 dB. Alue sijaitsee myös yleiskaavaluonnoksen Lentömeluvyöhykkeellä L3 (Lden 50-55 dB), jossa edellytetään asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL olevan lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Ulkokuoren ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta määrätään myös kaupungin rakennusjärjestyksessä.





2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön nro 92-15-801-1 (toimitilarakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkaari 8 ja se on jaettu maaliskuussa 2020 viideksi määräalaksi eri asunto-osakeyhtiöille. Kiinteistön nro 92-15-802-1 (pysäköintilaitos) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8. Kilterinkujan, Kilterinrinteen sekä Kilterinkaaren katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 3	0,34
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6	0,13
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8	0,20
Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2	0,13
Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku	0,17
Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8	0,15
Vantaan kaupunki	0,50
Yhteensä	1,63

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

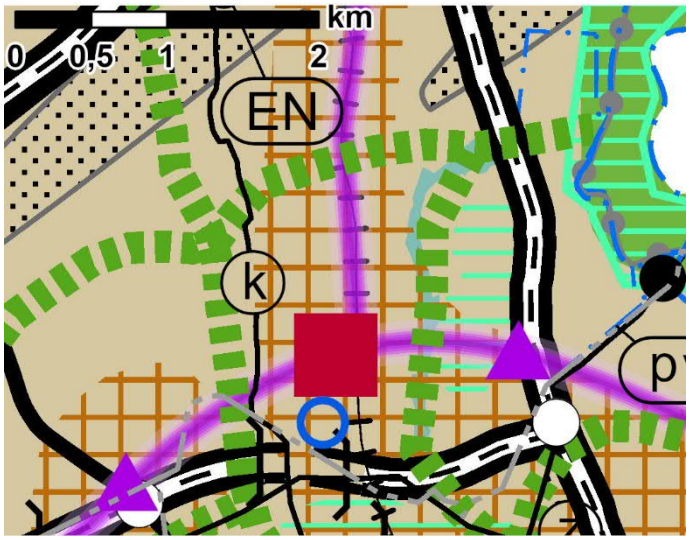
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- 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.

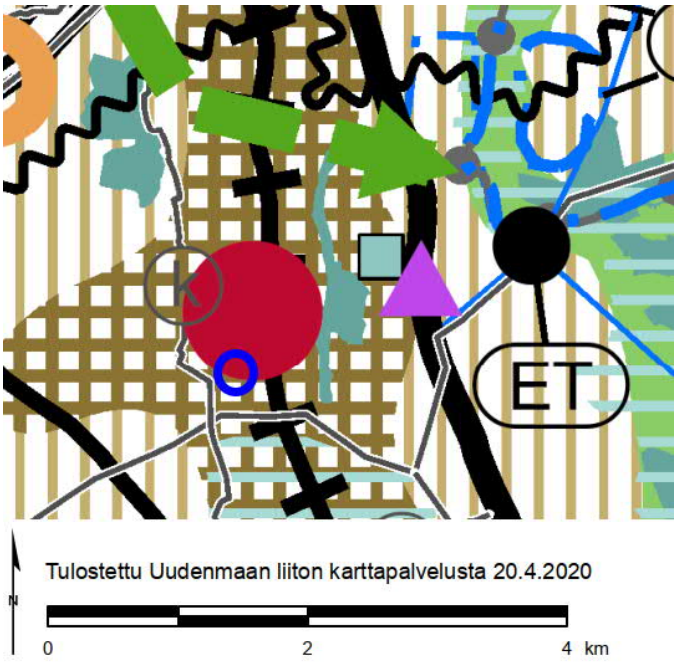
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



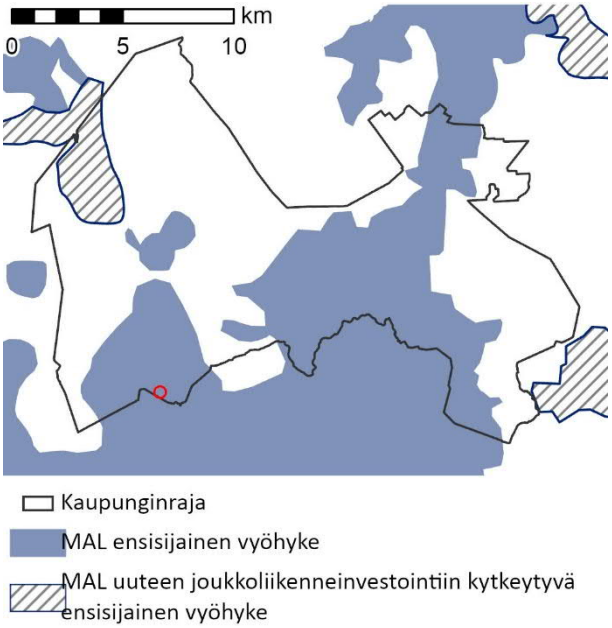
Maakuntakaavassa (voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) alue (sininen ympyrä) sijoittuu välittömästi keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle ja se on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Maakuntakaavaehdotus (Uusimaa-kaava 2050)



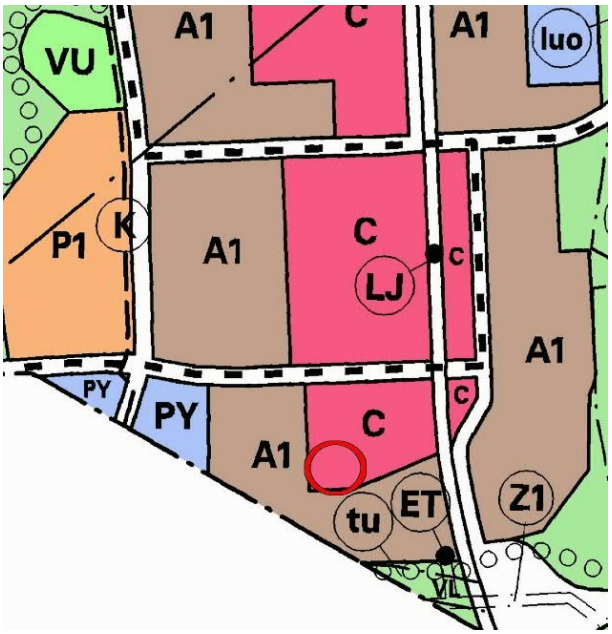
Uusimaa-kaava 2050 on edennyt ehdotusvaiheeseen ja se oli nähtävillä 8.10.–8.11.2019. Palautteiden pohjalta kaava viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2020. Maakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue (sininen ympyrä) on Keskustatoimintojen alue, keskus. Alueen läheisyydessä kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Päärata - merkinnällä merkitty Kehärata.

MAL 2019 -suunnitelma



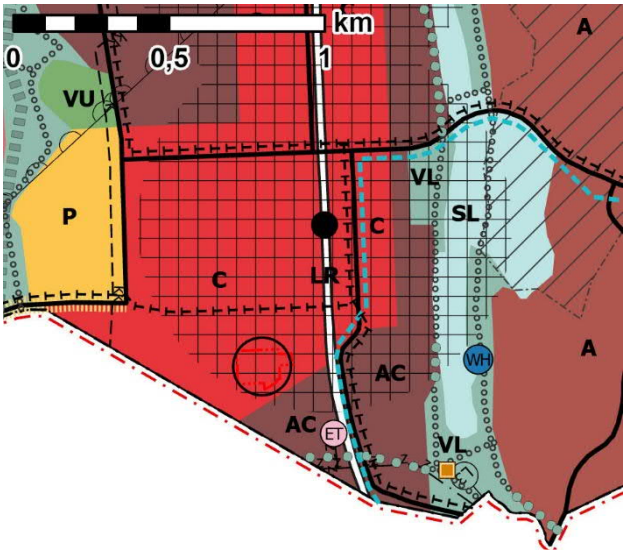
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



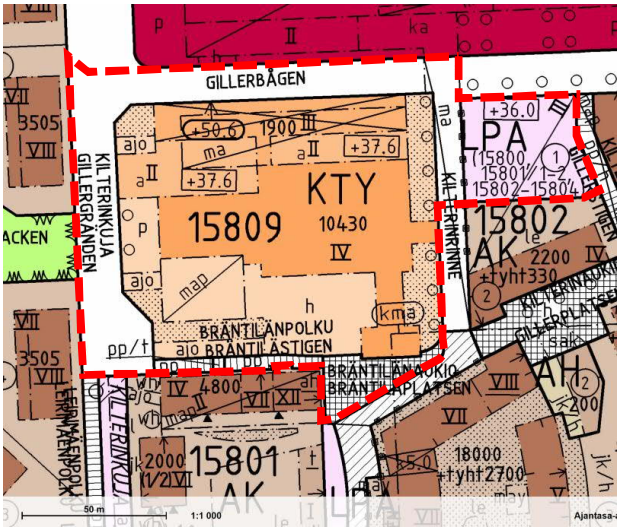
Yleiskaavassa (Kv. 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle voi sijoittua toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja. Suunnittelualue sijoittuu n. 500 m päähän kehäradan Myyrmäen asemasta (LJ). Yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavaehdotus (Yleiskaava 2020)



Yleiskaavaehdotuksessa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke (ruudutus). Alueen pohjoispuolelle Rajatorpantielle on merkitty joukkoliikenteen runkolinja ja eteläpuolelle asuntovaltainen keskusta-alue (AC). Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3. Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava



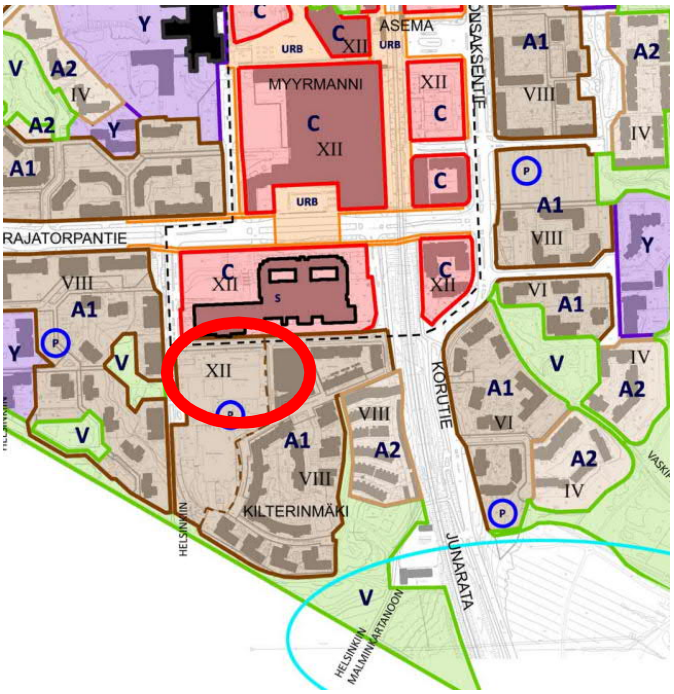
	Kaavamuutosalueen suunnittelualue
15809	Korttelin numero
10430	sallittu kerrosala
IV	suurin sallittu kerrosluku
KTY	Toimitilarakentamisen korttelialue
LPA	Autopaikkojen korttelialue

Alueella on voimassa asemakaavamuutokset nro 002243 (Kv 13.11.2017) ja nro 001820 (Kv. 13.6.2005). Niissä suunnittelualueen kortteli 15809 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja korttelin 15802 osa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). KTY-korttelissa saa olla laboratoriotoimintaa. Korttelin rakennusoikeus on 12330 k- m^2 ja suurin sallittu kerrosluku IV. Korttelin autopaikkoja on sallittu sijoitettavan korttelin 15802 LPA-alueelle.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko

Myyrmäen kaavarunko (014400) on hyväksytty (Kh 29.4.2019) kaavoituksen valmisteluaineistoksi.



Myyrmäen kaavarungossa kaava-alue on yleisten rakennusten aluetta (A1). Maksimikerrosluvuksi on osoitettu 12-kerrosta (XII). Alueelle on lisäksi merkitty keskitetty pysäköinti, jota tutkitaan alueen uudistuessa. Kaavatyö noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.5.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002349 ja kaavoitus tuli vireille 31.1.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- 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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- kaupungin viranomaiset

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 8.3.2019 mennessä (MRL 62 §). Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä viisi (5) kirjallista mielipidettä 8.3.2019 mennessä. Mielipiteen antoivat Vantaan kaupunginmuseo, Helsingin seudun Liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy sekä yksityinen henkilö. Mielipiteiden keskeiset teemat on tiivistetty selostukseen ja kokonaisuudessaan mielipiteet ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa Tikkurilan Vantaa-infossa.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että suunnittelualueella ei ole rakennusperintökohteita, erityisiä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Alueella on sijainnut 1970-luvulla tutkittu muinaisjäännös. Historiatietoja voisi käyttää hyväksi esimerkiksi uusien rakennusten ulkoasussa ja ulkotilojen suunnittelussa. Paikalle voi myös pystyttää opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksessa (kappaleessa 2.1.3) on mainittu historiatietojen huomioimisesta jatkosuunnittelussa.

Helsingin seudun liikenen (HSL) toteaa, että Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Kilterinkuja 2 asemakaavan muutoksesta. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esille, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine: Kaavassa esitetyn tonttijaon mukaan uutta vesihuoltoa tulee rakentaa Kilterinkaarelle ja Kilterinkujalle. Lisäksi Kilterinkujalle rakennetaan jätevesiviemäriä kääntöpaikalle asti palvelemaan viereistä asuinkorttelia. Tästä on erikseen sovittu kaupungin ja HSY:n kanssa. Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kaavaselostuksessa.

Vantaan Energia toteaa;
Sähköverkko:
Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 (selostuksen kuvat s. 10) mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Korttelin 15809 alueella ei ole Vantaan Energia Sähköverkkojen käytössä olevia kaapeleita. Kaavan rakentuessa sähköverkko rakennetaan alueelle. Tarpeet putkivarauksille tarkennetaan kaavatyön edetessä. 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. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lähialueen asukkaan antamassa mielipiteessä toivottiin varaamaan kaava-alueelle tilat pienelle päivittäistavarakaupalle, kuten K-Market tai Alepa.

Vastine: Asemakaavamuutoksessa on osoitettu yhteensä 160–200 k-m^2 kahdelle liiketilalle, mitkä mahdollistavat kokoluokaltaan esimerkiksi pienen ravintolan tai kahvilan. Päivittäistavarakaupalle tilavaraus ei kuitenkaan ole riittävä. Päivittäistavarakauppatoiminnalle paremmin soveltuva sijainti olisi Kilterinkaaren pohjoispuolella saman maanomistajan Virtatalossa, jossa kapasiteetti ja huoltoliikenteen tarpeet vastaavat paremmin edellä mainittuun toimintaan.

Asukastilaisuudessa 14.2.2019 esitettyjä näkemyksiä:
- Toivottiin laadukasta ja värikästä arkkitehtuuria.
- Tiedusteltiin pysäköintipaikkojen sijoittumista ja pysäköintiluolan kapasiteettiä, johon maanomistaja vastasi, että pysäköintiluolassa on paikkoja.
- Keskusteltiin työpaikkojen poistumisesta alueelta.
- Toivottiin pientä päivittäistavarakauppaa.
- Tiedusteltiin rakentamisen aloitusajankohtaa, mihin vastattiin siihen menevän mahdollisesti 2 vuotta.
- Rakentamista ei vastustettu.

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:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- 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)

- 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.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

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.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 13.11.2018 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- asemakaavamuutos asuinkerrostalojen rakentamiseen, joissa kerrosluku enintään XII ja rakennusoikeutta n. 18700 k-m².
- Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus; Kortteliin sekä vapaarahoitteista vuokra-asumista että vapaarahoitteisia omistusasuntoja 50/50.

- Laaditaan tonttijako, joka on luonnosteltu luonnossuunnitelmissa
- Kilterinmäkeen ja sen kaupunkirakenteeseen sopiva arkkitehtuuri, massoittelu ja rakennusten korkeus. Arkkitehtuurin tulee olla värikästä. Noudatetaan Kilterinmäen Lähiympäristösuunnitelman ja rakentamisohjeen periaatteita, jotka todennetaan kaavamääräyksin.
- Kyseessä Kilterinmäen ”keskustakortteli”, joten aukioiden yhteyteen maantasokerrokseen syytä mahdollistaa liiketoimintaa joustavien avoimien tilojen avulla.
- Katutaso inhimillinen, aktiivinen ja mielenkiintoinen; katuja ja aukiota rajaamaan toiminnallisia ja avoimia tiloja. Korkeuserot katualueiden ja pihan välillä miellyttäviksi, helpoiksi ja esteettömiksi.
- Miellyttävät näkymät asunnoista ja asuntojen avautuminen hyviin ilmansuuntiin.
- Toimiva ja vehreä piha-alue, suuri maanvarainen sisäpiha on yksi korttelin valteista. Käytetään vihertehokkuutta.
- Kilterinkujan kääntöpaikan ja Bräntilänpolun luonne sekä yhdistyminen Kilterinkujan kääntöpaikan halki Leirimäenpolkuun määritellään kaavatyön yhteydessä.
- Pysäköinti suunnitellaan pääosin tontille ja tarvittaessa paikkoja voi sijoittaa myös korttelin 15802 LPA-alueelle ja Kilterinmäen pysäköintiluolaan.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ennen asemakaavamuutosprosessin aloittamista oli kortteliin 15809 laadittu alustavan luonnossuunnitelma, jota pidettiin koordinaatistoltaan, rakeisuudeltaan ja väritykseltään hieman poikkeavana muuhun Kilterinmäkeen verrattuna. Aloituskokouksessa asetettujen tavoitteiden perusteella arkkitehtikonsultti yhdessä kiinteistön omistajan ja kaupungin kanssa jalostivat korttelisuunnitelmaa eteenpäin.

Rakeisuus- ja massoittelutarkasteluja Kilterinkuja 2:n korttelista suhteessa muuhun Kilterinmäkeen ja sen koordinaatistoon.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituskokouksen jälkeen yhteistyössä työstetty korttelilluonnos vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin, joten se voitiin ottaa kaavatyön pohjaksi. Suunnitelmassa oli samoja elementtejä kuin ensimmäisessä luonnoksessa: yksi 12-kerroksinen tornitalo, lamellitaloja sekä yhteinen

korttelipiha. Kaavatyön pohjaksi valitussa suunnitelmassa korttelia ja rakennusten massoittelua muokattiin siten, että erikokoiset ja -luonteiset talot muodostavat katutilaa jämäkämmin rajaavan kaupunkikorttelin, johon muodostuu suojaisa sisäpiha ja koko korttelin kiertävä kivijalka liike- ja yhteistiloineen. Koilliskulmaan sijoittuva 12-kerroksinen torni muodostaa korttelille kaupunkikuvallisen kiinnekohdan. Luoteiskulmaan muodostava aukio yhdessä korttelin kiertävän kivijalkakerroksen kanssa muodostavat sisääntulokorttelin Kilterinmäkeen. Erikorkuiset rakennukset, niiden rytmi sekä julkisivujen massoittelun vaihtelu ja väritys tukevat aloituskokouksessa määritettyjä ja Myyrmäen kaavarungon (014400) kaupunkikuvallisia lähtökohtia. Samalla kortteli noudattaa Kilterinmäen alueen ominaispiirteitä ja tunnelmaa.

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tekemiä luonnoksia Kilterinkuja 2:n kortteliin, joista alhaalla oikealla esitetty suunnitelma otettiin kaavoituksen lähtökohdaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskusta-alueen maankäyttöä muuttamalla vajaakäytössä oleva toimitilarakennus asumisen kaupunkikortteliksi, jossa rakentamisen määrä sekä kerroskorkeudet kasvavat. Nykyinen Toimitilarakentamisen korttelialue (KTY) muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Autopaikkojen korttelialue (LPA) säilyy nykytilassaan ja kaavamuutos on sen osalta tekninen. Imatran voiman entinen laboratoriorakennus (toimitilarakennus) puretaan. Asuinkerrostalojen kortteli jaetaan 5 tonttiin. Asumisen osuus lisääntyy ja työpaikkojen määrä vähenee verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavassa uutta asumista esitetään 18 010 k-m^2. Katutasoon tulee palvelu-, myymälä tai toimistotilaa 160–200 k-m^2. Ne avautuvat korttelin luoteiskulman aukiotilaan. Lisäksi korttelin kaakkoiskulmaan Bräntilänaukion yhteyteen kivijalkakerrokseen tulee toteuttaa tarvittaessa liiketilakäyttöön otettavaa yhteistilaa yhteensä vähintään 140 k-m^2.

AK-korttelin autopaikat saa sijoittaa saman korttelin pihakannen alaiseen pysäköintitilaan, kalliopysäköintitiloihin ja korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). Komitasoisessa pysäköintitalossa on alun perin sallittu kaavamuutosalueen toimitilarakennuksen pysäköinti, minkä takia kaavamuutos on pysäköintitalon osalta tekninen, päivittäen AK-korttelin muuttuneen korttelinumeron (15809) LPA-alueelle. Pysäköintitaloon ajetaan Kilterinkaarelta maantasossa olevalle ylimmälle tasolle ja sieltä edelleen tontin nro 15802/2 pihakannen alle. Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin ajo tapahtuu Kilterinkaarelta. Lyhytaikaista pysäköintiä (huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä) varten AK-kortteliin on edellytetty porraskäytävien läheisyyteen varattavan pysäköintipaikkoja.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on kooltaan noin 0,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 18 010 k-m^2 ja kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa mahdollistetaan 200 k-m^2. Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 160 k-m^2, eli 80 % enimmäismäärästä. Liiketilakäyttöön otettavaa yhteistilaa tulee toteuttaa yhteensä vähintään 140 k-m^2. Tehokkuusluku asuinkerrostalojen korttelialueella on e_k=2,0. Autopaikkojen korttelialueella on olemassa oleva pysäköintilaitos, mutta sitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 300-360 kpl.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen: 1 ap / 130 k-m^2
- liiketilat 1 ap/ 100 k-m^2

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- 2pp/ asunto

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on noin 0,15 hehtaarin alue ja sillä sijaitsee kolmitasoinen pysäköintilaitos noin 280 autolle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi kaupunkikortteli toteuttaa suurelta osin aloituskokouksessa määriteltyjä laatutavoitteita. Mittakaavaltaan ja massoittelultaan kortteli noudattaa Kilterinmäen nykyisen kaupunkirakenteen mittakaavaa. Myös Kilterinmäen arkkitehtuuri, väritys ja rakennusten korkeus on otettu huomioon asemakaavan suunnittelussa. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä ja alleviivattu värik-

kyyden merkitystä julkisivuarkkitehtuurissa. Määräyksissä on korostettu myös kivijalan yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin. 12-kerroksisen tornin on tarkoitus toimia korttelin maamerkkinä ja kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Suunnitelmassa on esitetty suojaisa korttelipiha, jossa on myös maanvaraisia osia mahdollistaen suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Osaan maantasokerroksen asunnoista on edellytetty oma piha ja sisäänkäynti, mikä elävöittää katutilaa ja luo monipuolisempia asumisen mahdollisuuksia. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, mm. vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa. Kortteli on tehokas muodostaen Kilterinmäelle keskustamaisen sisääntulokorttelin.

Taiteilijan näkemys koilliskulman tornista, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on katu- ja torialuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kilterinkuja 2:n uusi asuinkortteli muodostuu kolmesta enintään seitsemänkerroksisesta lamellitalosta, yhdestä enintään kahdeksan kerroksisesta lamellitalosta sekä yhdestä 12-kerroksisesta tornitalosta, jotka yhdessä kivijalkakerroksen kanssa muodostavat umpikorttelimaisen kokonaisuuden, jonka keskelle muodostuu yhteinen sisäpiha asuntopihoineen. Rakennusten massoittelu ja julkisivut vaihtelevat, mikä tekee yhdessä avoimen ja toiminnallisen kivijalkakerroksen kanssa katutilasta mielenkiintoisen. Rakennukset ovat pihakansitason yläpuolella irti toisistaan, jolloin muodostuu näkö- ja kulkuyhteyksiä sisäpihalle. Katualueilta kulkuyhteydet sisäpihalle ovat rakennusten väleistä sekä rappukäytävien kautta rakennusrungon läpi. Korttelin kaakkois- ja luoteiskulmissa on sisääntuloaukiot, jotka avaavat korttelin ympäröivään kaupunkitilaan.

Asemapiirros ja pihasuunnitelma, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019 ja Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019

Katualueen puolelle muodostuu avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, johon voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan tai työ- ja harrastetilaa. Palvelu-, myymälä ja toimistotilojen rakennusoikeudesta (200 k-m^2) tulee toteuttaa vähintään 160 k-m^2 (80 %). Tonteilla 2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva. Asukkaiden käyttöön on rakennettava tonttia kohti, pois lukien tontti 3, vähintään 50 k-m^2 yhteistilaa. Nämä tilat täydentävät liiketiloja kivijalkakerroksessa ja mahdollistavat muuntojoustavuutta liike- ja työtilojen tarjontaan tulevaisuudessa. Kivijalkakerroksen liiketilojen tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin.

Korttelin arkkitehtoninen lähtökohta on ollut Kilterinmäen 2000-luvun alussa rakentunut kokonaisuus, jossa rakennukset muodostavat värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkirakennetta. Korttelin rakennukset erottuvat toisistaan massoittelun, korkeuden ja julkisivujen suhteen. Julkisivuntyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun keinoin vähintään 25 m välein. Arkkitehtuurin tulee olla Kilterinmäen hengen mukaisesti värikästä. Myös koordinaatisto vaihtelee korttelissa sopeutuen naapurirakennusten koordinaatistoihin ja samalla avaten pidempiä näkymiä asunnoista. Julkisivumateriaalien vaihtelu ja normaalikerroksista erottuva ylin kerros luo mielenkiintoa katutilaan ja jäsentää rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Rakennusten julkisivumateriaalit koostuvat erisävyisistä tiilistä, värikkäästä ja vaaleasta rappauksesta sekä lasista. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Asukkaiden oleskelupiha sijoittuu korttelin sisälle. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

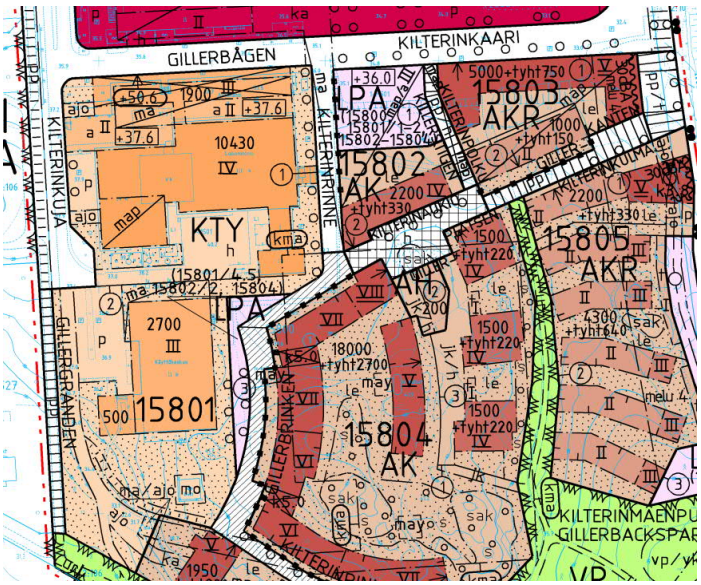
Korttelin autopaikkoja saa sijoittaa korttelialueelle mahdollistettavaan kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sekä korttelin 15802 pysäköintitaloon ja Kilterinmän kalliopysäköintitiloihin.

4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

Kolmitasoinen pysäköintitalo on toteutettu vuonna 2009 Kilterinmäen käsittävän asemakaavamuutoksen (001820 Myyrmäki) määräysten mukaisesti. Pysäköintitaloon on sallittu kaavamuutoksessa 001820 korttelien 15800, 15801/1-2, 15802-15804 pysäköinti. Näistä tontti 15801/1 on ollut Kilterinkuja 2:n toimitilarakennuksen tontti. Tarkoituksena on yhä sallia edellä mainitun korttelin pysäköinti pysäköintitalossa. Näin ollen kaavamuutos on pysäköintitalon osalta tekninen, päivittäen AK-korttelin muuttuneen korttelinumeron (15809) LPA-alueelle ja lisäksi pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema nykyisin käytössä olevaan N2000-korkeusjärjestelmään. Myös esitettävät kaavamääräykset ovat asemakaavamuutoksen 001820 mukaiset.

Katualueita on laajennettu Kilterinkujan ja Kilterinkaaren sekä Bräntilänpolun varressa.



Kilterinmäen käsittävä asemakaavamuutos 001820 Myyrmäki vuodelta 2005 (Kv 13.5.2005), joka havainnollistaa korttelit ja tontit, joiden pysäköintipaikkoja on sallittu sijoittaa korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). Kaava ei ole enää voimassa KTY-korttelin 15801 osalta.

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 myös 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 Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 300-360 kappaletta. Kortteliin ei ole osoitettu erityisryhmille erikseen tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäjakaumaa keskustan väestössä sekä mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan tuntumaan hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kehäradan juna-asema ja linja-autoterminaali sijaitsevat noin 500 metrin päässä. Alueella liikkuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen eheyttää ja selkiyttää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, joiden lisäksi toimitilarakennuksen korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Tämä on perusteltua, sillä kortteli sijoittuu uudistuvan Myyrmäen keskustan viereen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja alue on kaavarungossa esitetty tehokkaan asuinrakentamisen alueeksi, jolla on tavoitteena korttelitehokkuus e_k=1,0…2,5. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuvärityksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan osaan. Rakennuskohtainen julkisivukäsittely ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee viisi asuinkerrostaloa ja yhteensä noin 300-360 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen, jossa kortteli on osoitettu toimitilarakentamiseen, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

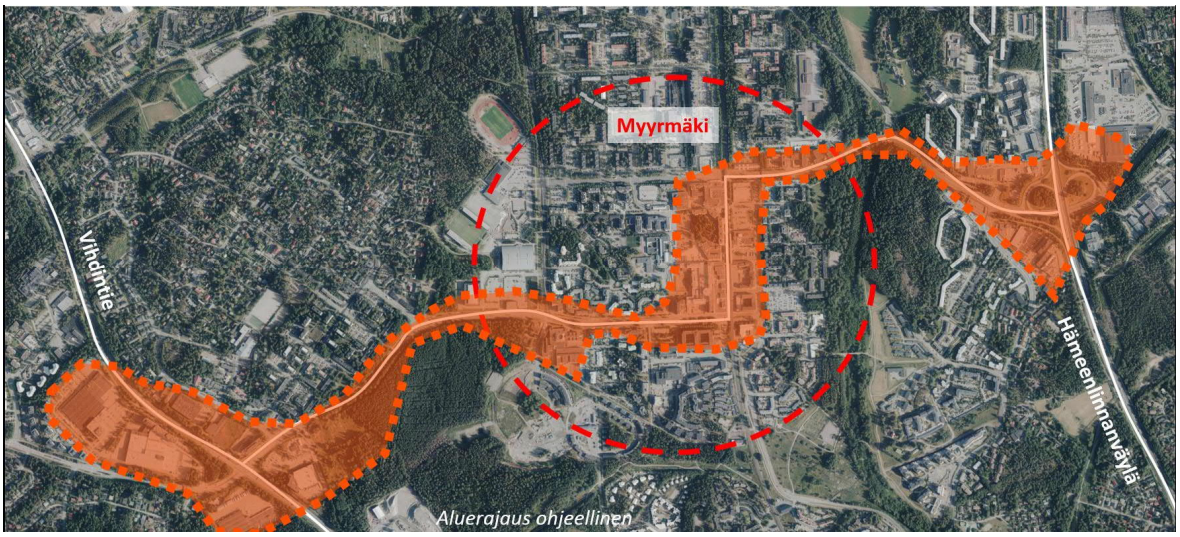
Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja valtion tukemaa asuntotuotantoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen työpaikkakehitys

Myyrmäen työpaikkakehitys on viime vuosina ollut taantuvaa. Kaupunginhallitus on reagoinut Myyrmäen tilanteeseen ja on sen vuoksi edellyttänyt suunnitelmaa siitä, kuinka Myyrmäen kaavarunkoalueella lisätään työpaikkojen määrää (KH 29.4.2019 §36). Lisäksi kaavoitusohjelman yhteydessä päätettiin (KH 10.2.2020 § 20), että tulevassa asemakaavoituksessa varmistetaan työpaikkojen lisääntyminen Myyrmäen kaavarungon alueella. Näin ollen kaupunginosan palvelujen ja työpaikkojen tulevaisuutta on tutkittu useassa selvityksessä (ks. s. 3 luettelo selvityksistä) ja kaupunki koostanut niiden perusteella kaupunginhallituksen pyytämän selvityksen ”Myyrmäen elinvoima 2030” (Vantaan kaupunki 2020).

Selvityksistä ilmenee, ettei yksittäisillä toimilla, kuten asemakaavamuutoksilla, onnistuta luomaan merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Kyseessä on osin myös seudullinen ilmiö, minkä vuoksi Myyrmäen työpaikkakehityksen kohentamiseksi tarvitaan koko kaupungin tasoinen poikkihallinnollinen toimintasuunnitelma ja työtä sen saavuttamiseksi. Maankäytön osalta toimenpiteenä on ehdotettu Myyr York Business Avenue (MYBA) -yritysympäristön luomista. MYBA sijoittuu Rajatorpantien, Jönsaksentien sekä Vaskivuotentien varrelle rajautuvalle alueelle, jolla vahvistetaan alueella jo sijaitsevien toimijoiden (mm. Metropolia, Virtatalo, Myyrmanni, keskustakorttelit sekä juna- ja bussiaseman ympäristö) edellytyksiä keskittämällä myös uudet toimijat tälle vyöhykkeelle sekä kohentamalla alueen laatua ja mielikuvaa. Samalla laajemmassa mittakaavassa MYBA yhdistää poikittaisesti Vihdintietä Hämeenlinnanväylään Myyrmäen kautta. Lisäksi sujuvampia auto- ja raitiotieyhteyksiä Leppävaaraan on mahdollista tutkia yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.



Myyr York Business Avenue (MYBA) yhdistää Vihdintietä Hämeenlinnanväylään Myyrmäen kautta.

MYBAn varrella on Myyrmäen kaavarungon mahdollistamana runsaasti potentiaalia uudelle toimitilalle. Kokonaisvaltaisen kehittämisen avulla alueen imagoa ja näkyvyyttä voidaan luoda houkuttelevammaksi. Selvitysten perusteella ratkaisu ei kuitenkaan ole nykyisten purettavaksi ehdotettujen toimitilakiinteistöjen säilyttäminen, sillä ne ovat olleet vajaakäyttöisiä, vanhanaikaisia ja vaikeasti muokattavissa tämän ajan toimistotilatarpeisiin eivätkä osin imagosyistä ole houkutelleet yrityksiä. Edellä mainittuihin lukeutuu korttelin 15809 toimitilakiinteistö eikä sen myöskään katsota sijaitsevan riittävän hyvin ja näkyvästi MYBAn varrella.

Ote Myyrmäen elinvoima 2030 -selvityksen materiaalista. MYBAn varrella on potentiaalia uudelle toimitilalle sekä kulttuuripalveluiden kehittämiselle.

Kaupunki on myös tiedostanut kaava-alueella väliaikaisesti toimivan Myyrmäki-liikkeen kulttuurisen asukastila Myyräncolon arvon koko Myyrmäelle ja korvaavia sijainteja on tutkittu Myyrmäen elinvoima 2030 -työssä. Ehdotuksena on keskittää kulttuuri- ja asukastoimintaa keskeisille sijainneille ja edullisempaa, rouheaa tilaa voisi sijoittua ”Montun” kortteliin Myyrmannin länsipuolelle. Myyräncolon toiminnan jatkuminen korttelin 15809 tiloissa ei kuitenkaan ole ratkaisu, sillä kiinteistön toiminta ei ole taloudellisesti kestävää tilojen ollessa vanhentuneet, osittain sisäilmaongelmaiset ja siten korjausvelan ollessa merkittävä.

Vaikka työpaikkojen määrä on Myyrmäessä vähentynyt, on määrä koko kaupungissa kasvanut.

Kaavaratkaisun vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Korttelin 15809 maankäytön muuttuessa liikerakennusten korttelialueesta asuinrakentamisen korttelialueeksi, työpaikkakiinteistöjen ja työpaikkojen määrä vähenee jonkin verran alueella. Toimitilarakennus on kuitenkin ollut hyvin vajaakäyttöinen (käyttöaste alle 10%) ja siellä on maanomistajalta saatujen tietojen mukaan keväällä 2020 ollut kahden varsinaisen vuokralaisen vakituisia työpaikkoja noin 14-24, joista toisen vuokralaisen työpaikkat siirtyvät vuoden 2020 kesällä viereiseen Virtataloon. Näiden työpaikkojen lisäksi luonteeltaan väliaikainen toiminta (työmaatoimistot ja Myyrmäki-liikkeen Myyräncolo) on luonut joitain työpaikkoja. Toimintaa nykyisessä muodossaan ei voida pitää kannattavana. Maanomistajan tarkoituksena on keskittää toimitilavuokraus viereiseen Virtataloon, jossa on vuokrattavaa toimitilaa vapaana.

Kaavan mahdollistamien asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu 160 - 200 k-m^2 liike- ja myymälätilaa sekä sen lisäksi asukkaiden yhteistiloja, johon voi sijoittua esimerkiksi etätyötilaa. Tämä mahdollistaa muutamien työpaikkojen sijoittumisen asuinkerrostalojen kortteliin. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena. Hanke on myös maakuntakaavan tiivistämistavoitteen ja yleiskaavan täydentämistavoitteen mukainen, joiden tarkoituksena on keskittää asuntorakentamista ratojen varsille, joukkoliikennevyöhykkeille ja palveluiden yhteyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat myönteiset. Koska kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, ei hankkeesta aiheudu merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita. Hankkeen takia joudutaan täydentämään vesihuolto - ja sähköverkostoja sekä mahdollisesti kaukolämpöverkostoa. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 73 000 € (alv 0%). Lisäksi katualueita laajennetaan.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet, joita Myyrmäen keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen sekä lyhyt kävelymatka monipuolisiin palveluihin. Hanke on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kilterinmäenpuiston, Mätäojanlaakson ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat valmiiksi rakennetulle alueelle, joten hanke ei vaaranna valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy jonkin verran keskustan pääkatuverkolla painottuen lähinnä Rajatorpantielle. Uuden asumisen tuottamalla liikenteellä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen katuverkon toimivuuteen. Kilterinkujan toimivuutta tulee kuitenkin parantaa leventämällä katua nykyisestä 4,5 metristä mahdollisuuksien mukaan 5,0-5,5 metriin.

Kaavamuutos sisältää Kilterinkujan, Kilterinkaaren, Bräntilänpolun ja Bräntilänaukion katualueiden leventämisen. Kunkin tilavarauksen tarkoituksena on jalankulkuympäristön parantaminen. Tilavaraukset mahdollistavat Kilterinkujalla jalkakäytävän rakentamisen kadun itäreunaan; Kilterinkaarella kulkumuodot erottavan istutuskaistan lisäämisen ajoradan sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien väliin; Bräntilänpolulla ja Bräntilänaukiolla jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkureittien tarkoituksenmukaisen linjauksen ja tilankäytön. Tilavaraukset mahdollistavat myös uusien kadunvarsipysäköintipaikkojen järjestämisen Kilterinkaarelle ja Kilterinkujan kääntöpaikalle.

Uusien asuintalojen pysäköintipaikoille ajo on järjestetty Kilterinkujalta, Kilterinkaarelta ja Kilterinrinteeltä. Kohteen pysäköintipaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkaaren varrella olevaan Kilterinparkkiin sekä Kilterinkujan päässä olevaan pysäköintiluolaan. Talojen jätehuolto on järjestetty siten, että huoltoajo tapahtuu Kilterinkujan ja Kilterinrinteen kautta. Kohteen piha-alueelle on pelastusajoneuvojenkin kulun mahdollistava ajoyhteys Kilterinrinteeltä.

Alueen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälit myös tulevaisuudessa.

Vesihuolto

Osa uusista asuinkerrostalotonteista voi liittyä nykyisiin vesihuoltolinjoihin Kilterinkaarella (VJ 225 M, JV 200 M 2006, HV 300 B 2006) tai Kilterinkujalla (VJ 225 M 2006, HV 300 B 2006). Lisäksi kaavamuutoksen myötä Kilterinkujan jätevesiviemäriä (200 M) jatketaan noin 100 metriä ja Kilterinkaarella jätevesiviemäriä (200 M) sekä vesijohtoa (90 M) rakennetaan noin 70 metriä palvelemaan uusia kaavoitettavia tontteja.

Nykyisin Kilterinkuja 2 -tontin länsireunassa kulkevat yksityiset tonttijohdot (JV 200 M 1978 ja HV 300 B 1978) jäävät pois käytöstä, kun kaavamuutoksen myötä Kilterinkujalle rakennettavat yleiset vesihuoltolinjat on otettu käyttöön.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään tontilla noin 60 m^3.

Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 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. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelun kasvuun varaudutaan Vantaan uudessa yleiskaavassa (ehdotus, KH hyväksynyt nähtäville 6.4.2020), jossa lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB) on yleistetty koskemaan koko Myyrmäen suuraluetta. Näin ollen alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu. Tiemelu ei aiheuta merkittävää häiriötä alueella. Rajatorpantien tiemelun päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan osalla Kilterinkaaren ja Kilterinkujan puoleisia julkisivuja <50dB ja yöllä <45 dB. Rautatiemelu ei ulotu suunnittelualueelle. Mahdollisen pysäköintihallin ajoyhteyksiä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuin- ja piha-alueen viihtyvyyteen. Kaavamääräyksissä on määrätty rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan. Ympäristöhäiriöitä käsitellään laajemmin kappaleessa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä toimitalo sekä pysäköintialue puretaan ja kortteli muuttuu kerrostalokortteliksi sisäpihoineen. Samalla tontin vettä pidättävän/läpäisevän pinnan määrä kasvaa, eli hulevesien hallinnan näkökulmasta tilanteen voidaan olettaa paranevan nykytilanteeseen nähden. Lisäksi korttelia koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset, mikä parantaa hulevesitilannetta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Lähtökohtaisesti rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset, sillä hanke eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Ekotehokkuutta heikentää nykyisen rakennuksen purkaminen. Päästöjä voidaan vähentää rakennusten hyvällä energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä.

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). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen lopussa sivulla 44.

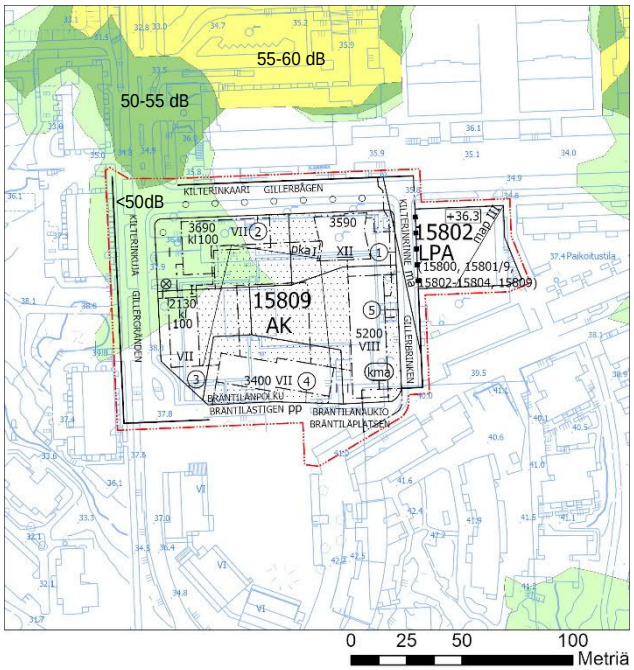
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento-, rautatie-, ja tieliikennemelu

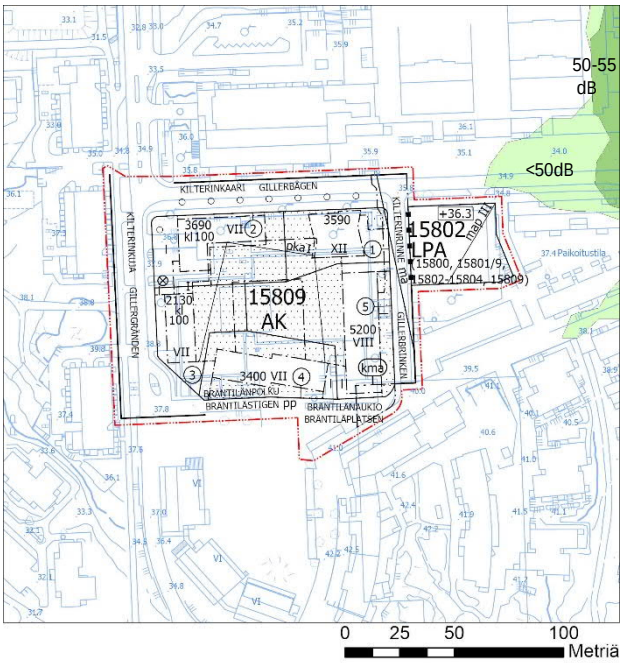
Aluetta koskee yleiskaavaehdotuksen lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB), joka yleistetään kattamaan koko Myyrmäen alueen ja edellyttää 32 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennuksissa sekä herkkien toimintojen osalta. Länsi-Vantaalla pieni osa Myyrmäestä (mm. Kilterinmäki) jäisi lentomeluvyöhykkeen 3 (Lden 50-55 dB) ulkopuolelle. Lentomelua kuuluu

myös näillä alueilla, joten yhdenmukaisuuden vuoksi lentomeluvyöhyke 3 ääneneristävyysvaatimuksineen on ulotettu koko Lounais-Vantaalle. Näin ollen alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu.

Kaava-alueella esiintyy vähäistä tiemelua (v. 2016 melumallinnus). Suunnittelualueen luoteiskulmassa keskiäänitaso LAeq on päiväaikaan (kello 7–22) <50 dB ja yöaikaan (kello 22-7) <45 dB. Muualla suunnittelualueella ei esiinny tiemelua. Rautatiemelu ei ulotu suunnittelualueelle.



Tieliikennemelu tulee suunnittelualueelle Rajatorpantieltä, mutta meluarvo (päivällä) ei kuitenkaan ylitä 50 dB:ia. Yöllä suunnittelualueen keskiääniaso jää alle 45 dB ja ovat siten alle yleisen melutason ohjearvojen.



Asuinkortteli on lähimmillään noin 170 metrin päähän junaraiteista. Rautatieliikenteestä aiheutuva melu ei ulotu suunnittelualueelle.

Lento-, raide- ja tieliikenteen melun vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräykset koskien edellä mainittujen ympäristöhäiröiden aiheuttaman haitan torjumista. Ympäristöhäiriöt eivät estä asuinrakentamisen sijoittumista kohteeseen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavahanke ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa nykyisten rakennusten purku ja uusien rakentaminen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on saanut lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo:

	Antti Pyötsiä	projektijohtaja

Arkkitehtitoimisto Jaakko Hannula Oy:

	Hannu Jaakkola	arkkitehti, toimitusjohtaja
	Samu Pitkänen	arkkitehti

Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy:

	Eeva Byman	maisema-arkkitehti, toimitusjohtaja
	Veera Aaltonen	maisema-arkkitehti

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus:	Elina Kettunen	Vesihuollon suunnittelupäällikkö
	Marja Kivelä	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Mikko Vanhanen	projekti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:

	Mikko Hämälainen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020.

Anna Hakamäki	Timo Kallaluoto
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	16.04.2020
Kaavan nimi	002349 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	31.01.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002349
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6262	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6262

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

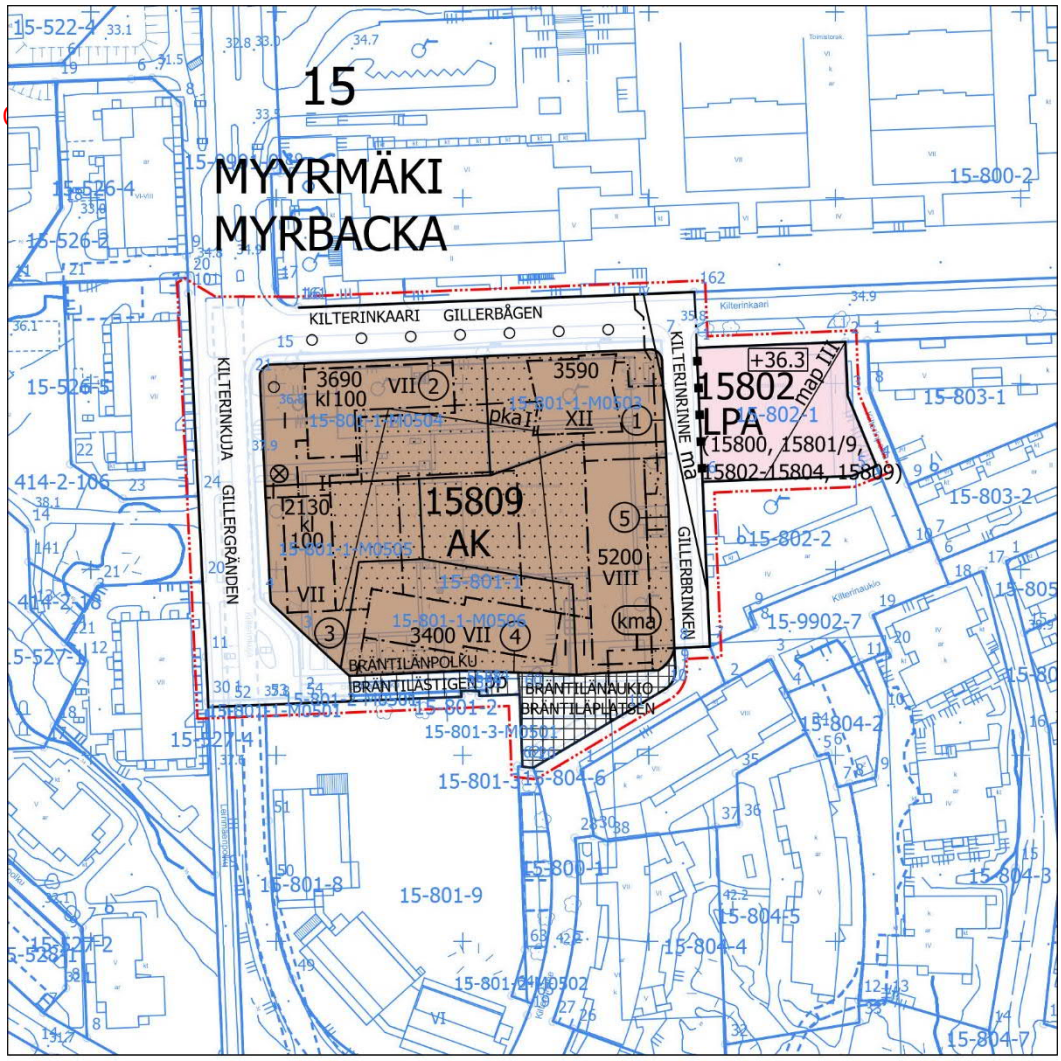
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6262**	**100,0**	**18010**	**1,11**	**0,0000**	**5680**
A yhteensä	0,8991	55,3	18010	2,00	0,8991	18010
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9699	-12330
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	44,7	0		0,0708	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					

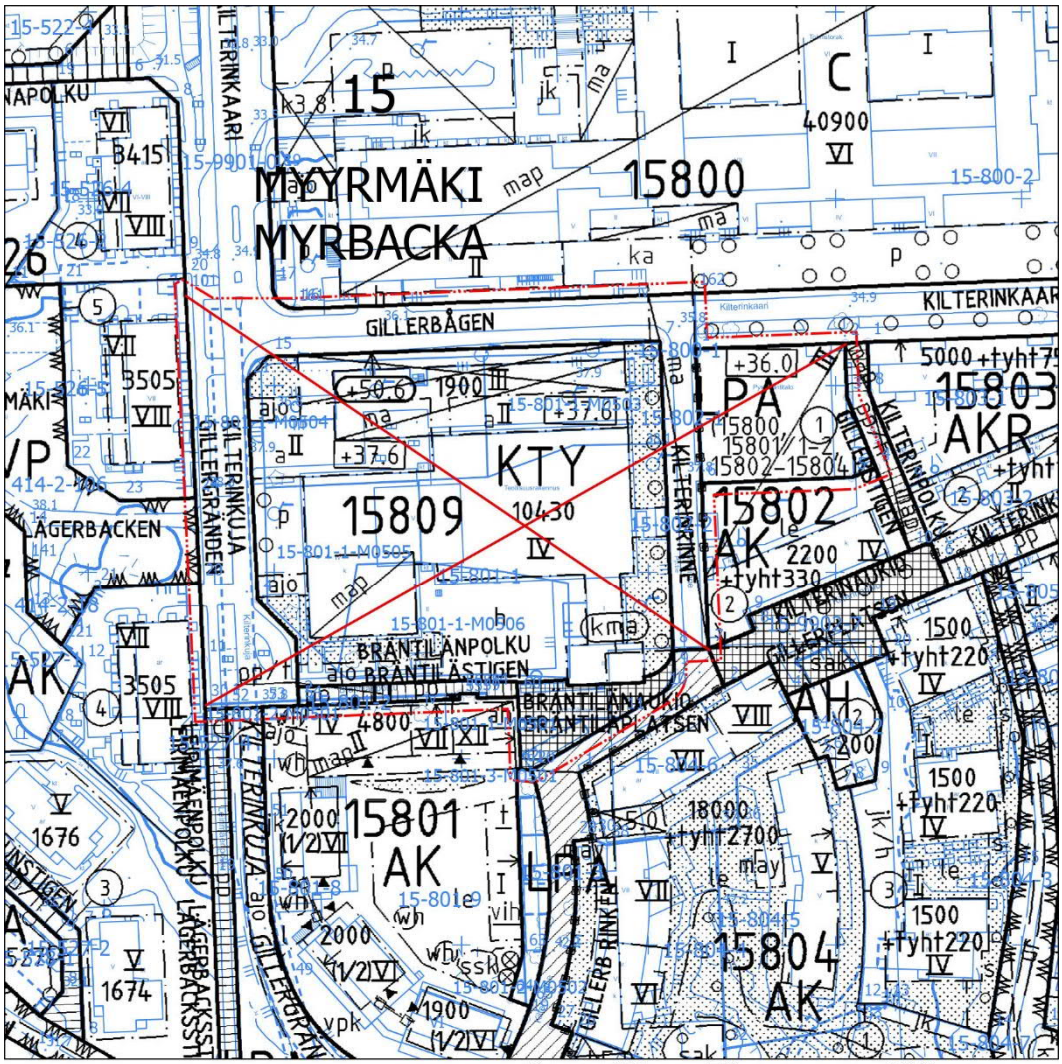
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6262**	**100,0**	**18010**	**1,11**	**0,0000**	**5680**
A yhteensä	0,8991	55,3	18010	2,00	0,8991	18010
AK	0,8991	100,0	18010	2,00	0,8991	18010
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9699	-12330
KTY	0,0000		0		-0,9699	-12330
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	44,7	0		0,0708	0
Kadut	0,4826	66,4	0		0,0442	0
Katuauk./torit	0,0636	8,7	0		0,0070	0
Kev.liik.kadut	0,0297	4,1	0		0,0196	0
LPA	0,1512	20,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMANKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002349	12.5.2020 1/5

Vantaan kaupunki

KILTERINKUJA 2

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Kortteli 15809 ja osa korttelia 15802 sekä katu- ja torialueet.

Tonttijako
Kortteli 15809.

1:2000

Vanda stad

GILLERGRÄNDEN 2

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplane
Kvarteret 15809 och del av kvarteret 15802 samt gatu- och torgområden.

Tomtindelning
Kvarteret 15809.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista ja siinä tulee huomioida Kilterinmäen olemassa oleva kokonaisuus.

Korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Katujulkisivujen puolelta kortteli tulee rajata rakennusmassoin korkeatasoisesti ja kaupunkimaisesti. Rakenteellisten aitojen ja muurien tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen vähintään 25 m välein.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Korttelin länsiosan tonttien 15809/2 ja 3 rakennusten kulmauksen julkisivu tulee suunnitella siten, että siihen toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Katualueelta tulee olla yhteiskäyttöinen kävely-yhteys sisäpihalle korttelin eri sivuilta.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoittuessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi tai muu ulkotila. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Arkitektur och stadsbild

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ och beakta den befintliga helheten i Gillerbacken.

Av kvarteret och byggnaderna ska en stadsbildsmässig helhet bildas genom arkitektoniska medel.

På gatufasadernas sida ska kvarteret avgränsas med byggnadsmassor på ett högklassigt och urbant sätt. De strukturella stängslena och murarna ska hänga ihop med kvarterets helhetsarkitektur och förverkligas genom att högklassiga och hållbara material används.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil växlar med minst 25 meters mellanrum vad gäller indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Fasaden i hörnet av byggnaderna på tomterna 15809/2 och 3 i kvarterets västra del ska planeras så att det på platsen förverkligas ett stadsbildsmässigt blickfång.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenlaggas, planteras eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Från gatuområdet ska det finnas en gemensam gångförbindelse till innergården från olika sidor av kvarteret.

De förbindelser som leder till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till stenfotsvåningen ska utrymmena till sina egenskaper vara sådana att de kan ändras till affärslokaler. När bastu förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass eller annan uteplats byggas i anslutning till denna. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Tonteilla 15809/1, 2, 4 ja 5 on asukkaiden käyttöön rakennettava tonttia kohti vähintään 50 k-m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa. Tontilla 15809/1 on asukkaiden käyttöön käyttöön rakennettava saunaosasto ja kattoterassi. Tonttien 15809/4 ja 5 Bräntilänaukioon rajautuviin päätyihin on lisäksi kivijalkakerrokseen osoitettava yhteistilaa kummallekin vähintään 70 k-m², jotka tulee voida tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

På tomterna 15809/1, 2, 4 och 5 ska för de boende byggas minst 50 m²-vy gemensamt utrymme per tomt, där en gemensam bastu, tvättstuga, arbets- och hobbylokaler kan placeras. På tomt 15809/1 ska en bastuavdelning och en takterrass byggas för de boendes bruk. I de ändar av tomt 15809/4 och 5 som gränsar till Bräntiläplatsen ska dessutom för bådadera anvisas gemensamt utrymme i stenfotsvåningen på minst 70 m²-vy, vilket vid behov på en gång kan tas i bruk som affärslokaler.

Tonteilla 15809/2 ja 3 tulee kummallakin vähintään 80 k-m² käyttää palvelu, myymälä- ja toimistotiloja varten. Tilat tulee sijoittaa tonttien 2 ja 3 rakennusten kivijalkakerrokseen laatoitettavan tai kivettävän alueenosan yhteyteen. Tilojen tulee olla ravintolakäyttöön soveltuvat.

På tomterna 15809/2 och 3 ska på vardera minst 80 m²-vy användas för service-, affärs- och kontorsutrymmen. Utrymmena ska placeras i stenfotsvåningen av byggnaderna på tomterna 2 och 3 i anslutning till den områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas. Utrymmena ska vara anpassade för restaurangbruk.

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

Trapphusen ska vara försedda med dagsljusinsläpp. 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.

Pihakannen alaisen pysäköintitilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Utöver byggrätten får ett parkeringsutrymme byggas under gårdsdäcket. Dess omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttirajojen estämättä.

Avfallshanterings-, parkerings-, klubb- och skyddsrum får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Julkisivut ja kivijalkakerros

Fasader och stenfotsvåningen

Julkisivumateriaaleina tulee katu- ja pihasivuilla käyttää värillistä rappausta ja paikalla muurattua keskitummaa tai tummaa tiiltä. Korttelialueen julkisivujen tulee olla värikkäitä ja värimaailmaltaan värikylläistä. Pääjulkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata.Tiilen ja rappauksen värin sekä muuraustavan tulee vaihdella tonteittain.

Som fasadmaterial ska man på gatu- och gårdssidan använda färgad puts och platsmurat tegel i en mellanmörk eller mörk nyans. Kvartersområdets fasader ska färgsättas med färgglada och mättade nyanser. Vitt, svart eller grått tillåts inte som huvudsaklig fasadfärg. Teglets och putsens färg och murningssättet ska variera på respektive tomt.

Tontin 15809/1 tornitalon tulee arkkitehtuurin ja massoittelun keinoin muodostaa kaupunkikuvallinen kiinnekohta. Julkisivumateriaalin ja -sävyn tulee vaihtua 8. kerroksen yläpuolella. Alaosastaan julkisivumateriaalin tulee olla tummaa tai keskitummaa muurattua tiiltä. Tornin yläosan tulee olla vaalea ja julkisivumateriaaliltaan rappausta tai reliefinomaista tiililaattaa. Tiililaattapinnassa tulee käyttää erilaisia pintastruktuureja ja tiilten ladontatavan tulee vaihdella. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita ja mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Tornhuset på tomt 15809/1 ska med hjälp av arkitektur och volymgestaltning bilda en stadsbildsmässig fixpunkt. Fasadmaterialet och fasadens nyans ska ändras ovanför 8:e våningen. Till nedre delen ska fasadmaterialet bestå av mörkt eller mellanmörkt murat tegel. Tornets övre del ska vara ljus och till sitt fasadmaterial bestå av puts eller tegelplattor av reliefkaraktär. I tegelplattornas yta ska olika ytstrukturer användas och teglens staplingssätt ska variera. Synliga elementfogar är inte tillåtna och eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää betonielementtiä.

Fasader ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Synliga elementfogar tillåts inte i fasaderna. På balkongernas fondväggar kan betongelement användas.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut parvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas. Balkongerna ska vara indragna eller ge intryck av att vara indragna. Enstaka balkonger som motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna ska vara inglasade. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai pilarein tuettuja ellei maantasokerroksen asuntoihin rakenneta asuntoon liittyvää asuinpihaa.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Balkongerna ska vara upphängda eller stöttade med pelare om det inte anläggs en bostadsgård i anslutning till bostäderna på markplansvåningen.

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita tai asukkaiden yhteistiloja.

Mot gatuområdet ska det skapas en öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret och i denna kan det placeras affärslokaler, bostadsrum eller gemensamma utrymmen för de boende.

Korttelissa kivijalkakerroksen tulee olla vaikutelmaltaan 1–2 kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

I kvarteret ska stenfotsvåningen ge ett intryck av att vara 1–2 våningar hög och den ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

Kivijalkakerroksessa käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

De fasadmaterial och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Liiketilat Kilterinkujan puolella ja Bräntilänaukion katutasossa sijaitsevat yhteistilat tulee avata näyteikkunoin katutilaan ja ne tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan.

Affärslokalerna på Gillergrändens sida och de gemensamma utrymmena i gatuplanet mot Bräntiläplatsen ska öppnas upp mot gaturummet med skyltfönster och förenas funktionellt med torgets gaturum.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Byggnadernas ingångar ska tydligt framträda med hjälp av skärmtak, indraningar och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Tontilla 15809/5 mahdollinen kulkuaukko pihalle tulee olla vähintään 3,5 m leveä ja 4,2 m korkea ja se tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja. Kulkuaukon päälle tulee sijoittaa asuinkerroksia.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Katot

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Tonteilla 15809/ 2-5 tulee olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros.

Ulkoalueet

Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia lehti- ja havupuita sekä pensaita. Istutuksissa tulee käyttää kookkaita taimia.

Säilytettävät ja istutettavat puut on suojattava rakentamisen aikana. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Tonteilla 15809/3,4 ja 5 maantasokerroksen asunnoille on pääosin toteutettava asuntopiha. Asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.Kadun puolella olevien asuntojen pääsisäänkäyntien tulee olla asuntopihan kautta. Asuntopihoja rajaavien rakenteiden tulee vastata kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja laatutasoa.

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa tulee suunnitella torimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Liiketilat: 1 ap/100 k-m²

För gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning ska det göras upp en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Passage på tomt 15809/5 till gårdsplan ska vara minst 3,5 m bred och 4,2 m hög och den ska planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret av material som håller hög kvalitet. Bostadsvåningar ska placeras ovanpå passagen.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 32 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafiksbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 28 dB.

Tak

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

På tomterna 15809/ 2-5 ska översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Utomhusområden

För kvarterets gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I kvarteret ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönbyggandet.

På gårdspartier som ligger på fast mark ska löv- och barrträd som blir stora samt buskar planteras. I planteringarna ska storväxta plantor användas.

Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

På tomterna 15809/3,4 och 5 ska markplansvåningens bostäder huvudsakligen förses med en bostadsgård. Bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor som sammanbinds med lägenheterna med egna ingångar. Huvudentrén till de bostäder som ligger på gatans sida ska vetta mot bostadsgården. Konstruktioner som avgränsar bostadsgårdarna ska motsvara stenfotsvåningens arkitektur och kvalitetsnivå.

Den områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas ska med varierande ytmaterial och planteringar planeras så att den liknar ett torg. Affärslokalernas framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Antalet platser kans minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringsområde/en parkeringsanläggning.

Affärslokaler: 1 bp/100 m²-vy

	AK-korttelin autopaikat saa sijoittaa saman korttelin pihakannen alaiseen pysäköintitilaan, kalliopysäköintitiloihin ja korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). Ajoyhteys AK-korttelissa sijaitsevaan kannenlaiseen pysäköintitilaan tulee järjestää rakennusrunkojen ali. Korttelista on osoitettava maanalainen kulkuyhteys kallioluolaan niille tonteille, joiden autopaikkoja sinne sijoitetaan.	AK-kvarterets bilplatser får placeras i parkeringsutrymmet under kvarterets gårdsdäck, i bergsparkeringsutrymmen och i parkeringshuset i kvarteret 15802 (LPA). Körförbindelsen till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket i AK-kvarteret ska ordnas under byggnadsstommarna. Från kvarteret ska en underjordisk körförbindelse anvisas till bergrummet för de tomter vars parkeringsplatser placeras där.
	Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².	Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.
	Pysäköintipaikat saa sijoittaa tontti- ja korttelijaosta riippumatta.	Parkeringsplatserna får placeras oberoende av tomt- och kvartersindelningen.
	Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cykelplatser:
	Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp / asunto	Cykelplatser ska reserveras 2 cp / bostad
	Liiketilat 1 pp/50 k-m²	Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy
	80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja	80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Pysäköintilaitos tulee kattaa.	Parkeringsanläggningen skall förses med tak.
	Katon ja seinien tulee olla pääosin lasia.	Tak och väggar skall i huvudsak vara av glas.
	Kilterinrinteen puoleisen muurin tulee olla paikallamuurattu. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä.	Muren mot Gillerbrinken skall vara murad på plats. Ytan kan bestå av renmurat eller lasyrrappat bränt lertegel.
	Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuvalle tontille.	Via området får ordnas körförbindelse till tomten som gränsar till det.
	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.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15809	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KILTER	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VII	**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.**
+36.3	**Pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema.**	**Högsta höjd för det översta planet i parkeringsanläggning.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ma	**Maanalainen tila**	**Underjordiskt utrymme**
map III	**Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.**
kma	**Kallioon rakennettavan maanalaisen tilan raja. Alueelle saadaan sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja varastotiloja kahteen kerrokseen.**	**Gräns för utrymme som ska byggas i berg under jord. På området får placeras parkerings-, befolkningsskydds- och förrådsutrymmen i två våningar.**

.....	**Rakennettava muuri.**	**En mur som ska byggas.**
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa	**Del av område som skall planteras**
o o o o	**Säilytettävä/istutettava puurivi**	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
o	**Istutettava puu**	**Träd som skall planteras**
⊗	**Suojeltava puu**	**Träd som skall skyddas**
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori	**Öppen plats/torg**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik**
(15801/9)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

TONTTIJAKO

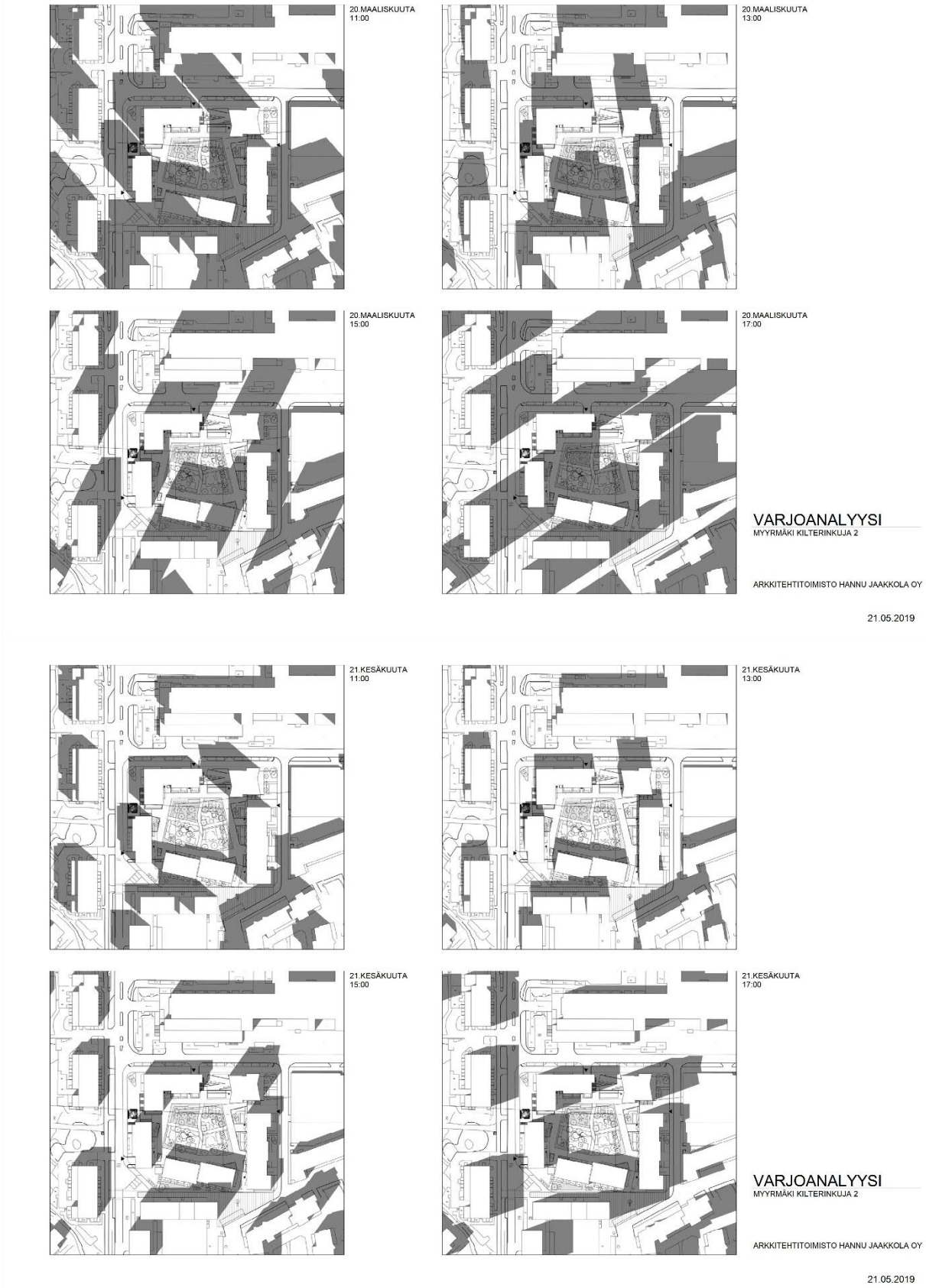
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus Timo Kallaluoto Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	Stadsstruktur och miljö Detaljplanerin
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Vantaalla / Vanda __ / __20__ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __20__	Godkänd av stadsfullmäktige __ / __20__

Asemapiirros, tonttijako, pihasuunnitelma ja pelastuspaikat, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019 ja Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019



Varjoanalyysi 20. maaliskuuta ja 21. kesäkuuta, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

Tuloskortti

Kohteen osoite: Kilterinkuja 2

Päivämäärä: 17.4.2020

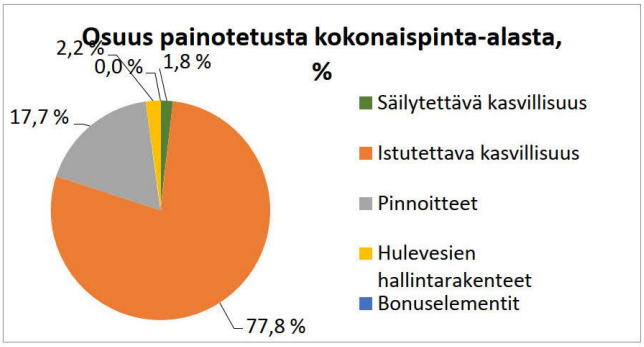
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Veera Aaltonen, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

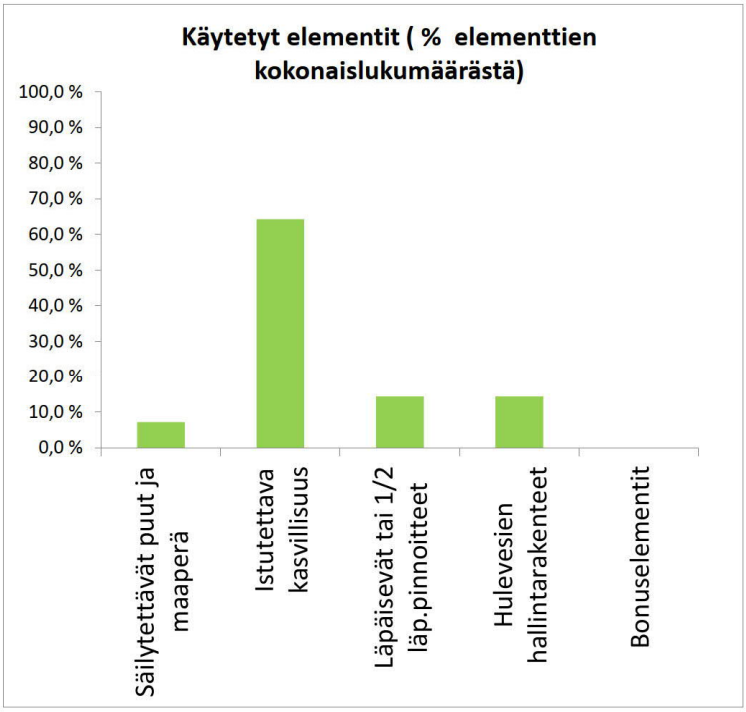
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

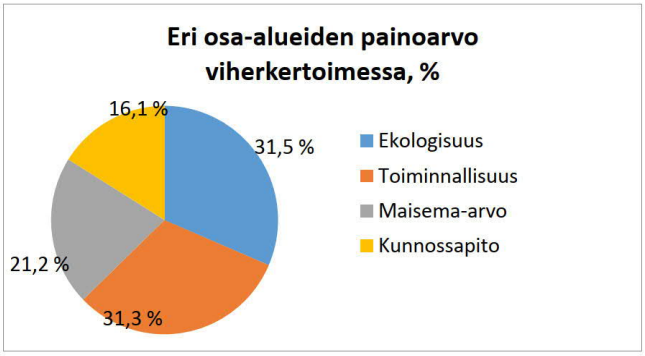
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	9	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	14	25

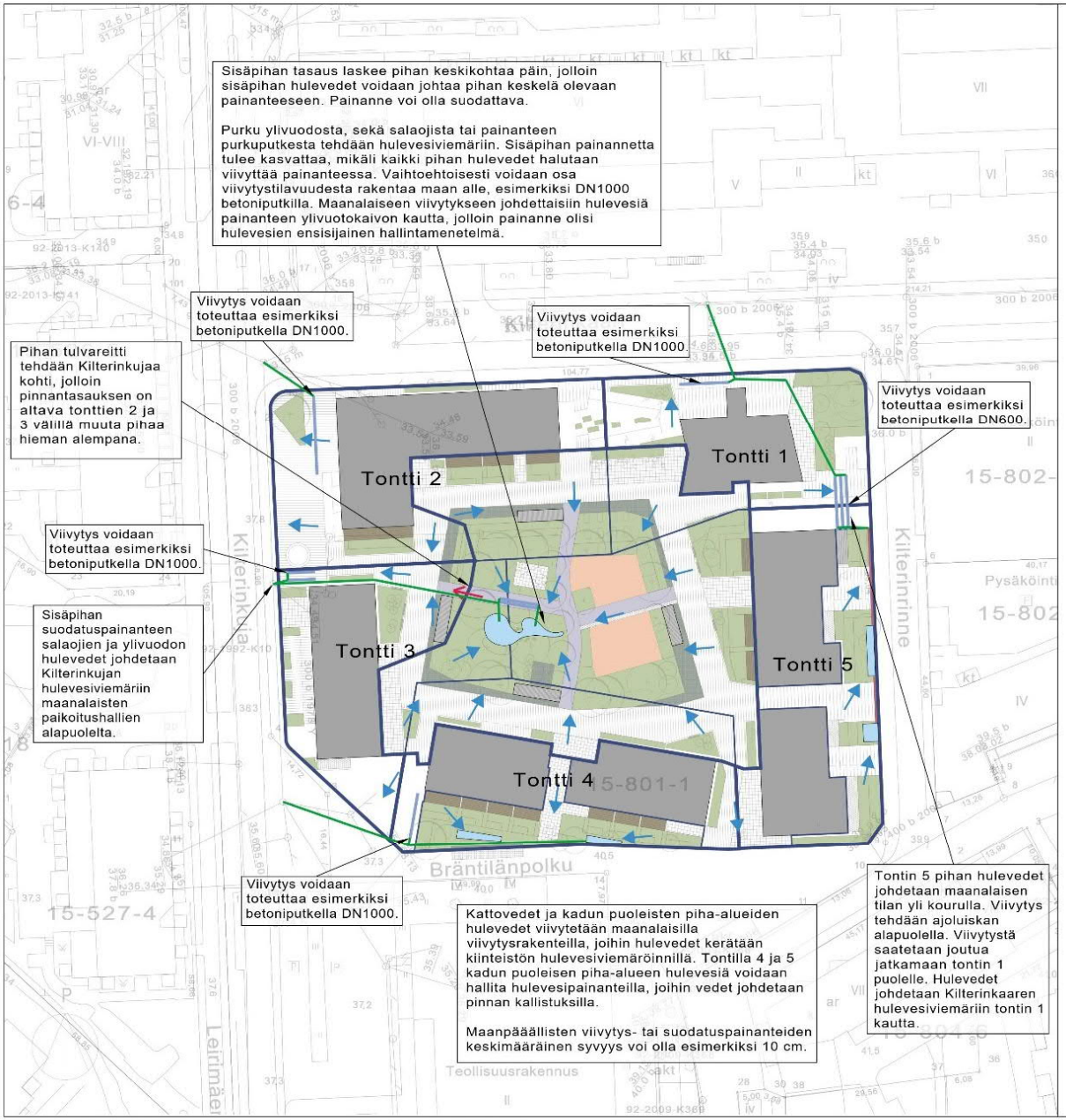
Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio







Korttelin vihertehokkuuden tuloskortti, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019 sekä Vantaan kaupunki/ Elina Ekroos 17.4.2020



Hulevesien hallintasuunnitelma

Suunnittelualue on nykytilassa rakennettu. Alue on lähes täysin läpäisemätöntä katto- tai asfalttipintaa. Nykytilan valumakertoimeksi arvioidaan 0,9. Tuleva maankäyttö pienentää alueelta muodostuvia hulevesivirtaamia, sillä istutettujen pintojen alat kasvavat ja kattopinta-ala pienenee. Tulevan maankäytön mukainen valumakerroin on noin 0,65.

Hulevedet hallitaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti viivyttämällä alueella muodostuvat hulevesivirtaamat luonnontilaista virtaamaa vastaavaksi. Mitoittavana sateena on käytetty ilmastonmuutoksen vaikutus huomioiden kerran kolmessa vuodessa toistuvaa 10 min kestävää rankkasadetta (150 l/s/ha). Luonnontilaa kuvaavaksi valumakertoimeksi arvioidaan 0,1 jolloin luonnontilainen purkuvirtaama suunnittelualueelta olisi 13,5 l/s.

Hulevesiä voidaan osittain viivyttää ja käsitellä hulevesipainanteilla tai biosuodatuksella, joihin hulevedet johdetaan maanpintaa pitkin. Kattovedet ja osa pihavesistä viivytetään maanalaisilla viivytyssäiliöillä. Maanpäälliset hulevesien hallintarakenteet suositellaan toteutettavan mahdollisuuksien mukaan suodattavina rakenteina.

Hallintarakenteiden purkuvirtaama tulee suunnitella vastaamaan luonnontilaista virtaamaa. Viivytysrakenteet tulee varustaa ylivuodoilla ja alueelta tulee muodostaa turvalliset tulvareitit katualueille. Tulvareitti muodostetaan sisäpihalta tonttien 2 ja 3 välistä, jolloin maanpinta sisäpihan itäreunassa ja tonttien 2 ja 3 rakennusten välillä on oltava noin korkeudella +40,5 tai alle.

Tulevan maankäytön mukaiset pinta-alat pintatyypeittäin

	Valumakerroin (-)	Tontti 1 (m²)	Tontti 2 (m²)	Tontti 3 (m²)	Tontti 4 (m²)	Tontti 5 (m²)	Yhteensä (m²)
Katto	1	280	640	390	570	330	2220
Asfaltti	0.9	210	100	170	120	0	590
Betonilaatta tai -kiveys	0.9	490	720	390	520	620	2740
Viherpinta	0.1	260	340	320	380	750	2040
Puuterassi	0.8	0	60	0	70	30	170
Nurmikivi	0.5	20	60	30	30	70	220
Kivituhka	0.4	0	30	30	10	130	200
Turvasora tai turva-alusta (leikkikenttä)	0.5	0	0	0	0	210	210
Yhteensä		1260	1950	1330	1710	2720	8970

Viivytysrakenteiden viivytystilavuudet ja valuma-alueiden tiedot

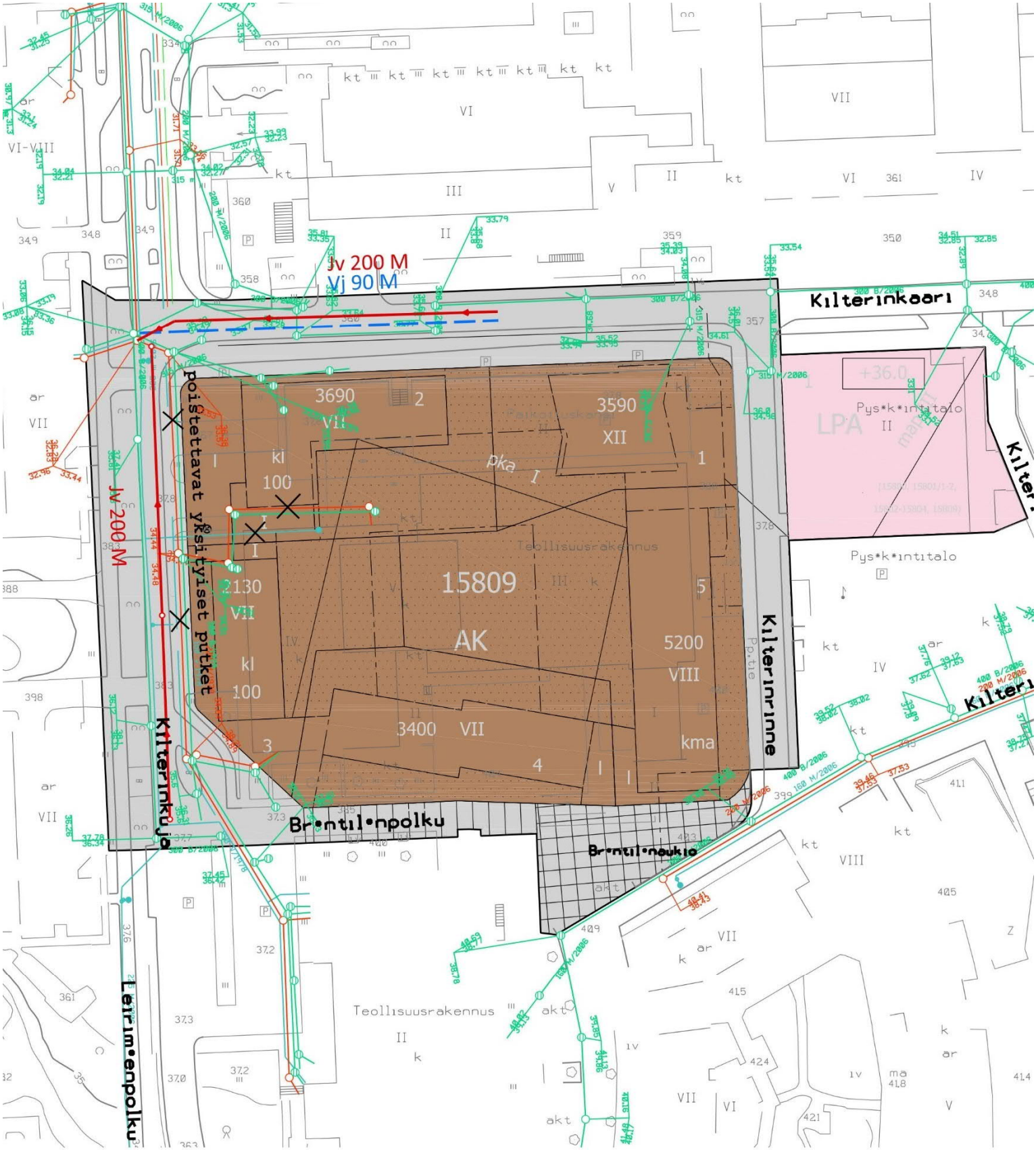
Viivytysrakenne	Valuma-alueen ala (m²)	Valumakerroin (-)	Viivytystilavuus (m³)	Purkuvirtaama (l/s)
Sisäpiha, painanne / maanalainen viivytys	3120	0,52	15,4	4,7
Tontti 1, maanalainen viivytys	970	0,77	7,1	1,5
Tontti 2, maanalainen viivytys	1360	0,88	11,3	2,0
Tontti 3, maanalainen viivytys	1000	0,83	7,9	1,5
Tontti 4, painanne	410	0,39	1,5	0,6
Tontti 4, maanalainen viivytys	720	0,96	6,5	1,1
Tontti 5, painanne	520	0,45	1,6	0,7
Tontti 5, maanalainen viivytys	890	0,89	8,0	1,4

Viivytystilavuudet tonteittain. Pihan viivytyspainanteen tilavuus on jaettu tonteille 3 ja 5.

	Ala (m²)	Valumakerroin (-)	Mitoitussateella muodostuva hulevesitilavuus (m³)	Tontille suunniteltu viivytystilavuus (m³)
Tontti 1	1260	0.75	9	7.1
Tontti 2	1950	0.77	14.3	11.3
Tontti 3	1330	0.72	9.1	15.6
Tontti 4	1710	0.74	12	8
Tontti 5	2720	0.58	15	17.4
Yhteensä	8970	0.7	59.4	59.4

MYYRMÄKI, KILTERINKUJA 2
Hulevesien hallintasuunnitelma
ei mittakaavassa
KAAVOITUSTA VARTEN 13.11.2019
SKy
SITOWISE

MERKINNÄT
- Valuma-alueen raja
- Osavaluma-alueen raja
- Kiinteistön hulevesiviemäri
- Tulvareitti
- Hulevesipainanne tai biosuodatus
- Maanalainen hulevesien viivytysrakenne
- Pintavalunnan kulkusuunta
- Kouru



002349 Kilterinkuja 2
Vesihuollon esisuunnitelma
20.3.2020 Elina Kettunen / Marja Kivelä

mittakaava 1:1000

Vesihuollon esisuunnitelma, taustalla olevan asemakaava-aineiston merkinnät tarkistettava varsinaisesta asemakaavaehdotuksesta.

002349 Kilterinkuja 2
Katualueiden esisuunnitelma
19.3.2019 Teemu Vihervaara

mittakaava 1:1000

Katualueiden esisuunnitelma, taustalla korttelin viitesuunnitelma pihakansitasolta.

10 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavan muutos 002349 / AK**

VD/4079/10.00.01.05/2020
AK/HW/AVP/TH/MV

Asemakaavan muutos nro. 002349 on käynnistetty Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8:n hakemuksesta Myyrmäen kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18 010 k-m^2 ja liiketilaa 200 k-m^2. Sopimuksen osapuolina ovat Vantaan kaupunki, Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Maanomistajat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3 230 335 euroa. Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3 luovuttaa Vantaan kaupungille määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa merkitty aukioksi ja katualueeksi.

Asemakaavan muutoksella nro. 002349 mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k-m^2 ja liiketilaa 200 k-m^2. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Sopimusalue koostuu Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elon omistamien asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöistä 92-15-801-1, 92-15-801-1-M503, 92-15-801-1-M504, 92-15-801-1-M505 ja 92-15-801-1-M506 sekä Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n omistamasta kiinteistöstä 92-15-802-1. Maanomistajat ja toteuttaja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo vastaavat kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002349 liittyen Vantaan kaupunki ja maanomistajat sopimusalueen omistajina sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajien osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Kaupunki on lupautunut Kilterinkuja 4:n kaavoituksen yhteydessä toteuttamaan yhteistyössä HSY:n kanssa jätevesiviemärin Kilterinkujan ja Bräntilänpolun risteykseen asti.

Maanomistajat maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3 230 335 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi maanomistajat luovuttavat

Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma
Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 7 090 k-m^2 on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueelle kaavamuutoksen mukaiselle korttelin 15809 tontille 1 osoitettava 3 590 k-m^2 asumisen rakennusoikeus on toteutettava ARA-tuotantona asumisoikeusasuntoina.

Mikäli maanomistajat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia maksamaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

Mikäli Maanomistajat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3 luovuttaa kaupungille noin 711 m^2:n suuruisen määräala Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-15-801-1. Määräala on osoitettu asemakaavamuutoksessa aukioksi ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002349, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 37 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2020 § 10

Kiinteistöjohtaja esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3:n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6 :n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8:n, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2:n, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolun, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n ja Keskinäinen

Työeläkevakuutusyhtiö Elonkanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447,
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043 8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002349, Kilterinkuja 2 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 on hakenut asemakaavamuutosta Kilterinkujan ja Kilterinkaaren kulmassa sijaitsevalle korttelille 15809 ja korttelin 15802 tontille 1 Myyrmäen kaupunginosassa.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen korttelіksi (AK). Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18 010 k-m^2 ja liiketilaa 200 k-m^2.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä korttelialueesta luovutetaan Vantaan kaupungille määräala, joka on Asemakaavamuutoksessa merkitty aukioksi ja katualueeksi. Luovutettavan määräalan omistaa Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3 (Y-tunnus: 3022223-7)
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
tontin 92-15-801-1 omistajana

Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6 (Y-tunnus: 3022214-9)
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalan 92-15-801-1-M503 omistajana

Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8 (Y-tunnus: 3022217-3)
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalana 92-15-801-1-M504 omistajana

Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2 (Y-tunnus: 3022218-1)
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalan 92-15-801-1-M505 omistajana

Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku (Y-tunnus: 3022220-2)
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
määräalan 92-15-801-1-M506 omistajana

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 (Y-tunnus: 2853143-6)
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 Helsinki
tontin 92-15-802-1 omistajana

(yhtiöt jäljempänä yhdessä ”**Maanomistajat**”)

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Y-tunnus: 0201103-7)
00041 ELO
(jäljempänä ”**Toteuttaja**”)

Maanomistajat ja Toteuttaja vastaavat tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu asunto-osakeyhtiöiden omistamista kiinteistöistä 92-15-801-1, 92-15-801-1-M503, 92-15-801-1-M504, 92-15-801-1-M505 ja 92-15-801-1-M506 sekä Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n omistamasta kiinteistöstä 92-15-802-1 (jäljempänä kiinteistöt yhdessä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

2.2 Kaupunki ja Maanomistajat Sopimusalueen omistajina sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Maanomistajien osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan

kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Osapuolet toteavat, että Kilterinkuja 2:ta palveleva kunnallistekniikka on toteutettu. Kaupunki on lupautunut Kilterinkuja 4:n kaavoituksen yhteydessä toteuttamaan yhteistyössä HSY:n kanssa jätevesiviemärin Kilterinkujan ja Bräntilänpolun risteykseen asti. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa: Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Maanomistajat pyytävät kirjallisesti rakennuspäälliköltä Kilterinkujan jätevesiviemärin rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet 18 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Maanomistajat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **3 230 335 euroa**.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eli **3 230 335 euroa** maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää asemakaavassa tai tonttijaossa osoitetun rakennusoikeuden

1 Asemakaavamuutoksessa Sopimusalueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta 18 010 k-m^2 ja liiketilan rakennusoikeutta 200 k-m^2. Kaavan mukaisen tontin 15-809-1 rakennusoikeus 3 590 k-m^2 toteutetaan valtion tukemana tuotantona.

2 Kustannusten korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena vähennettynä purkukuluilla. Kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 620 €/k-m^2, ARA-asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 465 €/k-m^2 ja kl-alueen rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m^2. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinrakentamisen tai kl-alueen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuvat Maanomistajat ilmoittamaan tästä Kaupungille.

3 Maanomistajat maksavat Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille kustannusten korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksien mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.

5.1 Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa kahdeksan vuotta Asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

6. Vakuudet

6.1 Maanomistajat luovuttavat Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **3 230 335 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 7 090 k-m^2 on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

7.2 Sopimusalueelle Asemakaavamuutoksen mukaiselle korttelin 15809 tontille 1 osoitettava 3 590 k-m^2 asumisen rakennusoikeus on toteutettava ARA-tuotantona asumisoikeusasuntoina.

7.3 Mikäli Maanomistajat eivät täytä edellä kohdassa 7.1 ja 7.2 mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

7.4 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.

7.5 Mikäli Maanomistajat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne ovat velvollisia maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

8. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

8.1 Maanomistajat ovat velvollisia liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

10.1 Maanomistajat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistajat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

10.2 Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös

luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.

11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

11.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Luovuttaja	**Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3** (Y-tunnus: 3022223-7) c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Noin 711 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-15-801-1 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa aukioksi ja katualueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).
Luovutuskirjan ehdot	Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 Luovutushinta

11.5 Luovutus on vastikkeeton.

12. Omistus- ja hallintaoikeus

12.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

13. Verot ja maksut

13.1 Määräalaan kohdistuvista 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.

14. Kiinnitykset ja rasitukset

14.1 Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-15-801-1 kohdistuu useita kiinnityksiä. Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

15. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

15.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

16. Kohteeseen tutustuminen

16.1 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.

17. Asiakirjoihin tutustuminen

17.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

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

18. Irtaimisto

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

19. Määräalan maaperä ja jätteet

19.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

20. Erimielisyyksien ratkaiseminen

20.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

[*allekirjoitukset*]

Liitteet

Liite A1 Sopimusalue
Liite B1 Kartta luovutettavasta määräalasta

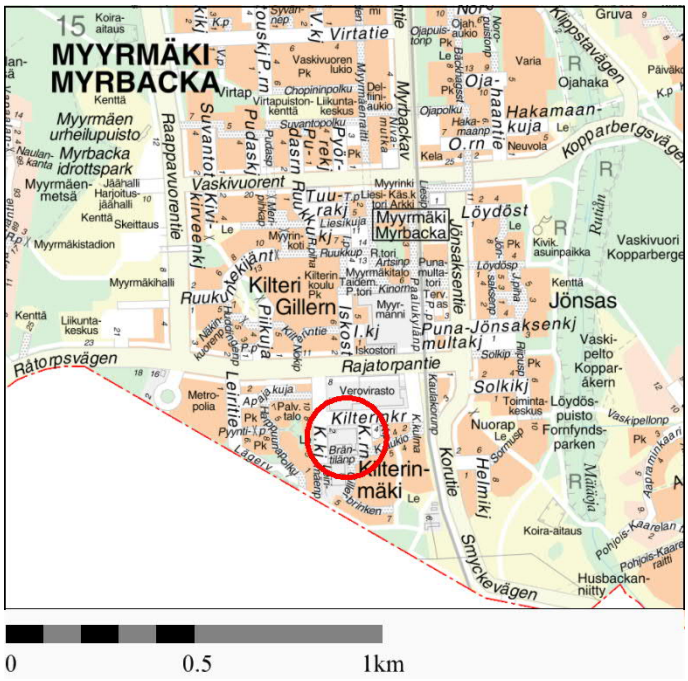
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana sekä [x] Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3:n puolesta luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

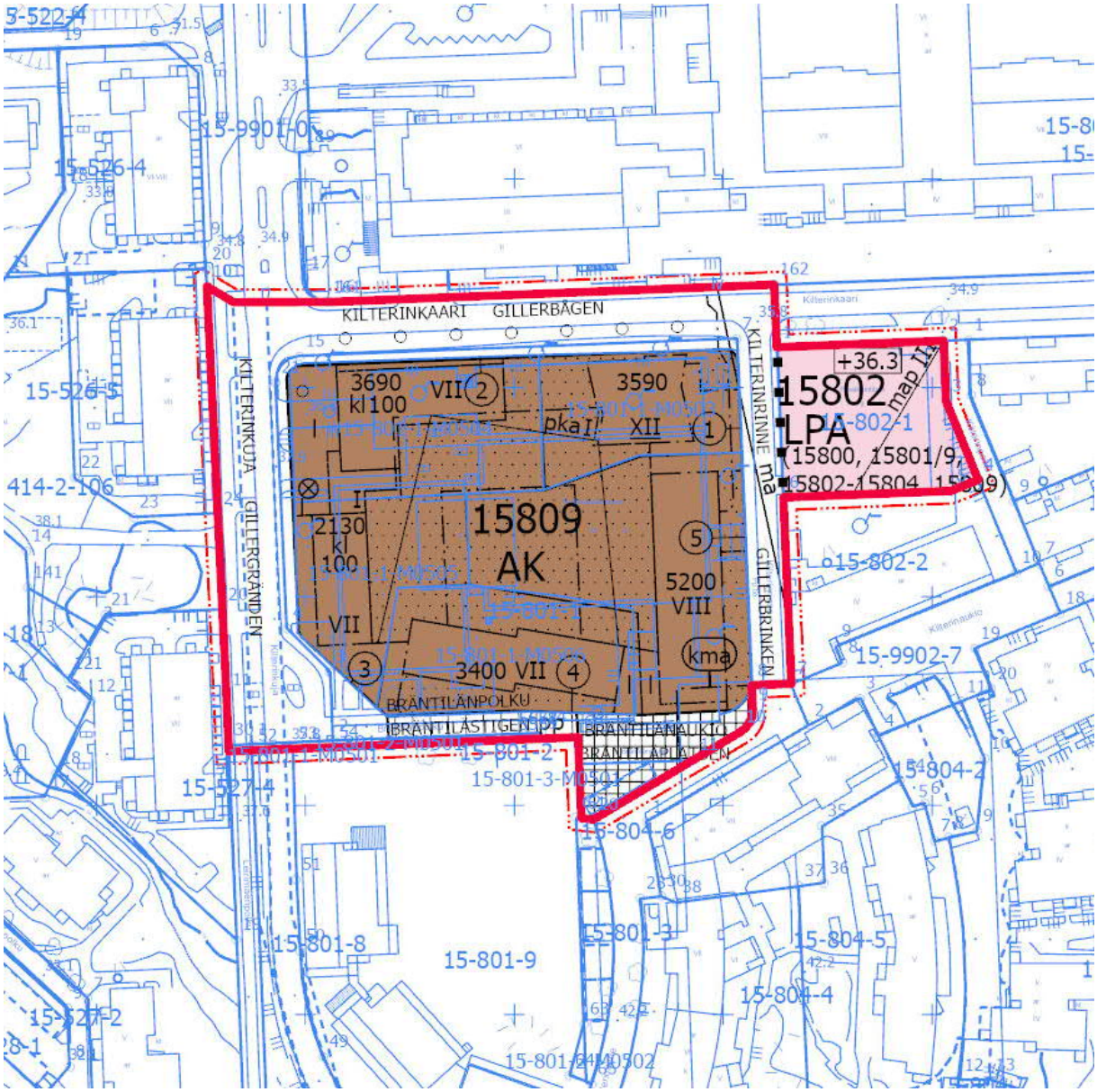
_____

KOHTEEN SIJAINTI

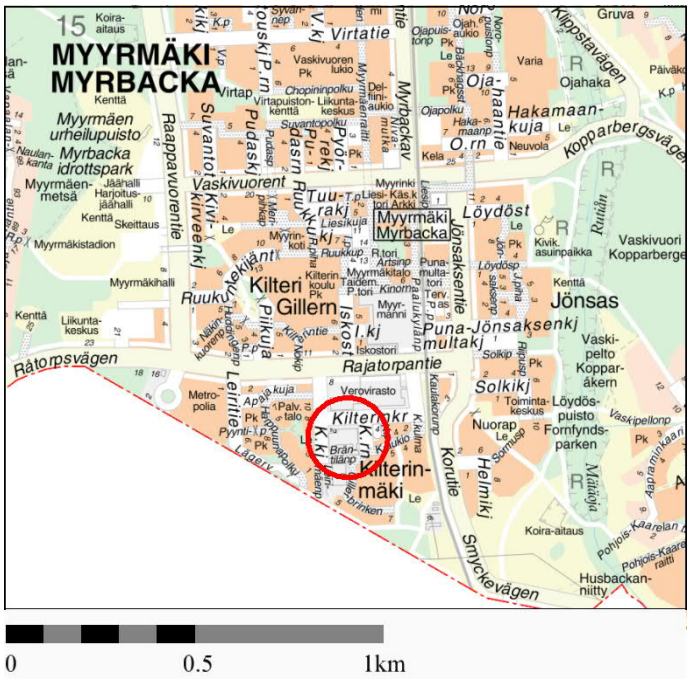


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002349



KOHTEEN SIJAINTI

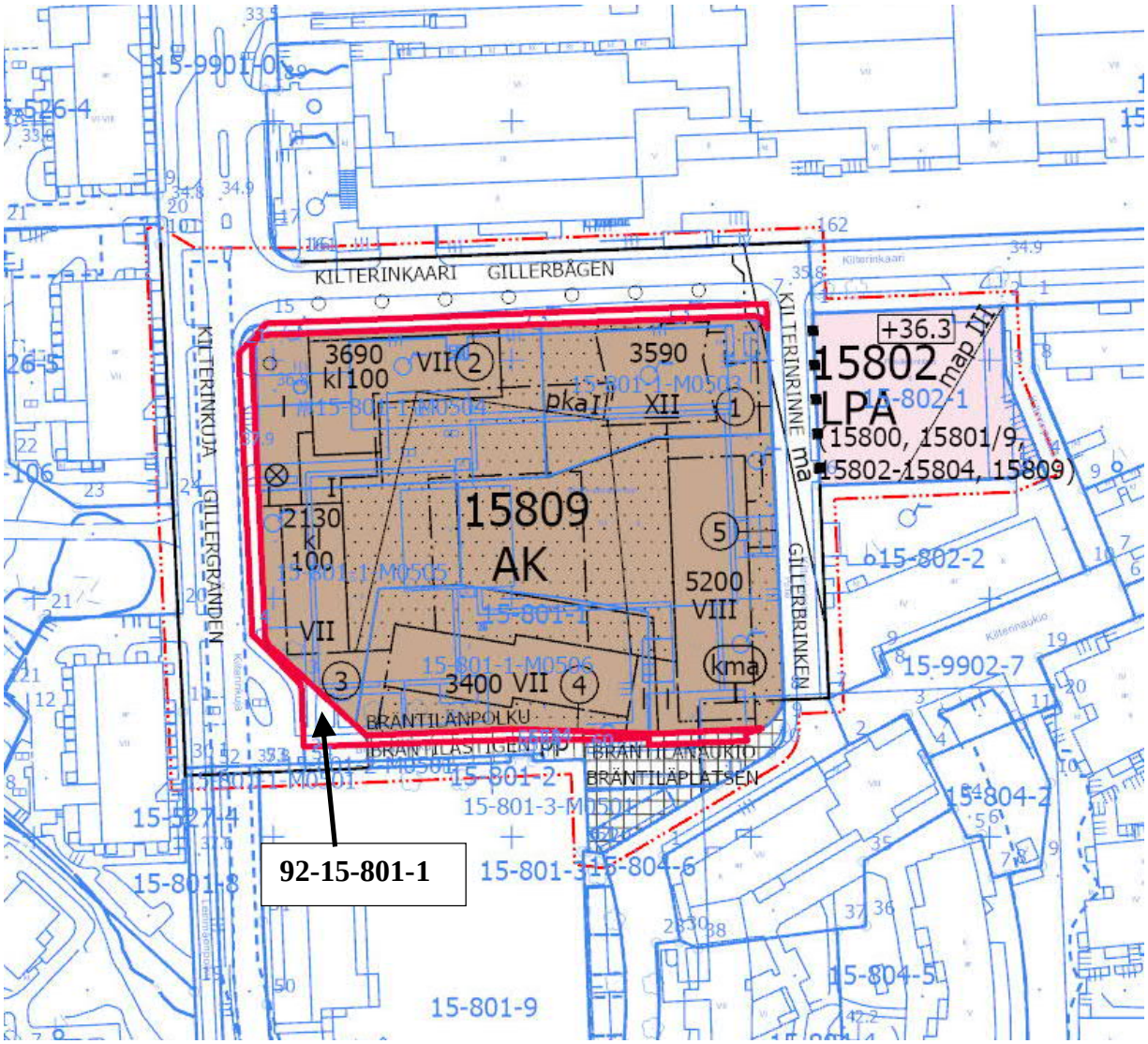


Asemakaavan muutos nro 002349

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Asunto Oy Vantaan Kilterinrinne 3

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

n. 711 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-15-801-1



11 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 152500 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja / TLA**

VD/8816/10.02.04.00/2019
TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin, muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta. Asemakaavan alueella on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020.

Asemakaava koskee osaa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala ja 14 Varisto ja osaa korttelia 15640, katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee Vapaalanmetsässä Vapaalassa, Kolokalliossa Varistossa ja Myyrmäessä sekä Kelokuusenmäellä Myyrmäessä. Kaava-alueeseen kuuluu asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien länsipuolella, yleisten rakennusten korttelialue (Kelokuusen päiväkoti), Kelokuusenkujan katualue sekä lähivirkistysalueita.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki omistaa maat lukuun ottamatta kiinteistön 92-405-4-432 Parisarka ja osaa kiinteistöstä 92-15-685-2 (Myyrmäen Huolto Oy), joiden omistus on siirtymässä kaupungille.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Oy (Raappavuorentien yleissuunnitelma), Promethor Oy (meluselvitys) ja Olli Manninen (luontoarvojen kartoitus).

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1), lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta.

Asemakaava
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin ja muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta.

Uuteen asuinkerrostalokortteliin esitetään kaupungin omistamalle maalle asuinrakentamista 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla laadukkaita ja koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020, Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Putken siirto mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m^2) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Yleisten rakennusten korttelin kaakkoisosa on muutettu Kelokuusenkujan katualueeksi, jolle saadaan noin 12 autopaikkaa yleiseen käyttöön.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi. Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan. Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa: Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne siirretään Pellaksenoja Luhtitien pohjoispuolelta ja Uomatien matonpesupaikka. Kolokallion lähivirkistysalueella oleva ulkoilureitti ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Kaava-alueella on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Esiintymä uuden asuinkerrostalokorttelin alueella ei ole lajin säilymisen kannalta tärkeä Myyrmäen alueen metsissä. Tiedot alueen lahokaviosammalesiintymästä perustuvat alkuvuodesta 2020 valmistuneeseen Lahokaviosammal Vantaalla -selvitykseen ja suojelussuunnitelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 8).

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2020 ja sitä päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta. Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin koronatilanteen vuoksi.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueet sijoittuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja ne tuottavat uutta asuntokerrosalaa (11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa) sekä päiväkotitontin (190 lasta).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen:

“Esitän palautettavaksi uudelleen käsiteltäväksi asemakaavamuutos 152500 Kelokuusenkuja. Rakentamisen tulisi ottaa huomioon lähivirkistysalueyhteys Myyrmäestä länteen, eli rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta tulisi vähentää niin, että asukkailla säilyy kulkuyhteyden lisäksi näköyhteys metsään.

Pellaksenojan siirtoa ei tule toteuttaa, koska Luhtitien läpikulkuliikenne tulisi suunnitella luonto- ja virkistysarvot edellä ja ylläpitää alueen hiljaisuutta liikennemelun lisäämisen sijasta.”

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Tarja Eklund kannatti esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020
- Mielipiteiden koonti 12.5.2020
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kalluoto, p. 050 3122132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, p. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

152500 KELOKUUSENKUJA

MYYRMÄKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 152500 Kelokuusenkuja. Kaavoitus on tullut vireille 26.2.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan muutos:

Virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala ja 14 Varisto ja osa korttelia 15640, katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

(kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala ja 14 Varisto ja osa korttelia 15640 sekä virkistys- ja katualuetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki).

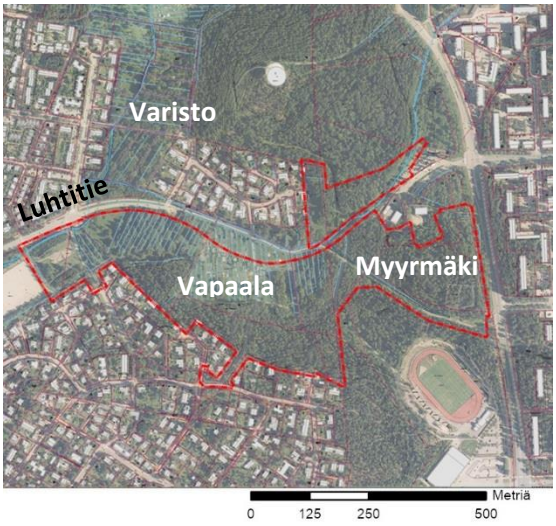
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin, muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta. Asemakaavan alueella on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 15640.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043-826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kelokuusenkujan asemakaavan 152500 alueeseen, punainen rajaus, kuuluu asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien länsipuolella, yleisten rakennusten korttelialue (Kelokuusen päiväkoti), Kelokuusenkujan katualue sekä lähivirkistysaluetta Vapaalassa, Varistossa ja Myyrmäessä. Uusi kortteli sijoittuu joukkoliikenteen runkolinjojen varrelle ja Louhelan asemalle on noin kilometrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa vuonna 2020.
- Kaavoitus tuli vireille 26.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020.
- Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin korona-tilanteen vuoksi.
- Mielipiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet 18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 19
4. Asemakaavan kuvaus 20
4.1 Kaavan rakenne 20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 21
4.3 Aluevaraukset 22
4.4 Kaavan vaikutukset 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät 32
4.6 Nimistö 32
5. Asemakaavan toteutus 32
6. Kaavatyöhön osallistuneet 33
7. Asemakaavan seurantalomake 34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 36
9. muu suunnitelma aineisto 43

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 15.4.2020

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDE-MATERIAALISTA

Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma, 7.2.2020

Liito-oravien kolopuiden kartoitukset, Sitowise 3/2020 ja Vantaan kaupunki 3/2020

Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll, 15.3.2019, tarkistettu 29.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma, Ramboll, 24.5.2019

Luontokartoitus, Olli Manninen, 14.6.2019, täydennetty 18.12.2019

Vantaan kaupunki, Myyrmäen–Kivistön–Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016, Ramboll 30.9.2016

Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Anna Ojala, 11.1.2005

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin ja muutetaan osa päiväkodin tontin pysäköintialueesta (yleisten rakennusten kortteli) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta.

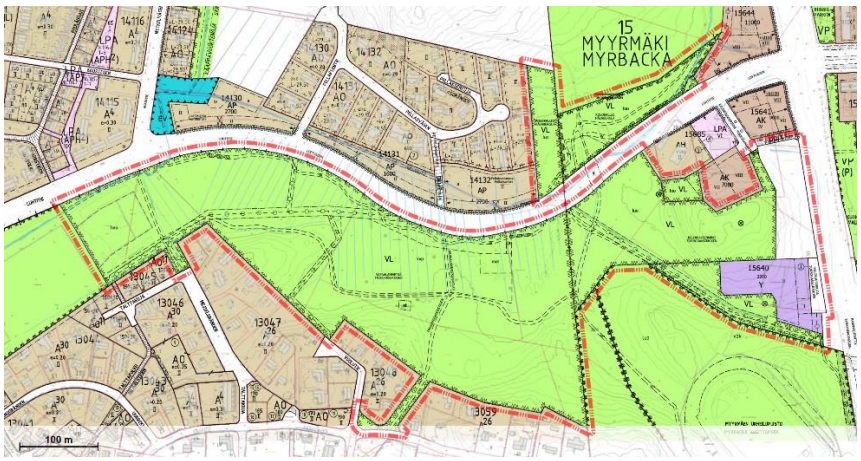
Uuteen asuinkerrostalokortteliin esitetään kaupungin omistamalle maalle asuinrakentamista 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla laadukkaita ja koostua tiilipinnasta ja värillisitä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020, Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Putken siirto mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m^2) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Yleisten rakennusten korttelin kaakkoisosa on muutettu Kelokuusenkujan katualueeksi, jolle saadaan noin 12 autopaikkaa yleiseen käyttöön.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi. Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan. Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa: Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne siirretään Pellaksenoja Luhtitien pohjoispuolelta ja Uomatien matonpesupaikka. Kolokallion lähivirkistysalueella (entinen Raappavuorenpuisto) oleva ulkoilureitti ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Kaava-alueella on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Esiintymä uuden asuinkerrostalokorttelin alueella ei ole lajin säilymisen kannalta tärkeä Myyrmäen alueen metsissä.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja, lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta. Uusi Vantaan yleiskaava 2020 ehdotus on nähtävillä 22.4.-18.6.2020. Asemakaavaehdotus on yleiskaava 2020 ehdotuksen mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu lähivirkistysalueeksi (VL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä katualueeksi. Uuden asuinkerrostalokorttelin alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuvassa lainvoimaiset asemakaavat ja kaava-alue punaisella rajauksella.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän väliin Kehä III:n eteläpuolelle. Liikenneyhteydet pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset. Myyrmäki on 17 200 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Varisto ja Vapaala ovat pientalovaltaisia kaupunginosia. Näiden ja kerrostalovaltaisen Myyrmäen aluekeskuksen välissä on laaja seudullinen vihervyöhyke, joka alkaa Helsingistä ja jatkuu Vestraan.

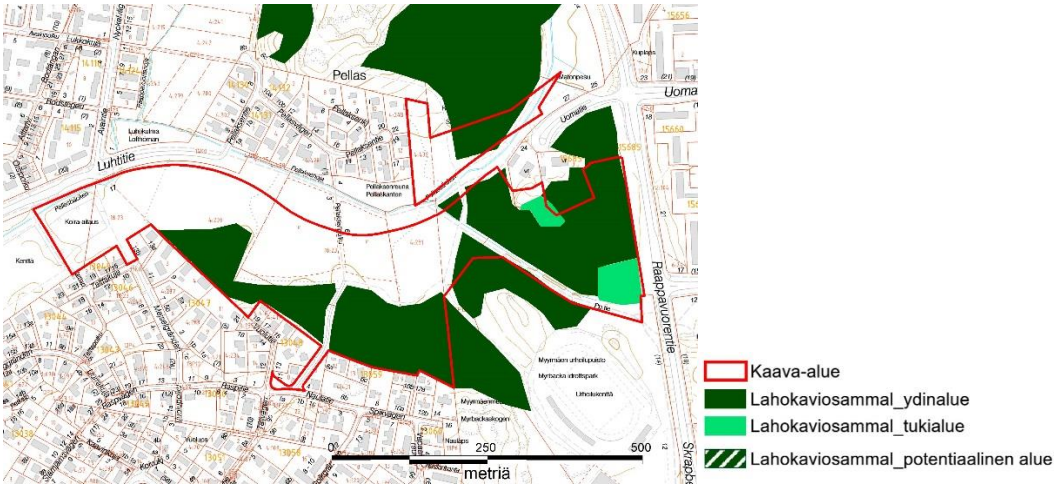
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

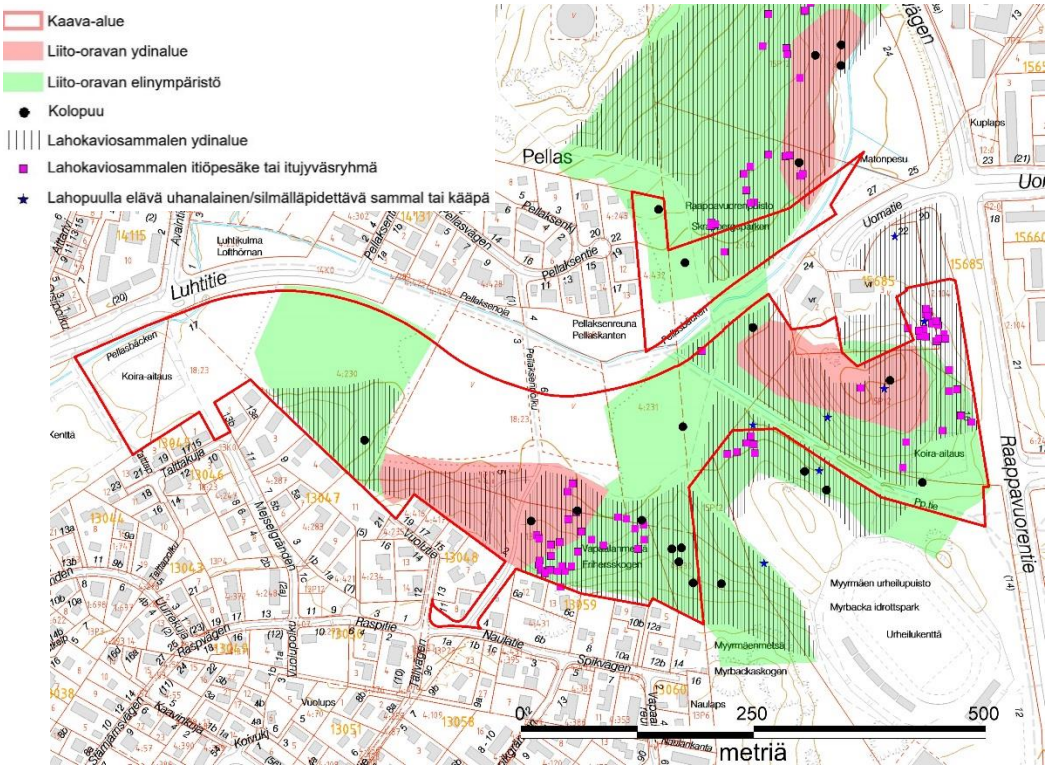
Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu Raappavuoren ja Myyrmäen selänteen väliselle savialueelle, Pellaksenojan laaksoon. Kaava-alueen läpi koillisesta länteen laskee Pellaksenoja-niminen puro.

Vapaalanmetsässä suunnittelualueen länsireunassa on alle 50-vuotiasta lehtomaisen kankaan haapavaltaista metsää sekä sen eteläpuolella puustoltaan noin 90-vuotiasta kuusivaltaista metsää. Muu osa Vapaalanmetsästä on noin 50-vuotiasta lehtomaisen kankaan kuusivaltaista metsää, jossa sekapuina koivuja ja haapoja. Palstaviljelyalue on säilynyt avoimena, muu osa entisestä niitystä on kasvanut umpeen. Kolokalliossa, suunnittelualueen koillisosassa on lehtoa, joka on yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Kelokuusenmäen itäosassa on lehtomaista kuusi-koivusekametsää, sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Raappavuorentien länsipuolella on laajalti lehtoa ja paikoin runsaslahopuustoista aluetta.

Raappavuoret–Myyrmäenmetsä muodostaa noin 100 hehtaarin laajuisen metsäisen alueen. Alueella on useita liito-oravan ydinalueita, monipuolinen linnusto sekä monia lahopuulla eläviä kääpiä, muita sieniä ja sammalia. Kaava-alue on laajuudeltaan 21 ha, josta metsää on noin 14 ha. Vuoden 2016 luontoselvityksen mukaan kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä oli kolme liito-oravan ydinaluetta: Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen ydinalueet. Kaava-alueelta on löydetty vuonna 2020 uusia pesä- ja kolopuita.



Yllä olevassa kuvassa on lahokaviosammal-alueet, Vantaan kaupunki (2020).



Yllä olevassa kuvassa on esitetty erityiset luontoarvot kaava-alueella: liito-orava (2016, 2020) ja lahokaviosammal (2020), sekä erityiset käävät ja sammaleet, kaava-alueen raja on merkitty punaisella.

Vuoden 2020 lahokaviosammalselvityksessä suunnittelualueelta Kelokuusenmäeltä, Vapaalanmetsästä ja Kolokalliosta löytyi erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammalen esiintymiä sekä lajille sopimaa runsaslahopuustoista metsää. Selvityksessä valtaosa Kelokuusenmäestä rajattiin lahokaviosammalen ydinalueeksi. Kelokuusenmäeltä löytyi useita huomionarvoisia kääpä- ja jäkälälajeja, kuten rusokantokääpä ja ruskopiilojäkälä.

Pellaksenoja-puron varressa on useita Vantaalla ja Uudellamaalla harvinaisen vankkasaran esiintymiä. Vankkasaroille on tehty siirtosuunnitelma, jossa sarakasvustot siirretään uuden uoman varteen.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaava-alue on pääasiassa metsää, mutta alueella sijaitsee myös koirapuisto, palstaviljelyalue ja ulkoilureittejä. Alue on pääasiassa hyvin vettä läpäisevää.

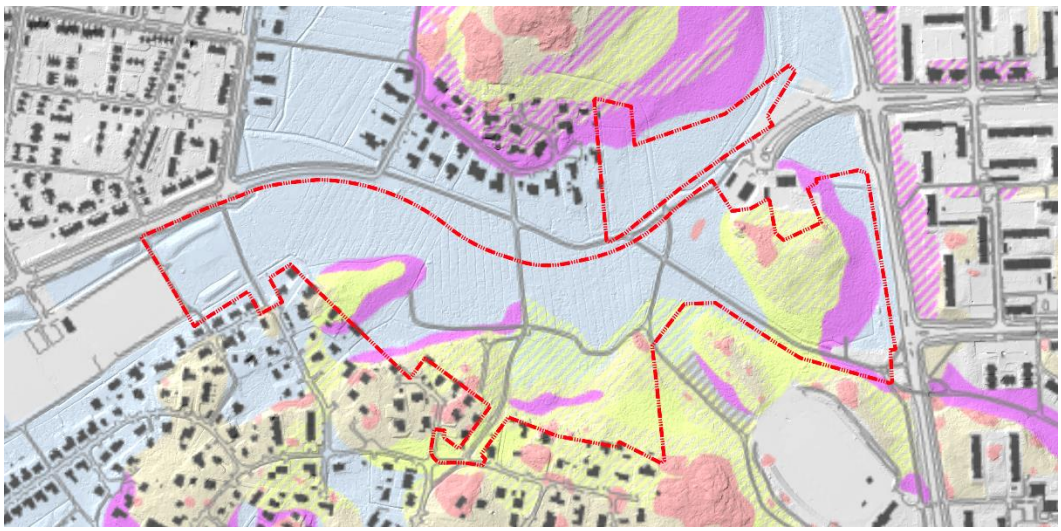
Nykyisin alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osin ohjautuvat maastonpintoja pitkin Pellaksenojaan, joka virtaa alueen halki itä-länsisuuntaisesti. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

AK-korttelin 15640 alueella maanpinta sijaitsee noin tasovälillä +30…+34, ollen korkeimmillaan korttelin lounaisreunalla nousevalla Kelokuusenmäen rinteellä ja matalimmillaan korttelin pohjoisosassa sijaitsevan painanteen kohdalla. Raappavuorentie on korttelin kohdalla perustettu pengertäytön varaan siltistä tai savesta koostuvalle pohjamaalle. Maalajikartan perusteella korttelin alueella maaperä on pääasiassa savea pois lukien Kelokuusenmäen rinnealue, jossa pohjamaa on pääasiassa silttiä.

Julkisten rakennusten korttelialueella maanpinta on tasovälillä noin +30,…+38, ollen korkeimmillaan korttelin luoteiskulmassa nousevalla rinteellä ja matalimmillaan etelä- ja itäosissa ennen katualueita. Maanpinta viettää korttelin alueella pääasiassa etelään ja itään. Maalajikartan perusteella korttelin alueella maaperä on savea, silttiä ja hiekkaa ja moreenia. Korttelin länsiosan rinteellä pohjamaa on pääasiassa tiivistä silttiä, hiekkaa ja moreenia. Korttelin itä- ja eteläosassa pohjamaa on savea.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi-sillti alueella uusien rakennusten arvioitu perustamistapa on paaluperustus. Rinnealueen hiekka-moreenipohjalla arvioitu perustamistapa on maanvarainen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2019 alussa asukasluku oli 17 194. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin asuminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. [1] Uusien asuntojen, myös opiskelija-asuntojen, rakentamisen 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.

Vapaalassa oli asukkaita noin 4000 ja Varistossa noin 2400 vuonna 2018. Vapaalassa väestömäärä on hienoisesti kasvanut ja Varistossa vähentynyt 2000-luvulla. Kehityksen ennakoidaan jatkuvan samankaltaisena vuoteen 2025. Kaupungin osat ovat pientalovaltaisia. Kaupunginosissa asuu keskimääräistä enemmän perheellisiä kuin Vantaalla yleensä. Perheen keskikoko on Vapaalassa 2,8 henkilöä, mikä on Vantaan keskiarvo ja Varistossa 2,7 hlöä.

Palvelut ja työpaikat

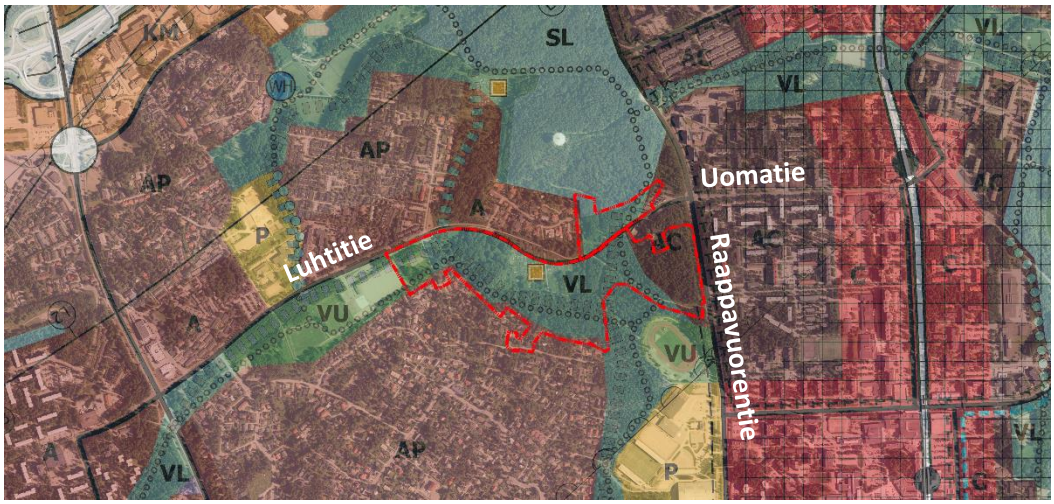
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut sekä Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Lisäksi suunnittelualeen vieressä sijaistee Vapaalan urheilupuisto ja 700 m päässä Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä.

1,2 http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2017 alle 5000 työpaikkaa. Kaupunginosa on menettänyt yli 1000 työpaikkaa vuosina 2008-2017 Vantaan yleisesti myönteisestä työpaikkakehityksestä huolimatta. 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 työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018). Lisäksi kaupunginhallitus on edellyttänyt selvitystä Myyrmäen työpaikkojen lisäämisestä 29.4.2019 ja 10.2.2020.

Yhdyskuntarakenne

Myyrmäen kaupunkirakenne laajenee Raappavuorentien länsipuolella Luhtitien molemmin puolin Yleiskaavan 2007 mukaisesti. Asemakaavan uusi asuinkortteli liittyy sen pohjoispuolella oleviin asuinkerrostalo-, autopaikkojen ja asumista palvelevan huollon korttelialueisiin, jotka tulivat lainvoimaisiksi maaliskuussa 2020. Uuden korttelin eteläpuolella on lainvoimainen yleisten rakennusten kortteli päiväkotia varten ja sen on tarkoitus olla käytössä 2023. Luhtitien jatke, jonka on määrä valmistua 2022 tulee liikenteellisesti yhdistämään Lounais-Vantaan vahvemmin Myyrmäen keskustaan.



Vantaan yleiskaavaehdotus 2007 (KH 6.4.2020) ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu uuden Luhtitie molemmin puolin Myyrmäen keskustan länsipuolelle Vapaalan ja Variston väliin.

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 ison ja puustoisen pihan ympärille suorakulmaisesti. Katutilat ovat leveitä ja harvoin rakennusten rajaamat. Alueella on selkeä ja vahva ajoneuvoliikenteestä erotettu kevyen liikenteen verkosto.

Suunnittelualueen länsiosa on ollut alun perin Hämeenkylän yhteistä niittyä (1691 waristå Engen, waristo Nijtu), jossa kaikilla kylän kantataloilla on ollut oma heinälatonsa. Suunnittelualue rajoittuu pientaloalueisiin, jotka on pääosin rakennettu 1970-luvulla (Varisto), 1980-luvulla (Vapaalan pohjoisreuna) sekä 1990-luvulla (Pellas), ja jotka ovat sen jälkeen täydentyneet uudemmilla rakennuksilla.

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.

Raappavuorentien katumiljöö on hyvin puustoinen, sillä urheilupuistoa ja Loiskekujan uutta kerrostalokorttelia (oikealla) lukuun ottamatta se rajautuu lähivirkistysalueisiin. Myöskään risteykset eivät juurikaan erotu toisistaan, mikä on puute orientoitavuuden näkökulmasta.

Virkistys

Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen viheralueet, Vapaalan liikuntapuisto ja Myyrmäen urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä. Suunnittelualueella sijaitsee palstaviljelyalue sekä kaksi koirapuistoa. Vapaalan koirapuisto säilyy, mutta Kelokuusen päiväkodin kohdalla oleva koirapuisto siirtyy lähivuosina. Maakuntakaavan viheryhteys sijoittuu suunnittelualueelle sekä sen pohjoispuolelle.

Liikenne

Uusi asuinkerrostalokortteli sijoittuu Raappavuorentien varteen, Kelokuusenkujan päähän ja Kelokuusenpolun eteläpuolelle. Raappavuorentie on pääkatu, jonka keskiarkiliikennemäärä vuonna 2018 oli Luhtitien eteläpuolella 10 540 ajon/arkivuorokausi. Kaava-alueeseen kuuluva Kelokuusenkuja, joka palvelee yleisten rakennusten ja asuinkerrostalojen kortteleita sekä yleistä pysäköintialuetta on vielä rakentamatta. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Kelokuusenpolku, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla on tontilleajo sallittu, on myös rakentamatta.

Tulevaisuudessa Luhtitie jatkuu Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen yhdistäen Vihdintien Myyrmäen pohjoisosaan. Nykyisin Luhtitie on Vihdintien ja Pellaksentien välillä kulkeva paikallinen kokoojakatu. Kadun keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 4030 m.ajon/vrk. Katu on nykyisin ainoa ajoyhteys Pellakseen ja osalle Variston eteläisistä asuinalueista.

Kevyt liikenne

Raappavuorentien itäpuolella kulkee nykyisin yhdistetty pyörätie ja kevyenliikenteen väylä. Uomatien päästä kulkee kevyenliikenteen väylä, joka johtaa olemassa olevan Luhtitien itäpäähän. Pellaksen ja Vapaalan välillä kulkee alueita yhdistävät kevyen liikenteen väylät, Vapaalanmetsänpolku (ent. Pellaksenpolku) ja Orsipolulta lähtevä reitti. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) ja Vapaalanmetsän alueilla on myös virkistysreittejä.

Luhtitien yleiskaavalinjauksen kohdalla Vihdintien ja Uomatien välillä kulkee pääpyörätie. Kaava-alueella on hiihtolatu.

Joukkoliikenne

Raappavuorentiellä kaava-alueen ohitse kulkee yksi linja, jolla pääsee Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Uomatieltä Raappavuorentietä pohjoiseen kulkee lisäksi yhdeksän linjaa, jotka kulkevat mm. Tikkurilaan, Kivistöön Vantaankoskelle, Varistoon, Hämeenkylään, Espoonkeskukseen ja Peijakseen. Luhtitiellä on nykyisin Avaintien kohdalla bussien kääntöpaikka/päätepysäkki, jota käyttää kaksi Luhtitietä pitkin kulkevaa linjaa. Linja 332 kulkee Askisto - Helsinki ja linja 571 Avaintieltä Myyrmäen ja Pakkalan kautta Tikkurilaan. Lisäksi

Luhtitien länsipäässä kulkee yksi linja Linnaisten, Myyrmäen, Martinlaakson ja Askiston välillä sekä toinen Länsi-Vantaan lähibusseista.

Kaava-alueen itäosasta Louhelan juna-asemalle on noin kilometri.

Vesihuolto

Kaava-alueen uutta tonttia palvelevat 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.

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.

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.

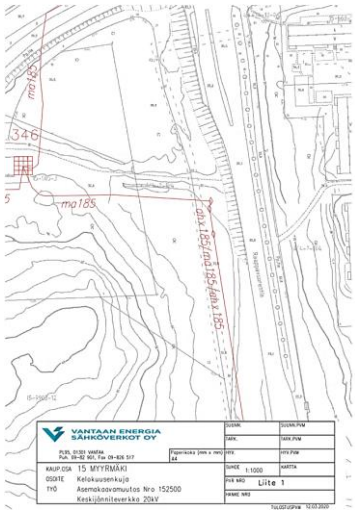
Näiden lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa kulkee tulevan Luhtitien alueella runkojätevesiviemäri, joka tulee siirtää Luhtitien rakentamisen yhteydessä. Lisäksi pohjoisosaan tulee muitakin vesihuoltomuutoksia ja uutta vesihuoltoverkosta, jotka on kuvattu kaavoissa 141100, 002156 ja 002049.

Kaukolämpö

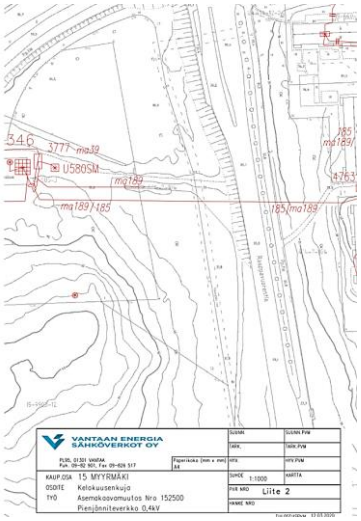
Kaukolämpöverkko sijoittuu Raappavuorentien itäpuolelle suunnittelualueen kohdalla.

Sähköverkko

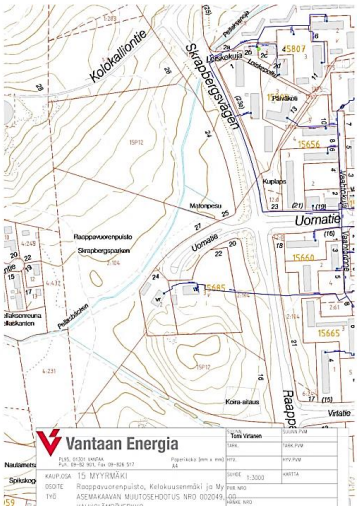
Raappavuorentien ja Uomatien (tulevan Luhtitien) varressa on Vantaan Energialle kuuluva vanhaa keski- ja pienjänniteverkkoa, joka tulee purkautumaan kaavan toteutuksen yhteydessä. Kelokuusenkujan pohjoispuolella olevan korttelin sähkönjakelu pyritään toteuttamaan Kelokuusenrinteen katualueen päässä lähivirkistysalueella olevan muuntamon tarvealuevarauksen kautta.



Keskijänniteverkon kartta



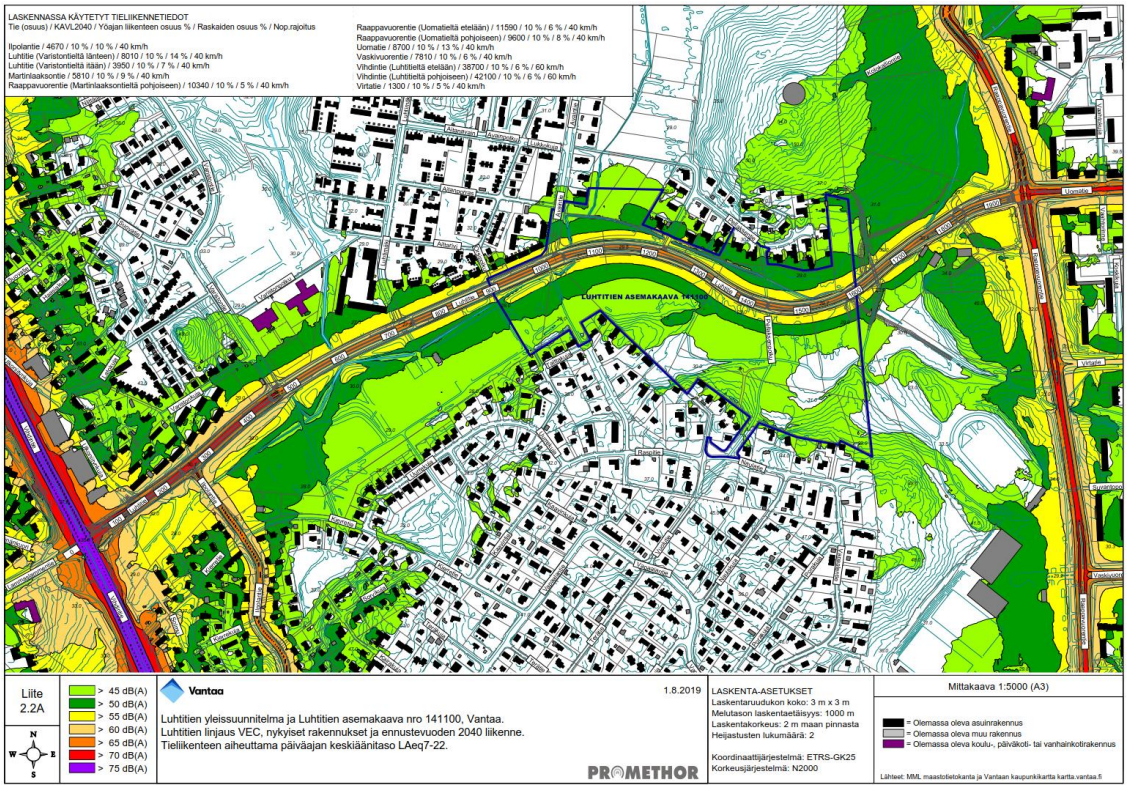
Pienjänniteverkon kartta



Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on tieliikennemelua sekä -liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista. Päiväkotirakennus ja piha-alue voi sijoittua 46 m päähän Raappavuorentie tulevasta ajoväylän reunasta.



Raappavuorentien ja Luhtitien tieliikennemelu (päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22) ennustevuoden 2040 liikenteellä ja nykyisillä rakennuksilla, Promethor 1.8.2019.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa maat poislukien kiinteistön 92-405-4-432 Parisarka ja osa kiinteistöstä 92-15-685-2 (Myyrmäen Huolto Oy), joiden omistus on siirtymässä kaupungille.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

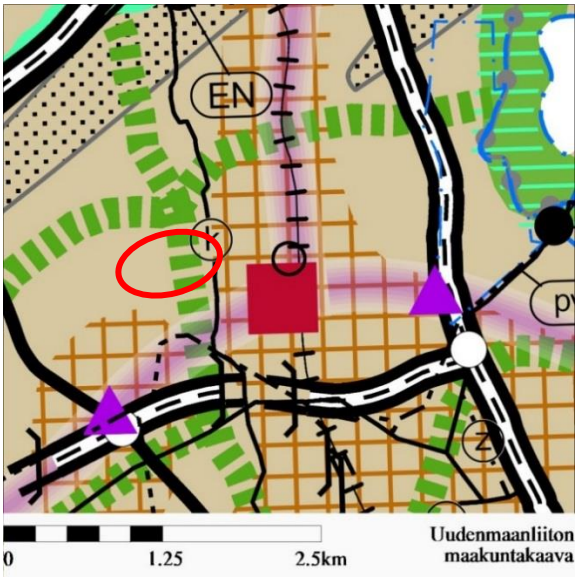
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 erityisesti, sillä kaavamuutoksella:

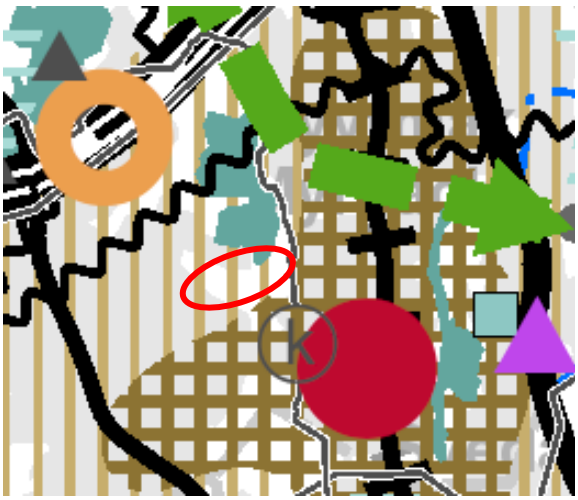
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



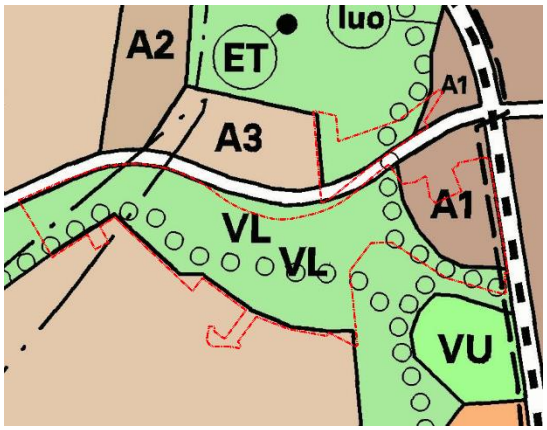
Maakuntakaavassa (*Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017*) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkityn alueen länsireunassa. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus



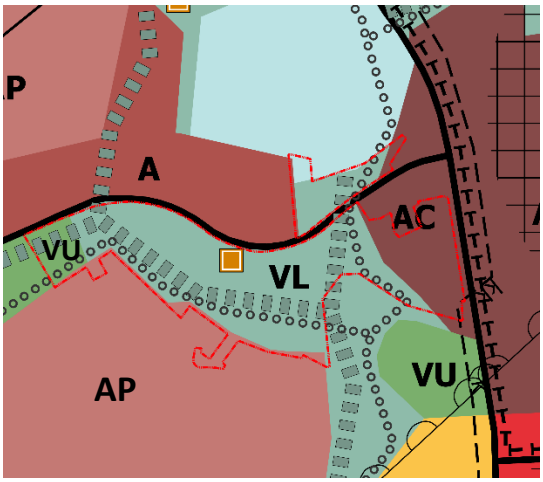
Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotus, nähtävillä 8.10. – 8.11.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja keskustatoimintojen (keskus) alueiden reunassa. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja nuolilla. Suojelualue (vaaleanmerensininen) sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Kaavahanke (punainen ympyrä) on uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

Yleiskaava



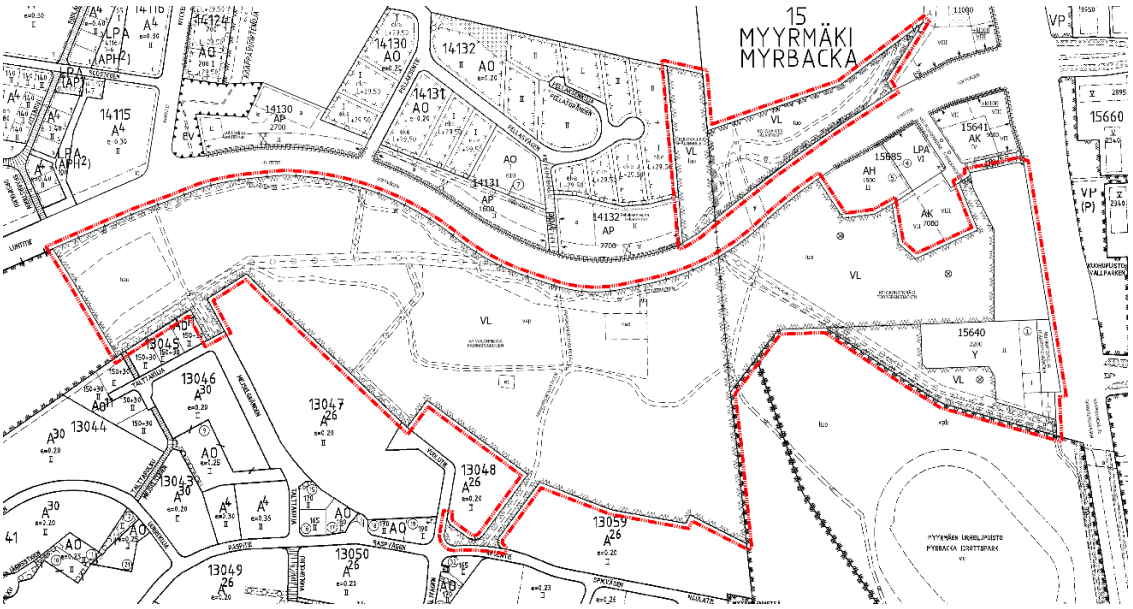
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja, lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta. Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen lähivirkistysalueilla on ohjeellisia ulkoilureittejä (o o o o). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto (musta katkoviiva). Pääosin alue on (m3) - Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB). Muita merkintöjä:
A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
■ ■ ■ Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys

Yleiskaavaehdotus 2020 (KH 6.4.2020)



Vantaan yleiskaava 2020 -ehdotuksen (*nähtävillä 22.4.-18.6.2020*) alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC), lähivirkistysaluetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä pieniltä osin pientalovallaista aluetta (AP). Asuntovaltainen keskusta-alue (AC) varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen ja asuinkortteleihin soveltuville palveluille, työpaikoille ja muille toiminnoille. Maakaasujohto sijaitsee suunnittelualueen kohdalla Raappavuorentien itäpuolella. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu luonnonsuojelualue. Lähivirkistysalueille on merkitty virkistysalueyhteydet ja ekologiset runkoyhteydet. Suunnittelualue sijoittuu lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeelle, jolla melu on huomioitava rakentamisessa.

Ajantasa asemakaava

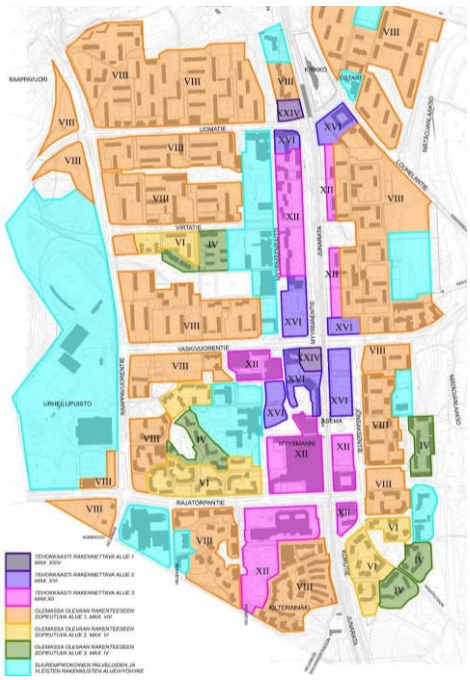


Y - Yleisten rakennusten korttelialue, VL – Lähivirkistysalue, AK - asuinkerrostalojen korttelialue VU - Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, LPA - autopaikkojen korttelialue, luo - luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

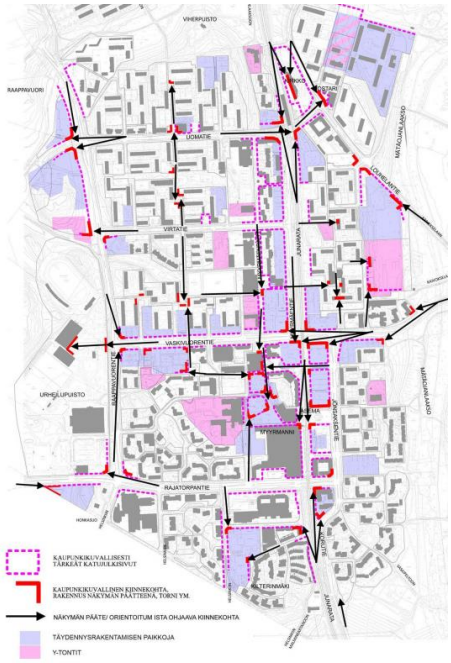
Korttelin muotoisella alueella, jolla ei ole merkintöjä, ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueella on voimassa asemakaavat: 141100 Luhtitie (16.12.2019), 002049 Raappavuorenpuisto (16.12.2019), 002156 Kelokuusenmäki (16.12.2019) sekä 002329 Kelokuusen päiväkoti (26.8.2019). Suluissa on päivämäärä, jolloin kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan.

Muut suunnitelmat
Myyrmäen kaavarunko



Maksimikerrosluvut

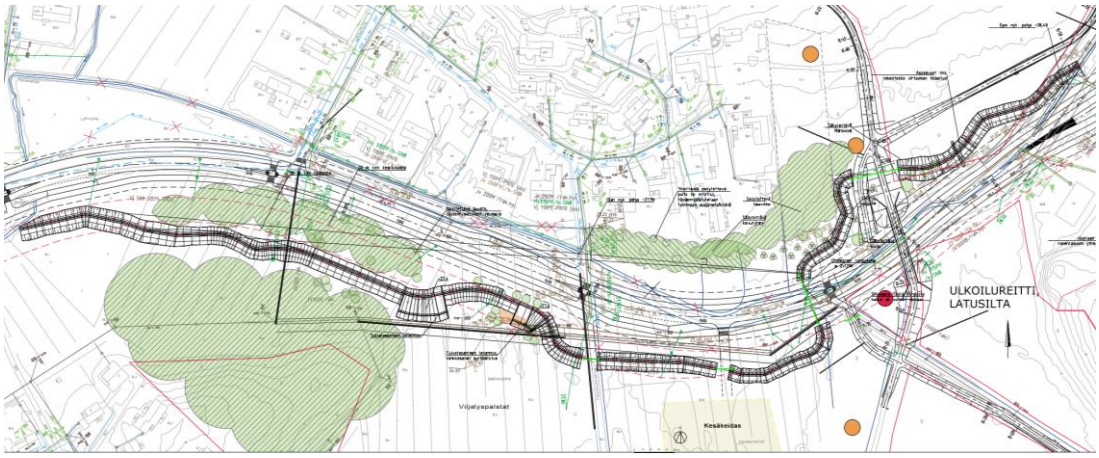


Kaupunkikuvalliset periaatteet

KH 29.4.2019 hyväksyi 25.2.2019 päivätyn Myyrmäen kaavarungon 014400 kaavoituksen valmisteluaineistoksi. Asemakaava 152500 noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaavarungossa on esitetty mm. kaupunkikuvalliset periaatteet sekä maksimikerrosluvut alueittain.

Pellaksenojan siirtosuunnitelma

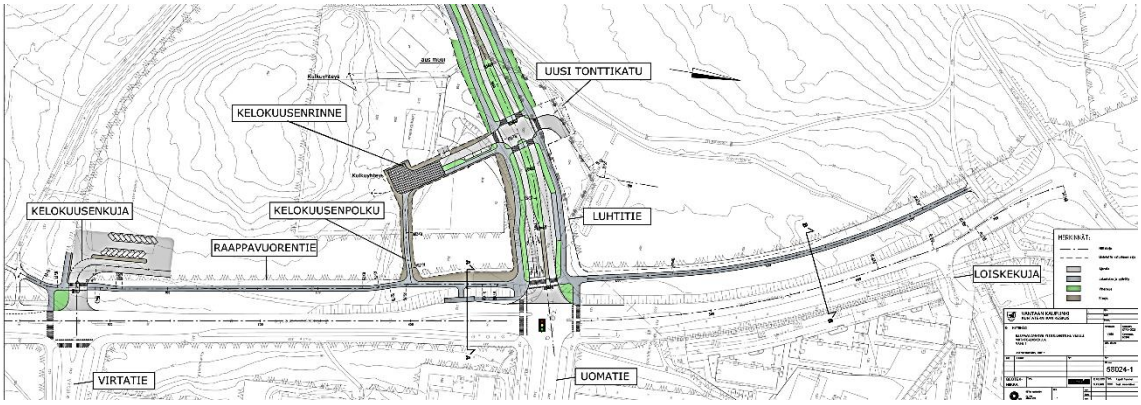
Luhtitien rakentamisen yhteydessä Pellaksenojaa joudutaan siirtämään. Pellaksenoja siirretään Luhtitien eteläpuolelle, jolloin puroa siirretään noin 830 metrin matkalta. Pellaksenojan siirrosta on laadittu yleissuunnitelma 2018 ja sitä päivitetään parhaillaan.



Pellaksenojan siirron yleissuunnitelma, Sitowise, 15.1.2020.

Raappavuorentien yleissuunnitelma

Raappavuorentien yleissuunnitelmassa, Ramboll, 15.3.2019 on selvitetty Raappavuorentien, Luhtitien jatkeen itäpään (nyk. Uomatien) sekä niihin liittyvien kaavamuutosalueiden katualueiden tilavaraukset ja pituusleikkaukset tulevaisuuden mahdolliset tarpeet huomioiden. Lisäksi työssä selvitettiin katujen ja kortteleiden esirakentamista ja kustannusvaikutuksia. Kelokuusenrinteen katualuetta on tarkistettu 29.8.2019. Luhtitien ja Kelokuusenmäen uusien katujen katusuunnittelu on käynnistynyt keväällä 2020.



Raappavuorentien YS, vaihe 1., Ramboll Oy, 15.3.2019, tarkistettu 29.8.2019.

Raappavuorentien YS, pikaraitiotievaraus, suunnitelma Ramboll Oy, 15.3.2019

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Asemakaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa vuonna 2020.
- Kaavoitus tuli vireille 26.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020.
- Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin korona-tilanteen vuoksi.
- Mielipiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), HSY, Vantaan Energia Oy.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa 10.2.2020 ja asukaslehdessä 7.3.2020 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavamuutosta koskien on suoritettu osallistuminen 26.2.-31.3.2020. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kahdeksan (8) kappaletta. Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu pidettävän 12.3.2020 Uomarinteen koululla, peruttiin valtakunnallisiin suosituksiin perustuen koronaviruksen leviämisen estämiseksi. Asemakaava-arkkitehti teki videonauhoituksen sekä pfd-dokumentin yleisötilaisuuden esityksestä kaavan nettisivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty seuraavasti: 12.3.2020 suunnittelualue laajeni koskemaan kaavamuutoksen aluetta 002329 Kelokuusen päiväkoti; 17.3.2020 ilmoitettiin asukastilaisuuden peruuntumisesta.

Suunnitelma-alueen laajenemisesta Kelokuusen päiväkodin tontille, sen eteläpuolella olevalle lähivirkistysalueelle sekä Kelokuusenkujan katualueelle kuullaan osallista (kaupunkia) nähtävilläolon yhteydessä.

Tässä selostuksessa on kuvattu mielipiteiden tiivistelmät. **Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.**

Mielipiteen antaja	**Mielipide**
NRO 1 Caruna Espoo Oy	Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä	HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
NRO 3 Asukas Koskikujalta	Peruutettu asukastilaisuus tulee järjestää myöhemmin. Kaasuputkea ei pidä siirtää, vaan sen päälle on rakennettava uusi kevyen liikenteen väylä. Luhtitien ja Raappavuorentien risteyksestä tulee vilkas ja siihen tarvitaan kiertoliittymä. Raappavuorentien varren kerrostalot tulee olla matalia maisemallisista ja ääniteknisistä syistä. Puut tulee korvata kaasuputken siirron jälkeen. Matonpesupaikkaa ei tule siirtää kauas ja raskaan liikenteen kuljettavat tarvitsevat pysäköintipaikan.
NRO 4 Asukas 2	Myyrmäen lisärakentamista koskevassa asukaskyselyssä asukkaat pitivät lähimetsiä tärkeinä. Luontoarvoja menetetään, kun Raappavuoren länsi puolelle [ilmeisesti tarkoitetaan Kelokuusenmäelle] rakennetaan kerrostaloja, Luhtitie jatketaan Raappavuorentielle ja tehdään Raappavuorentien oikaisu pohjoispäässä. Alueella on monipuolinen linnusto ja muita luontoarvoja. Vapaalanmetsän viljelypalsta häviää. Raitioteitä ei tule rakentaa Vantaalle.
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Yleistä vesijohtoa tulee rakentaa n. 70 m palvelemaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Uuden vesijohdon mitoitus tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä.
NRO 6 Vantaan kaupunginmuseo	Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole erityisiä kulttuurihistoriaan liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.
NRO 7 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Kelokuusenkujan kaava-alueen sähkönjakelu pyritään toteuttamaan Kelokuusenmäen kortteleiden asemakaavan VL-alueella olevan muuntamon tarvealuevarauksen kautta. Kaukolämpö: Ei huomautettavaa. Siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 8 Asukas 3	Tarvitaan tietoa osallistumistavoista asukastilaisuuden peruunnuttua. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mielipide liikenneturvallisuudesta, joka on esitetty ”Mielipiteiden koonnissa nro 141100 Luhtitie 19.8.2019, kohdassa 63 Asukas Pellaksentie,

	7.4.2019”. Esitetyssä ratkaisussa liikenteen nopeudet pysyvät kohtuullisina, parantavat turvallisuutta ja vähentävät liikenteen aiheuttamia muita haittoja. *Tämä mielipide ei koske kaavaa, vaan Luhtitien katusuunnittelua ja se on toimitettu katusuunnittelusta vastaavalle alueinsinöörille sekä suunnittelua tekevälle konsultille.*

Vastine mielipiteisiin

Kaavaan liittyvä asukastilaisuus, joka peruttiin Covid-19-tilanteen takia, pyritään pitämään elokuussa kaavan ollessa nähtävillä edellyttäen, että asukastilaisuuksia voidaan tuolloin pitää. Kelokuusenkujan 152500 asukastilaisuuden esityksestä on tehty videonauhoite, johon on linkki kaavantyön nettisivuilla.

Kelokuusenmäen uudet korttelit, joista asemakaavan 152500 asuinkerrostalojen korttelia (AK) lukuun ottamatta ovat saaneet lainvoiman, sijoittuvat yleiskaavan 2007 täydennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja). Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien varrelle yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutokset mahdollistavat yleiskaavan täydennysalueiden toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan linjauksia.

Kaavaratkaisu perustuu kaupunkimaiseen ja tiiviiseen katutilan rajaukseen enintään kahdeksan kerrosta korkeilla kaupunkikerrostaloilla, joiden kerroslukumäärä vaihtelee ja joiden julkisivut ovat punatiiltä ja värikästä rappausta. Vaikka Kelokuusenmäen korttelien asuinrakennukset rajautuvat Raappavuorentien katualueeseen, on katualue noin 70 m leveä tai enemmän.

Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein ja parantaa uusien korttelien korttelitehokkuutta.

Luhtitien ja Raappavuorentien risteykseen esitetään liikennevaloja Raappavuorentien yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymä ei sovellu risteykseen mm. sen tilatarpeen ja kevyen liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden johdosta. Raappavuorentien länsipuolelle rakennetaan kevyenliikenteen väylä kortteleiden ja ajoradan väliin. Kaasuputken siirron jälkeen Raappavuorentien itäpuolen kasvillisuus ennallistetaan puilla ja niityllä.

Rakentaminen vähentää Kelokuusenmäen lähivirkistysaluetta, mutta lähivirkistysalueiden laajuudesta johtuen, niillä voidaan turvata luonnon monimuotoisuus, liito-oravan ja lahokaviosammaleen elinolosuhteet sekä hyvät virkistyspalvelut. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet. Asemakaavamuutoksissa virkistysyhteydet säilyvät Myyrmäenmetsään, Vapaalanmetsään, Kelokuusenmäelle sekä Kolokallion kuntopolulle.

Vantaan uusi yleiskaava ehdotus 2020 sekä Myyrmäen kaavarunko perustuvat olemassa olevan rakenteen täydentämiseen ja tällä turvataan Myyrmäkeä ympäröivät laajat viheralueet Myyrmäen metsät sekä Mätäojan ympäristö. Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen luo-alueilla on liito-oravia sekä muuta arvokasta lajistoa, kuten uhanalainen ja erityisesti suojeltava lahokaviosammal, valtakunnallisesti silmälläpidettävät rusokantokääpä ja ruskopiilojäkälä, sekä monipuolinen muu lajisto.

Vapaalanmetsässä säilyy osa nykyisitä palstaviljelyalueista ja niiden itäpuolelle varataan alue matonpesupaikalle, joka nykyisin on Uomatien päässä. Raappavuorentien oikaisu Martinlaaksossa ei kuulu 152500 kaava-alueeseen. Kaavatyössä on otettu huomioon Raappavuorentien yleissuunnitelma, jossa on tutkittu vaihtoehto 2, joka mahdollistaa pikaraitiotie-linjauksen Raappavuorentiellä.

Raskaan liikenteen pysäköintialue on poistettu kaavassa Raappavuorenpuisto 002049.

Muut kokoukset
Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin kokous, jossa todettiin, että asemakaavassa 152500 Kelokuusenkuja voidaan korjata asemakaavojen 141100 Luhtitie, 002156 Kelokuusenmäki ja 002049 Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueiden (VL) merkintöjen ja määräysten puutteet ja näin kuuluttaa edellä mainitut kaavat lainvoimaisiksi myös lähivirkistysalueiden osalta. Lisäksi kokouksessa käytiin läpi periaatteet liito-orava-alueiden ja yhteyksien merkitsemisestä kaavaan sekä kaavan vaikutukset lahokaviosammaleeseen. Lisäksi todettiin, että Pellaksenojan siirrolle ei tarvita vesilupaa eikä uutta lausuntoa asiasta, jos siirtomatka ja linjaus ovat samoja kuin aikaisemmassa lausunnossa.

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.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Jokaisessa asemakaavassa tuodaan esiin ne tavoitteet, joihin asemakaavalla voidaan vastata matkalla kohti jätteetöntä ja hiilineutraalia Vantaata ja joita mitataan resurssiviisauden seurannassa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Vihertehokkuustyökalulla turvataan eri maankäyttömuodoille vaadittava vihertehokkuustaso.
- 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.

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 17.2.2020 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Raappavuorentie rajautuu kaupunkimaisella, kolmelta sivulta umpinaisella korttelilla, jossa kerrosten lukumäärä vaihtelee
- Korttelin länsireuna on avoin ja piha avautuu länteen Kelokuusenmäen lähivirkistysalueelle
- Pihat autottomia ja vehreitä yhtenäisen suunnitelman mukaan mm. kulkuyhteydet korttelin läpi
- Vihertehokkuustavoite 0,9
- Rakenteellinen, keskitetty pysäköinti
- Vesihuollon putkikoon tarkistaminen Kelokuusenkujalla
- Hulevesien hallinta
- Hiihtosillan paikan varmistaminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tämän kaavatyön yhteydessä ei ole tutkittu korttelivaihtoehtoja, sillä ne on tehty alueen aikaisempien asemakaavamuutosten yhteydessä. Tämän asemakaavan uusi kortteli perustuu Kelokuusenmäen asemakaavamuutoksessa 002156 tehtyyn ratkaisuun. Päiväkodin sijoittumista tutkittiin alun perin myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueille 002156 ja 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).

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Raappavuorentien varren täydennysalueiden asemakaavaa 152500 ja aikaisempia kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002418 (asemakaavat ja asemakaavan kumoaminen hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019) sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 (hyväksytty kaupunginvaltuusto 26.8.2019) on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Kaavamuutokset jakautuvat kahteen alueeseen: Luhtitien jatkeen etelä- ja pohjoispuoliseen alueeseen. Asemakaavamuutosten lähtökohtana on ollut Myyrmäen keskustamaisen rakenteen jatkaminen Raappavuorentien länsipuolelle yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueille. Suunnittelun tavoitteena on ollut korttelirakenne, jossa yhdistyvät ympäröivän lähivirkistysalueen metsäisyys ja kaupunkimainen, tiivis korttelirakenne kestävästi kestävän kehityksen tavoitteiden ja ratkaisujen mukaisesti. Korttelirakenne muistuttaa perinteisten kaupunkikeskustojen umpikorttelia, joka on yhdeltä sivulta auki. Kerrosten lukumäärän ja julkisivun jäsentely tuo elävyyttä ja kerroksellisuutta alueelle.

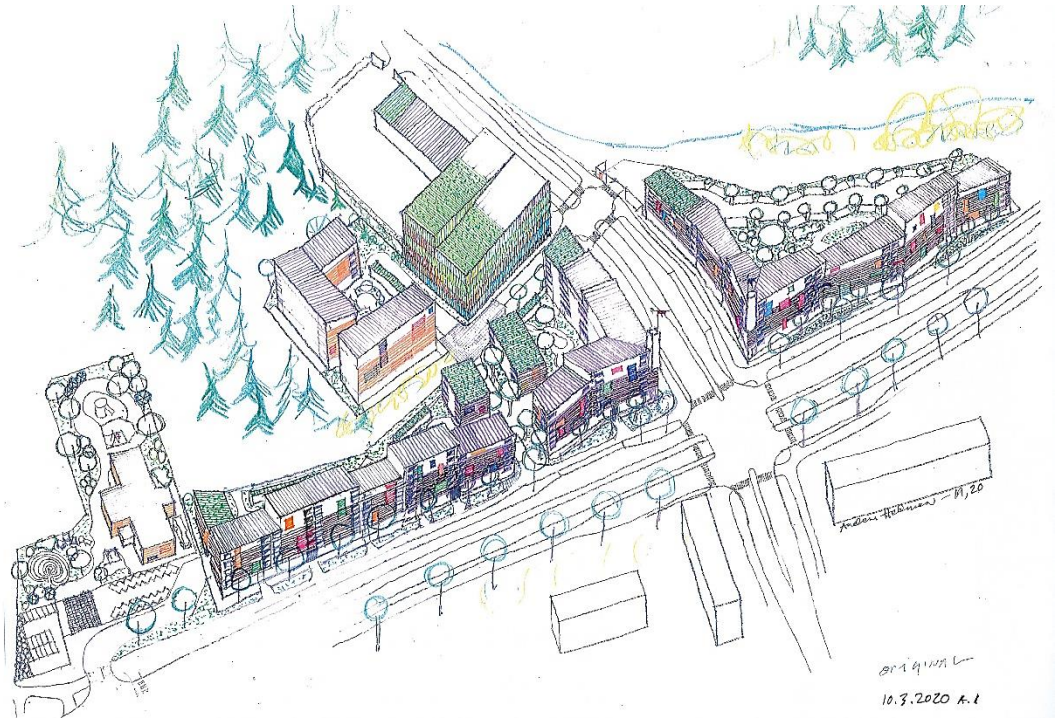
Alueen rajautuminen ja liittymiset lähivirkistysalueisiin ja katualueisiin on ollut keskeinen suunnittelun lähtökohta. Kelokuusenmäellä korttelien reunaa suhteessa lähivirkistysalueeseen ovat määrittäneet liito-oravan kolopuun ja ydinalueen sijainti sekä Kelokuusenmäen lakialue, joka haluttiin säilyttää. Katualueisiin rajautuessaan kaavaehdotus perustuu

ratkaisuun, jossa katualueet rajautuvat tiiviisti kaupunkimaisin rakennuksin, joihin on sisäänkäynti sekä kadulta, että pihalta sekä kivijalkakerroksen ja julkisivujen jäsentelyyn. Kaavatöiden yhteydessä on teetetty maakaasujohdon siirron perusselvitys, jossa on tutkittu edellytykset siirtää maakaasujohto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välillä. Tämä on kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti erittäin perusteltua.

Osa päiväkodin tontin pysäköintialueesta (yleisten rakennusten kortteli) muutetaan Kelokuusenkujan katualueeksi. Katualueen muutokset parantavat asuinkerrostalokorttelin kaupunkikuvaa ja toteutettavuutta mahdollistaa yleisen pysäköinnin, noin 12 autopaikka, sijoittamisen katualueelle.

Raappavuorentien yleissuunnitelma perustuu myös kaupunkimaisiin ja keskustamaisiin ratkaisuihin mm.: Raappavuorentien länsipuolelle tuleva kevyenliikenteen väylä on ajokaistojen ja rakennusten sisääntulokerroksen kanssa samassa korossa, kadulle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitiotie sekä riittävät tilavaraukset polkupyöräpaikoille runkolinjan pysäkkien yhteydessä sekä katupuille.

Alueen pysäköintiratkaisu perustuu keskitettyyn pysäköintiin, joka on rakenteellisena Luhtitien varressa. Alueella ei sallita pihakannen tai maan alle sijoittuvaa pysäköintiä sen tuottaman hiilijalanjäljen johdosta.



Aksonometria yleiskaavan täydennysalueiden kortteleista vasemmalta lukien: Kelokuusen päiväkoti (002329), asemakaavan 152500 kortteli, Kelokuusenmäen korttelit (002156) sekä Raappavuorenpuiston kortteli (002049), kuva arkkitehti Anders Hedman.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien varressa kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelille, johon esitetään asuinrakentamista 11 000 k-m^2, n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin kortteleiden.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille

on 1 ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin.

Osa päiväkodin tontin pysäköintialueesta (yleisten rakennusten kortteli) muutetaan Kelokuusenkujan katualueeksi, jonka eteläosaan saadaan yleistä pysäköintiä. Muutoin Päiväkodin tontin kaavaratkaisu säilyy samana ja sille voi rakentaa kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m^2) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Ajoyhteys päiväkodin tontille ja ajoyhteys uudelle asuinkerrostalokorttelille tulee Kelokuusenkujalta, joka on katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu luontoarvojen perusteella. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi (ydinalueet). Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät: Luhtitien eteläpuolle Vapaalanmetsään sijoittuu palstaviljelyalue, Pellaksenojan uoman uusi linjaus, matonpesupaikka ja nykyinen koirapuisto. Kolokalliossa (entinen Raappavuorenpuisto) kuntopolku ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi ja turvataan liito-oravien yhteydet ydinalueiden välillä sekä Luhtitien yli.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK on 0,7082 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,55. Uusia asuntoja alueelle tulee noin 220.

- Asuntojen autopaikat: 1 ap/100 asuntokerrosm^2, vähintään 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti
- Liiketilojen autopaikat: 1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat
- Asuntojen pyöräpaikat: vähintään 2 pp/ asunto
- liiketilojen pyöräpaikat: 1 pp/30 k-m^2

Asuntojen vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m^2

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalveluiden pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m^2.

Perusnormin mukaisesta paikkamäärästä voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

Julkisten palvelujen korttelialue, Y on 0,6691 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2 200 k-m^2. Tehokkuusluku e= 0,33. Uusia hoitopaikkoja tulee noin 190:lle lapselle.

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m^2
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikka

Lähivirkistysaluetta, VL on 16,34 ha.

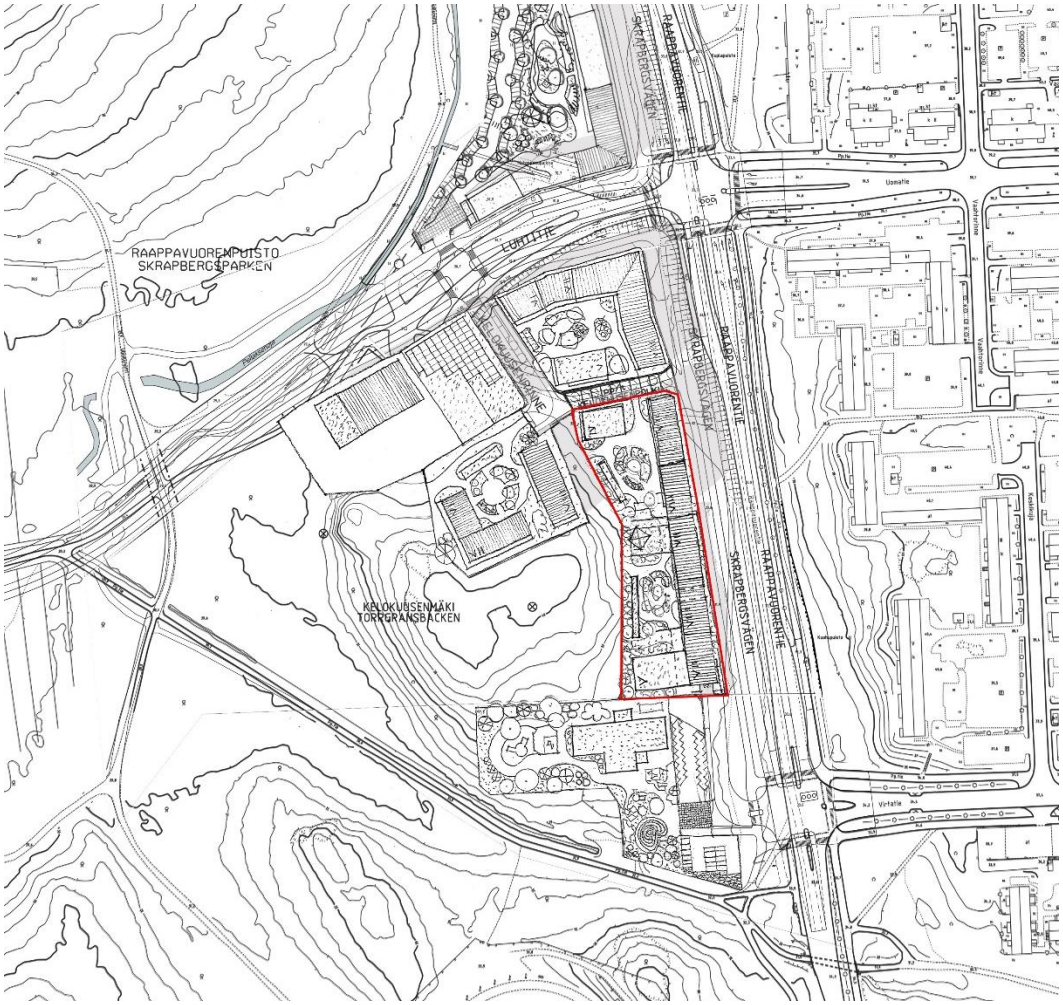
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja kaavarungon periaatteita alueiden rakennusten maksimikerrosluvuista. Kaavamerkintöihin on jätetty liikkumavaraa korttelista järjestettävään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua varten. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamisesta on annettu laatua, julkisivumateriaaleja, kivijalkaa ja kestävää kehitystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, -tehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

Päiväkoti sijoittuu yleiskaavan täydennysalueen 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. Pysäköintialueelle on istutettava puita ja tontin osa, josta saavutaan pihalle, on laatoitettava.



Asemapiirros kortteleista Kelokuusen päiväkoti (002329), Kelokuusenkujan 152500 asemakaavan asuinkerrostalojen kortteli (ympäröity punaisella) sekä jo lainvoimaiset Kelokuusenmäen korttelit (002156) sekä Raappavuorenpuiston kortteli (002049) Luhtitien pohjoispuolella, Vantaan kaupunki, havainnekuva Anders Hedman.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Uusi kortteli muodostaa kaupunkikuvallisen parin pohjoispuolisen korttelin (002156) kanssa. Uusi kortteli yhdessä pohjoisuolisen korttelin kanssa muuttavat Raappavuorentien miljöötä kaupunkimaisemmaksi, jossa rakennukset rajaavat katutilaa puustoisten lähivirkistysalueiden sijaan. Kerroskorkeudet vaihtelevat ollen enintään kahdeksan kerrosta, joiden värikkäät, laadukkaat julkisivut ovat vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta.

Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä eteläkulmaa korostetaan.

Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m^2, joka tuottaa noin 110 autopaikkaa, riippuen asuntojen koosta. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varren korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1

ap/100 k-m^2, kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m^2. Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan korttelialueille.

Korttelin yhteinen piha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Vihertehokkuus tulee olla 0,9.

Y, julkisten palvelujen korttelialue

Päiväkodin tontti jakautuu kahteen osaan. Itäosa Kelokuusenkujan varrella on varattu pysäköintiin ja länsiosa päiväkodille ja piha-alueille. Päiväkodin rakennusoikeus 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.

Viitteellinen korttelisuunnitelma, joka havainnollistaa uusia kortteli ja katualueen rajoja, Vantaan kaupunki.

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa (Luhtitie 141100, Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 sekä Kelokuusen päiväkoti 002329): Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne siirretään Pellaksenoja Luhtitien pohjoispuolelta ja Uomatien matonpesupaikka. Kolokallion lähivirkistysalueella (entinen Raappavuorenpuisto) oleva ulkoilureitti ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Päiväkodin kohdalla oleva koirapuisto siirretään uuteen sijaintiin.

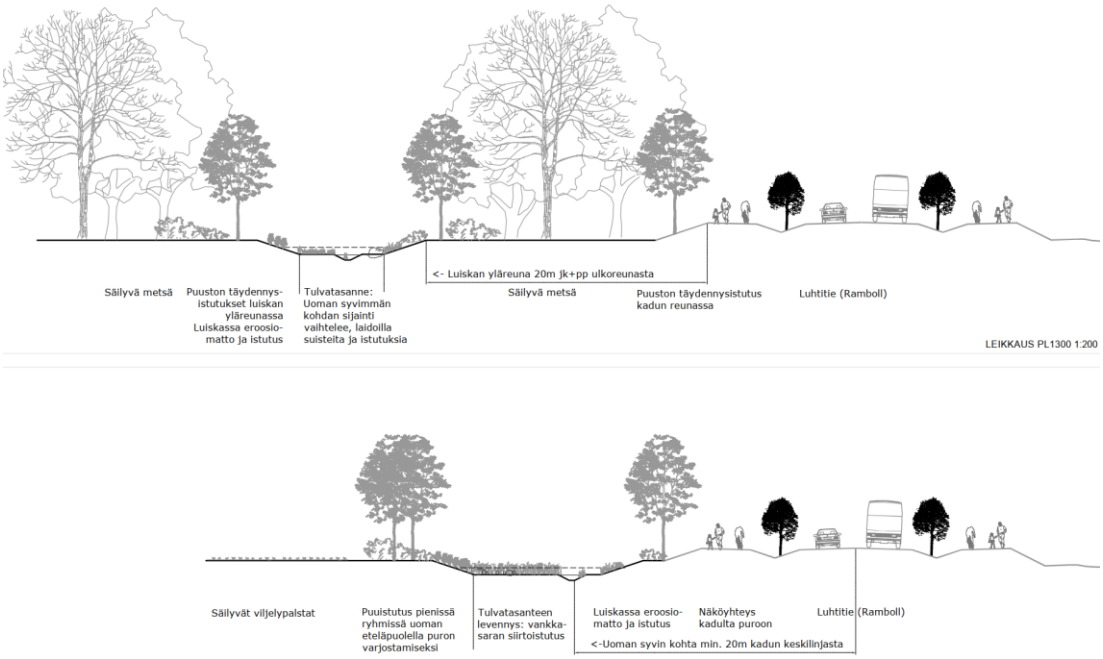
Pellaksenojan siirrosta tehdään erillinen suunnitelma, jossa huomioidaan aikaisemmin tehdyn siirtosuunnitelman periaatteita mm. alueella esiintyvän, silmälläpidettäväksi luokitellun, vankkasaran (Carex riparia) osalta. Vapaalanmetsän kohdalla Pellaksenoja siirtyy Luhtitien eteläpuolelle ja Kolokalliossa (entinen Raappavuorenpuisto) kuntopolku ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Nykyiset Luhtien jatkeen alle jäävät saraesiintymät siirretään uuteen uomaosuuteen.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan luontoarvojen osalta. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon

monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi ja turvataan liito-oravien yhteydet.

Lähivirkistysalueilla on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta ja sitä on selostettu tarkemmin kohdassa 4.4.2.

Lähivirkistysalueelle merkitään maanalaisille johdoille varattuja alueita, jolle ei saa istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita, sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai maanläjitystä, mikä vaurioittaisi tai estäisi putken huollon.

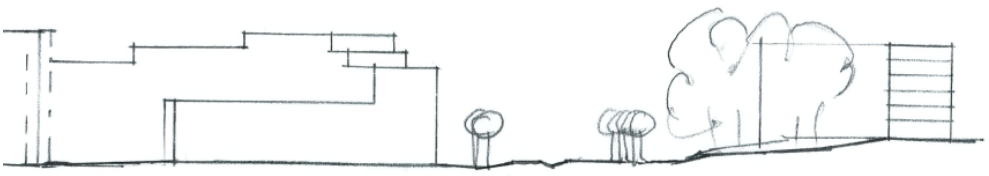


Pellaksenojan siirto yleissuunnitelma, leikkausluonnoksia, Sitowise, 26.3.2020

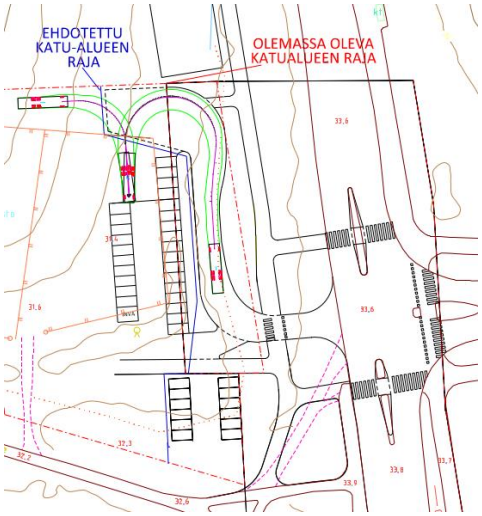
Katualue

Ensimmäisessä, kaavatyön jälkeen toteutettavassa, vaiheessa on suunniteltu toteutettavan olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välinen uusi katuyhteys sekä kevyenliikenteen väylä Raappavuorentien länsipuolelle. Tässä vaiheessa on kaavailtu rakennettavan myös asumista ja päiväkotia palvelevat kadut: Kelokuusenrinne, Kelokuusenpolku ja Kelokuusenpolku.

Raappavuorentien katualueen leveys mahdollistaa Raappavuorentien toteuttamisen 2+2-ajokaistaisena tai katualueen keskelle toteutettavan pikaratikan. Kuvassa on esitetty yleissuunnitelma Raappavuorentien pikaraitiotievarauksesta. Suunnitelmaa on tarkennettu 29.8.2019 Kelokuusenrinteen osalta.



Aluepoikkileikkaus, jossa vasemmalla on uudet korttelit ja Raappavuorentien toisella puolella nykyiset asuinkorttelit. Katualuetta rajaavat rakennukset ovat noin 70 m päässä toisistaan tai kauempana.



Viereisessä kuvassa on havainnollistettu Kelokuusenkujan katualueen muutos, parkkipaikkojen sijoittuminen yleisten rakennusten korttelija katualueelle sekä päiväkodin huoltoauton ajouratarkastelu. Pysäköintialueille tulee istuttaa puita ja kasvillisuutta, jota ei ole esitetty tässä kuvassa. Tontin ja katualueen suunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustan kaupunginosan länsireunaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 220 kappaletta, arviolta noin 230 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutoksessa uusi rakentaminen (punainen) sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Myyrmäen keskustan ja Raappavuorenpuiston väliin yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle, uuden Luhtitien joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Ratkaisu edistää asuinalueen

täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Harmaalla on esitetty muut lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamat rakennukset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi ja parantaa orientoitavuutta. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen kuitenkin tuoden uuden kerroksen kaupunkikuvaan värien ja rakennusten koordinaatiston suhteen sekä sijoittumisessa suhteessa katutilaan. Lopullinen asuinrakennusten arkkitehtuuri, massoittelu, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu tarkentuvat suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa ja rakennuslupavaiheessa.

Havainnollistusvaihtoehto Raappavuorentien varren julkisivuista, vasemmalla kortteli 15640, arkkitehti Anders Hedman.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 220 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaava säilyttää Kelokuusen päiväkodin kaavamuutoksen tuomat uudet työpaikat, jotka sijoittuvat uuteen päiväkotiin. Uuteen asuinkerrostaloon sallitaan kivijalkaliiketilaa ja etätyötiloja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa myös positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Kelokuusen päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen. Myyrmäen ja Vantaankosken kuten koko pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä. Kustannuksia tuottavat vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemärilinjojen rakentaminen, maakaasuputken siirto, uusien katujen rakentaminen, uuden kevyen liikenteen reitin rakentaminen Raappavuorentien länsipuolelle sekä korttelin esirakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee kustannuksia myös ulkoilureittien, Pellaksenojan sekä matonpesupaikan ja koirapuiston siirrosta. Kustannukset syntyvät Kolokallion (asemakaavamuutos 002049 Raappavuorenpuisto), Kelokuusenmäen kortteleiden (asemakaavamuutos 002156 Kelokuusenmäki), tämä asemakaavan asuinkorttelin, Kelokuusen päiväkodin ja Luhtitien rakentamisesta. Tässä kaavassa kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 11

000 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 6,6 M€ (2018 taso). Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, Vapaalan liikuntapuiston ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Uusi asuinkortteli ja yleisten rakennusten kortteli vähentävät nykyistä metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Kuitenkaan tämä asemakaava ei vähennä lähivirkistysalueiden kaavavarantoa, sillä uusi asuinkortteli sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle (asemakaavan kumoaminen 002418) ja päiväkodin julkisten rakennusten kortteli ja Kelokuusenkujan katualue eivät laajene lähivirkistysalueelle suhteessa lainvoimaiseen asemakaavaan (Kelokuusen päiväkoti 002329). Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, sillä virkistysalueita säilyy merkittävästi.

Liikenne

Kaava-alueiden väliin sijoittuvan Luhtitien katuyhteyden on arvioitu valmistuvan vuonna 2022. Kaava-alueeseen sisältyy päättyvä tonttikatu, Kelokuusenkuja.

Kevyt liikenne

Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu rakennettavan kevyenliikenteen väylä. Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien liittymästä on kaavailtu päiväkodille johtava kevyenliikenteenyhteys. Uuden asuinkorttelin pohjoispuolelle rakennetaan uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, Kelokuusenpolku, joka yhdistää Kelokuusenrinteen Raappavuorentiehen.

Lisäksi Luhtitien etelä- ja pohjoispuolilla on kaavailtu kevyenliikenteen väylät. Luhtitien ylitse on suunniteltu hiihtosilta.

Joukkoliikenne

HSL laatii alueelle Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelmaa, jossa Luhtitielle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteen. Linjastoon esitetyt muutokset olisivat tulossa aikaisintaan vuonna 2022.

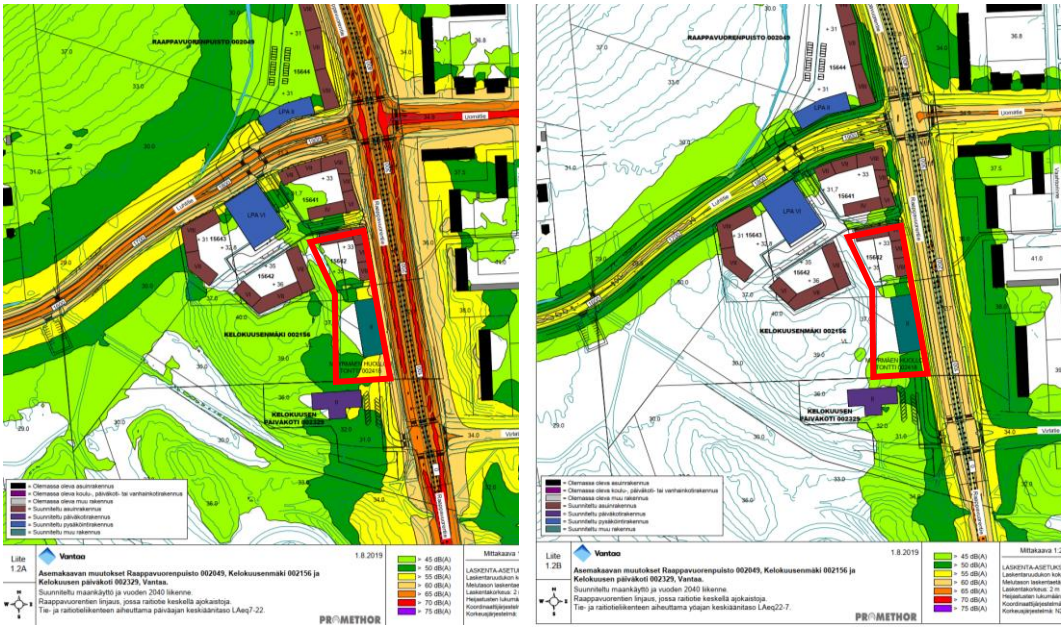
Vesihuolto

Päiväkotia ja asuinkerrostalotonttia varten Kelokuusenkujalle rakennettaan uutta jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä noin 103 m matkalle ja uutta vesijohtoa noin 87 m matkalle. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 93 000 euroa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelun ennakoidaan kasvavan, joten lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan yleiskaavaluonnoksessa esitettyä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta edellytetään ΔL 30 dB ääneneristävyyttä. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien ja Luhtitien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät estä kaava muutoksen mukaista asuinrakentamista. Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren

ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuvat 46 m päähän Raappavuorentie tulevasta ajoväylän reunasta.



Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden liikenne raitiotiellä, Promethor Oy, 1.8.2019. Suunnitelma on muuttunut punaisten rajausten osalta, mutta uusi meluselvitys ei ole tarpeen koska muutos vähentää piha-alueiden melua.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Raappavuoret–Myyrmäenmetsä muodostaa noin 100 hehtaarin laajuisen metsäisen alueen. Alueella on useita liito-oravan ydinalueita, monipuolinen linnusto sekä monia lahopuulla eläviä kääpiä, muita sieniä ja sammalia. Kaava-alue on laajuudeltaan 21 ha, josta metsää on noin 14 ha. Asemakaavan uusi asuinkerrostalokortteli sijoittuu Kelokuusenmäelle Raappavuorentien varteen ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Uusi kortteli sijaitsee yleiskaavan A1-alueella Raappavuorentien varressa, jossa on kypsää kuusi-koivusekametsää, sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja sekä lehtoa ja lahopuustoisia kohtia.

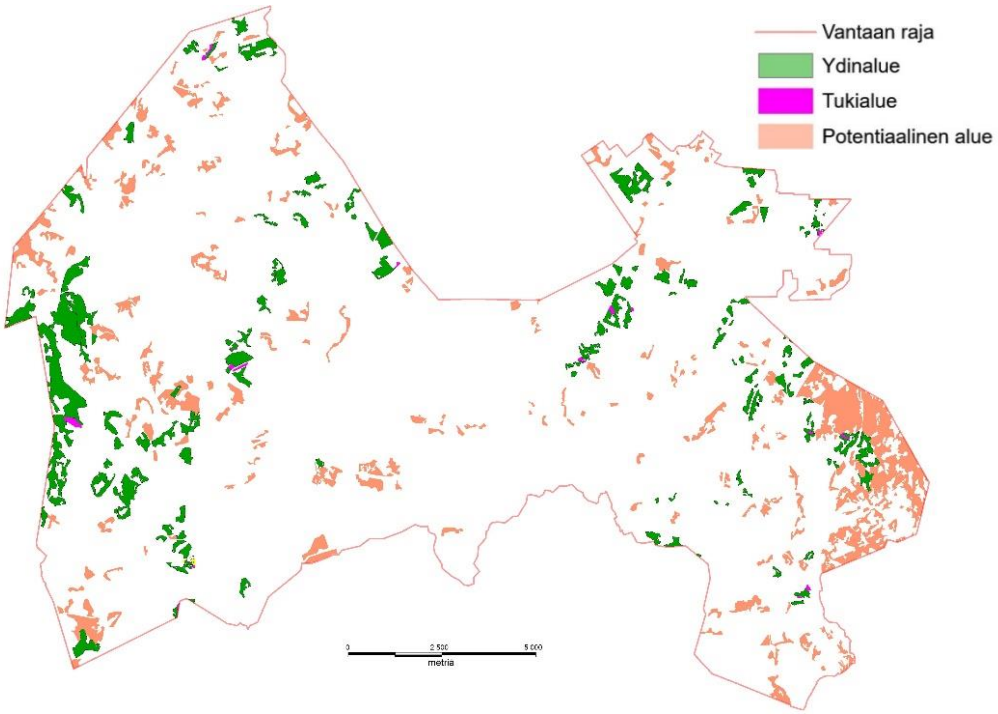
Vuoden 2016 luontoselvityksen mukaan kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä oli kolme liito-oravan ydinaluetta. Liito-oravan elinympäristöksi merkityllä alueella vuonna 2020 tehtyjen uusien pesä- ja kolopuuhavaintojen jälkeen kaava-alueelle on rajattu kaksi uutta liito-oravan ydinaluetta, yhtä ydinaluetta on laajennettu. Liito-oravan ydinalueet ja yhteys Luhtitien ylitse on merkitty kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi/1 (**luo/1**). Kaavamerkinnällä ohjeistetaan alueen hoitoa ja käyttöä niin, että liito-oravan nykyiset ydinalueet ja liikkuminen Luhtitien ylitse tulevat turvatuiksi. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu Kelokuusenmäen liito-oravan ydinalueen rajaus ja määritetty rakentamisen reunaehdot.

Ydinalueita ympäröivät liito-oravan elinalueet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (**luo**), jotka yhdistävät liito-oravan ydinalueet yhdeksi kokonaisuudeksi. Luo-alueilla huolehditaan liito-oravan kannalta tärkeän latvusyhteyden säilymisestä. Luo-alueella elää muutakin arvokasta lajistoa, kuten uhanalainen ja erityisesti suojeltava lahokaviosammal, valtakunnallisesti silmälläpidettävät rusokantokääpä ja ruskopiilojäkälä, sekä monipuolinen muu lajisto.

Lahokaviosammal-arviointi/ Vantaan ympäristökeskus

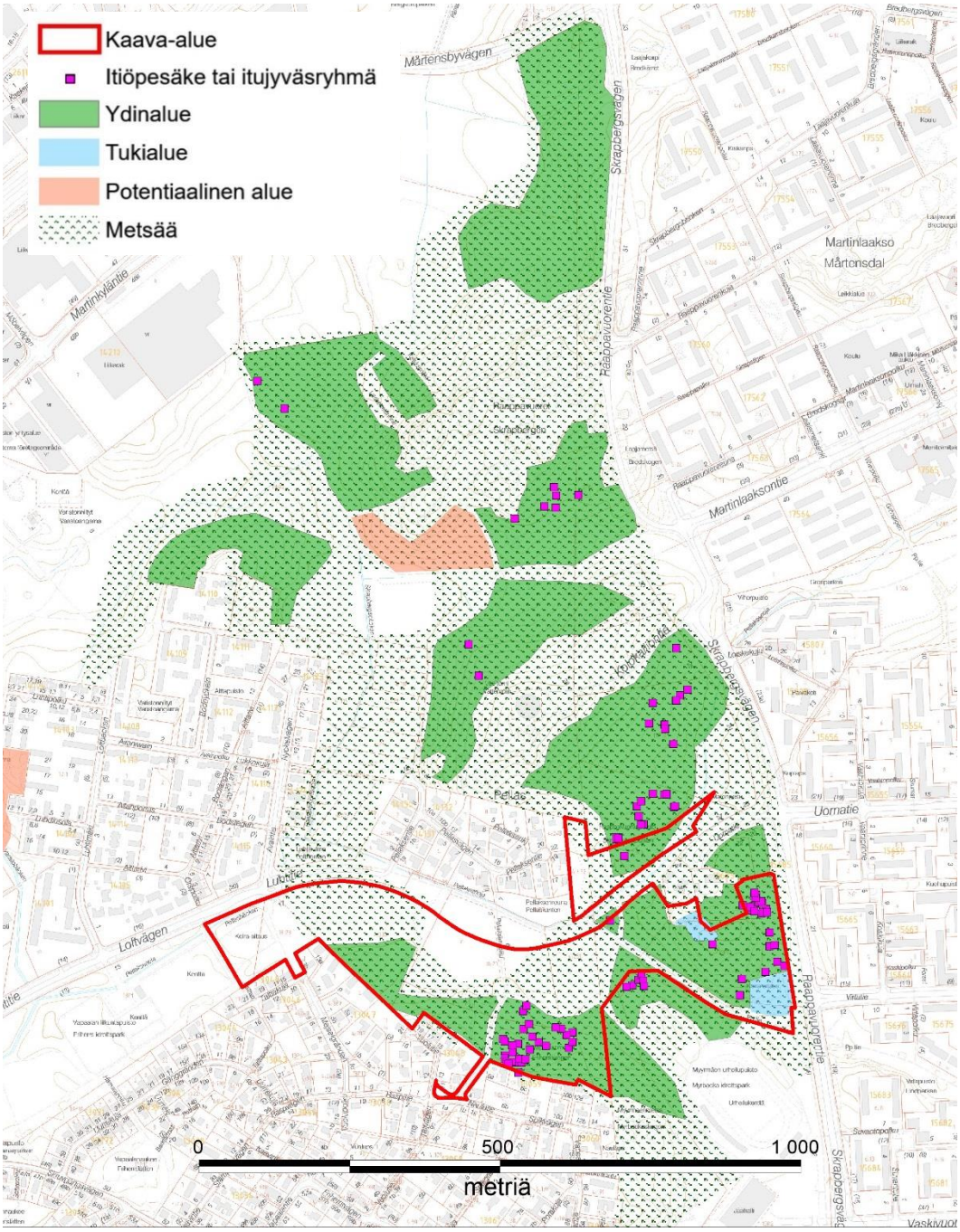
Lahokaviosammal on erityisesti suojeltava ja erittäin uhanalaiseksi luokiteltu lehtisammaliin kuuluva laji, jota löytyy useista paikoista kaava-alueelta ja sitä ympäröivästä metsästä. Lahokaviosammalen tyypillisiä kasvupaikkoja ovat pitkälle lahonneet maapuut ja kannot yleensä pienilmastoltaan kosteissa metsissä. Lahokaviosammal kasvaa yleisimmin kuusella., ja sammalen kannalta on tärkeää, että elinalueella on kaiken aikaa tarjolla sopivaa kuusilahopuuta.

Vuoden 2020 alussa valmistui Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma. Siinä todetaan, että lahokaviosammalen suojelun taso on todennäköisesti Vantaalla suotuisa. Lahokaviosammal on Vantaalla laajalle levinnyt, ja kaupungin alueelta löytyy useita runsaita esiintymiä. Suojelusuunnitelmassa myös todetaan, että kaikkien parhaimpia esiintymiä lukuun ottamatta yksittäiset esiintymät eivät todennäköisesti ole lajin suojelun kannalta tärkeitä. Reilun sadan tunnetun ydinalueen yhteenlaskettu pinta-ala on lähes 1100 hehtaaria, ja kohteiden keskikoko on 15 hehtaaria.



Suojelusuunnitelman mukaan Myyrmäen metsät ovat alueellisesti erittäin merkittävä lahokaviosammalkeskittymä. Myyrmäen metsissä, jotka muodostavat noin 100 hehtaarin laajuisen yhtenäisen metsäalueen, on lahokaviosammalen ydinalueita 40 hehtaaria ja lajille potentiaalista aluetta 1,5 hehtaaria. Näistä on suurin osa nykyisen yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen maankäyttöön viitaten todettu turvatuksi.

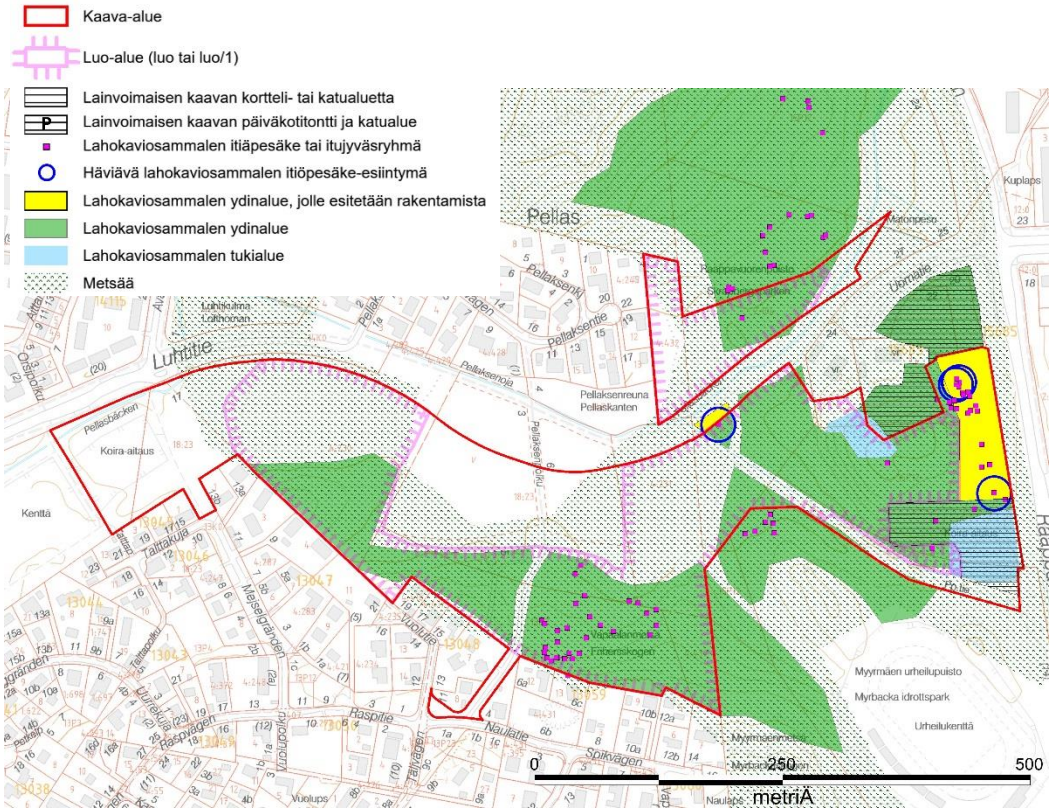
Kelokuusenkujan kaava-alueella on lahokaviosammalen ydinaluetta 7,7 hehtaaria. Siitä valtaosa, 6,5 hehtaaria, sijoittuu kaavan luo-alueille (luo/1 tai luo). Rakentamiseen osoitetulle alueelle (korttelialue ja Luhtitie) jää ydinaluetta 0,7 hehtaaria. Korttelialueen alle jäävä lahokaviosammalesiintymä Raappavuorentien varressa on suojelusuunnitelman mukaan häviämisuhan alainen merkittävä esiintymä. Sieltä löytyi kolmelta lahopuulta lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä vuoden 2019 selvityksessä. Kaava-alueen neljäs häviämisvaarassa oleva itiöpesäkelöytö sijoittuu aivan Luhtitien jatkeen varteen. Kaava-alueelta löytyi lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä kaikkiaan 7 eri rungolta tai kannolta.



Lahokaviosammalalueet Myyrmäen metsissä eli Myyrmäenmetsän, Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Raappavuorten alueella, kaava-alue punaisella, Vantaan kaupunki 2020.

Lainvoimaisten kaavojen alueella on noin 1,5 hehtaaria lahokaviosammalen ydinaluetta. Se tulee häviämään rakentamisen tieltä. Tämän lisäksi Kelokuusenkujan kaavassa on rakentamiselle osoitetulla alueella ydinaluetta 0,7 hehtaaria.

Lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä tai itujyväsryhmiä on löytynyt laajalta alueelta eri puolilta Myyrmäen metsiä. Raappavuorentien reunassa oleva häviämisvaarassa oleva 0,7 hehtaaria, vaikkakin kuuluu suojelusuunnitelmassa merkittäväksi todettuun esiintymään, ei todennäköisesti ole tärkeä ajatellen lahokaviosammalen säilymistä Myyrmäen alueen metsissä. Yksin kaava-alueella ydinaluetta säilyy 6,5 hehtaaria. Kun lainvoimaisten kaavojen alueelle jäävät ydinalueet (1,5 ha) jätetään pois, lopusta lahokaviosammalen ydinalueesta 0,4 ha sijoittuu nykyisen yleiskaavan A2-alueelle ja 38,5 hehtaaria yleiskaavan VL-alueelle.



Lahokaviosammalalueet Vapaalanmetsässä, Kolokalliossa ja Kelokuusenmäessä sekä kaavoitustilanne Kelokuusenmäellä, kaava-alue punaisella, Vantaan kaupunki 2020.

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

Rakentaminen vaikuttaa ilmastonmuutokseen lisäämällä kasvihuonekaasupäästöjä rakennusaikana sekä niiden käytön mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Koska Vantaalla on tarve uusille asunnoille, asemakaavaehdotus tukee resurssiviisautta tehokkaalla kortterirakenteella ja sijoittumalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle.

Lisäksi kaavamääräyksillä edellytetään laadukkaita materiaaleja ja lopputulosta, mikä pidentää rakennusten elinkaarta.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuu-

den 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).

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

Kaava ei muuta alueen nimistöä.

Valtuuston 2019 hyväksymät kaavat muuttivat alueen nimistöä seuraavasti:

Kaupunginosa 13 Vapaala: Nykyinen Pellaksenpolku, joka on ulkoilutie ja ajoyhteys Luhtitieltä Naulatielle nimetään **Vapaalanmetsänpolku**, **Friherrsskogsstigen** (Nr 16.9.2019)**,** joka tulee virkistysalueen nimestä.

Kaupunginosa 14 Varisto: Katu Pellaksentieltä Luhtitielle säilyttää nykyisen nimen **Pellaksenpolku**, **Pellasstigen** (Nr 16.9.2019), joka johtuu maanomistajan nimestä Felin, jota on kirjoitettu Pelin.

Kaupunginosa 15 Myyrmäki ja 14 Varisto: Puisto **Kolokallio**, **Hålaberget** (Nr16.9.2019)**.** Hämeenkylän, Kaarelan ja Martinkylän rajamerkki on 1697 Hohlabergz rå, 1699 Hålabergs Råå jne. Nyt Raappavuorenpuisto, Skrapbergsparken (1968), mutta Raappavuoret (1968), Skrapbergen (1933), joissa on raappeita, sijaitsevat pohjoisempana. Kalliossa on koloja ja kalliolle menee Kolokalliontie, Hålabergsvägen (2012).

Kaupunginosa 15 Myyrmäki: Kelokuusemäen nimistö perustuu alueen luontoon, jossa on runsaasti kelokuusia ja keskeistä kohtaa hallitsee mäki. Uudet nimet **ovat Kelokuusenmäki, Torrgransbacken** (Nr 10.9.2018), **Kelokuusenpolku, Torrgransstigen** (Nr 25.2.2019) ja **Kelokuusenrinne, Torrgransbrinken** (Nr 10.9.2018). Päiväkodin nimeksi tuli myös Kelokuusen päiväkoti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asuinkerrostalokorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestetään alueellisen kysynnän ja markkinatilanteen mukaan, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Päiväkodin rakentaminen alkaa arviolta vuonna 2022.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaava-arkkitehti
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Ritva-Leena Kujala	
Kuntatekniikan keskus:		
	Marja Kivelä	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
Vuorovaikutus:	Riikka Virta	vuorovaikutusasiantuntija
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020

Anne Olkkola
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	24.04.2020
Kaavan nimi	152500 Kelokuusenkuja		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.02.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092152500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,8743	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,7082
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	17,1661

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

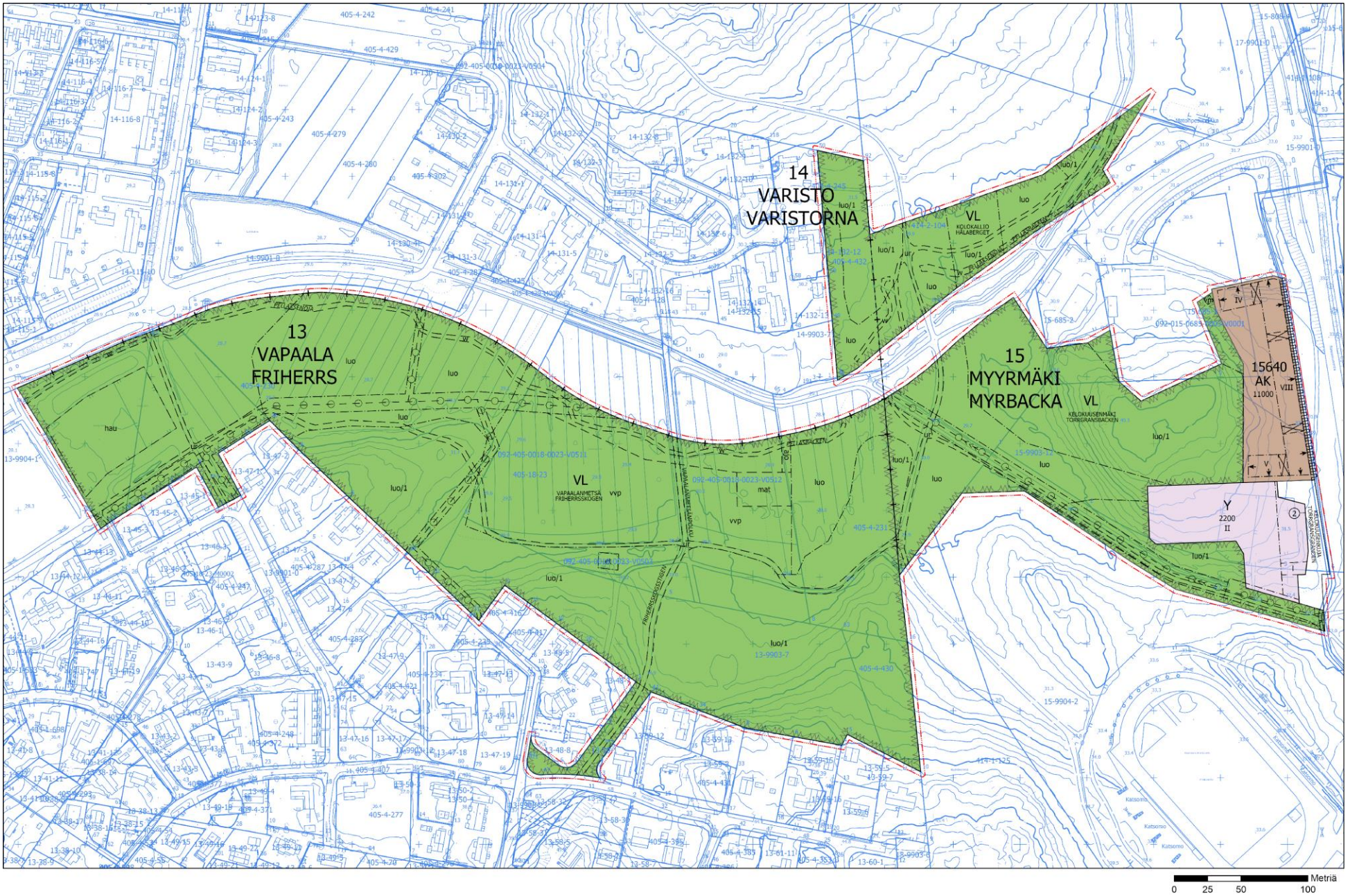
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**17,8743**	**100,0**	**13200**	**0,07**	**0,7082**	**11000**
A yhteensä	0,7082	4,0	11000	1,55	0,7082	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6691	3,7	2200	0,33	-0,0487	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,3381	91,4	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1589	0,9	0		0,0487	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

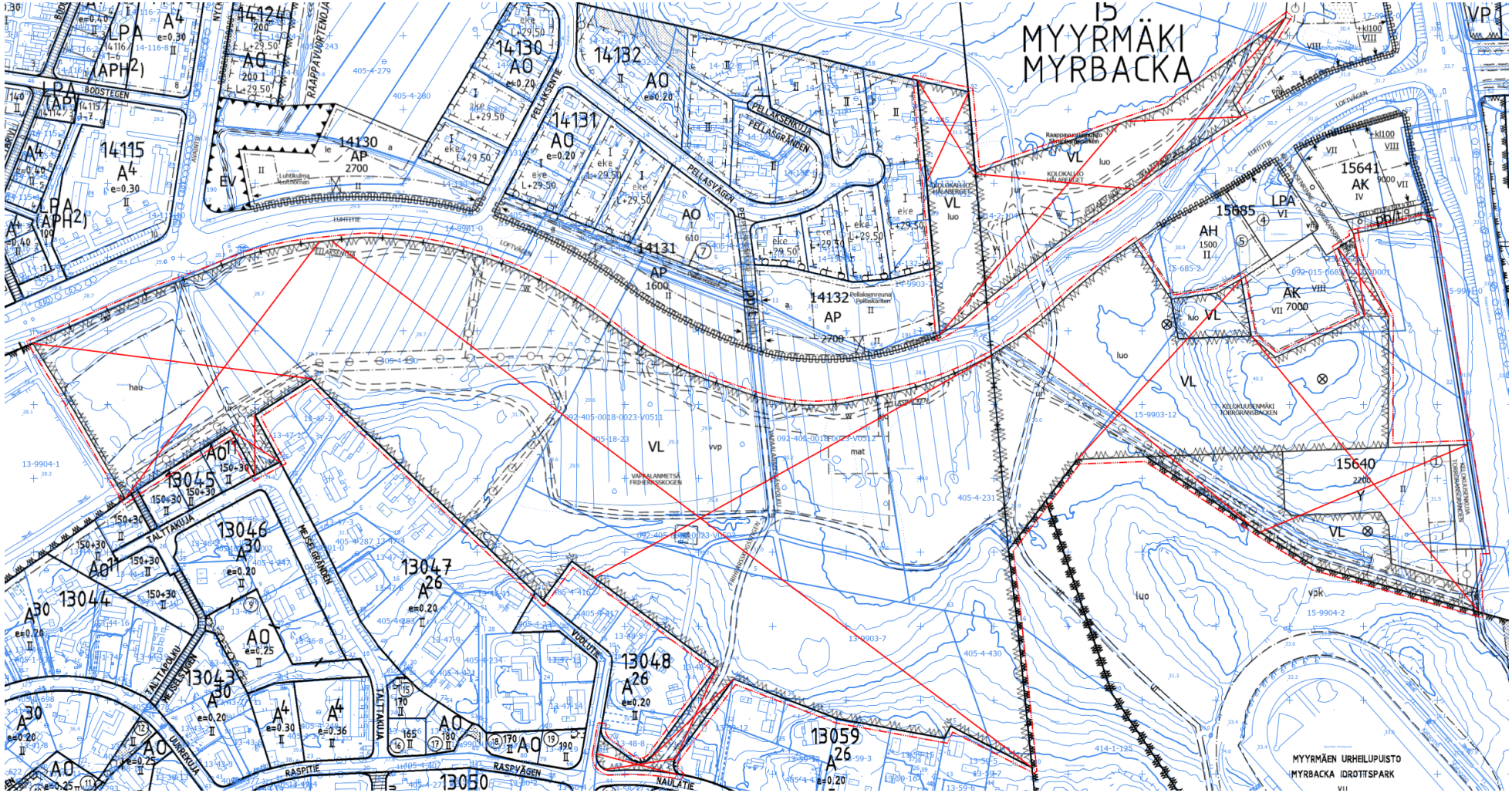
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**17,8743**	**100,0**	**13200**	**0,07**	**0,7082**	**11000**
A yhteensä	0,7082	4,0	11000	1,55	0,7082	11000
AK	0,7082	100,0	11000	1,55	0,7082	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6691	3,7	2200	0,33	-0,0487	0
Y	0,6691	100,0	2200	0,33	-0,0487	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,3381	91,4	0		0,0000	0
VL	16,3381	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1589	0,9	0		0,0487	0
Kadut	0,1589	100,0	0		0,0487	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


14
VARISTO
VARISTORNA
13
VAPAALA
FRIHERRS
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
15640
AK
11000
VL
VAPAALANMETSÄ
FRIHERRSSKOGEN
KELOKUUSENMÄKI
TORPBERGSBACKEN
KOLOKALLIO
HÄLABERGET
Y
2200
II
luo
luo/1
vvp
mat
hau
Metriä
0
25
50
100


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
14130
14131
14132
14115
13045
13046
13047
13048
13044
13043
13050
13059
15641
15685
15640
MYYRMÄEN URHEILUPUISTO
MYRBACKA IDROTTSPARK

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/5
152500	12.5.2020	

Vantaan kaupunki

KELOKUUSENKUJA

Asemakaava

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Osa korttelia 15640.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 13, Vapaala
Virkistysaluetta.

Kaupunginosa 14, Varisto
Virkistysaluetta.

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Osa korttelia 15640 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15640.

1:2000

Vanda stad

TORRGRANSGRÄNDEN

Detaljplan

Stadsdel 15, Myrbacka
Del av kvarteret 15640.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 13, Friherrs
Rekreationsområde.

Stadsdel 14, Varistorna
Rekreationsområde.

Stadsdel 15, Myrbacka
Del av kvarteret 15640 samt gatu- och rekreationsområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15640.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Jokaisella asunnolla on oltava oma parveke, maantasopiha tai kattoterassi.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina, korkeatasoisina ja moderneina. Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus.

Raappavuorentien varrella asuinrakennusten kerrosmäärien tulee vaihdella ja suurimman kerrosluvun tulee olla kahdeksan kerrosta.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten on rajoituttava Raappavuorentien, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun varrella tontin rakennusalan rajaan ja rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus. Raappavuorentien varressa rakennusten tulee liittyä toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Asukas-, yhteis- ja liiketiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kortteliin saa rakentaa myös piha-aluetta rajaavia talousrakennuksia. Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Varje bostad ska ha egen uteplats i markplanet, balkong eller takterass.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana, högklassiga och moderna. Byggnaderna ska bilda kvartersvis sammanhängande helheter.

I kvarteret bör finnas bostadsbyggnader med tre olika antal våningar, det högsta tillåtna våningstalet är åtta våningar.

Anordningarna som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas eller gårdskonstruktionernas arkitektur.

Byggnaderna ska gränsa till tomtens byggnadsyta längs Skrapbergsvägen, Torrgransgränden och Torrgransstigen och hela byggnadsarealens längd ska användas för byggandet. Längs Skrapbergsvägen ska byggnaderna sammanbindas med en gemensam gavelvägg.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

Invånar-, gemensamma- och affärslokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det överstaplanet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. I kvarteret får också byggas uthus som ingärdar gården. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

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

Liiketiloja saa olla enintään 100 k-m².

Julkisivut ja kivijalkakerros

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman.

Pääjulkisivumateriaalien tulee olla vaihtelevasti punatiiltä ja värillistä rappausta. Julkisivuissa tulee värikenttien olla suuria ja värisävyjen vaihdella.

Rakennusten kuudennen kerroksen ylittävien kerrosten tulee olla arkkitehtuuriltaan kattokerrosmaisia, keveitä ja vaaleita.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden katualueen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja muodostaa pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Muutoin kuin katualueen puolella, parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit, ulokkeet ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä.

Katualueen puolella kivijalkaan tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros. Kivijalkakerroksen vaikutelman tulee olla kahden kerroksen korkuinen ja siinä käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys myös porrashuoneesta.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa katosten tai sisäänvetojen sekä valastusken avulla. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Katot

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kuusikerroksisissa ja matalammissa asuin- ja talousrakennuksissa on oltava viherkatto.

Ulkoalueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuinkerrostalokorttelin läpi tulee järjestää jalankulku- ja huoltoajoyhteys Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun välille. Ajokorkeuden on oltava vähintään 4,2 m.

Trapphusen ska vara försedda med dagsljusinsläpp. En del som överskrider 15m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset. 2/5

Affärsutrymmen får byggas max 100 m²-vy.

Fasader och stenfotsvåningen

De fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden och syns mot gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats.

Materialet i huvudfasaderna ska i varierande grad bestå av rödtegel och puts. I fasaderna ska färgfälten vara stora och färgnyanserna varierande.

I byggnader högre än sex våningar ska fasaderna på den översta våningen vara ljusa och indragna.

Fasadmaterialen i de balkonger som är vända mot gatuområdet och som har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt bilda en enhetlig helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Balkonger och utskjutande partier, förutom mot gatuområde, får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken. I de byggnadsfasader som vetter mot gatuområdet får utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter.

Mot gatuområdet ska det skapas en öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret. Stenfotsvåningen skall ge intryck av att vara två våningar hög. De fasadmaterial och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och de ska kunna anslutas till uterummen med stora fönster. Utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse också från trapphuset.

Byggnadernas entréer ska accentueras med hjälp av skärmtak eller indragningar och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 30 dB. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.

Tak

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Bostadshus och ekonomibyggnader med sex våningar eller färre ska ha gröntak.

Utomhusområden

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gården utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Genom bostadsvåningshuskvartetret skall en förbindelse för lätt trafik och servicetrafik arerangeras mellan Skrapbergsgränden och Skrapbergsstigen. Förbindelsens fria höjd skall vara minst 4,2 m.

3/5

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av innergården som inte används som nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Planen för gården och gröneffektivitets kalkylering ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Rakennusten ja katualueiden väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä osana kaupunkimaista katutilaa. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Utrymmen mellan byggnaderna och gatuområdena ska stenläggas, planteras eller hanteras som en del av ett urbant gaturum. Affärslokalernas framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringen ska förverkligas kvartersvis.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Liikenne ja pysäköinti

Trafik och parkering

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään kaksi ap kolmea asuntoa kohti. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitokseen.
Liiketilat: 1 ap/50 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst två bp/tre bostäder. Antalet platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i en parkeringsanläggning.
Äffarslokaler: 1bp/50 m²-vy

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintia ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. Minst 1 bp/5000 m²-vy ska reserveras på tomten i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/30 k-m²

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder: 2 cp/bostad
Äffarslokaler: 1 cp/30 m²-vy

80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Korttelin asuin- ja työtilojen autopaikat tulee sijoittaa korttelin 15685:n LPA-alueelle pysäköintilaitokseen. Tämä ei koske asiointi- ja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Bilplatserna för kvarterets bostäder och arbetslokaler ska placeras i en parkeringsanläggning i LPA-området i kvarteret 15685. Detta gäller inte parkeringsplatser för ärendeparkering eller rörelsehindrade. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

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 kantavilta 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.

Päiväkodin ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i daghemmet ska vara minst 35 dB.

Kelokuusenkujan puoleinen rakennusalan raja tulee rajata yhtenäisesti rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Tontin sijainti Virtatien päätteenä tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Byggnadsområdets gräns mot Torrgransgränden bör avgränsas enhetligt med byggnader och stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner.Tomtens läge i ändan 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 byggnadslovet ska en dagvattenplan utarbetas. På tomten ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.

	Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita.	I parkeringsområdet ska planteras träd.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjorddisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader ock schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.
	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 placerade under skärmtak.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	I planeringen, andvändningen och underhållet av området skall de för områdets karakteristiska naturvärderna tryggas.
	Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.	På området får utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål förutsatt att byggandet inte skadar naturvärden på området.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader ock schakt, och inte heller får träd och buskar med jdupa rötter planteras.
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	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.**
②	**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.**
13	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAPA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15640	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KELOKUUSEN	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
PELLAKSENOJA	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
11000	**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.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
et	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Merkintä sitova paikka ohjeellinen.	Markeringen är bindande, platsen riktgivande.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
hau	**Ohjeellinen koirapuisto.**	**Rekommenderad hundpark.**
l	**Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
mat	**Ohjeellinen matonpesupaikka.**	**Anvisad plats för mattvättning.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
w	**Ohjeellinen vesialue.**	**Riktgivande vattenområde.**

5/5

luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä.

/1
Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

En för flygekorren lämplig förbindelseled bör bevaras.

/1
På området finns speciella naturvärden. Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen. I området är det förbjudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndets åldersstruktur och förhållandet mellan olika trädarter ska bevaras så att det lämpar sig för flygekorren. Ett tillräckligt trädbestånd ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig.

vvp

Ohjeellinen viljelypalsta-alue.

Riktgivande odlingslottområde.

Katu.

Gata.

ajo

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Avo-oja.

Öppet dike.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

På del av område reserverad för underjorddisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader ock schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.

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 ersätter denna.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

/1

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

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.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

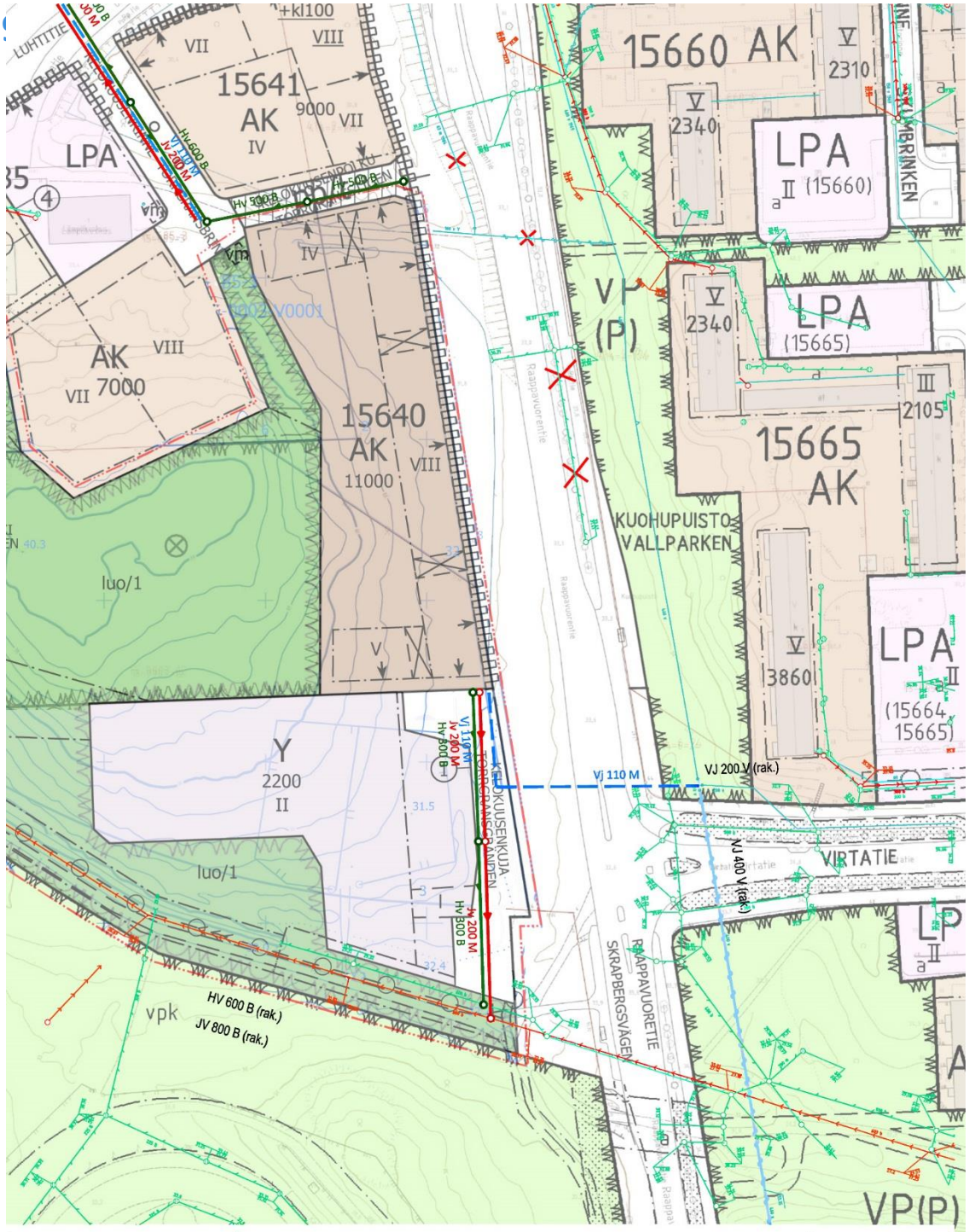
Vantaalla / Vanda __.__.20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright	**Vesihuollon esisuunnitelma** 152500 Kelokuusenkuja	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä
Elina Kettunen tulosteen laatija		N2000 korkeusjärjestelmä
15.4.2020 päiväys	0 30 150 m	1:1500 mittakaava

Asemakaavoitus / Länsi-Vantaa

Mielipiteiden luettelo 26.2.-31.3.2020 / Asemakaava nro 152500, Kelokuusenkuja, 15. Myyrmäki

Kirjeenä saapuneet mielipiteet on kirjattu asta-asiakirjahallintajärjestelmään. Mielipideluettelon on koonnut asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola.

Suullisia mielipiteitä annettiin yksi ja antaja on lähettänyt mielipiteensä myös kirjallisena.
Mielipiteitä saatiin kahdeksan (8) kpl.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**
NRO 1 Caruna Espoo Oy	Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä	HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
NRO 3 Asukas Koskikujalta	Peruutettu asukastilaisuus tulee järjestää myöhemmin. Kaasuputkea ei pidä siirtää, vaan sen päälle on rakennettava uusi kevyen liikenteen väylä. Luhtitien ja Raappavuorentien risteyksestä tulee vilkas ja siihen tarvitaan kiertoliittymä. Raappavuorentien varren kerrostalot tulee olla matalia maisemallisista ja ääniteknisistä syistä. Puut tulee korvata kaasuputken siirron jälkeen. Matonpesupaikkaa ei tule siirtää kauas ja raskaan liikenteen kuljettavat tarvitsevat pysäköintipaikan.
NRO 4 Asukas 2	Myyrmäen lisärakentamista koskevassa asukaskyselyssä asukkaat pitivät lähimetsiä tärkeinä. Luontoarvoja menetetään kun Raappavuoren länsi puolelle [ilmeisesti tarkoitetaan Kelokuusenmäelle] rakennetaan kerrostaloja, Luhtitie jatketaan Raappavuorentielle ja tehdään Raappavuorentien oikaisu pohjoispäässä. Alueella on monipuolinen linnusto ja muita luontoarvoja. Vapaalanmetsän viljelypalsta häviää. Raitioteitä ei tule rakentaa Vantaalle.
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Yleistä vesijohtoa tulee rakentaa n. 70 m palvelemaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Uuden vesijohdon mitoitus tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä.
NRO 6 Vantaan kaupunginmuseo	Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole erityisiä kulttuurihistoriaan liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.
NRO 7 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Kelokuusenkujan kaava-alueen sähkönjakelu pyritään toteuttamaan Kelokuusenmäen kortteleiden asemakaavan VL-alueella olevan muuntamon tarvealuevarauksen kautta. Kaukolämpö: Ei huomautettavaa. Siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

NRO 8 Asukas 3	Tarvitaan tietoa osallistumistavoista asukastilaisuuden peruunnuttua. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mielipide liikenneturvallisuudesta, joka on esitetty ”Mielipiteiden koonnissa nro 141100 Luhtitie 19.8.2019, kohdassa 63 Asukas Pellaksentie, 7.4.2019”. Esitetyssä ratkaisussa liikenteen nopeudet pysyvät kohtuullisina, parantavat turvallisuutta ja vähentävät liikenteen aiheuttamia muita haittoja.

NRO 1

Caruna Espoo Oy

Mielipide: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine: -

NRO 2

HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä

Mielipide: HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: -

NRO 3

Asukas Koskikujalta

Mielipide: Muistutuksia ja huomautuksia otsikossa [Muistutus asemakaavaan nro 152500 Myyrmäki] mainittuun kaavaluonnokseen sekä suunnitellun mutta peruutetun esitystilaisuuden 12.3.2020 johdosta:

Koska esittelytilaisuus jouduttiin valitettavasti peruuttamaan ehdotan, että uusi tilaisuus pidetään niin pian kuin se on mahdollista. Tilaisuus on aina huomattavasti havainnollisempi kuin vain näyttöruudulta katselu ja yrittäminen saada siitä selvyyttä.

Turhaan siirrettävän kaasuputken nykyiselle paikalle on syytä rakentaa uusi jalankulkuväylä uusien rakennusten ja tulevan päiväkodin tarpeisiin sekä aikaansaada turvallinen kulku jalankulkijoille. Nykyinen Raappavuorentien reunan kasvisto suojaisi kaasuputken kohdalle tehtynä jalankulkuväylää liikenteen melulta ja roiskeilta sekä parantisi huomattavasti myös tulevan päiväkodin lasten ja muiden kevyenliikenteen käyttäjien turvallisuutta.

Uomatien / Luhtitien jatkeen ja Raappavuorentien liittymästä on muodostumassa todella vilkas ja ruuhkaisa risteys. Tähän tulee rakentaa kiertoliittymä liikenteen sujuvoittamiseksi sekä hillitsemään suuria ajonopeuksia ja estämään risteyskolareita vilkkaasti liikennöidyssä risteyksessä.

Raappavuorentien itäpuolelle tien ja jalkakäytävän väliin sekä turhaan siirretyn kaasuputken ja vanhojen kerrostalojen väliin tulee istuttaa runsaasti uutta puustoa hillitsemään liikenteen melua Raappavuorentieltä rakennuksiin sekä estämään ns. melukuilun muodostumista.

Kaavamuutosalueelle rakennettavien kerrostalojen korkeus tulee ehdottomasti pitää matalana maisemallisista sekä ääniteknisistä syistä.

Kaavamuutosalueen matonpesupaikkaa ei tulisi siirtää kovinkaan kauas sillä se on kesäisin todella ahkerassa käytössä.

Raskaan liikenteen pysäköintiä harkittaessa tulee huoioida, että kuljettajat tarvitsevat päiväsaikaan omille henkilöautoilleen myös pysäköintipaikan, mahtaako toimia ajatellulla urheilupuiston parkkipaikalla?

Vastine: Kaavaan liittyvä asukastilaisuus, joka peruttiin Covid-19-tilanteen takia, pyritään pitämään elokuussa kaavan ollessa nähtävillä edellyttäen, että asukastilaisuuksia voidaan tuolloin pitää. Kelokuusenkujan 152500 asukastilaisuuden esityksestä on tehty videonauhoite, johon on linkki kaavantyön nettisivuilla.

Kelokuusenmäen uudet korttelit, joista asemakaavan 152500 asuinkerrostalojen korttelia (AK) lukuun ottamatta ovat saaneet lainvoiman, sijoittuvat yleiskaavan 2007 täydennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja). Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien varrelle yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutokset mahdollistavat yleiskaavan täydennysalueiden toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan linjauksia.

Kaavaratkaisu perustuu kaupunkimaiseen ja tiiviiseen katutilan rajaukseen enintään kahdeksan kerrosta korkeilla kaupunkikerrostaloilla, joiden kerroslukumäärä vaihtelee ja joiden julkisivut ovat punatiiltä ja värikästä rappausta. Vaikka Kelokuusenmäen korttelien asuinrakennukset rajautuvat Raappavuorentien katualueeseen, on katualue noin 70 m leveä tai enemmän.

Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein ja parantaa uusien korttelien korttelitehokkuutta.

Luhtitien ja Raappavuorentien risteykseen esitetään liikennevaloja Raappavuorentien yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymä ei sovellu risteykseen mm. sen tilatarpeen ja kevyen liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden johdosta. Raappavuorentien länsipuolelle rakennetaan kevyenliikenteen väylä kortteleiden ja ajoradan väliin. Kaasuputken siirron jälkeen Raappavuorentien itäpuolen kasvillisuus ennallistetaan puilla ja niityllä.

Vapaalanmetsässä säilyy osa nykyisitä palstaviljelyalueista ja niiden itäpuolelle varataan alue matonpesupaikalle, joka nykyisin on Uomatien päässä.

Raskaan liikenteen pysäköintialue on poistettu kaavassa Raappavuorenpuisto 002049.

NRO 4

Asukas 2

Mielipide: Vaihdettiin muutama viesti Myymäen asemakaavoista. Keskustelin Anne Olkkosen kanssa. Olen asunut Myyrmäessä yli 40 vuotta. Olen pettynyt teidän päätöksiin rakentaa Raappavuoren länsi puoli täyteen kerrostaloja ja jatkaa Luhtitie Raappavuorentielle Uomatien päähän. Lisäksi Raappavuorentien oikaisu pohjoispäässä haukkaa ison osan lähes luonnontilassa olevaa metsää. Nykyinen mutka toimii hyvänä hidasteena ja rauhoittaa ajamista ja siksi oikaisu on turha. Jokin aika sitten kyseltiin asukkailta kaa-

voitusesta ja lisärakentamisesta Myyrmäkeen. Tuloksista tuli selväksi, että asukkaat pitävät lähimetsiä erittäin tärkeinä liikunnan ja hyvinvoinnin kannalta. Kyselylle ei kuitenkaan annettu mitään arvoa, kun katsoo tehtyjä päätöksiä. Ymmärrän täällä aloitettua täydennysrakentamista ja huonokuntoisten ja rakennusten korvaamista uusilla. Anne Olkkonen piti Raappavuorentie länsipuolta taloudellisesti hyvin arvokkaana niin se varmaan onkin grynderin näkökulmasta. Menetettävä luontoarvo on täysin korvaamaton se ei palaudu milloinkaan. Nämä lähimetsät vesitornin ympärillä poikkeavat täysin nykyisestä metsänhoitomallista. Puut ovat saaneet kuolla pystyyn ja lahopuuta on aivan kuin pitkään olleilla luonnonsuojelualueilla. Maakunnissa on pelkkää puupeltoa. Olen itsekin metsänomistaja mutta myös lintuharrastaja. Tuossa Raappavuorentin länsipuolella näkee ja kuulee keväisin lajeja kuten satakieli, kultarinta ja kertut kuten mustapääkerttu. Viime kesänä eleli Raappavuorentien suunnitellun oikaisun alueella pikkusieppo. Nämä lajit evät viihdy puupelloilla eikä hoidetuissa puistoissa vaan pusikoissa ja ryteiköissä. Ehkä olette kuulleet, että monien lintulajien kannat ovat romahtaneet muutaman vuosikymmenen aikana. Tärkeä tekijä on elinympäristöjen tuhoutuminen ja rakentaminen täällä ja muuttoalueilla. Tässä on taas yksi esimerkki. Nyt on muotia puhua ilmastonmuutoksesta. Te ja eteenkin päättäjät sen kyllä mainitsevat juhlapuheissa, mutta kun pitäisi tehdä oikeita tekoja ei rohkeutta riitä. Päättäjät toimivat vain uudelleenvalinta mielessään. On sanottu, että yksityisautoilua pitäisi vähentää ja suosia joukkoliikennettä. Silti Luhtitien jatkon rakentaminen ja Raappavuorentien pohjoispään oikaisu lisään täällä liikennettä. Ajan itsekin mutta hyväksyisin rajoituksia ja vaikka ruuhkamaksuja. Olen myös palstaviljelijä. Viime kesänä sain hyvän sadon tuosta tulevan Luntitien vierestä. Perunoita riitti kylmäkellarissa Helmikuuhun asti. Nyt taitaa palsta mennä tien alle.

Vielä pari huomautusta josta olen päättäjien kanssa erimieltä. Minusta Vantaalle ei kannata tuhlata rahaa raitiotiehen. Minusta se kuuluu tiheään rakennettuun kaupunkiympäristöön. Jos pysäkille on matkaa puolikilometriä ei iäkkäät enää tavoita raitiolinjaa. Varmaan bussit jo lähitulevaisuudessa toimivat sähköllä tai kaasulla ja siten yhtä hyviä ilmaston kannalta. Ja niille riittää nykyinen tieverkosto. No varmaan grynderille riittää töitä radan varressa. Täysin omaa luokkaa Vantaan päättäjien näköalattomuudessa on lentokenttärata. Päärata pitäisi sen sijaan parantaa kiireesti. Tampereellakin on muuten lentokenttä.

Vastine: Kelokuusenmäen uudet korttelit, joista asemakaavan 152500 asuinkerrostalojen korttelia (AK) lukuun ottamatta ovat saaneet lainvoiman, sijoittuvat yleiskaavan 2007 täydennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja). Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien varrelle yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutokset mahdollistavat yleiskaavan täydennysalueiden toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan linjauksia.

Rakentaminen vähentää Kelokuusenmäen lähivirkistysaluetta, mutta lähivirkistysalueiden laajuudesta johtuen, niillä voidaan turvata luonnon monimuotoisuus, liitooravan ja lahokaviosammaleen elinolosuhteet sekä hyvät virkistyspalvelut. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet. Asemakaavamuutoksissa virkistysyhteydet säilyvät Myyrmäenmetsään, Vapaalanmetsään, Kelokuusenmäelle sekä Kolokallion kuntopolulle. Vantaan uusi yleiskaava ehdotus 2020 sekä Myyr-

mäen kaavarunko perustuvat olemassa olevan rakenteen täydentämiseen ja tällä turvataan Myyrmäkeä ympäröivät laajat viheralueet Myyrmäen metsät sekä Mätäojan ympäristö. Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen luo-alueilla on liito-oravia (luo/1) sekä muuta arvokasta lajistoa, kuten uhanalainen ja erityisesti suojeltava lahokaviosammal, valtakunnallisesti silmälläpidettävät rusokantokääpä ja ruskopiilojäkälä, sekä monipuolinen muu lajisto.

Vapaalanmetsässä säilyy osa nykyisitä palstaviljelyalueista ja niiden itäpuolelle varataan alue matonpesupaikalle, joka nykyisin on Uomatien päässä. Raappavuorentien oikaisu Martinlaaksossa ei kuulu 152500 kaava-alueeseen. Kaavatyössä on otettu huomioon Raappavuorentien yleissuunnitelma, jossa on tutkittu vaihtoehto 2, joka mahdollistaa pikaraitiotie-linjauksen Raappavuorentiellä.

NRO 5

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Mielipide: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavalausunnossaan Kelokuusen päiväkotiin (002329) liittyen HSY on lausunut, että 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.

Kaavoituksen yhteydessä tulee kaavaselostuksen liitteeksi laatia vesihuollon esisuunnitelma, jossa on selvitetty uuden vesihuollon tarve ja kustannukset, sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Uuden vesijohdon mitoitus tulee uudelleen tarkastella johtuen uudesta kaavasta.

Vastine: Kaavaan tehdyssä vesihuollon esisuunnitelmassa on otettu huomioon HSY:n mielipiteessä esitetyt asiat ja ne on liitetty kaavaselostukseen. Uuden vesijohdon putkikoko on tarkistettu.

NRO 6

Vantaan kaupunginmuseo

Mielipide: Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Kelokuusenkuja asemakaavan nro 152500 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava Raappavuorentien länsipuolelle, Kelokuusenpolun ja Kelokuusenkujan väliselle alueelle noin 200 asunnon asuinkerrostalokorttelille. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole erityisiä kulttuurihistoriaan liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta. Museolta ei tarvitse pyytää kannanottoa kaavatyön myöhemmissä vaiheissa, ellei kaavaan tule kulttuuriympäristön kannalta oleellisia muutoksia.

Vastine: -

NRO 7

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

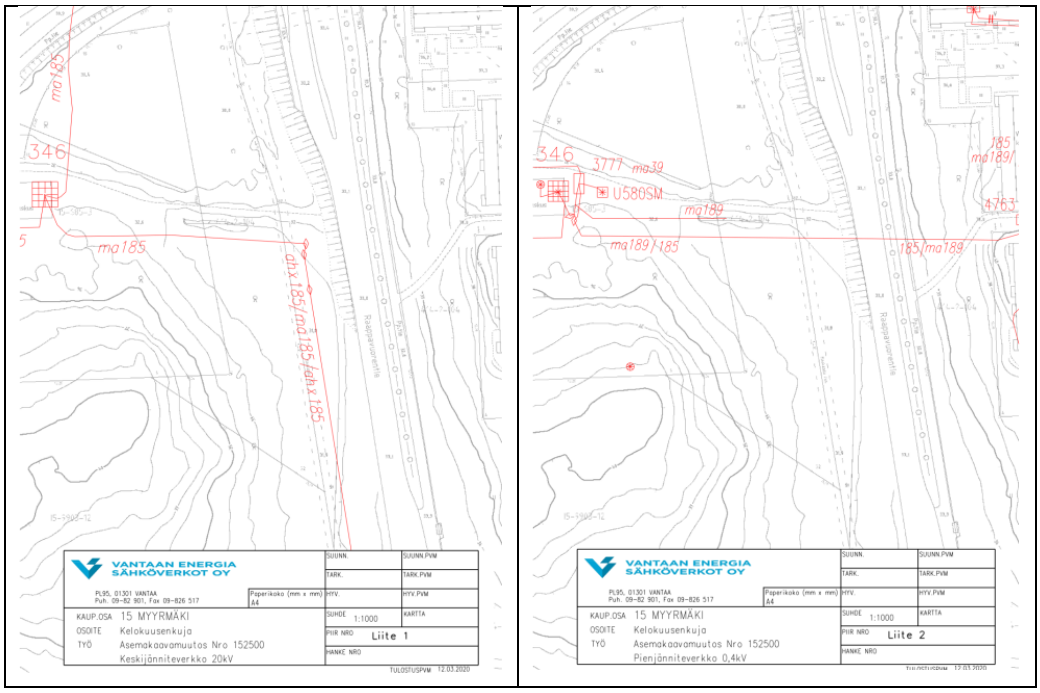
Mielipide: **Sähköverkko**: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kelokuusenkujan kaava-alueen sähkönjakelu pyritään toteuttamaan jo aiemmin Kelokuusenmäen kortteleiden asemakaavan yhteydessä lausutun muuntamon tarvealuevarauksen kautta, vm ohjeellinen muuntamon rakennusala asemakaavakartalla VL-alueella.

Alueella on vanhaa keski- ja pienjänniteverkkoa, joka tulee purkautumaan kaavan toteutuksen yhteydessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Liitteet: Keskijänniteverkon kartta 1:1000, Pienjänniteverkon kartta 1:1000



Vastine: -

NRO 8

Asukas 3

Mielipide: Suunnitteluhankkeen asukastilaisuus 12.3.2020 peruttiin. Mitenkähän tämä etenee? Missä ja koska suunnitelmia voi tarkistella?

Joka tapauksessa haluan, että suunnittelussa huomioidaan esittämäni liikenneturvallisuutta parantavaan ratkaisu minkä olen kuvannut Vantaan Kaupunki ”Mielipiteiden

koonti Kaupunkisuunnittelu /Länsi-Vantaa Asemakaava ja – muutosehdotus nro 141100 Luhtitie 19.8.2019”- dokumentin kohdassa 63 Asukas Pellaksentie, 7.4.2019.

Tämä ratkaisu mitä käytetään Espoossa takaa sen että liikenne nopeudet pysyvät kohtuullisina, parantavat liikenneturvallisuutta ja vähentävät kasvavan liikenteen aiheuttamia muita haittoja.

Vastine: Tämä mielipide ei koske kaavaa, vaan Luhtitien katusuunnittelua. 152500 Kelokuusenkuja kaavatyöhön ei sisälly Luhtitien katualuetta. Kelokuusenkujan 152500 asemakaavan ja Luhtitien ja Kelokuusenmäen katusuunnittelun osallistuminen oli tarkoitus pitää 12.3.2020 samassa tilaisuudessa, joka peruttiin koronatilanteen johdosta. Asukkaan Luhtitien asemakaavaa 141100 koskeva mielipide on toimitettu 12.3. katusuunnittelusta vastaavalle alueinsinöörille sekä suunnittelua tekevälle konsultille. Tämä mielipide on välitetty 3.4.2020 katusuunnitelmista vastaavalle alueinsinöörille. Katusuunnittelua koskien järjestetään uusi osallistuminen arviolta kesäkuussa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSET RAAPPAVUORENPUISTO 002049, KELOKUUSENMÄKI 002156 JA KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329, VANTAA

MELUSELVITYS

1.8.2019

PROMETHOR

Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU	HELSINKI	TAMPERE
Rautakatu 5 A	Viikinportti 4 B 18	Hatanpään valtatie 34 D
20520 TURKU	00790 HELSINKI	33900 Tampere
puh. 050 570 3476	puh. 050 377 6565	puh. 040 866 8615

www.promethor.fi
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1 Työn tausta ja selvityskohde 5
2 Sovellettavat melun ohjearvot, suositukset ja vaatimukset 6
2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla 6
2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa 6
2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset 7
2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta 8
3 Laskentamenetelmät ja lähtötiedot 9
3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset 9
3.2 Maastomalli ja rakennukset 9
3.3 Tie- ja raideliikennetiedot 9
3.4 Lentomelu 9
4 Tulokset 10
4.1 Melutaso ulkoalueilla 10
4.2 Melutaso julkisivuilla 11
4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen 11
4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen 12
5 Kirjallisuus 13

LIITTEET

Liite 1.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 1.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 1.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 1.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.1 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 2.1.1 Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 2.2 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7–22}$ (liite 2.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ (liite 2.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 2.2.1 Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

Liite 3 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

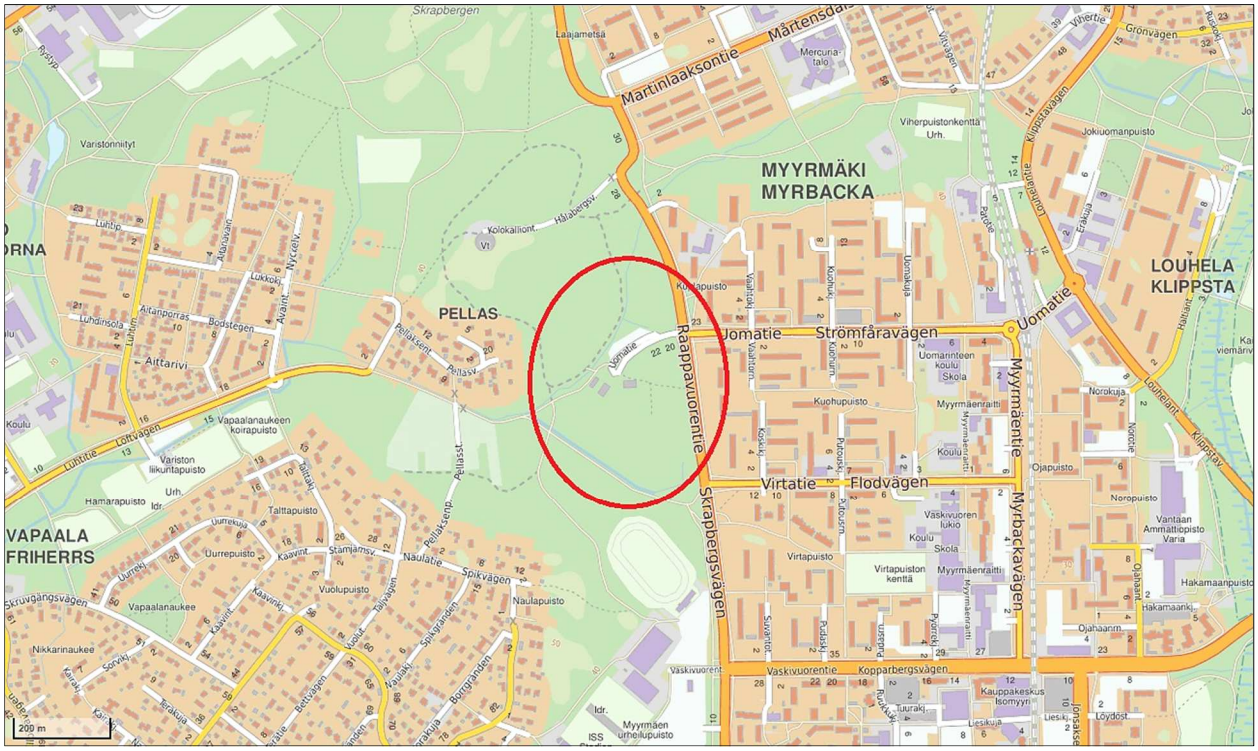
Liite 4.1 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Liite 4.2 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Liite 5 Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

1 TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttaman melun vaikutuksia asemakaavan muutoskohteissa Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Kaavamuutosalueet sijaitsevat Myyrmäessä Raappavuorentien länsipuolella (kuva 1). Kaavamuutosten tavoitteena on osoittaa nykyisen Uomatien varteen asuinkortteleita sekä niitä palvelevia pysäköintilaitoksia ja Raappavuorentien varteen uusi päiväkoti.



Kuva 1. Kaavamuutosalueiden sijainti on kuvassa ympyröity punaisella (kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi).

Meluselvityksessä on tarkasteltu alueen melutasoja ennustetilanteessa vuonna 2040 kahdella eri Raappavuorentien linjausvaihtoehdolla. Molemmissa vaihtoehdoissa tie on 2+2-ajoratainen, mutta toisessa vaihtoehdossa tielinjauksen keskellä kulkee raitiotieliikennettä. Melulaskentojen avulla on määritetty meluntorjuntatarpeet ulko-oleskelualueilla, rakennusten ulkovaipalta vaadittavat ääneneristävyydet sekä parvekkeiden sijoittamismahdollisuudet ja vaadittava ääneneristävyys. Lentoliikenne on huomioitu rakennusten ulkovaipan vaatimusten määrittämisessä. Melulaskennoissa on huomioitu kaavamuutosalueelle suunniteltujen rakennusten lisäksi rakentuneena Myyrmäen Huollon uusi huoltotontti.

Melutasojen määritys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1 ja 2]. Tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 (voimaantulo 22.3.2019) [4] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [5] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [6], ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [7], LIME-työryhmän mietintöä ”Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493” [8] ja valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiota ”Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista 26.10.1992” [9].

Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelu ja yhteyshenkilönä liikenneinsinööri Pirjo Suni.

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista. Tieliikenteen melussa iskumaisuutta voi esiintyä siltojen liikuntasaumojen kohdalla ja raitiotieliikenteen melussa vastaavasti ristikon ja vaihteen kohdalla.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A)[1]	50 dB(A)[1,2]
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A)[2,3]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A)[4]

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä.

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	**Keskiäänitaso L_{Aeq}**	
	Klo 7–22	**Klo 22–7**
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa esitetyt asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset erisuuruisen tie- ja lentoliikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	**Toimistotilat**
Lentoliikenteen melu			
Lentomeluvyöhyke	L_{DEN} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	> 60	-	35
	55 … 60	35	32
	50 … 55	32	28
	-	28	25
Tie- ja raideliikennemelu			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	**Äänitasoero ΔL [dB]**	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimusten laadinnassa

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaan erityisesti rautatie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamalle melulle. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: ”*Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax*.”

Myös Asumisterveysohjeessa [10] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

”Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.” (sivu 35 – 36).

2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB, tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu seuraavaa asuinhuoneiden aukeamisen osalta:

- Kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Makuuhuoneet tulee sijoittaa hiljaisemman julkisivun puolelle.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita.

Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason ohjearvona on käytetty 55 dB(A).

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina keskimääräisiä liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa melun leviämiselle suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ±2 dB.

Melulaskentojen laskentaruudukon kokona käytettiin 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1000 m. Laskennassa on mukana 2. kertaluvun heijastukset. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Ulko-oleskelualueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnan tasosta ja julkisivuun kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungin kaupunkimittauksesta saatua kantakartta-aineistoa, joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Kaava-alueiden rakennukset korkeuksineen on asetettu malliin kaupunkisuunnittelusta saatujen tietojen ja materiaalien perusteella.

3.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa käytetyt ennustevuoden 2040 liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty liitteessä 5. Raitiotielle ei ole kohteen kohdalle suunniteltu ristikoita tai vaihteita.

3.4 Lentomelu

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun vaikutusalueella. Lentoaseman toiminnan aiheuttama melutaso on selvitetty Vantaan kaupungin karttapalvelun esittämistä lentomelukäyristä. Karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu L_{DEN} 50–55 dB(A) lentomelun verhokäyrän alueelle.

Lentomelun vaikutus on huomioitu rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksien laadinnassa. Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

4 TULOKSET

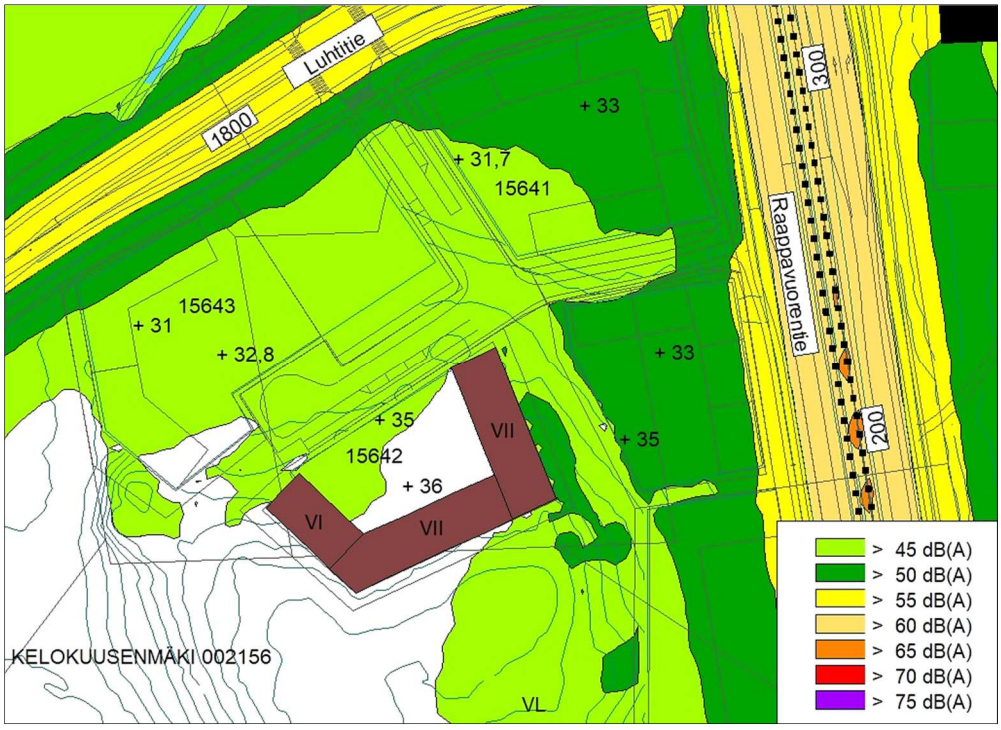
4.1 Melutaso ulkoalueilla

Ulko-oleskelualueen melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7–22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22–7} \leq 45$ dB(A). Yöajan ohjearvon 45 dB(A) saavuttaminen on kohteessa määräävä.

Melukarttaliitteissä 1.1 ja 1.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso ennustevuoden 2040 liikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. **Asuinrakennusten sisäpihoilla täyttyy (alittuu) sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan johdosta.** Korttelien 15643 ja 15644 pysäköintilaitosten (LPA) tulee olla vähintään maantasokerroksen (noin 3 m maan pinnan tasosta) osalta meluntorjunnallisesti tiivisrakenteisia (ei näkyviä rakoja). Ylemmät kerrokset voidaan melun näkökulmasta toteuttaa vapaasti. **Päiväkodin oletetulla oleskelupiha-alueella täyttyy (alittuu) päiväajan ohjearvo 55 dB(A).** Viereisten kaava-alueiden rakennusten rakentuminen ei vaikuta ohjearvon täyttymiseen päiväkodin oleskelupihalla. Raitiotieliikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta ulkoalueiden melutasoon. Merkittävimmät melulähteet tarkastelualueella ovat Raappavuorentien ja Luhtitien liikenne.

Alue suositellaan rakennettavan korttelikokonaisuuksin, jotta rakennusmassat suojaavat mahdollisimman tehokkaasti sisäpihoja. **Asuinkorttelien rakentumisjärjestys on sisäpihojen oleskelualueiden ohjearvojen saavuttamisen kannalta vapaa lukuun ottamatta korttelia 15642.** Mikäli kortteli 15642 rakentuu ennen korttelia 15643, osalla sisäpihasta ylittyy yöajan keskiäänitason ohjearvo (kuva 2). Näin ollen suositellaan, että

- kortteli 15643 rakentuu ensin *tai*
- korttelin 15642 oleskelu sijoitetaan kuvan 2 mukaisesti ohjearvot alittavalle alueelle *tai*
- esitetään väliaikaisen meluntorjunnan tarve korttelissa 15642 ennen korttelin 15643 rakentumista kattokorkeuteensa.



Kuva 2. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22–7}$ tilanteessa, jossa vain kortteli 15642 on rakentunut.

4.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 2.1 ja 2.2 on esitetty uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2040. Liitteissä 2.1.1 ja 2.2.1 on esitetty julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-kuvina. Liitteessä 3 on esitetty julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso.

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 62 dB(A), kun raitiotieliikennettä ei ole huomioitu. Raitiotieliikenne nostaa keskiäänitasoa noin 1 dB verran sen vaikutusalueella olevien rakennusten julkisivuilla. Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei ole Raappavuorentien vastaisilla julkisivuilla juuri eroa. Korttelissa 15644 sisäpihan puolella melutasossa on eroa eri kerrosten välillä muutaman desibelin verran. Muiden korttelien sisäpihoilla julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurelta osin alle 45 dB(A).

Asuinrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso on suurimmillaan 67–69 dB(A).

4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeen maksimiäänitason huomioimisesta mukaan.

Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).* Ulkovaipan kokonaisäänitasoerovaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyydet (jotta kokonaisäänitasoerovaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti, kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Näin ollen ainakin **Raappavuorentien ja Luhtitien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla huoneistojen tulisi ulottua läpi talon.**

Vaatimusten vaikutukset rakentamiseen

Taulukossa 4 on esitetty äänitasoerovaatimuksien vaikutuksia asuinrakentamiseen, kun vaatimus on enintään 40 dB [11]. Taulukossa esitettyä korkeamman äänitasoerovaatimuksen saavuttaminen on mahdollista kohdekohtaisen suunnittelun avulla. Yli 40 dB:n vaatimuksen saavuttaminen vaatii ulkoseinä-rakenteelta ja ikkunoilta erittäin hyvää ääneneristävyyttä, ja tavallisesti ikkunoiden pientä pinta-alaa. Lisäksi toisarvoisten tilojen (keittiö, kylpyhuone, sauna, vaatehuone ja apukeittiö) sijoittaminen näille julkisivuille auttaa vaatimuksen saavuttamisessa (muiden tilojen kuin asuinhuoneiden äänitasoerovaatimus on 5 dB pienempi). Vaatimus voidaan saavuttaa myös käyttämällä ns. kaksoisjulkisivua.

Taulukko 4. Äänitasoerovaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Äänitasoero-vaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen

Julkisivuun kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan ohjearvona 55 dB(A) perusteella on määritetty äänitasoerovaatimukset rakennusten parvekkeille (liite 4). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 6–8 dB(A). Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8…10 dB äänitasoero. Äänitasoerovaatimuksen 10–15 dB saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

5 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s

3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

4. Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo 22.3.2019.

5. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

6. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen-

7. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

8. Ympäristöministeriö, LIME-työryhmän mietintö, Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493, Helsinki 2001.

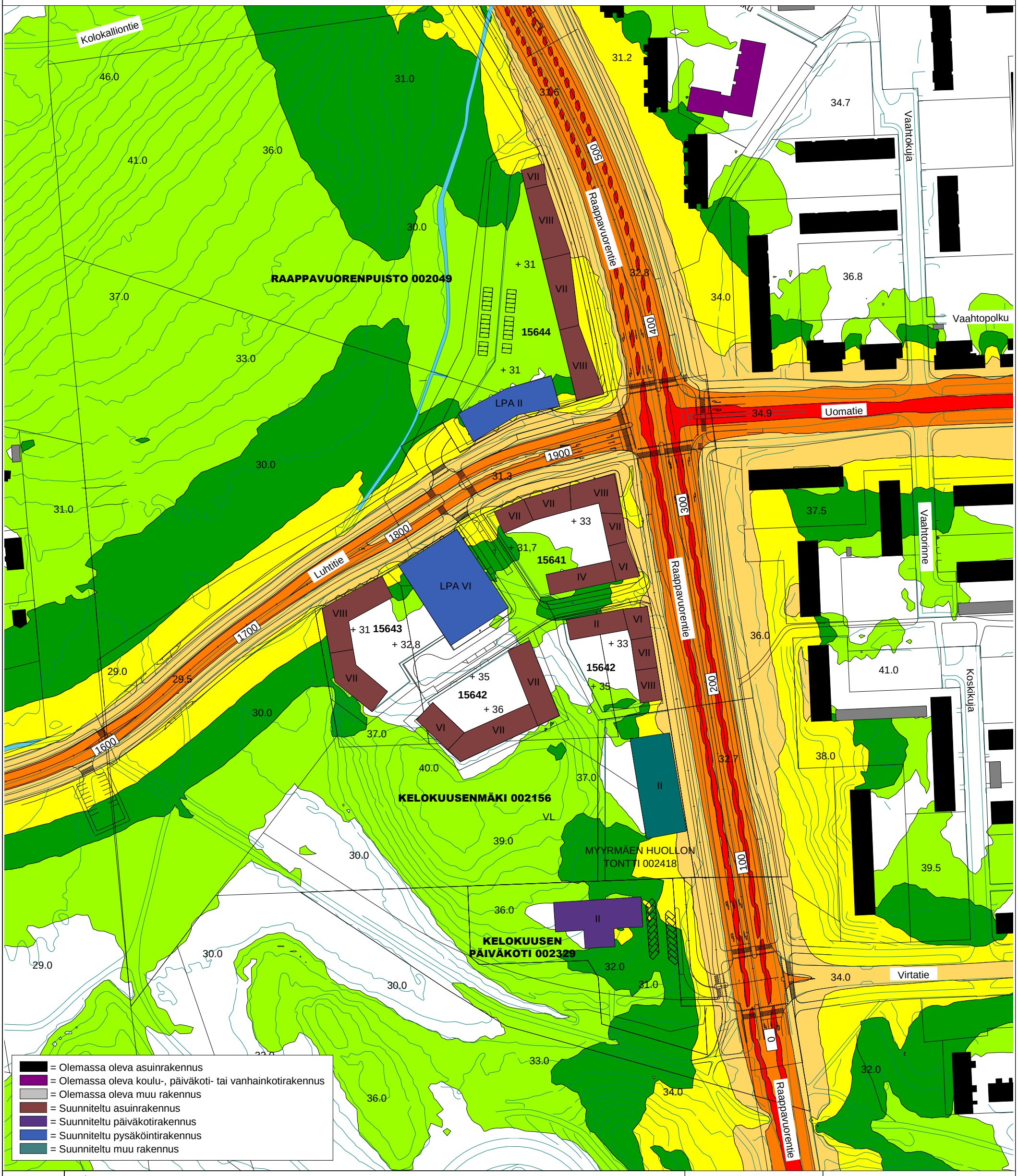
9. Ympäristöministeriö, Sarkkinen Seppo, Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista, muistio 26.10.1992.

10. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.

11. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

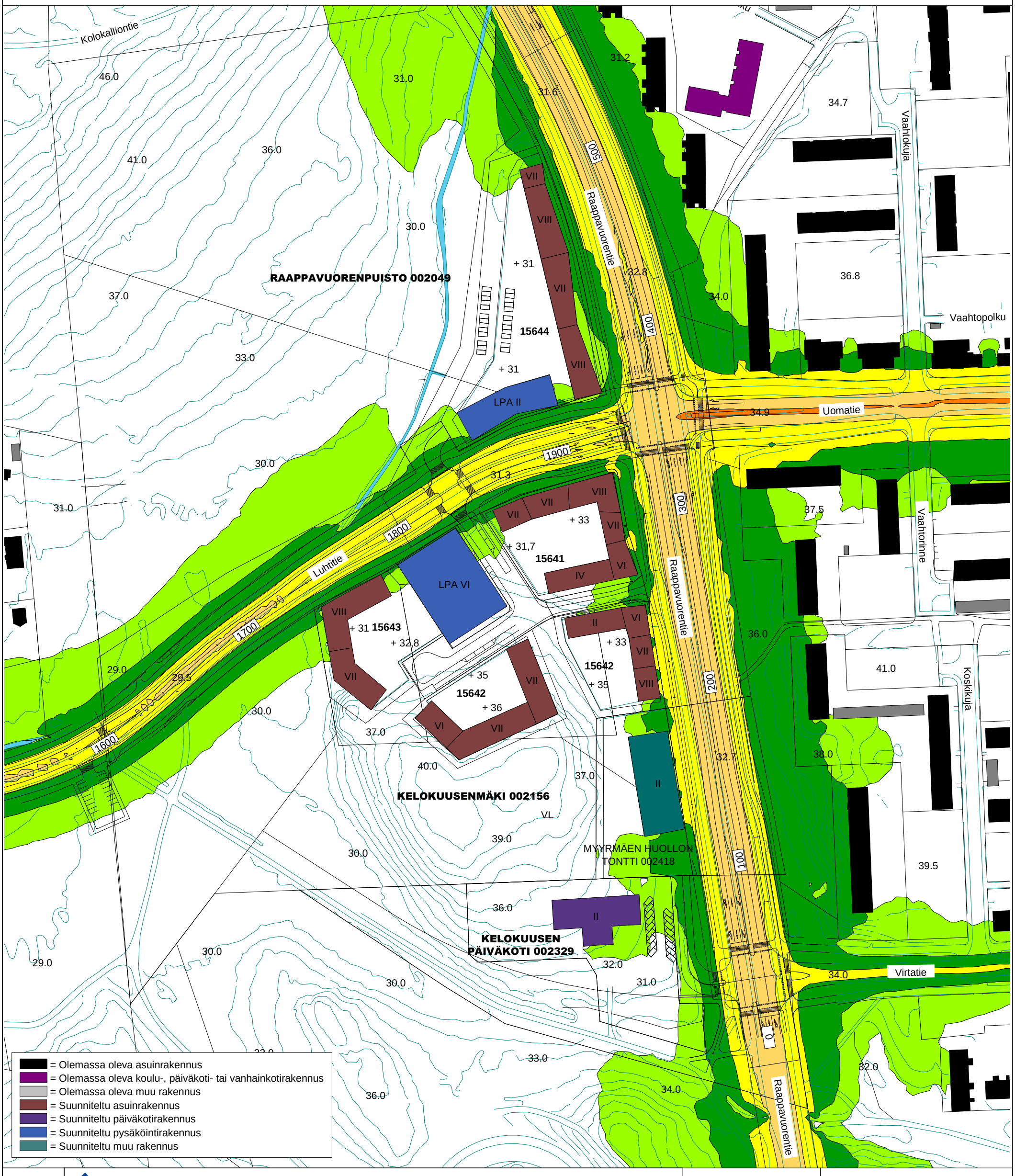
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

Liite 1.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

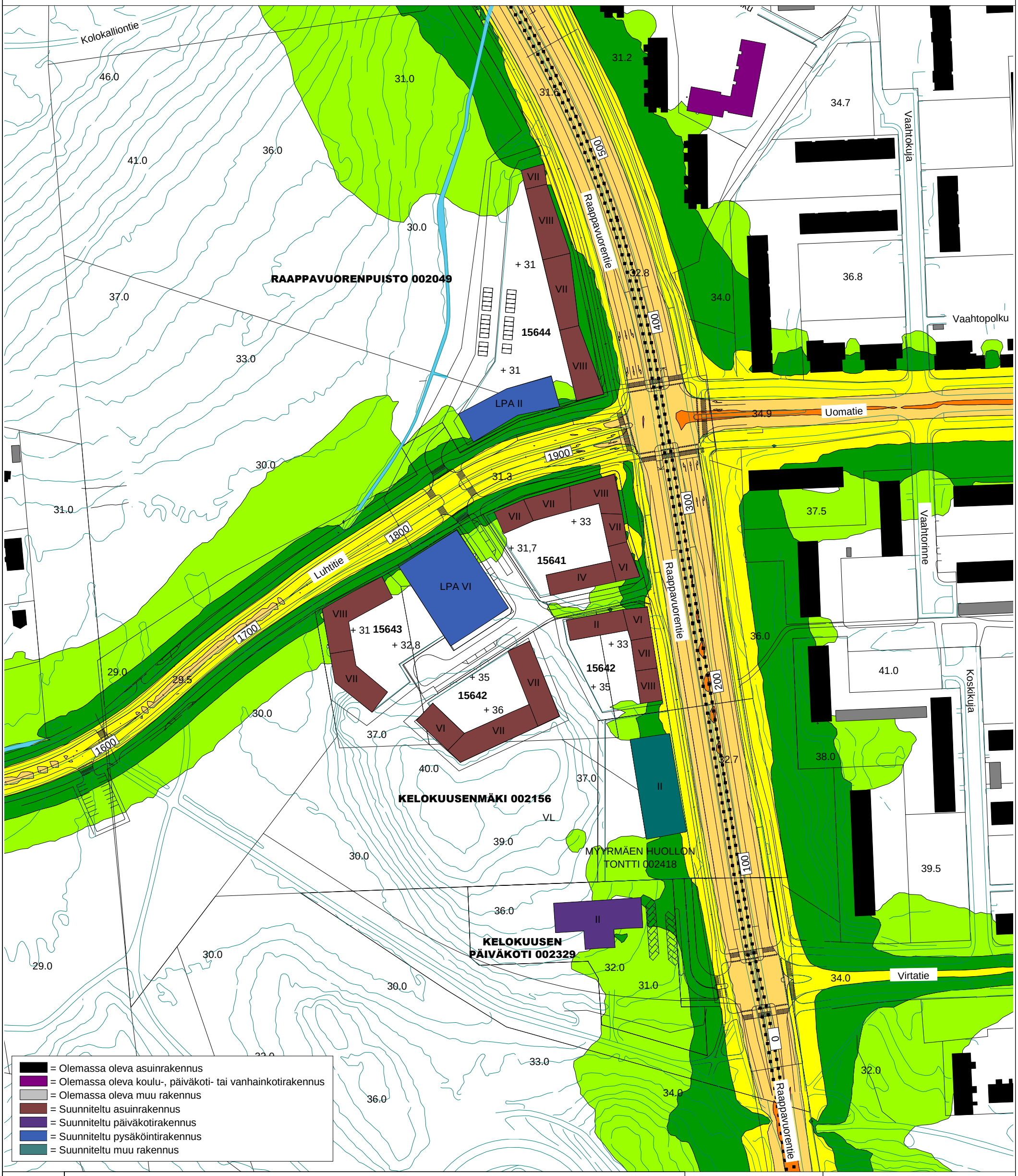
LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 1.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:2000 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

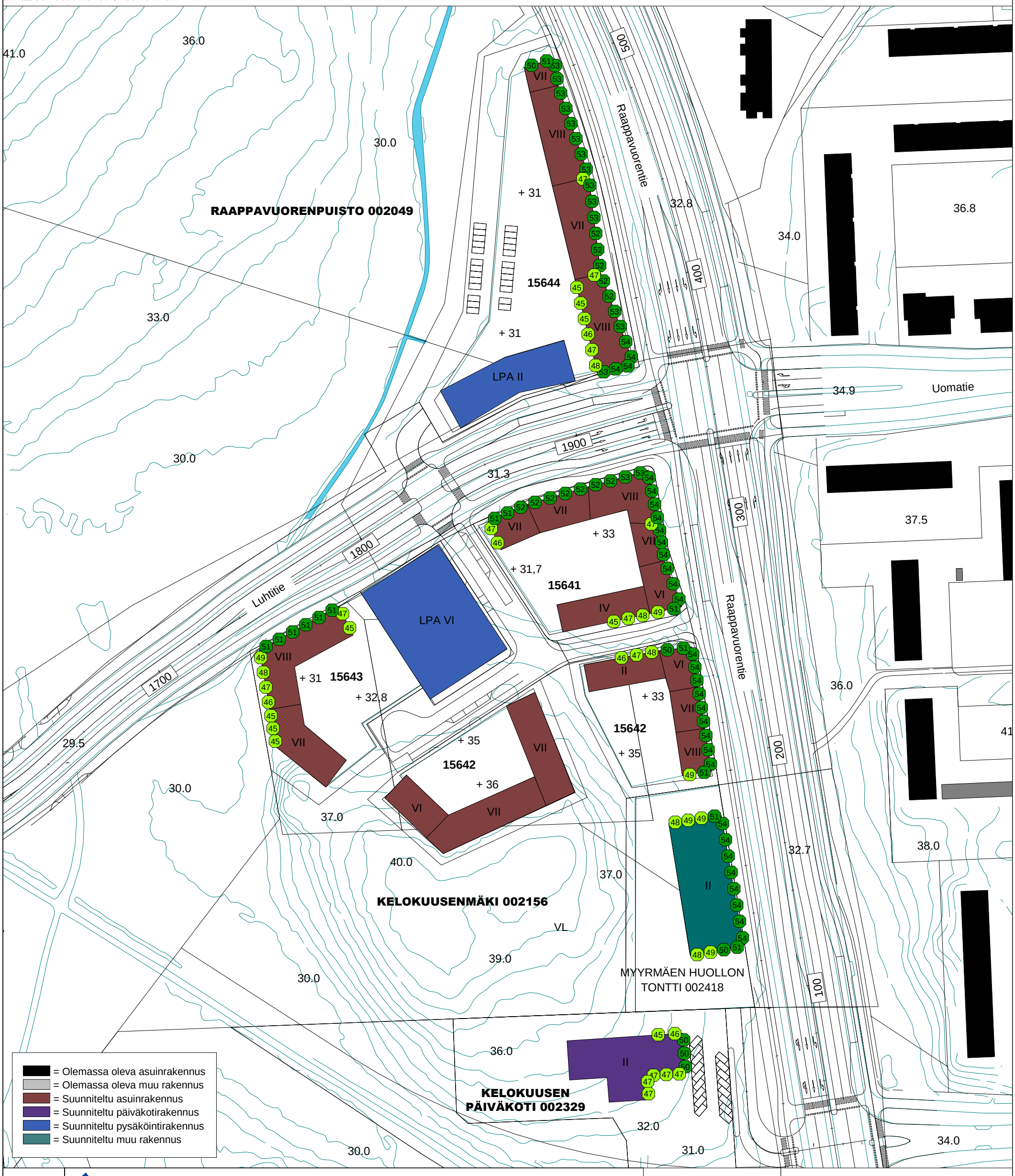
RAAPPAVUORENPUISTO 002049
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
LPA II
LPA VI
15644
15641
15642
15643
+ 31
+ 31,7
+ 32,8
+ 33
+ 35
+ 36
31.3
32.8
34.9
36.8
37.5
38.0
41.0
36.0
34.0
33.0
30.0
29.5
37.0
40.0
39.0
32.7
32.0
31.0
VL
1900
1800
1700
500
400
300
200
100

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

Liite 2.1A	Vantaa	1.8.2019	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Mittakaava 1:1500 (A3)
N W E S	**Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.** Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä. Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. PROMETHOR			LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein. Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 2.1B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

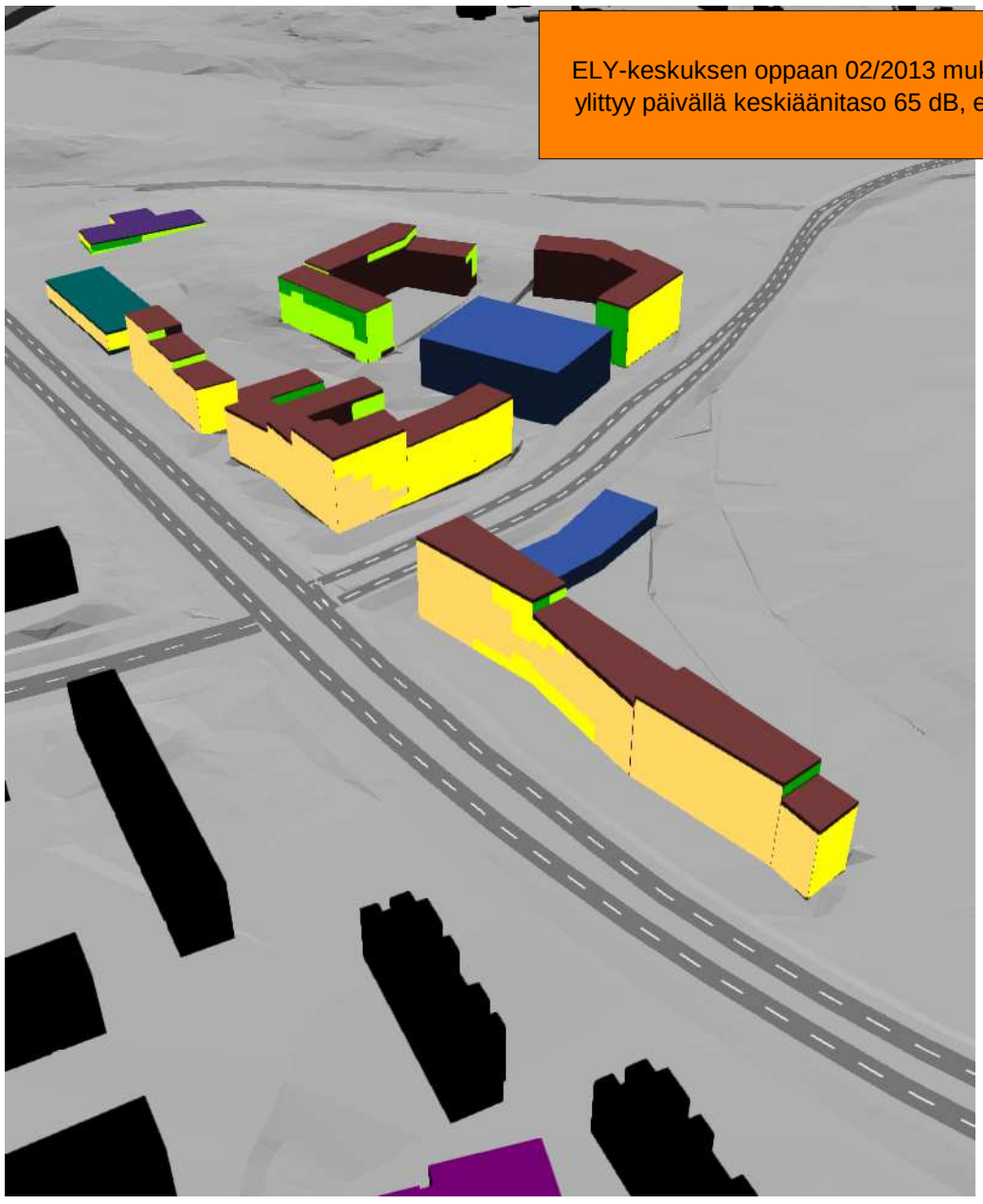
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

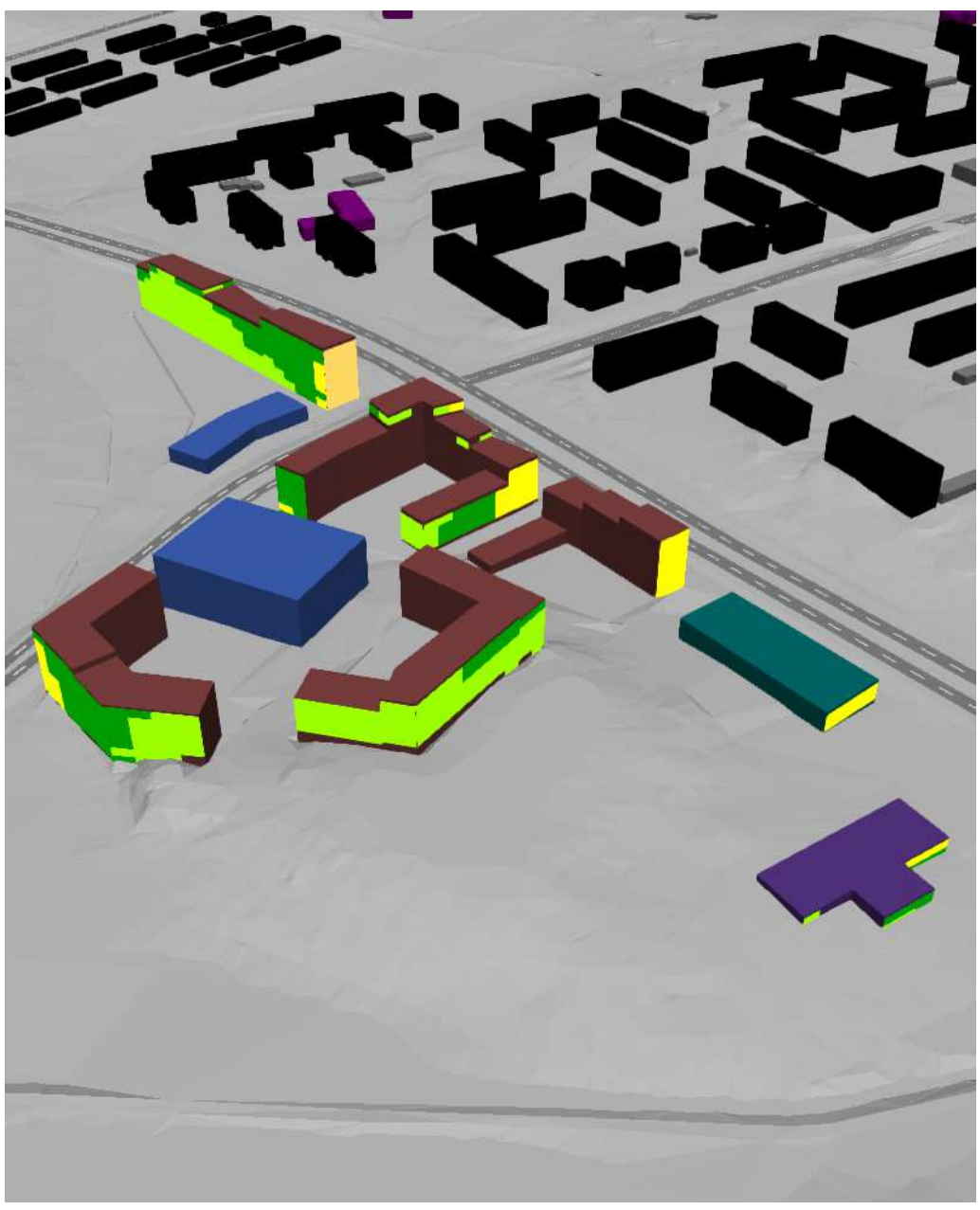
Mittakaava 1:1500 (A3)

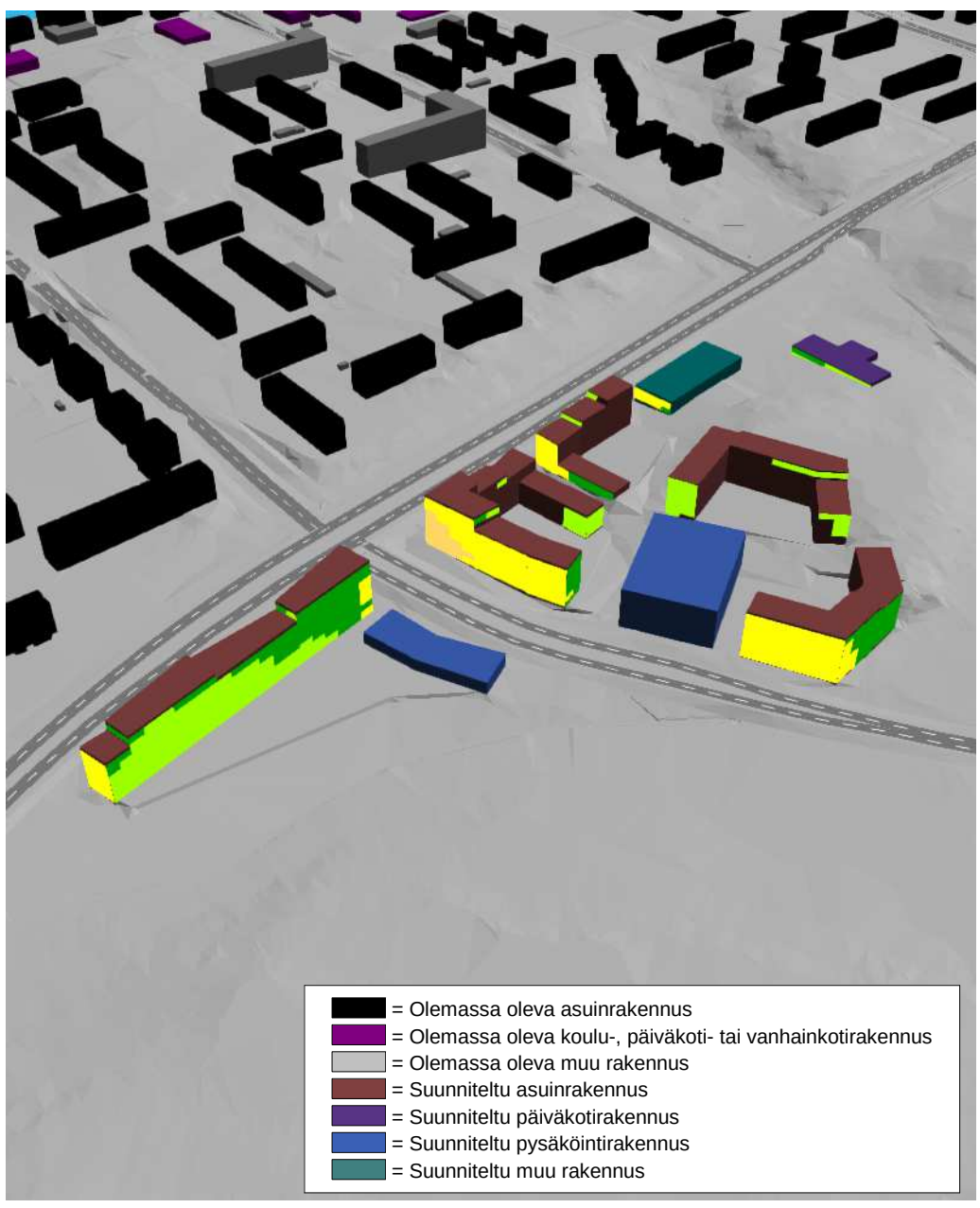
LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.





Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.1.1

N W E S

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049
15644
15641
15642
15643
KELOKUUSENMÄKI 002156
KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI 002329
MYYRMÄEN HUOLLON TONTTI 002418
LPA II
LPA VI
Raappavuorentie
Luhtitie
Uomatie
500
400
300
200
100
1900
1800
1700

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu päiväkotirakennus
= Suunniteltu pysäköintirakennus
= Suunniteltu muu rakennus

Liite 2.2A

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

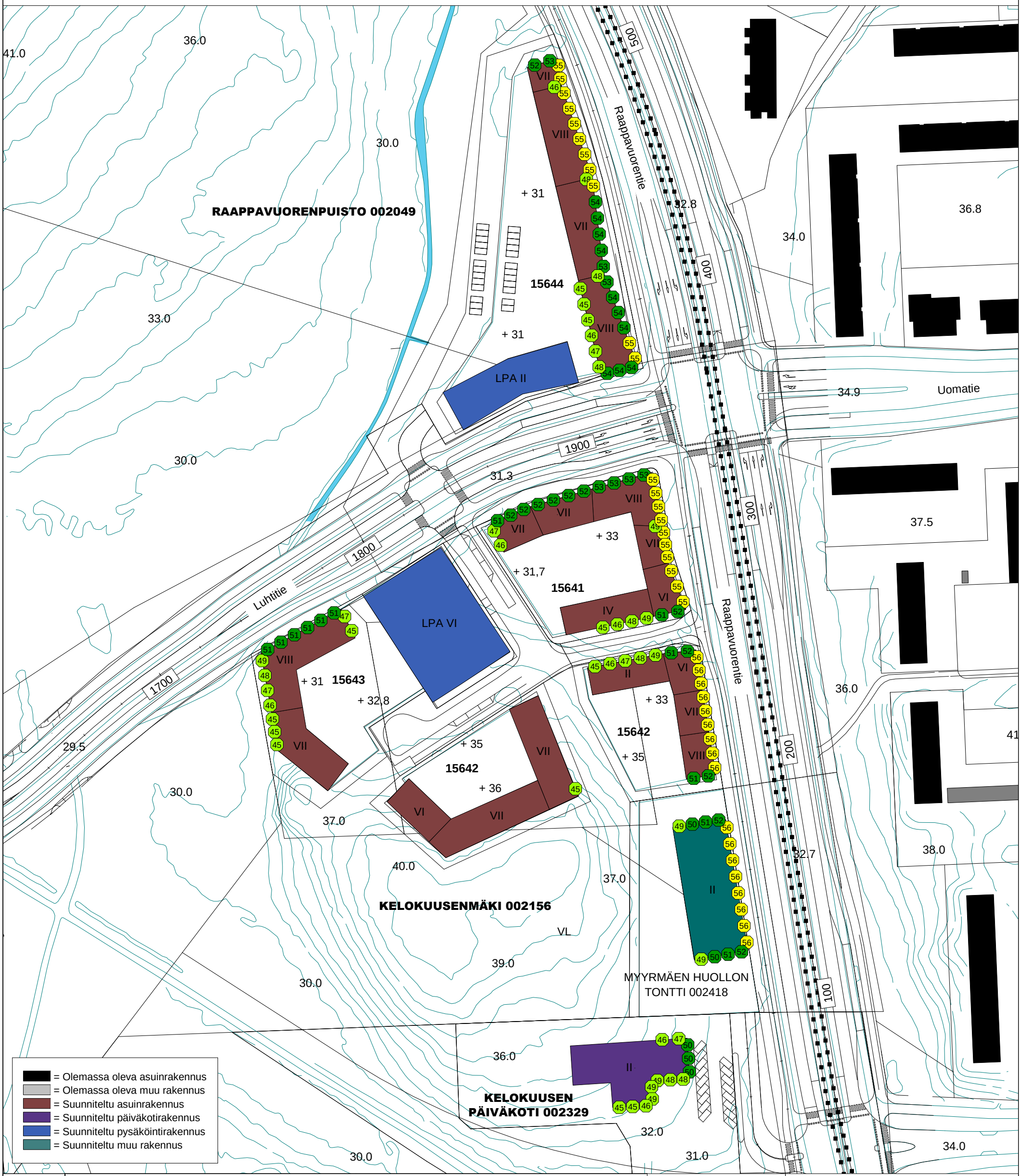
LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 2.2B

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

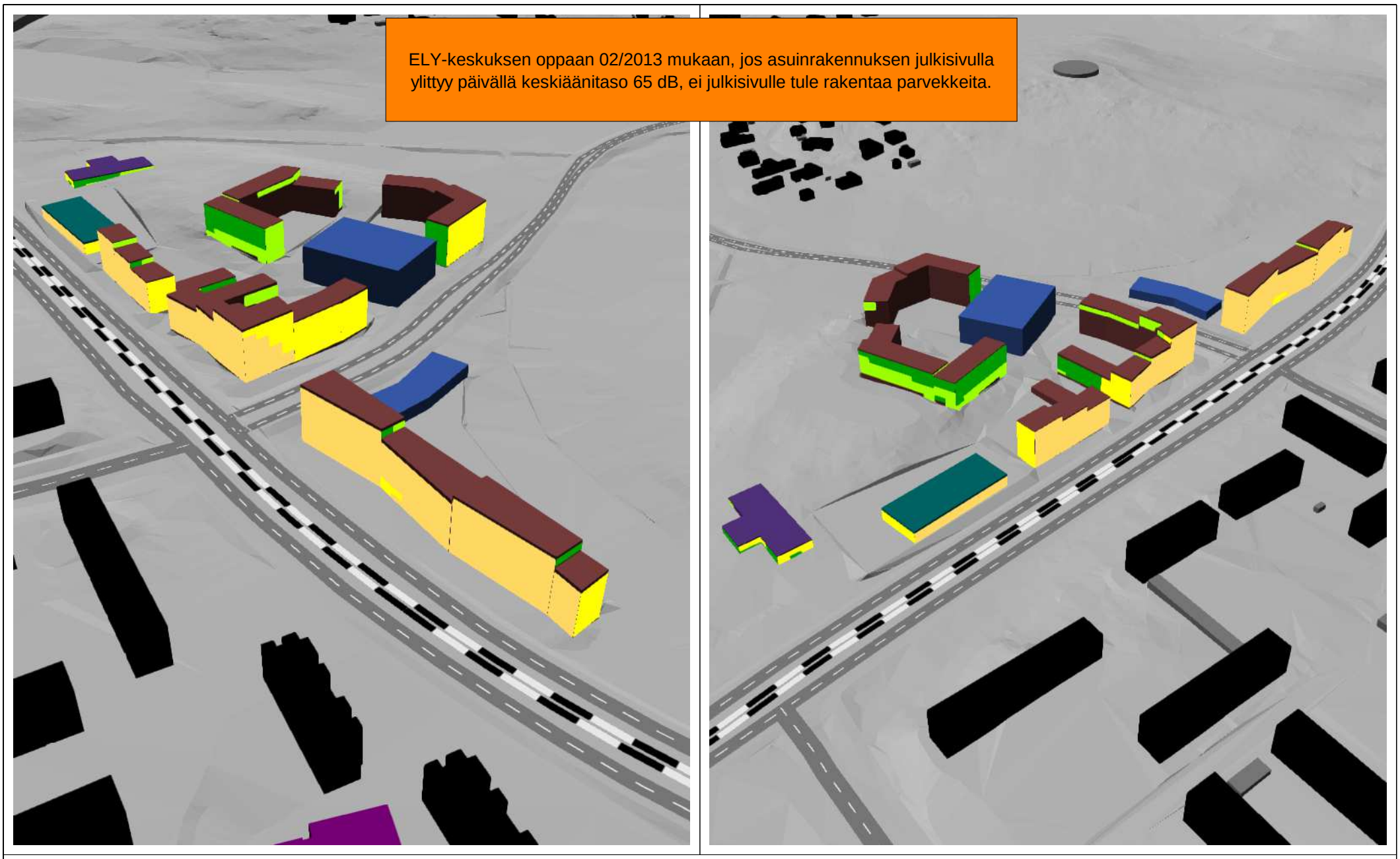
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

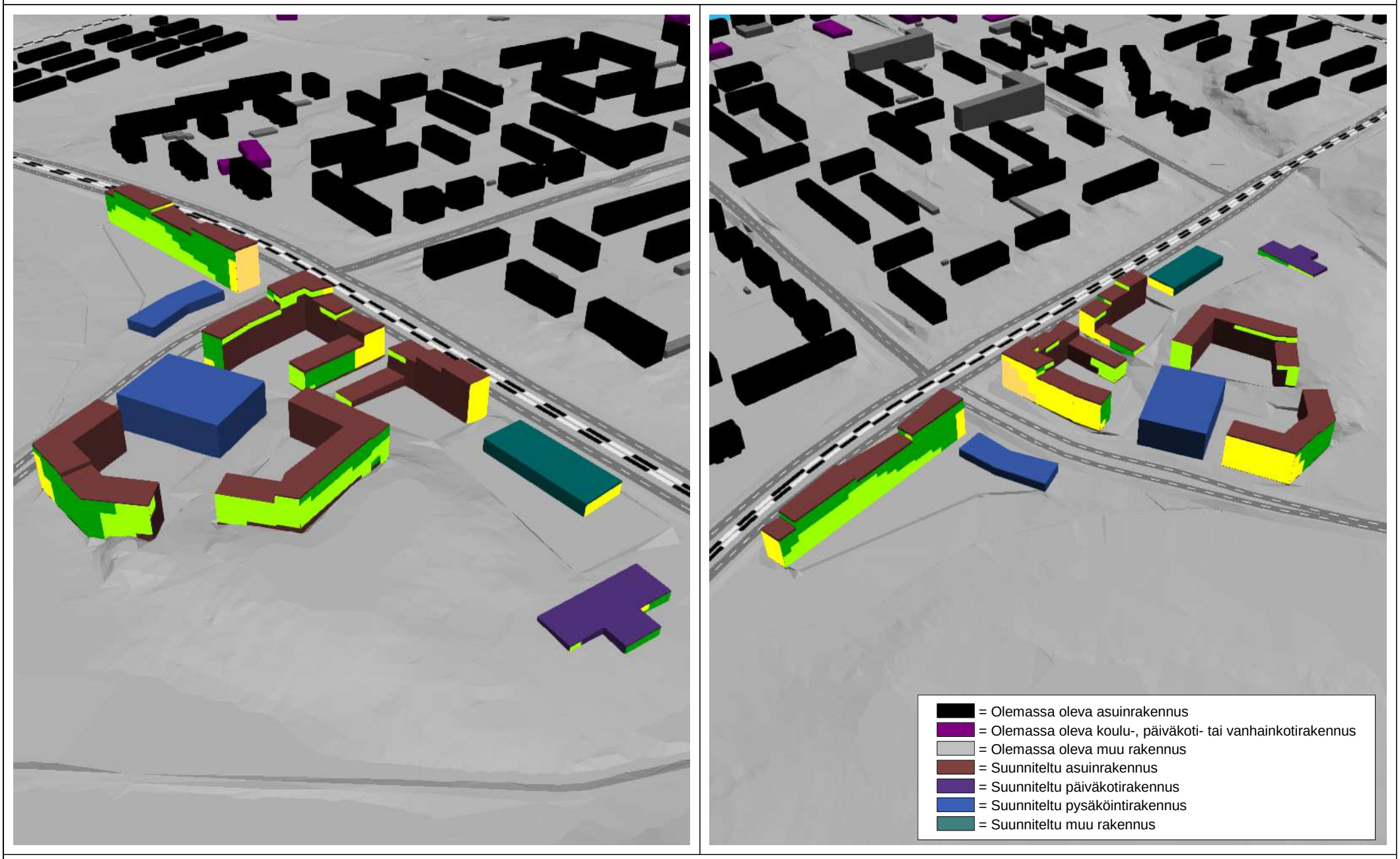
Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.2.1

N W E S

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.

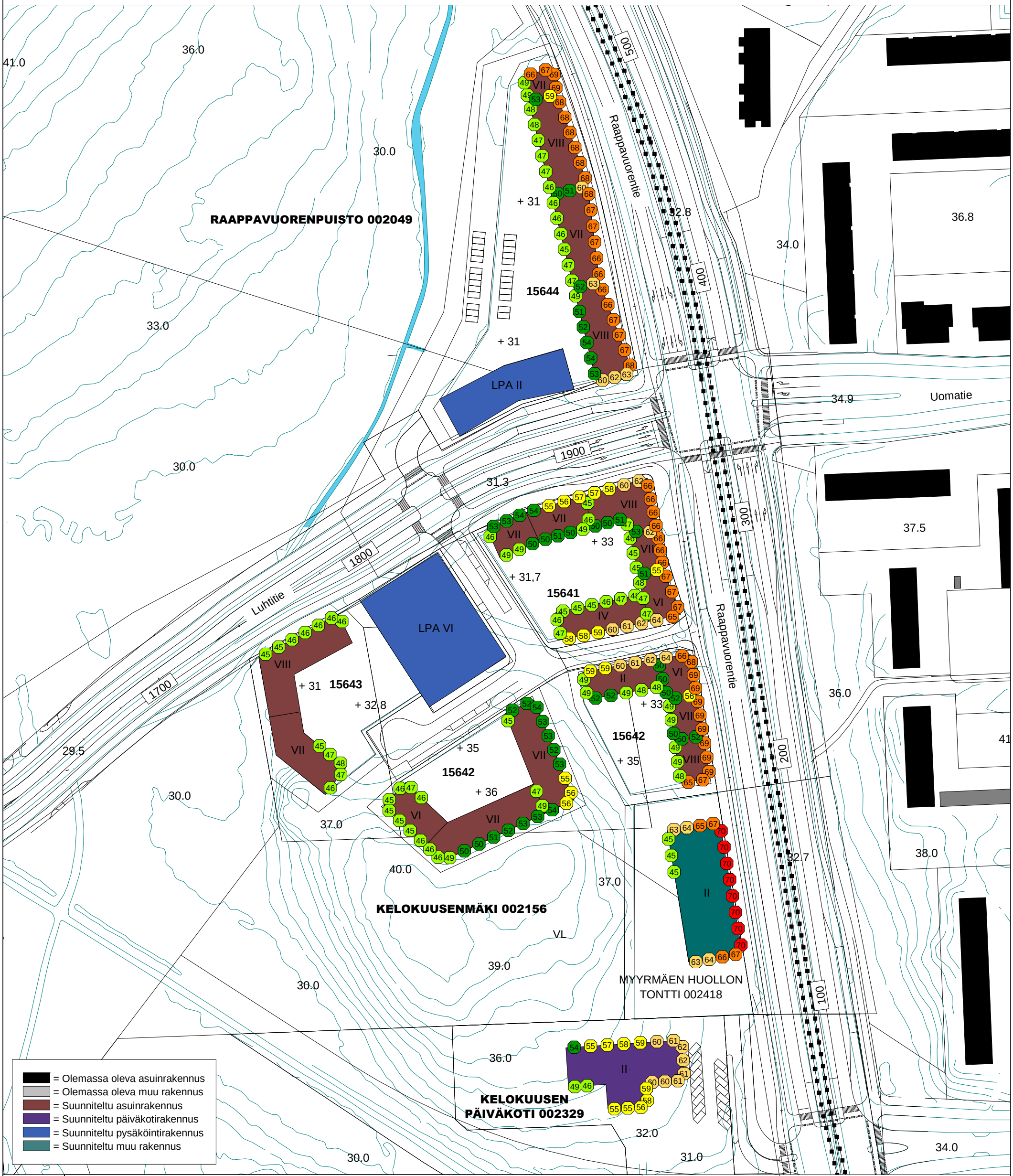
PROMETHOR

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 3

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso LAF,maks.

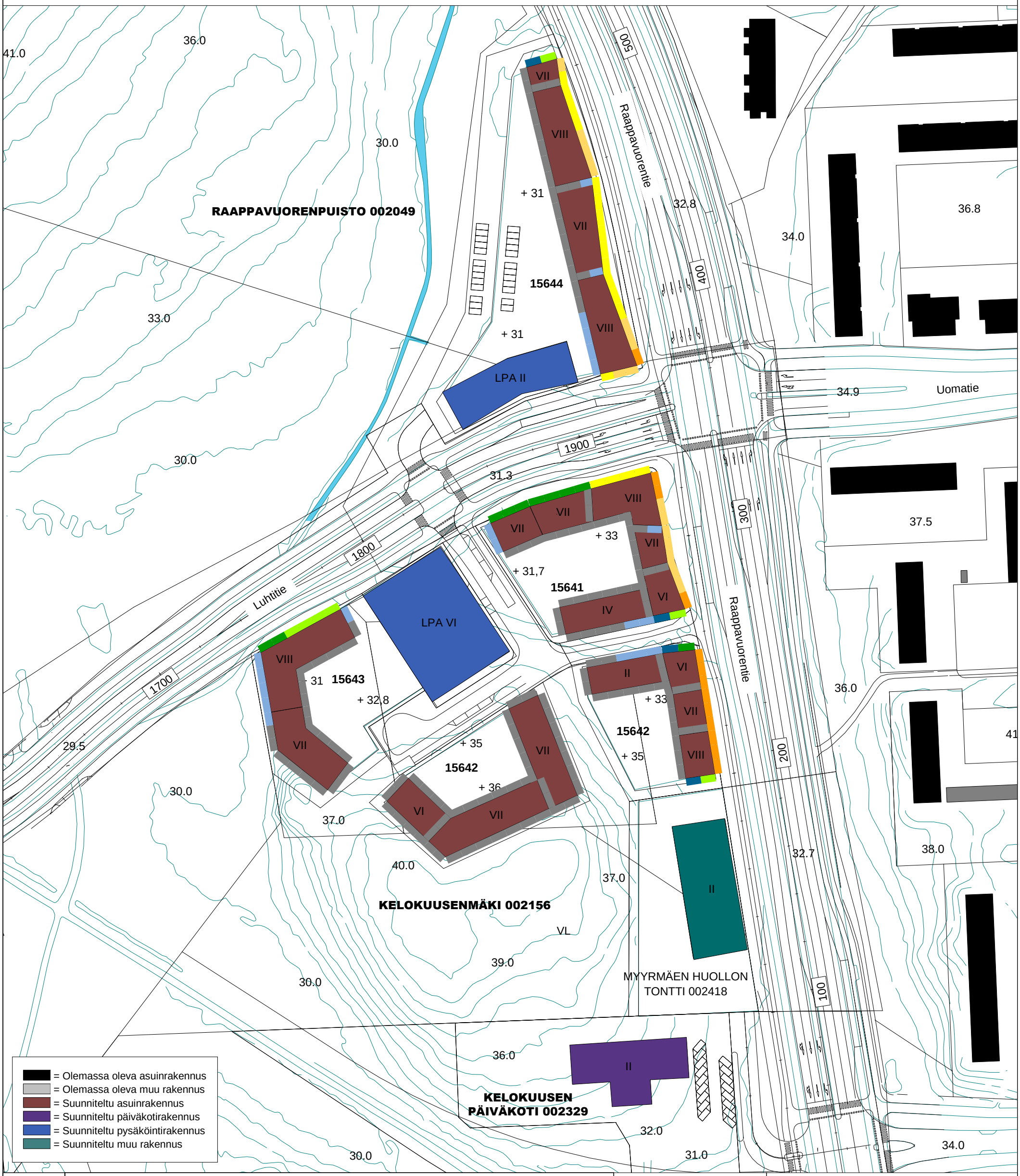
PROMETHOR

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 4.1

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

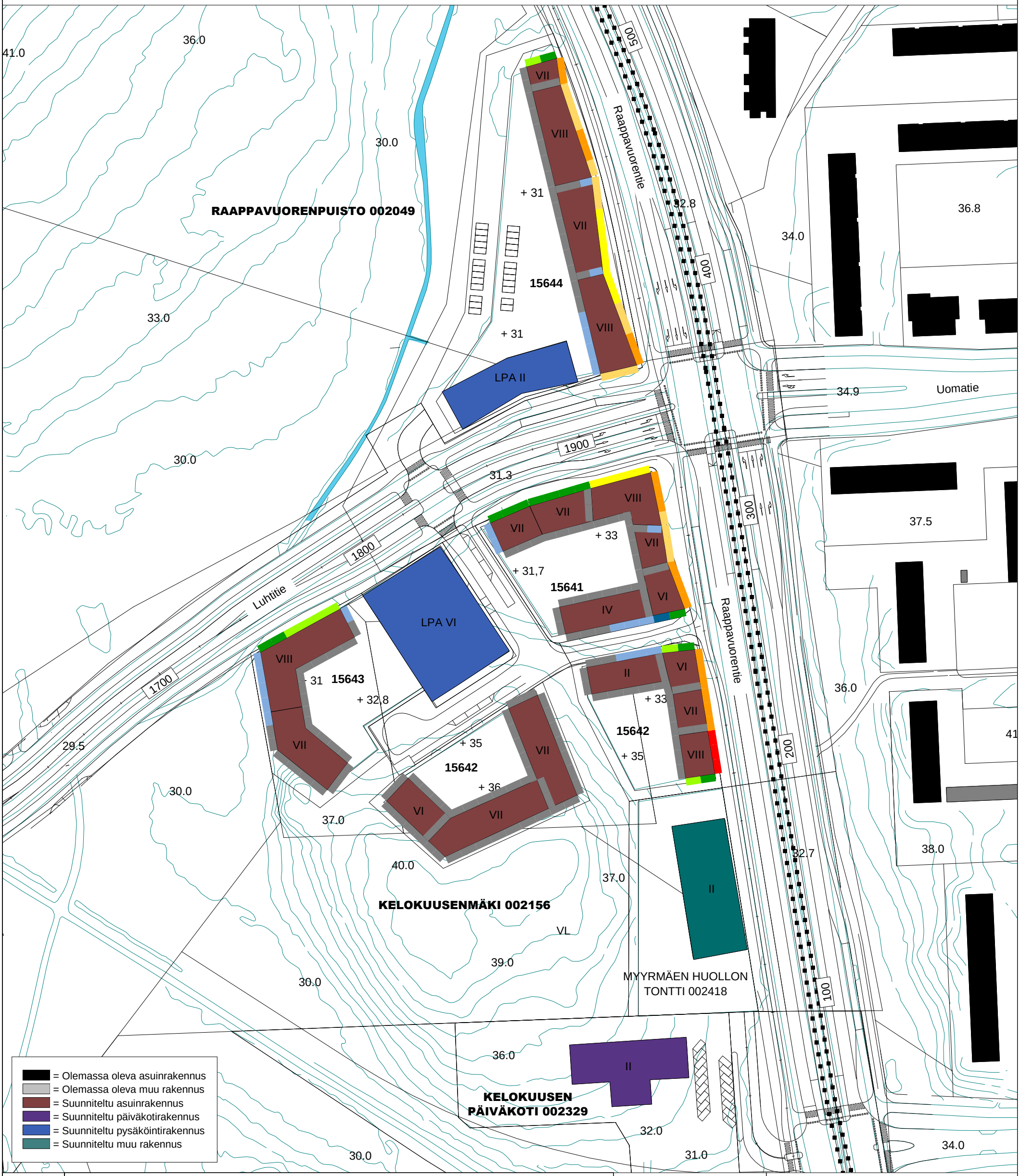
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 4.2

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.
Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan.

PROMETHOR

= ei lasitustarvetta
= 1 dB(A)
= 2 dB(A)
= 3 dB(A)
= 4 dB(A)
= 5 dB(A)
= 6 dB(A)
= 7 dB(A)
= 8 dB(A)
= 9 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 10 340
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

MARTINLAAKSONTIE
KAVL 5 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 9 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 9 600
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 8 %
Nop. 40 km/h

UOMATIE
KAVL 8 700
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 13 %
Nop. 40 km/h

LUHTITIE
KAVL 3 950
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 7 %
Nop. 40 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VIRTATIE
KAVL 1 300
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 5 %
Nop. 40 km/h

RAITIOTIE
Artic-raitiovaunu
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Yksikön pituus 34 m
Nop. 40 km/h, pysäkkien kohdalla 30 km/h

RAAPPAVUORENTIE
KAVL 11 590
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

VASKIVUORENTIE
KAVL 7 810
Päivä 90 % / yö 10 %
Raskas 6 %
Nop. 40 km/h

Liite
5

Vantaa

1.8.2019

Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Melulaskennoissa käytetyt vuoden 2040 liikennetiedot.

N
W E
S

Mittakaava 1:4000 (A3)

TIELIIKENNETIEDOT
Tien nimi
Keskimääräinen arkivuorokausiliikenne v. 2040 = KAVL _
Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ %
Raskaan liikenteen osuus = Raskas %
Nopeusrajoitus = Nop. _ km/h

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

PROMETHOR

12 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 931100 / 93 Vaarala, 95 Rajakylä/ Vaaralanlammet / TLA**

VD/2323/10.02.04.00/2018
TLA/VKA/LLÖ/MKU

Vaaralanlampien asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistaa virallisen uimapaikan ja siihen liittyvän vähäisen rakentamisen Vaaralanlammille sekä alueen ulkoilureittien kehittämisen. Lisäksi kaava vahvistaa Slåttmossenin suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Lampien aluetta tullaan kehittämään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Asemakaava ei tuota kerrosalaa.

Asemakaava koskee katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueita, kaupunginosassa 93 Vaarala, sekä erityis- ja liikennealueita, kaupunginosassa 95 Rajakylä.

Asemakaavamuutos koskee kaupunginosan rajaa kaupunginosassa 93 Vaarala.

Alue sijaitsee Vaaralan ja Rajakylän kaupunginosissa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki, Suomen valtion Liikennevirasto sekä yksityinen maanomistaja. Lisäksi alueella on muita pieniä, yksityisten maanomistajien kiinteistöjä.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sitowise Oy, joka tuotti Vaaralan-Jakomäen lampien teknisen selvityksen, sisältäen virkistyskäytön yleissuunnitelman.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin lähivirkistysaluetta.

Asemakaava
Asemakaava mahdollistaa Vaaralanlampien ympäristön uinti- ja muun virkistyskäytön kehittämisen, sekä vahvistaa Slåttmossen-suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävän alueen. Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä lähialueen asukkaiden virkistysalueeksi ja viralliseksi uimapaikaksi on tehty valtuustoaloite sekä Vantaalla että Helsingissä. Vantaalla kaupunginvaltuusto käsitteli aloitteen 6.3.2017.

Asemakaavamuutoksella päivitetään osa Vaaralan ja Rajakylän välisestä kaupunginosarajasta.
Sitä lukuun ottamatta kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Lammille ja niiden ympäristöön kohdistuu nykyisin virkistyskäyttöä ja maasto on paikoin kulunutta. Valtaosa asemakaava-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää aluetta (luo), jonka luontotyypit tulee säilyttää. Luo-alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja

pitkospuita. Käytön ohjaaminen rakennetuille reiteille vähentää maaston kulumista. Asemakaavalla varataan eteläisin Vantaan puoleisista lammista vesialueeksi (W), jolle saa osoittaa uimapaikan. Lammen ympärille osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jolle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennelmia ja toimintoja. Matalampia pohjoisia lampia kehitetään kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena vesialueena (w), jonne saa sijoittaa koirien uimapaikan.

Porvoonväylä osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT) ja sen melualueelle on merkitty suojaviheralueita (EV). Kaavaan itälaitaan, Porvoonväylän ylittävälle ylikulkusillalle johtamaan on merkitty Vaaralaa ja Rajakylää yhdistävä kevyen liikenteen reitti. Kaava-alueen pohjoisosaan on varattu yleinen pysäköintialue (LP) uimarannan tarpeisiin sekä puisto (VP). Katualueiden mitoituksessa on huomioitu Vantaan ratikan tilavaraukset.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 8.3.2018 ja päivitetty 15.10.2019.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 8.3.2018 – 30.3.2018 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 13 kpl, joista 5 kpl on yksityishenkilöiltä. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavatilaisuus on pidetty 24.4.2018

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaava ei tuota kerrosalaa.

Sopimus
Asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta eikä toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Vesa Pajula kannatti ehdotusta.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 27.1.2020 § 10

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään,

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.2-12.3.2020. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Ohessa muistutukset ja lausunnot tiivistettyinä. Muistutukset ja lausunnot kokonaisuudessaan ovat liitetiedostona.

Muistutus 1: Huomautetaan luo-alueen rajauksesta, joka arvioidaan liian laajaksi. Luo-alue on määritelty koskemaan lähes koko kaava-aluetta. Pyrkimystä ennallistaa alue mahdollisimman luonnontilaiseksi ei pidetä riittävänä perusteena luo-merkinnälle.
Muistutus 2: Vastustetaan kartanon maiden muuttamista virkistysalueeksi. Jos aluetta muutetaan virkistysalueeksi omistajia pitää kompensoida eikä heitä voi pitää vastuullisena alueen hoidosta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 27.1.2020 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 7 kappaletta.

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia sähköverkot Oy: Ei huomautettavaa
HSL: Ei huomautettavaa
Uudenmaan liitto: Ei huomautettavaa
Findgrid Oyj: Asemakaava mahdollistaa Porvoonväylän eteläpuolelle, asemakaavan ulkorajalle tai suojaviheralueelle (EV) sijoittuvan 400 kV maakaapelihankkeen kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.
Helsingin kaupunki: Vaaralan-Jakomäen lampien kehittäminen on erittäin hyvä asia ja sitä on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Alueen Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon sen keskeinen sijainti seudullisesti tärkeän Viikki–Kivikko –vihersormen ja Sipoonkorven kansallispuiston välissä. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimivan reitistön suunnittelu.
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä: Suunnittelualueen itälaidalla sijaitsee 500 mm pääviemäri ja 200 mm vesijohto. Kaavakartassa johdoille on merkitty johtokuja, jonka leveyttä ei ole mahdollista tarkistaa aineiston perusteella. Johtokujan tulee olla vähintään 10 metriä leveä. Kaavaselostuksen liitteenä on esitettävä vesihuollon esisuunnitelma.

Uudenmaan ELY-keskus: Kaava-alueella on voimassa olevat pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuoja-alueiden sekä ottamoalueen rajaukset, jotka tulee lisätä kaavakartalle ja antaa niille suoja-alueen määräykset soveltuvin osin.
Kaikki pohjaveden suojeluun liittyvät määräykset olisi hyvä koota tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen merkinnän määräyksiin nykyisen määräyksen lisäksi. Määräyksiin on lisättävä maininta, että pohjavesialueelle rakennettava huoltorakennuksen jätevedet tulee johtaa viemäriin ja että yleiselle pysäköintialueelle tulee tehdä pohjavesisuojaus sekä asfaltointi ja johtaa pysäköintialueella syntyvät hulevedet öljynerottimen kautta viemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesilampien ruoppaus pohjaveden pinnan alapuolella sekä lampien mahdollinen laajentaminen tarvitsee vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisen luvan aluehallintovirastosta.
LT-alueen kaavamääräys tulee ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon maantien alue.
Porvoonväylän pohjoispuolelle on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalue, josta osa sijaitsee väylän melualueella. Periaatteessa lähivirkistysaluetta ei pitäisi osoittaa väylän melualueelle, vaan alue tulisi osoittaa suojaviheralueeksi. Mikäli näin kuitenkin toimitaan, tulisi lähivirkistysalueelle lisätä määräys ”alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista”. Mikäli alue merkitään lähivirkistysalueeksi, vaikka alueella ei ole tarkoituskaan saavuttaa VNP:n 993/1992 mukaisia melunohjearvoja, ratkaisu on perusteltava ja tuotava selkeästi esille kaavaselostuksessa.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen perusteella seuraavia kaavamääräyksiä tarkistettiin: 1) LP-alueen pohjavesien suojelua koskevia määräyksiä tarkennettiin 2) VL-alueelle lisättiin merkintä ”Alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista.” 3) W-alueen ruoppausta koskevaan määräykseen lisättiin viittaus lakipykälään 4) kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin vesihuollon esisuunnitelma. Asemakaavakarttaan ja -selostukseen tehtiin myös piirustusteknisiä tarkastuksia ja selostuksen s. 11 taulukon pinta-alatiedot korjattiin. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin sekä tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaava- ja asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020
- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020
- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020
- Vaarala-Jakomäen lampien tekninen selvitys 29.06.2018

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Linnea Löytönen, puh. 040 487 1184,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

931100 VAARALANLAMMET

93 VAARALA, 95 RAJAKYLÄ

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 931100. Kaavoitus on tullut vireille 8.3.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueet kaupunginosassa 93, Vaarala.

Erityis- ja liikennealueet kaupunginosassa 95, Rajakylä.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosan raja kaupunginosassa 93, Vaarala.

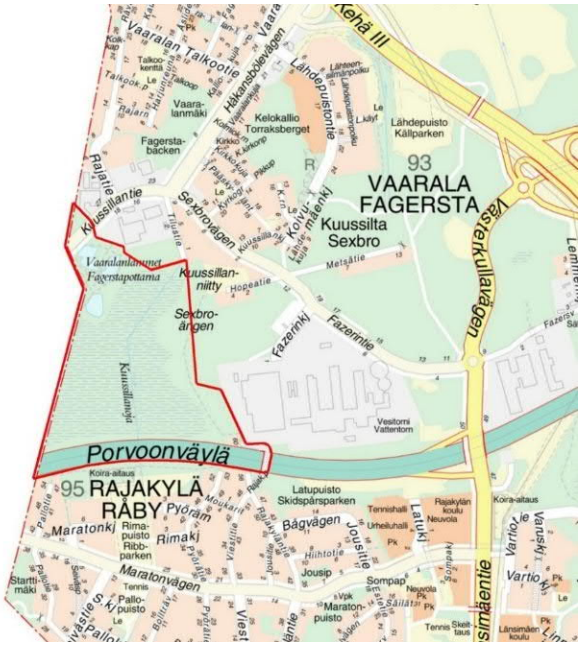
Tonttijaon muutos:

Asemakaavaan ei sisälly tonttijakoa.

Asemakaava mahdollistaa virallisen uimapaikan ja siihen liittyvän vähäisen rakentamisen Vaaralanlammille sekä alueen ulkoilureittien kehittämisen. Lisäksi kaava vahvistaa Slåttmossenin suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet.

Kaavan laatija: Riikka Äärelä (kesäkuuhun 2018) / Mirva Talusén (toukokuuhun 2019) / Linnea Löytönen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; linnea.loytonen@vantaa.fi, puh. 040 487 1184

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Vaaralan kaupunginosassa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin. Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee Fazerilan pohjavesialueella.

Suunniteltava alue on pääosin yleiskaavan lähivirkistysaluetta. Lisäksi pieni osa alueesta on yleiskaavan teollisuusaluetta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Suunnittelualue käsittää Vaaralanlammet ja niiden ympäristön sekä Slåttmossenin suoalueen. Lisäksi alueeseen kuuluu asemakaavoittamattomia osia Porvoonväylästä ja hieman sen eteläpuolelta sekä Kuussillantien luoteispuolelta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä on tehty valtuustoaloite Vantaalla ja Helsingissä. Vantaalla valtuusto on käsitellyt aloitteen 6.3.2017. Alue on otettu Kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2018 numerolla 931100.
- Kaavoitus tuli vireille 8.3.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 30.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.

- Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä järjestettiin 24.4.2018 asukastilaisuus yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.
- Vaaralan-Jakomäen lampia koskea karttakysely oli avoinna 20.4. – 31.5.2018.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavaa 9.12.2019 ja jätti asian pöydälle.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 ja kaupunginhallitus 27.1.2010 hyväksyivät asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville (MRA 27 §) ja oikeuttivat kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 12.2.-12.3.2020. Tänä aikana jätettiin muistutuksia 6 kappaletta.
- Lausunnot pyydettiin 20.3.2020 mennessä ja niitä saatiin 7 kpl.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet 22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 22
4. Asemakaavan kuvaus 26
4.1 Kaavan rakenne 26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 26
4.3 Aluevaraukset 26
4.4 Kaavan vaikutukset 28
4.5 Ympäristön häiriötekijät 32
4.6 Nimistö 32
5. Asemakaavan toteutus 32
6. Kaavatyöhön osallistuneet 33
7. Asemakaavan seurantalomake 34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 36
Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 44

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vaaralan-Jakomäen lampien tekninen selvitys 2018 (erillinen tiedosto)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Vesi ja pohjavesi

- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma (Ramboll, 2015). Suojelusuunnitelma sisältää arviot pohjaveden virtaussuunnista.
- HSY:n toimialueen pohjavesialueiden käyttömahdollisuus pääkaupunkiseudun vedenhankinnassa (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2013)
- Pohja- ja hulevesiselvitys, Vaaralan rekkaparkin pohjavesien vaikutusarviointi ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sito Oy 2017)
- Fazer pohjavesialueen yhteistarkkailun vuosiraportit 2010-2017
- Helsingin lammet; Helsingin ympäristökeskuksen julkaisuja 2/2007 https://www.hel.fi/static/ymk/julkaisut/julkaisu-02-07.pdf
- Pintavesien tilan seuranta Helsinki (talvisin ja kesäisin 2012 – 2015 sekä 2017), Vantaa (viimeksi 2007)
- Vesihuollon esisuunnitelma (liite 1)

Luontotiedot

- Slåtmossenin luonnonsuojelualueen hoitosuunnitelma, Helsingin kaupunki
- Keimolan Isosuon, Myyraksen suon, Slåttmossenin ja Vestran korven ennallistamissuunnitelmat (Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2008)
- Vantaan linnustoselvitykset 2017 (Kari Lindblom)
- Jakomäki-Vaarala and Fazerila Wetlands 2017 - Macroinvertebrates in Urban Wetlands (Liao Wenfei)
- Huleveden varassa olevien luonto- ja virkistysarvojen kartoitus, HKR 2014
- Pääkaupunkiseudun suoluonto ja sen suojelu 1985
- Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä http://www.hri.fi/fi/dataset/helsingin-luontotietojarjestelma
    - Helsingin luontotiedoissa linnustollisesti arvokas kohde (2010), lepakkokohde (2014), sammakkoeläinkohde (2007)
- Vantaan viitasammakkokartoitus 2018 (Jarmo Saarikivi)
- Vaaralanlampien asemakaavan ja Vantaan yleiskaavatyön luontokartoitus 2018 (Valtteri Kajaluoto)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue esitetään kehitettäväksi virkistysalueena. Asemakaavassa esitetään virallista uimapaikkaa Vaaralan-Jakomäen lammille. Lampien alue on entinen hiekkakuoppa, joka on maisemoitu istutuksin 1980-luvulla maa-ainesten oton päätyttyä. Uimapaikan osalta kaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jolle saa sijoittaa uimapaikkaa palvelevaa vähäistä rakentamista. Alue sijaitsee Vantaan ja Helsingin rajalla, ja pääosa uimarantatoiminnoista sijoittunee Helsingin puolelle.

Muilta osin alue varataan asemakaavassa pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), joka on nykyisellään puustoista suota (Slåttmossen) sekä metsää. Tältä osin alueella edistetään virkistyskäytön ja luontoarvot yhteen sovittavaa kehittämistä. Slåttmossenin alue on osa pääkaupunkiseudun koillista vihersormea, joka yhdistää Vanhankaupunginlahden Sipoonkorpeen. Viheralueen reittien ja toimintojen kehittäminen palvelee sekä nykyisiä että tulevia lähialueiden asukkaita. Kuussillantien luoteispuoleinen alueen osa varataan puistoalueeksi (P) ja uimarannan käyttäjien tarpeisiin varatuksi yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Porvoonväylän alue varataan yleisen tien alueeksi (LT). Porvoonväylän lähialueet varataan suojaviheralueiksi (EV) liikenteen melun vuoksi.

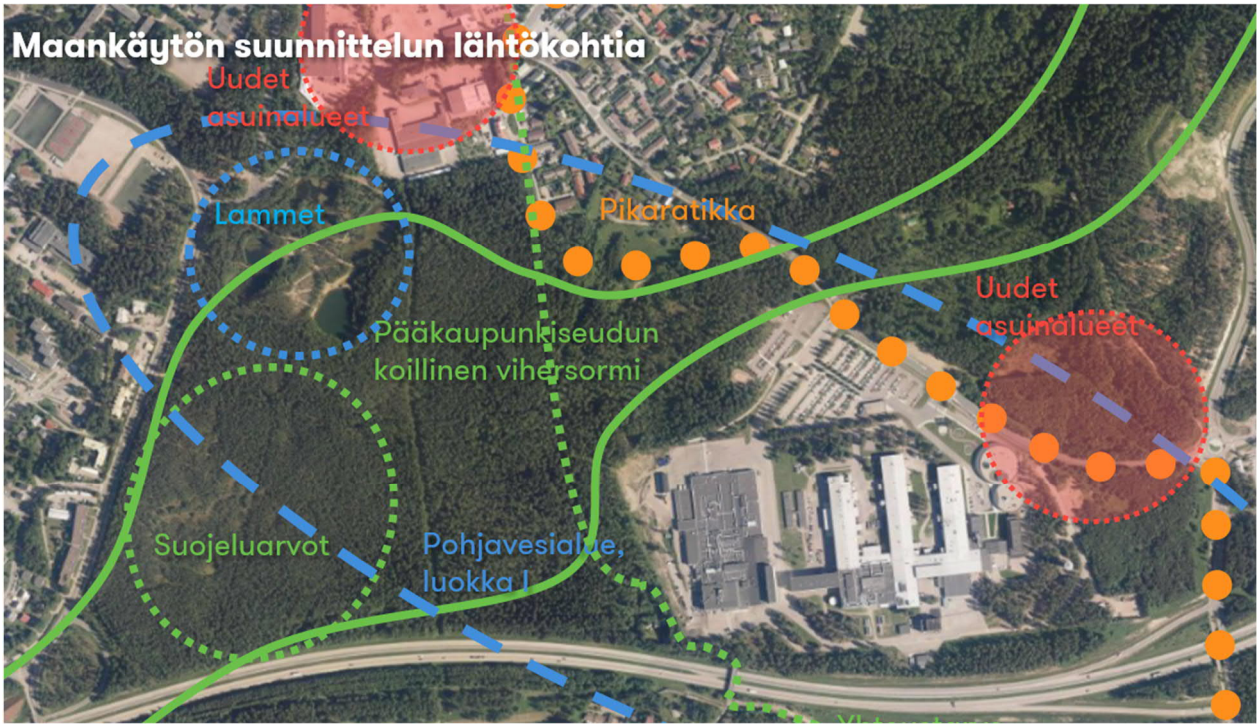
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue on 37,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Vaaralan kaupunginosassa. Alue on pääosin yleiskaavan lähivirkistysaluetta, jonka pohjoisosassa sijaitsevat Vaaralanlammet. Alue sijaitsee pääosin Fazerilan pohjavesialueella. Asemakaavoitettava alue käsittää Slåttmossenin suon, joka jatkuu Helsingin kaupungin puolella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi asemakaavoittamattomia osia Porvoonväylästä ja hieman sen eteläpuolelta.

Kulku alueelle tapahtuu pohjoisesta Kuussillantieltä sekä lännestä Helsingin puolelta Somerikkotieltä. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen virkistyspotentiaali on merkittävä, mutta sitä ei ole toistaiseksi juurikaan hyödynnetty. Aluetta käytetään epävirallisesti myös uimiseen.



Maankäytön suunnittelun lähtökohtia Vaaralanlampien asemakaavan lähialueilla.

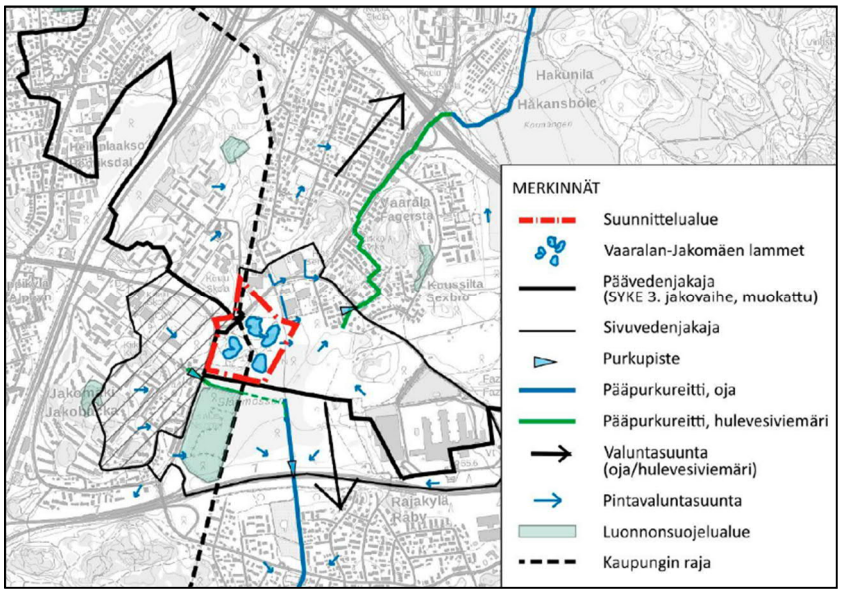
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu maisemarakenteeltaan rikkonaiseen selänteen reunavyöhykkeeseen, jossa suot ja kalliosaarekkeet kirjovat tasaisempia hiekka- ja savialueita. Viikki – Sipoonkorpi kallioselänne kohtaa alueella Kallahdenniemeltä kohti Tikkurila jatkuvan harjuvyöhykkeen. Vuoden 1872 Senaatinkartassa asemakaavan alue on ollut pääosin suota ja metsäistä selännettä. Kaava-alueen nykytila on yhä lähellä kaupungistumista edeltänyttä luonnonmaisemaa. Slåttmossen on isovarpurämettä sekä turvekangasta, jolla valtapuustona on nuorehko mänty. Vaaralanlampien alue on maa-ainestenoton muokkaamaa maisemaa, joka on metsitetty 1980-luvulla.

Vesistöt ja vesitalous

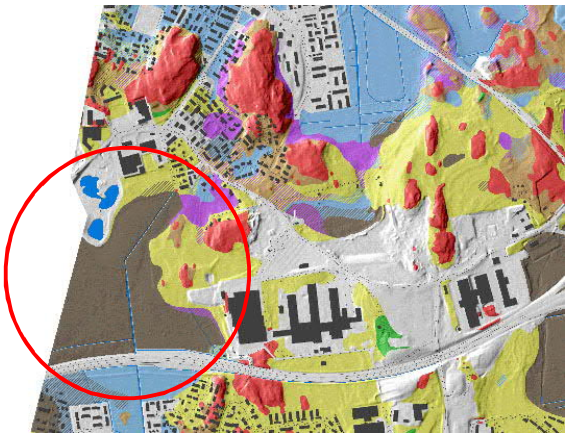
Asemakaavan alue kuuluu osittain pohjoisessa kulkevan Kormuniitynojan valuma-alueeseen, osin etelään johtavan Kuussillanojan valuma-alueeseen. Vesiolosuhteisiin vaikuttaa merkittävästi sijainti vedenjakajalla. Vedenjakaja kulkee Slåttmossenin suon poikki Vaaralanlampien eteläpuolitse. Slåttmossenin poikki Kuussillanojaan johtaa myös hulevesiviemäri Jakomäen suunnasta. Slåttmossenin suon eteläosan ojitus on kuivattanut maastoa. Vaaralanlampiin tai sieltä pois ei johda uomia. Lampien vesi vaihtuu sadannan ja maaperään imeytymisen myötä.



Hulevesiolosuhteet suunnittelualueella. Lähde: Vaaralan-Jakomäen lammet Tekninen selvitys. 2018.

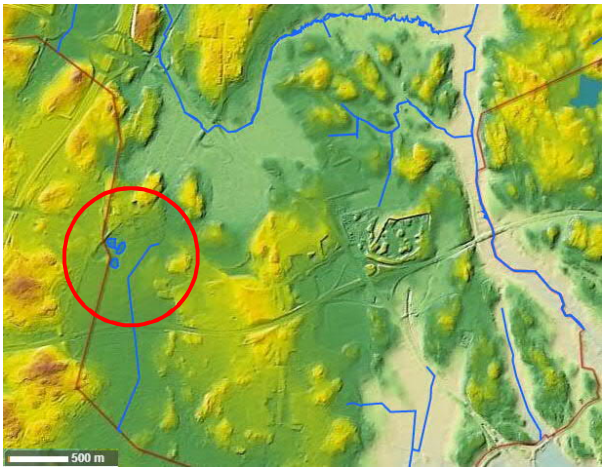
Asemakaavoitettava alue sijaitsee pääosin Fazerilan pohjavesialueella. Vaaralan-Jakomäen lammet ovat pohjavesilampia, jotka on kaivettu 1-5 metriä pohjavedenpinnan alapuolelle. Pohjaveden pinta on suunnittelualueella lähellä maanpintaa, noin tasossa +28,00 - 29,50 mmpy. Pohjaveden virtaus lammilta tapahtuu pääasiassa itään ja koilliseen Kuussillanojan valuma-alueen suuntaan. Lampien itäpuolella on vettä pidättävä savi-siltti-kerros, joka pitää lampien alueen pohjaveden itäpuolen aluetta korkeammalla.

Maaperä



Asemakaava-alueen maaperä on Slåttmossenin osalta rahkaturvetta ja eteläosassa saraturvetta. Vaaralanlampien alueen maaperä on muokattua hiekkamaata, jolla on tehty merkittävää maa-ainestenottoa.

Topografia



Alue on pääosin hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat välillä +28.00 – 38.00 mmpy. Slåttmossenin suoalueen korot ovat +28.00 - +31.50 mmpy. Lampien alueella korot vaihtelevat pääosin välillä +28.00 - +31.00 nousten huomattavasti kohti Kuussillantietä (+37.00) sekä lampien välissä kohoavaa mäkeä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vaaralassa asui vuoden 2018 alussa 2982 henkeä. Lähialueella Rajakylässä asui 4045 henkeä. Lähialueiden väkiluku on kasvanut 2000-luvulla maltillisesti, Vaaralassa noin 250:llä ja Rajakylässä noin 200:lla. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku vuonna 2018 oli 29462 henkeä, missä on kasvua reilut 600 henkeä viimeisen viiden vuoden aikana. Vantaan väestöennusteen mukaan Hakunilan suuralueen väestömäärä kasvaa noin 2500 hengellä aikavälillä 2017 – 2026. Vaaralaan tulee noin 400 asukasta lisää.[1]

Jakomäessä Helsingin puolella asui 5307 henkeä vuonna 2016.[2]

Asuminen

Suunnittelualueelle ei kaavoiteta asuntoja. Alueen sisällä, Porvoonväylän melualueella, sijaitsee yksi omakotitalo. Lähialueille Vaaralaan ja Jakomäkeen on suunnitteilla lisää asuinrakentamista.

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

[2] Helsinki alueittain 2016, https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_03_27_Helsinki_alueittain_2016_Tikkanen.pdf

Sosiaalinen ympäristö

Väestön ikäjakauma Hakunilan suuralueella vastaa Vantaan keskiarvoa. Ulkomaan kansalaisten osuus on 14,9 % väestöstä ja ulkomaalaistaustausten 22,6 %, mikä on suurin Vantaan suuralueista. Hakunilan suuralueella koulutustaso on Vantaan matalin: enintään perusasteen suorittaneita on 36 % väestöstä ja korkea-asteen suorittaneita 25 %. Työttömyysaste oli vuoden 2016 lopussa Hakunilan suuralueella 14,5 %, mutta Vaaralan ja Rajakylän alueilla vain 7-9 %.

Palvelut ja työpaikat

Vuonna 2015 Hakunilan suuralueella oli 6631 työpaikkaa. Näistä lähes kolmasosa on teollisuuden työpaikkoja. Muut suurimmat työllistäjät olivat rakentaminen, kauppa, kuljetus- ja varastointi sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Jakomäessä oli vuonna 2016 yhteensä 500 työpaikkaa.

Vantaan valvotut uimapaikat sijaitsevat Kuusijärvellä ja Vetokannaksella. Lisäksi Itä-Vantaalla on valvomattomia Keravanjoen varteen sijoittuvia uimapaikkoja sekä Leppäkorven Sandi, pieni maauimala.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pitkälti luonnontilainen alue, joka on osa Viikki – Sipoonkorpi viheryhteyttä. Yhdyskuntarakenteessa aluetta ympäröivät Vaaralan puolella 1940-luvulta alkaen rakentuneet omakotialueet ja 1970-luvun rivitaloalueet. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on myös 1960-luvulla rakennettuja teollisuusalueita. Etelässä alue rajautuu Porvoonväylään. Jakomäki Helsingin puolella on 1960-luvun aluerakentamiskohde.

Kaupunkikuva

Viheralue rajautuu Somerikkotiehen, Kuussillantiehen sekä teollisuuskiinteistöihin. Viheralue ei nouse kaupunkikuvassa houkuttelevasti esille ja selkeät sisääntulot alueelle puuttuvat. Vaaralanlampien alue kaipaa kunnostusta, jotta sen ilme saadaan kohotettua teollisuusalueen takapihasta virkistyskohteeksi.

Virkistys

Asemakaavan alue on osa Viikki – Sipoonkorpi viheryhteyttä. Alue palvelee laajan alueen metsäisenä virkistyskohteena, jolla pääasiassa lenkkeillään ja ulkoillaan. Vaaralan-Jakomäen lammet tarjoavat retkikohteen ja epävirallisen uimapaikan.

Alueelta on yhteys polkuja pitkin Lähdepuistoon, Ojankoon ja kohti Sipoonkorpea. Ojangon ulkoilualueella on vakiintunut lenkkeily- ja latuverkosto. Myös Rajakylään pääsee siltaa pitkin Porvoonväylän yli. Helsingin puolella alue yhdistyy Kivikon ja Viikin ulkoilureitteihin.

Liikenne

Kulku Vaaralan-Jakomäen lammille tapahtuu Kuussillantien tai Somerikkotien kautta. Ajoyhteys lammille tullaan sulkemaan huoltoajoa lukuun ottamatta.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Somerikkotien varressa Helsingin puolella (etäisyys 100-300 m) sekä Kuussillantiellä lampien pohjoispuolella (etäisyys n. 150-300 m). Suunnitteilla olevassa yleiskaavassa alueelle suunnitellaan raitiotievarauksia.

Kuussillantien ja Somerikkotien varressa on pyörätiet. Suunniteltu pyöräilyn laatukäytäväverkosto kulkee alueen vierestä. Lammilla ja Slåttmossenin alueella on kattava polkuverkosto, vaikka osa poluista on liian märkiä kulkemiseen. Helsingin puolella suolla on pitkospuita.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemäröinti

Vaaralan-Jakomäen lammille on mahdollista rakentaa uimarantaa palveleva tukikohtarakennus. Viitesuunnitelman mukaan rakennus sijoittuisi Helsingin puolelle. Rakennuksen tarvitsemat vesi- ja viemärilinjat yhdistyvät tällöin todennäköisimmin Helsingin kaupungin puolella Somerikkotien linjassa kulkeviin putkilinjoihin, vesijohtoon d100mm ja jätevesiviemäriin d500mm.

Hulevesiviemäröinti

Helsingin alueelle Somerikkotien varteen suunniteltavan pysäköintialueen hulevedet voidaan ohjata olemassa olevassa d1200mm betonisessa hulevesiviemärissä Slåttmossenin kautta kohti Kuussillanojaa.

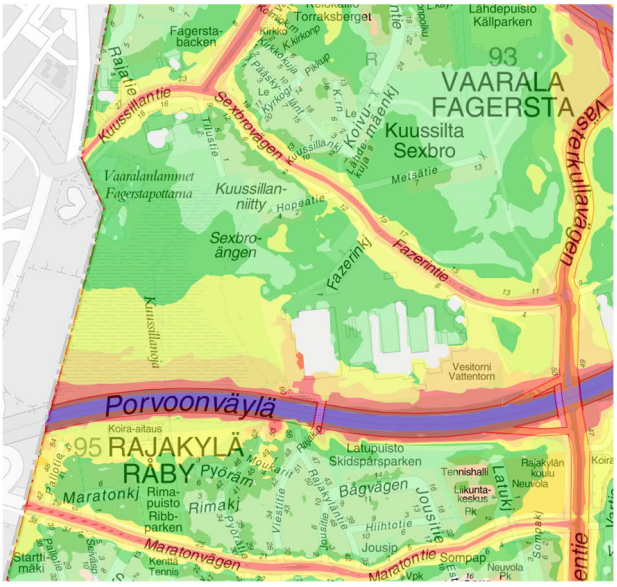
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Vantaan puolella lähimmillään Kuussillantie 18 teollisuuskiinteistölle ja Tilustien eteläpäähän. Helsingin puolella kaukolämpöverkko kulkee Somerikkotien ja sitä jatkavan Huokotien alla.

Sähköverkko

Vantaan Energian keskijännitemaakaapeli kulkee Slåttmossenin poikki pohjois-eteläsuunnassa. Vaaralanlammilla aiemmin sijainneelle pumppaamolle tulee sähkölinja Fazerin tehtaiden suunnasta.

Ympäristöhäiriöt



Melu

Porvoonväylän liikennemelualue kattaa suuren osan asemakaava-alueesta. Viereisessä kuvassa näkyy tieliikenteen melu päivällä klo 7-22 perustuen vuoden 2016 liikennetilanteeseen. Keltainen alue on yli 55 dB melualuetta.

Saastuneet maat Vaaralan-Jakomäen lampien läheisyydessä Vantaan karttapalvelun mukaan.

Saastuneet maat

Kaava-alueen pohjoispuolella on mahdollisesti saastuneita maa-alueita ja kaava-alueen pohjavedessä on todettu korkea kloridipitoisuus sekä havaittu pieniä pitoisuuksia ympäristömyrkkyjä, kuten kloorattuja liuottimia sekä bensiini- ja öljyhiilivetyjä.

Sydänlammen sedimentistä todettiin alhaisia pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä. Ainoastaan arseenipitoisuus ylitti Vna 214/2007 mukaisen kynnysarvon. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee huomioida sedimentin mahdollista läjityspaikkaa valittaessa.[3]

2.1.4 Maanomistus

Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki, Suomen valtion Liikennevirasto sekä yksityinen maanomistaja. Lisäksi alueella on muita pieniä, yksityisten maanomistajien kiinteistöjä.

Tunnus	Maanomistaja	Kiinteistön pinta-ala (ha)
403-5-61	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	0,47
403-2-82	Vantaan kaupunki	2,94
403-2-254	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	0,27
410-12-5	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	0,27
895-2-42	Suomen valtio (osa kiinteistöstä)	5,70
410-18-0	Yksityinen maanomistaja (osa kiinteistöstä)	27,47
useita	muut yksityiset/yhteisöt	0,30
Yhteensä		37,42

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.

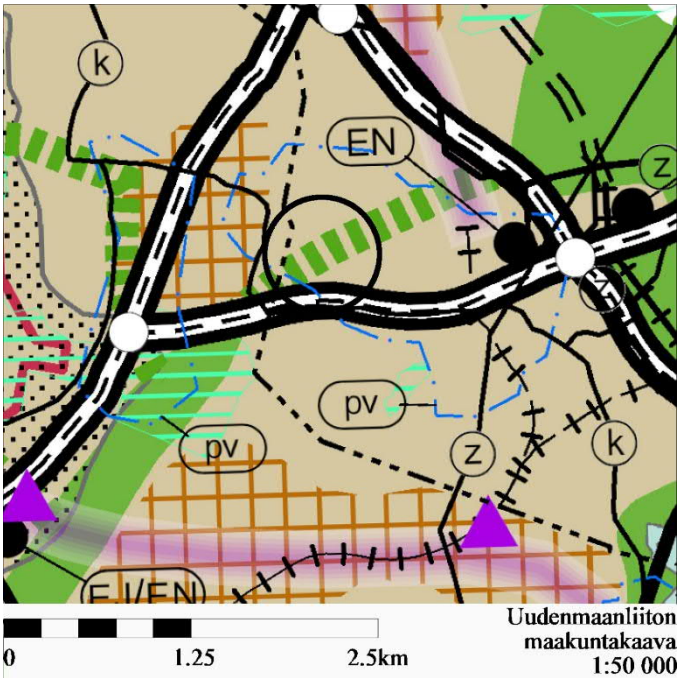
Hanke palvelee erityisesti seuraavia tavoitteita:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

[3] Vaarala-Jakomäen lammet. Tekninen selvitys. 2018.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

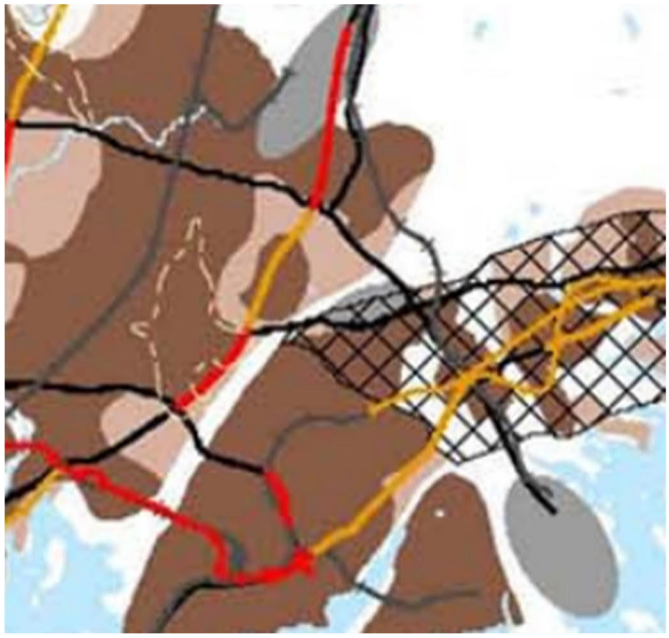


Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea), jonka poikki kulkee viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).

Asemakaavoitettava alue sijaitsee pääosin pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva).

Maakuntakaavasta on poistunut Heliradan linjaus, joka vielä näkyy Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa.

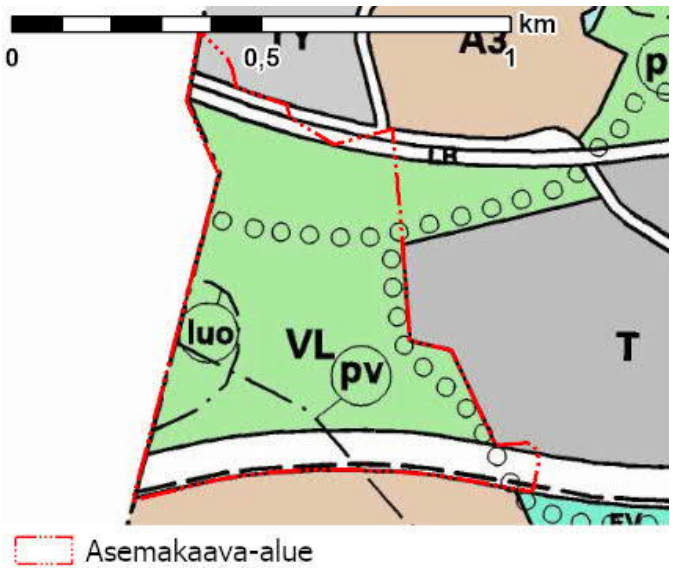
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaaineistona 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.

Vaaralanlampien alue jää MASU 2050 -suunnitelmassa ensisijaisesti kehitettävän vyöhykkeen (tummanruskea) ulkopuolelle).

Yleiskaava



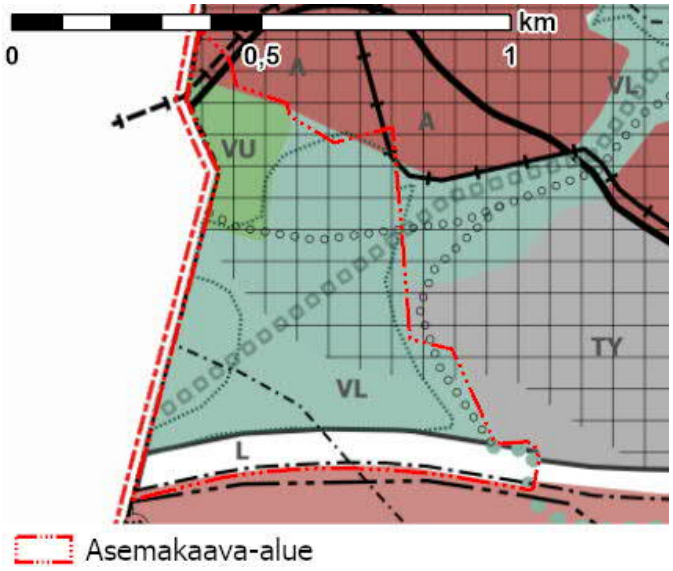
Voimassaolevassa yleiskaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL). Alueen poikki kulkee ohjeellisia ulkoilureittejä.

Alueen länsireunassa on yleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Pääosa kaava-alueesta sijaitsee yleiskaavan tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän.

Alueeseen kuuluu tieliikennealuetta sekä raideliikenteen aluetta (LR) ja pieni määrä teollisuusaluetta (TY).

Yleiskaavaluonnos 2020



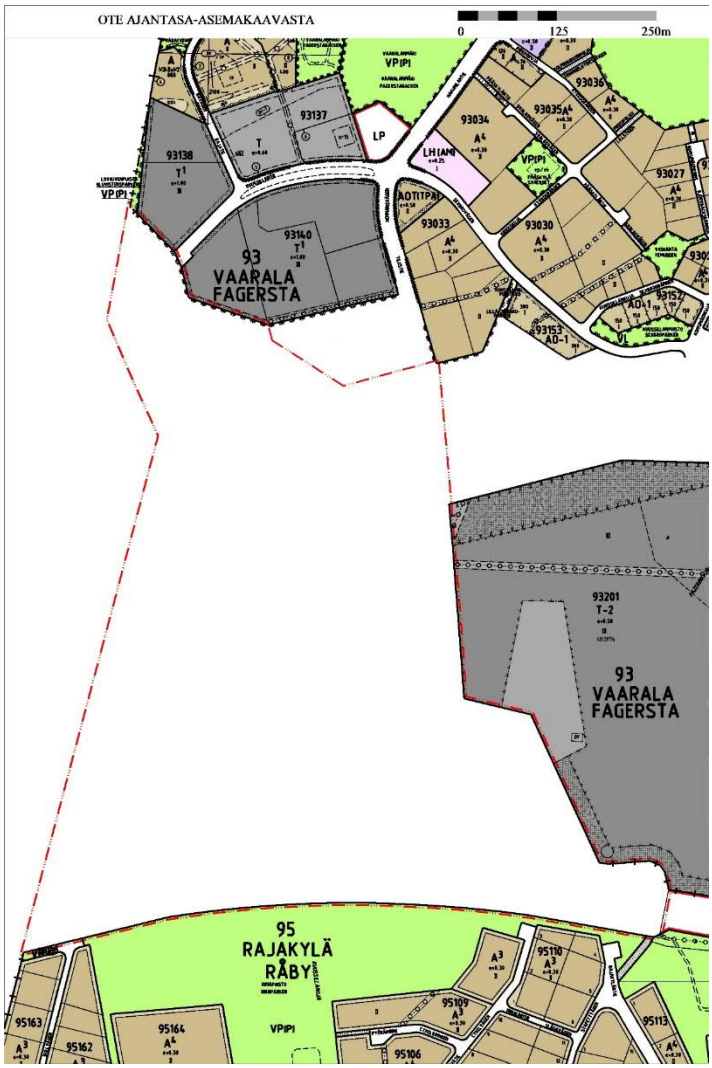
Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan laatiminen ja yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 18.2. - 12.3.2019. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lampien ympäristö on varattu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Alueen pohjoislaidalle on osoitettu tiiviistä asuinrakentamista (A).

Alueen länsireunassa olevaa, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajaus tarkentuu yleiskaavan ehdotusvaiheessa, mikä on huomioitu asemakaavassa. Pohjavesialueen rajaus säilyy voimassa olevan yleiskaavan mukaisena.

Yleiskaavaluonnoksessa alueen itälaidalle on merkitty raitiotien reitti. Kuussillantien kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Alueen poikki, lounaasta koilliseen, on merkitty ekologinen runkoyhteys yk2020.

Asemakaava



Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa asemakaavan teollisuusalueisiin, asuntorakentamisen korttelialueisiin sekä idässä teollisuusalueeseen (Fazerin tehtaat). Etelässä alue rajautuu Rajakylän puistoalueeseen. Lännessä alue rajautuu Helsingin kaupungin rajaan. Helsingin puolella rajautuva alue on pääosin asemakaavan lähivirkistysaluetta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavatyön taustalla on sekä Helsingissä että Vantaalla tehty valtuustoaloitte. Aloitteessa edellytetään, että kaupungit aloittavat yhteiset neuvottelut Vaarala–Jakomäen alueen uimakuoppien kehittämiseksi maauimalaksi ja virkistysalueeksi. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt aloitteen 6.3.2017. Helsingissä kaupunginvaltuusto on käsitellyt asian 3.5.2017. Kaupunkien yhteisen virkistysalueen kehittäminen tukee molempien kaupunkien maankäytöllisiä tavoitteita.

Alustavia neuvotteluja virkistysalueen kehittämisestä kaupunkien välillä on käyty vuosien 2017 - 2018 aikana. Vaaralan-Jakomäen lammet sijaitsevat kaupunkien rajalla ja niiden kehittämisen edellytyksenä on Vantaan ja Helsingin yhteinen näkemys alueesta sekä lampien alueen hankinta kaupunkien omistukseen.

Alueen kehittämisen edellytyksenä on asemakaavan laatiminen Vantaan puoleiselle alueen osalle. Kaavoitettavaan alueeseen sisällytettiin lampien välittömän ympäristön lisäksi Slåttmossenin alue, osa Porvoonväylästä sekä sen eteläpuolen alueita, joilta vielä puuttuu asemakaava. Asemakaavatyö sai Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numeron 931100 ja kaavoitus tuli vireille 8.3.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Vaarala-Seura, Rajakylän pientaloyhdistys
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL
- Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys
- Suomen luonnonsuojeluliitto

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 8.3.2018 päivätyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteet on kuultu välillä 8.3.2018 – 30.3.2018. Mielipiteitä saatiin 13 kpl, joista 5 kpl on yksityishenkilöiltä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat suunnittelualueella. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti.

➔ Kaapelireitti säilyy ennallaan. Maakaapeleiden vaatima käytävä on merkitty asemakaavaan. Alue on lähivirkistysaluetta, jolle ei ole suunnitteilla rakentamista.

Fingrid Oyj:n 400 kV maakaapelihanke Länsisalmi-Viikinmäki sijoittuu asemakaavan reuna-alueelle tai sen ulkopuolelle. Fingrid on tutkinut vaihtoehtoja yhteydelle ja havainnut teknistaloudellisesti edullisimmaksi ratkaisuksi kaapelin Länsisalmen sähköasemalta Viikinmäen sähköasemalle. Kyseessä on strategisesti merkittävä johtohanke, jonka toteutukseen tulee varautua maankäytön suunnittelussa. Asemakaavoituksessa kaapelireitille on taattava riittävät tilavaraukset. Kaapelialueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Kaapelialue täytyy pitää puuttomana.

➔ Alustava kaapelireitti sijoittuu asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen, mutta ei asemakaava-alueelle. Asemakaavan suojaviheraluemerkintä mahdollistaa kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.

Helsingin seudun liikenne HSL: ei lausuttavaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Kaava-alueen itälaidalla kulkee pääviemäri DN 500 sekä vesijohto DN 200, joita varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 10 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Urheilu- ja virkistysalueen vesihuolto tulee esittää vesihuollon yleissuunnitelmassa. Yleissuunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös Helsingin kaupungin puolella oleva rakennettu vesihuoltoverkosto. Yleissuunnitelman lisäksi tulee esittää alustava määrä- ja kustannuslaskelma uuden yleisen vesihuollon osalta.

➔ Viemäri- ja vesijohtolinja säilyvät ennallaan, ja niiden vaatima käytävä on merkitty asemakaavaan. Asemakaavassa kyseistä linjaa noudattelee myös ulkoilureittilinjaus, joka parantaa viemäri- ja vesijohtolinjan huoltovarmuutta.

Lampien lähiympäristön vesihuollon osalta on tutkittu vesihuollon vetäminen sekä Helsingin että Vantaan puolelta. Virkistyskäytön viitesuunnitelman mukaan mahdollisesti rakennettava tukikohtarakennus tulisi todennäköisesti sijoittumaan Helsingin kaupungin puolelle, jolloin liitytään Somerikkotien vesihuoltolinjastoon.

Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaan yhdistys on tutustunut kaava-aineistoon ja toteaa siitä lausuntonaan seuraavaa.

Kunnanrajalla sijaitsevat neljä lampea muodostavat erikoisen luontokokonaisuuden. Kaavailtu virkistyskäytön kehittäminen tulee muuttamaan lampialueen nykyluonnetta radikaalisti.

Hankealueen suo- ja metsävaltaisen alueen luonnonsuojelullista arvoa nostaa myös sen keskeinen sijainti keskellä maakunnallisesti tärkeää metsäekologista yhteyttä, joka kytkee Helsingin puoleiset Viikki-Kivikon metsät Lähdepuiston ja Ojangon metsien kautta Sipoonkorpeen. Alueen luontoarvot tunnetaan hyvin puutteellisesti.

Valtaosa kaava-alueesta koostuu turvekankaista, räme- ja korpimuuttumista sekä reuna-alueiden kangasmetsistä. Soidensuojeluarvoja on lähinnä Vantaan yleiskaavassa luo-alueeksi esitetyllä osalla.

Kaava-alueen eteläosassa on pinta-alaltaan merkittävä määrä melko vanhapuustoisia korpi- ja rämemuuttumia ja turvekankaita, joilta löytyy monilajista lahopuuta.

Yhdistys esittää selvitettäväksi: METSO-elinympäristöt, Vesilain 11 § luontotyypit, Luonnonsuojelulain 29 § luontotyypit sekä Metsälain 10 § kohteet, Linnustoselvitys, Lahokaviosammalselvitys kuusilahopuuta sisältävällä osalla sekä Kääpäselvitys lahopuustoisilla osilla.

Lampien ympäristössä on syytä toteuttaa ainakin linnusto-, lepakko- ja sudenkorentoselvitykset. Linnustoselvitykset ovat perusteltuja muun muassa Helsingin puolella 2010-luvulla havaitun erittäin uhanalaisen mustakurkku-uikun takia.

➔ Slåttmossenin alueella tarkastettiin kesän 2018 aikana METSO-elinympäristöjen sekä Metsälain 10§:n mukaiset kohteet sekä luontotyyppien inventointi.

Linnustoa on inventoitu kertakäynnillä 2017. Pohjanlepakoita on tavattu inventoinnissa 2001-2002 sekä Helsingin lepakkoselvityksessä 2014. Alueelta ei ole löytynyt lepakoiden pesäpaikkoja, joten lampien alueen käyttö ei todennäköisesti vaikuta lepakoiden esiintymiseen merkittävässä määrin. Lampihyönteisistä on kesällä 2017 tehty tutkimus.

Slåttmossenin koko Vantaan puoleista osaa ehdotetaan Vantaan tulevassa yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) sekä tärkeäksi ekologiseksi yhteydeksi. Luo-merkintä näkyy nyt laadittavassa asemakaavassa. Luo-merkintä mahdollistaa Slåttmossenille laaditun ennallistamissuunnitelman toteuttamisen. Slåttmossenin alue säilyy rakentamattomana, joten sen tila ei muutu merkittävästi tulevaisuudessa. Lahokaviosammal- ja kääpäesiintymät eivät todennäköisesti sijoitu kaavan alueille, jonne suunnitellaan toimintoja. Tästä johtuen inventointeja ei ole nähty tarpeelliseksi toteuttaa kaavatyön yhteydessä. Alueen reitit suunnitellaan niin, että maastoon kohdistuva kulutus vähenee.

Vantaan viitasammakkoselvityksessä ei viitasammakkoa löytynyt kevään 2018 maastokäynnillä.

Rajakylän Pientaloyhdistys ry: Tavoitteena tulisi olla pohjaveden hyvä tila. Asemakaava-alueella pohjaveden tilassa havaittu haitta-aineita. Maaperän pilaantuneisuus teollisuustoiminnan jäljiltä tulee selvittää. Pintavesien mukana valuu mm. maantiesuolaa Vaaralan lammille.

Uimaveden laatu tulee selvittää ja lampien eliölajien selvityksen tulee olla kattava. Lisäksi tulee huomioida alueen halki kulkevan viemäriputken kunto. Pysäköinnin ja liikenteen lisääntymisen vaikutukset ilmanlaatuun ja liikenteen sujuvuuteen tulee huomioida.

➔ Pohjaveden ja pintaveden laatua tutkittiin kaavatyön yhteydessä laadittavassa teknisessä selvityksessä. Pieniä pitoisuuksia haitta-aineita havaittiin, mutta ne eivät ylitä laatuvaatimusten vertailuarvoja. Maaperän pilaantuneisuus tullaan selvittämään, kun tontteja tulevaisuudessa kaavoitetaan asuinkäyttöön. Vaaralanlampien lähiympäristössä käytetään tiesuolan asemasta meltiumia liukkaudentorjuntaan.

Alueen halki kulkeva HSY:n viemäriputki ollaan saneeraamassa lähivuosina. Putkelle on varattu 10 m leveä johtokuja, jotta kunnostustyöt on helppo suorittaa.

Luontotietojen osalta kts. edellinen vastaus (Suomen luonnonsuojeluliitto).

Caruna Oy ilmoittaa, että alueella ei sijaitse yhtiön sähköverkkoa.

Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä 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.

Yksityishenkilöt

Yksityishenkilö: Vaaralan lampien alueen kehittäminen on positiivista. Toteutuksen tulee olla luontoarvoja kunnioittava ja myös muutostöiden jälkeen aluetta käyttävien ihmisten toiminta on ympäristön kannalta kestävää. Kaava-alueella luontoa rasittavat ja virkistyskäyttöä rajoittavat: Leiriytyminen lampien rannalla, moottoriajoneuvoliikenne ja autojen peseminen lammilla, koirien uittaminen lammissa, heittokalastus lammilla, pyöräily koko kyseisellä metsäalueella, roskien levittäminen polunvarsille.

Parannusehdotukset: Polkuverkoston parantaminen (reitit Jakomäkeen, Vaaralaan ja Rajakylään), leiriytyminen ja nuotion teko alueella kielletään, estetään autoliikenne lammille, varataan pienin lampi koirien uittamiseen ja kielletään muualla, parempi kunnossapito ja jätehuolto, kuivakäymälät ja pukukopit. Pysäköintialue supistaa virkistysaluetta ja on lähialueen asukkaille tarpeeton.

➔ Ehdotetut parannustoimenpiteet otetaan huomioon alueen asemakaavassa tai jatkosuunnittelussa.

Yksityishenkilö: Porvoonväylältä kantautuu runsaasti melua myös Rajakylän suuntaan. Meluaita ja kallioleikkaus voimistavat ääntä. Porvoonväylän eteläpuolella Rajakyläntien päätteen ja Rajakylänpolun väliin jäävälle alueelle suunniteltiin joskus pysäköintipaikkaa, jonka toteuttamista asukas vastustaisi.

➔ Mielipide ei koske asemakaavan aluetta.

Yksityishenkilö: Kevyen liikenteen väylän (Vaarala – Slåttmossen – Rajakylä) rakentaminen ja reitin käyttäjämäärän kasvu voi lisätä rauhattomuutta alueella.

➔ Kevyen liikenteen reitti Vaarala – Rajakylä tullaan linjaamaan siten, että se noudattaa jo olemassa olevaa polkulinjausta. Käyttäjämäärä tulee lisääntymään, koska reitti on tarpeellinen mm. alueen koululaisille.

Yksityishenkilö: Kuussillanojan varrella on jättipalsamia ja roskia. Alueella on järjestetty kitkentä- ja siivoustalkoita. Kitkemällä on tärkeä juuri hoitaa yläjuoksua, jotta puron alajuoksu pysyisi siistinä. Vesi puroon kertyy asemakaava-alueelta.

Asemakaava-aluetta käytetään paljon vuoden ympäri. Polut ovat luonnontilaisia, mutta vilkkaita. Tilustie – Rajakylänpolku -välillä liikutaan jopa lastenvaunuilla. Myös Jakomäki – Fazerila -yhteys on vilkas, vaikka polulla on esteitä. Alueelle voisi kehittää kuntopolkuja ja latupohjia.

➔ Asemakaava-alueella ei ole havaittu jättipalsamia, joten se ei leviä kaava-alueelta alajuoksulle päin.

Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan kaavoittamalla Tilustie – Rajakylä -yhteys ulkoilureitiksi, josta on tarkoitus rakentaa valaistu ja talvikunnossapitoon kuuluva reitti. Alueen muutakin reitistöä tullaan parantamaan kulun ohjaamiseksi ja maaston kulumisen vähentämiseksi. Latuverkoston kehittäminen alueella sisältyy Vantaan ulkoilureittien tavoitereittisuunnitelmaan.

Westerkullan kehitys Oy ja Länsimäen kehitys Oy sekä yksityishenkilöt

Mielipiteessä toivotaan kaavahankkeen parempaa valmistelua myös alueen maanomistajan kanssa. Alueen kaavoittamisesta ja tulevasta hoidosta tulee aidosti vaihtaa mielipiteitä ennen asemakaavan viemistä kaupunkisuunnittelulautakuntaan. Lampien virkistyskäyttö ja ulkoilureittien kehittäminen tulee suunnitella yhdessä.

Alueelle tulee kaavoittaa myös asuinrakentamista. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla pääkaupunkiseudulla. Liikenneyhteydet ja infra ovat olemassa lähialueilla, joten taloudellinen ja

ekologinen kestävyys edellyttävät niiden tehokasta hyödyntämistä. Osittain toteutuva tiivis kaupunkirakenne ei estäisi viheralueen ja ulkoilureittien kehittämistä, vaan päinvastoin vehreä ympäristö tarjoaa hyvän asuinympäristön. Pohjavesialue ei estä tiivistäkään rakentamista.

➔ Alue varataan kaavassa virkistyskäyttöön. Slåttmossenin ja Vaaralan-Jakomäen lampien muodostama kokonaisuus on osa maakunnallisesti arvokasta virkistysverkostoa. Pääkaupunkiseudun koillinen vihersormi kulkee Viikistä ja Kivikosta suunnittelualueen kautta kohti Ojankoa ja Sipoonkorpea. Lammet ja Slåttmossen muodostavat omaleimaisen virkistyskohteen, jolla on myös luonnonsuojelullista arvoa.

Asukastilaisuus 24.4.2018

Vantaa ja Helsinki järjestivät yhdessä paikallisten aktiivien kanssa asukastilaisuuden Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä 24.4.2018. Tilaisuus keskittyi lampien tulevaisuuteen, mutta kommentteja saatiin myös laajempaa virkistysaluetta koskien. Paikalla oli n. 35 henkilöä enimmäkseen lähialueilta Vaaralasta, Rajakylästä ja Jakomäestä.

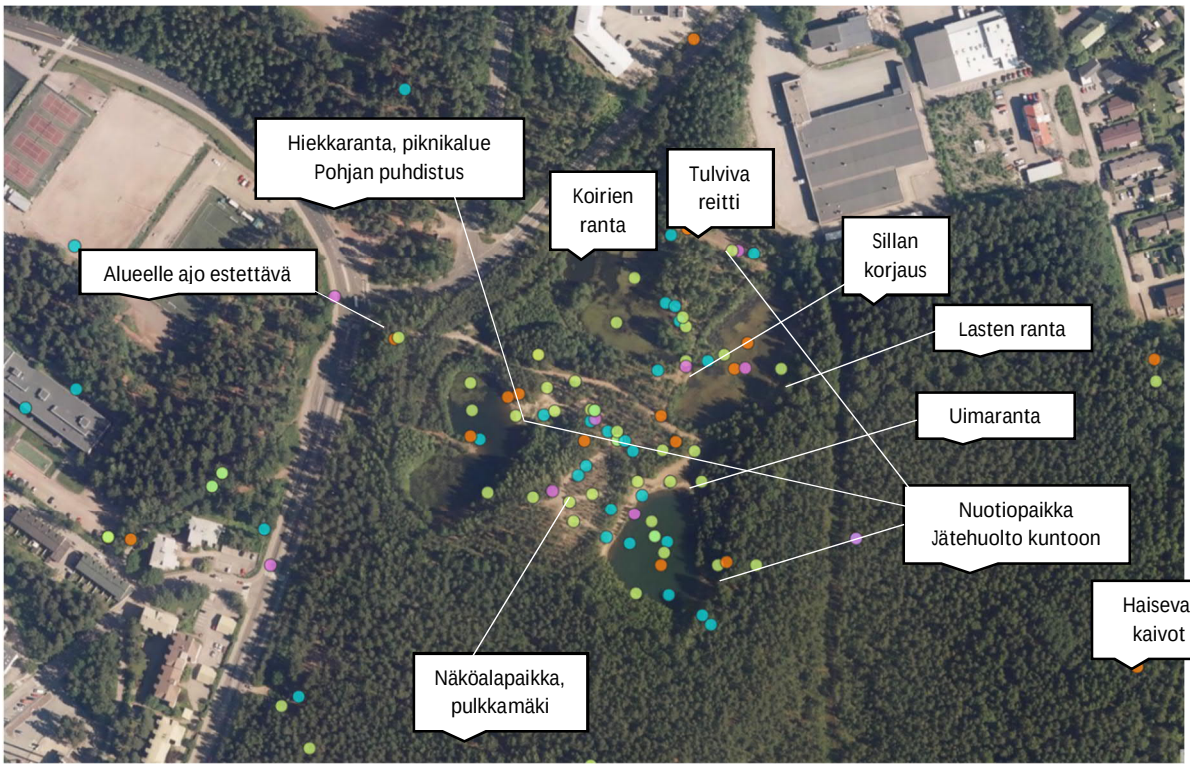
Asukastilaisuuden kävijöistä suurin osa piti alueen kehittämistä erittäin toivottavana. Lampien kehittämiseen liittyvät ajatukset kattavat laajan asteikon: tilaisuudessa ehdotettiin toisaalta maauimalan perustamista, toisaalta alueen säilyttämistä lähes nykyisessä tilassa. Suurin osa osallistujista kuitenkin toivoi alueen säilyvän kaikille avoimena ja maksuttomana virkistysalueena, sen kehittämistä ja siistimistä sekä kevyiden uimarantatoimintojen tuomista alueelle.

Paikallisilla ei ole käyttöä autopaikoille, ja asukkaat toivovat, että alueelle saavuttaisiin julkisilla kulkuvälineillä ja pyöräillen tai kävellen. Näin alue myös säilyisi lähinnä paikallisten asukkaiden käytössä.

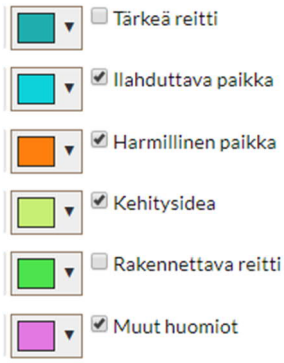
Asukkaat kaipaavat yksinkertaisia parannuksia, kuten kunnollisia roskiksia, penkkejä sekä puomeja, joilla estettäisiin ajoneuvoilla ajaminen lammille. Uimarannalle tarvitaan pukukopit ja WC-tilat. Rannat ja lampien pohjat tulisi siivota roskasta. Alueella tulee huomioida eri käyttäjät: ulkoilijat, perheet, koirat, nuoret aikuiset. Uimarannan lisäksi toivotaan piknik-aluetta, nuotiopaikkaa, pientä leikkipaikkaa sekä rajattua aluetta koirille.

Karttakysely (Maptionnaire)

Karttakysely oli avoinna 20.4. – 31.5.2018. Kyselyyn vastasi 70 henkilöä ja karttamerkintöjä kerättiin yhteensä 223 kpl. Kyselyn tuloksissa tulevat esille pitkälti samat ehdotukset kuin asukastilaisuuden palautteissa.



Vaaralan-Jakomäen lampien aluetta koskevan karttakyselyn vastauksissa ehdotettiin esimerkiksi uimarannalle, koirien uimapaikalle ja nuotiopaikalle useita mahdollisia sijainteja. Puhekuplissa on poimintoja kyselyn vastauksista sekä asukastilaisuudessa kerätyistä kommenteista.



Poimintoja kommenteista

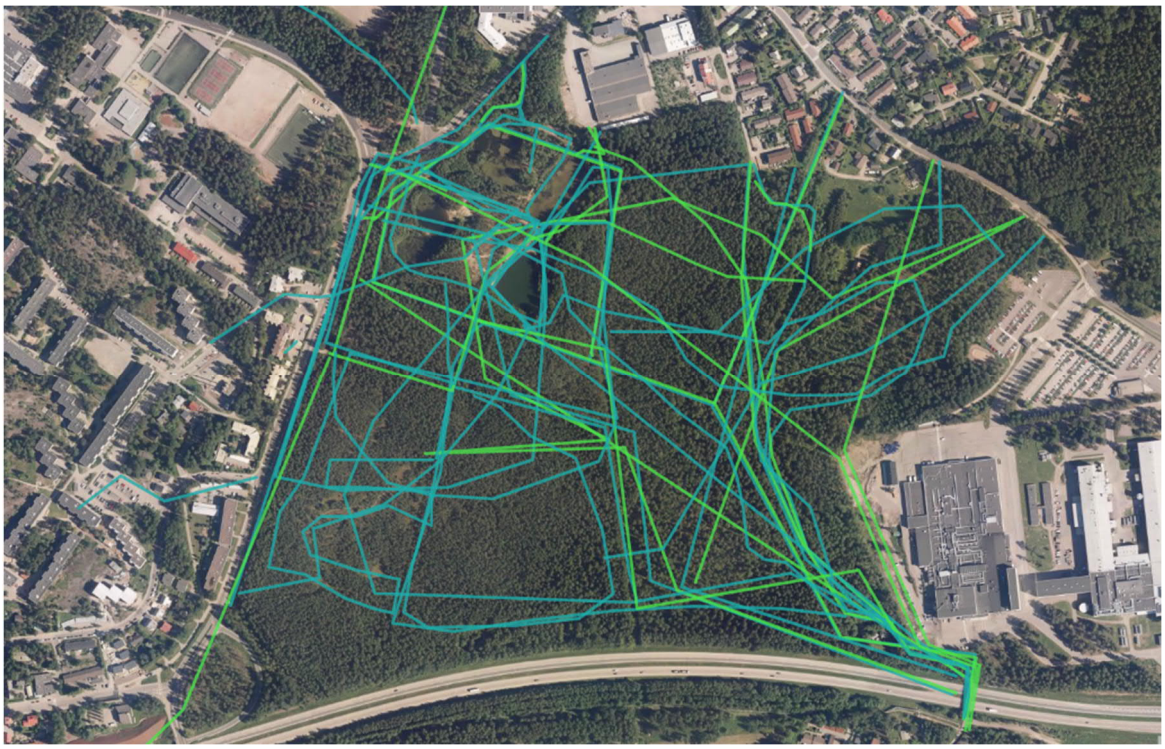
”Kasvillisuuden poisto lammista, ruoppaus, yleinen siisteys”

” En koskisi hirveästi kasvillisuuteen. Kunnostaisin alueen mutta niin että se näyttäisi suhteellisen luonnolliselta mutta siistiltä.”

”Uidaan koirien kanssa ja joskus luen kirjaa ja syön eväitä. Parasta on rauhallisuus, lintujen seuraileminen, varsinkin poikasten aikaan ja sellainen fiilis, kun olisi täysin eristyksissä kaikesta kaupungin häli-nästä luonnon helmassa.”

” Toimisi hyvänä ihmisten uimapaikkana/uimalana. Nyt [alue on] sot-kuinen koirien uittopaikka ja laittomien bileiden paikka. Alue tuntuu myös turvattomalta pime-ällä.”

” Uitan kesäisin koiraa ja toivon paikan säilyvän siihen tarkoitukseen, ainakin yhden lammista. Ui-mapaikkoja on Helsinki täynnä mutta koiranuittopaikkoja ei juuri lainkaan.”



Karttakyselyn vastauksissa näkyvät nykyiset tärkeät reitit ja rakennettavaksi toivotut reitit.

Kommentteja reiteistä

Alue on arvokas ja suosittu ulkoilukohde, jossa asukkaat kokevat olevansa kaukana pääkaupunkiseudun vilskeestä. Alueella liikutaan lasten ja koirien kanssa, jopa lastenvaunuilla ja maastopyörillä. Toivotuimpia parannuksia reitteihin ovat itä-länsisuuntainen yhteys Kuussillantieltä Fazerin suunnasta Vaaralan-Jakomäen lammille sekä yhteydet Rajakylästä toisaalta pohjoiseen Tilustielle, toisaalta Vaaralan-Jakomäen lampien suuntaan. Kostealla suoalueella toivotaan pitkospuiden jatkamista Vantaan puolelle. Lisäksi alueella voisi olla pururata, joka toimisi talvella latupohjana.

Viranomaisyhteistyö

Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämistä käsiteltiin Vantaalla ELY-kuukausikokouksessa 16.5.2018. Kokouksessa todettiin, että hankkeen kannalta merkittävimmän kysymyksen muodostaa pohjavesi. ELYn lupa tarvitaan, mikäli alueella tehdään maaston tai lampien muotoilua, ruoppausta tms. Uimarannan perustamisen ei nähty uhkaavan alueen luontoarvoja merkittävällä tavalla, sillä Slåttmossenin alue tulee säilymään edelleen luonnonalueena.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (14.1.2020) esitti sen jälkeen kokoontuvalle kaupunginhallitukselle asemakaavamuutosehdotuksen asettamista nähtäville (MRA 27 §) muistutusten jättämistä varten sekä lausuntojen pyytämiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavamääräyksiin tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia: Lausuntojen perusteella tarkennettiin vesialuetta ja pysäköintialuetta koskevia pohjavesimääräyksiä sekä korjattiin ”yleisen tien alue” -merkintä muotoon ”maantien alue”. Lisäksi kaavakarttaan tehtiin teknisiä korjauksia. Muutokset eivät ole merkittäviä, joten kaavakarttaa ei asetettu 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):

Strateginen painopiste on tiivistää kaupunkia lähiluontoa vaalien sekä lisätä kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa sekä edistää kaupunkilaisten hyvinvointia. Kaupunkirakenteen osalta painopisteinä on kaupunkikeskusten kehittäminen sekä kaupunkirakenteen vahvistaminen resurssiviisaalla tavalla.

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

- Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavojen taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset vaikutukset.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso
- Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja – vapaaehtoisia kauppoja, etuostooikeutta ja lunastusta.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

Asemakaavan aluetta koskevat erityisesti viherrakennetta käsittelevät tavoitteet:

- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.
- Toteutamme liikuntapaikkojen arkiympäristöt laadukkaasti.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- Eri käyttäjäryhmien huomioiminen.
- Alueen kehittäminen paremmin virkistyskäyttöön sopivaksi.
- Siisteyden lisääminen.
- Suo- ja metsävaltaisen alueiden luonnonsuojelullisen arvon nostaminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön vaihtoehdot koskevat ainoastaan Vaaralan-Jakomäen lampien käytön kehittämistä, muilta osin asemakaava on samanlainen kaikissa vaihtoehdoissa.

Asemakaavan alue muodostaa yhtenäisen kohteen Helsingin kaupungin puolelle sijoittuvan alueen osan kanssa. Vaihtoehdoissa A-C on käsitelty koko lampien aluetta yhtenä kokonaisuutena. Osa toiminnoista sijoittuu Helsingin puolelle eikä siten vaikuta Vantaan osa-aluetta koskevaan asemakaavaan.

Vaihtoehto A: Lähes entisellään

Vaihtoehto A:ssa aluetta kehitetään lähivirkistysalueena, eikä virallista uimarantaa perusteta. Reittien selkeyttäminen, alueen kunnostaminen sekä pienten virkistyskäyttöä palvelevien rakennelmien (esim. nuotiopaikka) perustaminen on mahdollista. Alue säilyy lähinnä lähialueiden asukkaiden käytössä.

Kehittämistoimenpiteet:
- Huoltoajo ja pelastustie, muu ajo lammille estetään esim. puomilla
- Reittien parantaminen ja latujen perustaminen, polut säilytetään pitkälti polkuina
- Jätehuollon kehittäminen
- Kalastusmahdollisuus
- Luontoarvojen edistäminen

Vaihtoehto B: Virallinen uimaranta

Vaihtoehto B perustuu virallisen uimapaikan kehittämiseen Vaaralan-Jakomäen lammille. Uimaranta-alueeksi soveltuvat parhaiten eteläisimmät lammet, joissa on suurempi vesisyvyys. Uimaranta-alueelle voidaan rakentaa myös pukeutumis-, pesu- ja wc-tilat sekä muita alueen käyttöä palvelevia rakennelmia, kuten terasseja, laitureita, rantalentopallokenttä sekä nuotiopaikka.

Kehittämistoimenpiteet
- Kaikille avoin virallinen uimaranta
- Uimaveden laadun valvonta
- Pukukopit, WC:t, laiturit ja penkkejä tai tukikohtarakennus, jossa on saniteettitilat, pukuhuoneet, saunat, kioski
- Uinninvalvonta yhdellä lammella (Sydänlampi, Hgin puolella)
- Talviuintimahdollisuus
- Alle 50 pysäköintipaikkaa
- Panostaminen pyöräpysäköintiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin alueelle
- Maisemointi ja kasvillisuuden suunnitelmallinen kehittäminen, näkymien avaaminen
- Reittien parantaminen ja latujen perustaminen
- Pieni leikkialue
- Nuotiopaikka ja katos
- Rantalentopallo

Vaihtoehto C: Maauimala

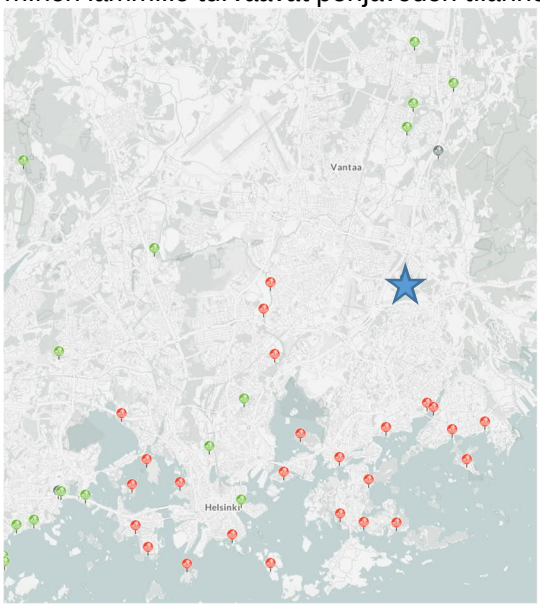
Alueelle kehitetään rakennettu maauimala, joka tuo alueelle runsaasti kävijöitä laajalta alueelta Vantaalla ja Helsingissä. Maauimala on aidattu, maksullinen kohde, ja tuottaa siten myös tuloja alueen ylläpitoon.

Kehittämistoimenpiteet:
- Rakennetut altaat
- Tukikohtarakennus, jossa saniteettitilat, pukuhuoneet, saunat, kioski
- Uinninvalvonta
- Talviuinti
- Vesiliukumäki, hyppytorni
- Ulkoliikuntapaikka, leikkialue

- Grillipaikka ja polttopuut
- Yli 100 pysäköintipaikkaa
- Lenkkimaastot säilytetään

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavoitettavan alueen kehittäminen perustuu virallisen uimarannan kehittämiseen (vaihtoehto B). Vaaralan-Jakomäen lampien teknisen selvityksen (2018) mukaan uimarannan kehittäminen alueelle ei aiheuta merkittävää uhkaa pohjavedelle. Lampien vedenlaatu täyttää uimaveden laatuvaatimukset. Käyttäjien turvallisuuden vuoksi uimakäyttö alueella tulee virallistaa, jolloin uimaveden laatua ja lampien pohjan tilaa tarkkaillaan. Käytön valvonta ja ajoneuvoliikenteen estäminen lammille turvaavat pohjaveden tilannetta.

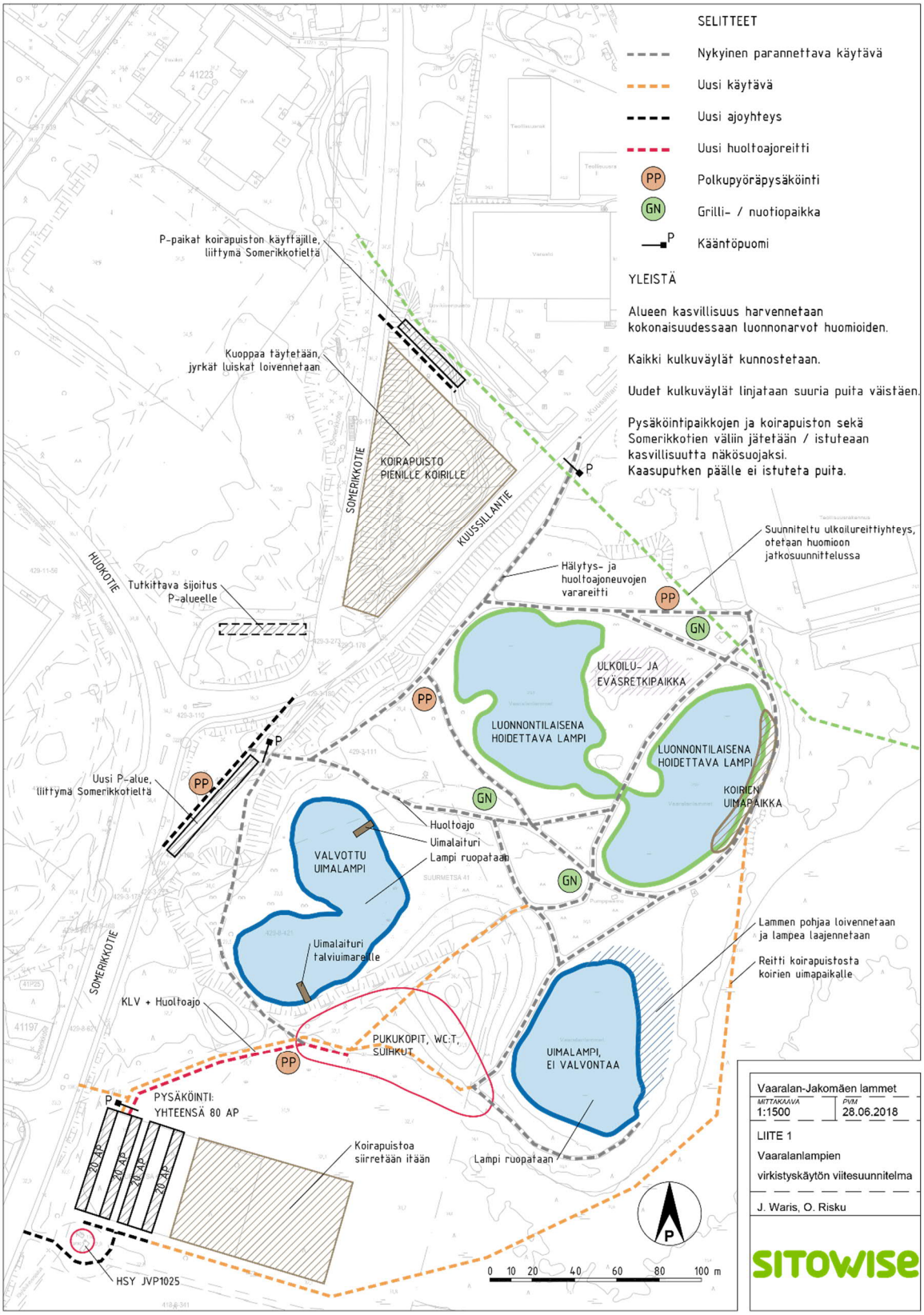


Pääkaupunkiseudun uimapaikat. Vaaralan-Jakomäen lammet (tähti) täydentävät verkostoa.

Muille uimarannoille on Vaaralan-Jakomäen lammilta pitkä matka. Vantaan alueella lähin uimapaikka on suosittu ja jo nykyisellään ruuhkainen Kuusijärvi.

Alueen kehittäminen takaa hyvät virkistysmahdollisuudet myös tulevaisuudessa, kun lähialueiden asukasmäärä kasvaa. Vantaan yleiskaavassa 2020 lähialueille sijoittuu lisää asuntovaltaisia alueita. Myös Jakomäkeen Helsingin puolelle on suunnitteilla lisärakentamista.

Avoimet julkiset viheralueet parantavat kaupunkilaisten tasa-arvoa. Lampien alue säilytetään kaikille avoimena ja maksuttomana.



Vaihtoehto B: Virallinen uimaranta. Konsultin laatima virkistyskäytön viitesuunnitelma. Ei mittakaavassa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan Vaaralanlammille virallinen uimaranta (urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU). Osa Vaaralanlampien alueesta sekä Slåttmossenin suoalue osoitetaan pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), josta osa on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Porvoonväylä osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT) ja sen lähialueet suojaviheralueiksi (EV). Vaaralanlampia lukuun ottamatta kaava-alueen käyttö säilyy pitkälti nykyisellään.

Kuussillantie ja Tilustien jatke kaavoitetaan katualueiksi. Kuussillantien pohjoispuolen alue osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) sekä puistoksi (VP).

4.1.1 Mitoitus

Lähivirkistysalue VL: 22,4 hehtaarin alue.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU: 1,6 hehtaarin alue. Runkolukittavia pyöräpysäköintipaikkoja tulee järjestää alueelle vähintään 100 kpl. Lisää pyöräpysäköintipaikkoja sijoittuu Helsingin puolelle.

Vesialue W: 0,4 hehtaarin alue, eteläisin lampi, sijoittuu VU-alueen sisälle.

Puisto VP: 0,3 hehtaarin alue.

Suojaviheralue EV: yhteensä 6,5 hehtaarin alueet.

Yleinen pysäköintialue LP: 0,2 hehtaarin alue. Uimarantaa palvelevia autopaikkoja enintään 50 ap. Mitoitus perustuu arvioon, jossa suurin osa alueen kävijöistä tulee paikalle kävellen tai pyöräillen. Lisää uimarannan tarvitsemia pysäköintialueita sijoittuu Helsingin puolelle.

Katualueet (Kuussillantie, Tilustie): yhteensä 0,4 hehtaarin alueet. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu pikaraitiotien suunnitelma, jonka perusteella Kuussillantien katualueen leveydeksi on varattu noin 22 metriä, minkä lisäksi puistoalueelle on merkitty kevyen liikenteen yhteys. Tilustietä jatkavan katualueen kohdalla raitiotien on suunniteltu kääntyvän, minkä vuoksi katualueeksi on varattu väljempi, n. 33 m leveä alue. Mikäli raitiotieyhteyksiä ei toteuteta tai ne vaativat varattua vähemmän tilaa, voidaan tilavaraukset myöhemmin kaavoittaa puisto- tai lähivirkistysalueiksi.

Yleisen tien alue, LT: 5,7 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uimapaikan rakentaminen parantaa lähialueiden vetovoimaa. Uimarannan rakennuksista ja rakenteista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Hulevesien käsittelystä on annettu määräykset liittyen pohjaveden suojeluun. Ekologisiin valintoihin kannustetaan luomalla sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä laadukas pyöräpysäköinti lampien lähiympäristöön.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi Vaaralanlammille varataan urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), kaava-alueen pohjoisosaan puistoalue (VP) ja yleinen pysäköintialue (LP) sekä kaava-alueen eteläosaan yleisen tien alue (LT) ja sen ympäristön suojaviheralueita (EV).

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaava ei sisällä rakentamiselle varattuja korttelialueita.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Valtaosa asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta.

Osa VL-alueesta on kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Luo-alueen kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita.

VL-alueelle sijaitsevat lammet on merkitty vesialueeksi (w). Lammilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten vesihyönteisiä ja linnustoa. Lampia ja vähintään 50 % niiden rannoista tulee kehittää kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy. Lampien alueen viitesuunnitelmassa koilliselle lammelle on sijoitettu pieni koirien uimapaikka.

Osa lähivirkistysalueesta osuu Porvoonväylän melualueelle, jolla ylittyy Valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB. Meluisammalle alueelle ei sijoiteta pitkäaikaista oleskelua edistäviä rakenteita, eikä se edellytä melusuojausta.

Suojelualueet

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

VU, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja.

Rakenteiden ja rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä. Julkisivumateriaalina käytetään puuta.

VP

Kuussillantien pohjoispuolinen osa on enimmäkseen varattu puistoksi, jolle on myös sijoitettu viereiselle autopaikkojen korttelialueelle johtava ulkoilureitti.

W, vesialue

Lampi varataan uimapaikaksi. Pohjan muotoilu on sallittua uimarannan turvallisuutta ja käytettävyyttä edistävässä tarkoituksessa. Kaivaminen pohjaveden pinnan alapuolella vaatii luvan ympäristöviranomaiselta. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy.

EV, suojaviheralue

Porvoonväylän melualue (melutaso päivällä yli 60 dB) sekä Fazerin tehtaan lähialue varataan suojaviheralueeksi. Kasvillisuuden hoidossa tavoitteena on tiheä ja monikerroksinen metsä. Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä.

Suojaviheralue on rajattu kaavassa suppeammin kuin Valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB edellyttäisi. Kaavatyössä on arvioita, että Slåttmossenin suon virkistysarvo on melutilanteesta huolimatta merkittävä.

LP, yleinen pysäköintialue

Uimarannan pysäköinti sijoittuu yleiselle pysäköintialueelle, LP.

LT, yleisen tien alue

Porvoonväylä varataan yleisen tien alueeksi.

pv, tärkeä pohjavesialue

Valtaosa asemakaava-alueesta sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä Fazerilan pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

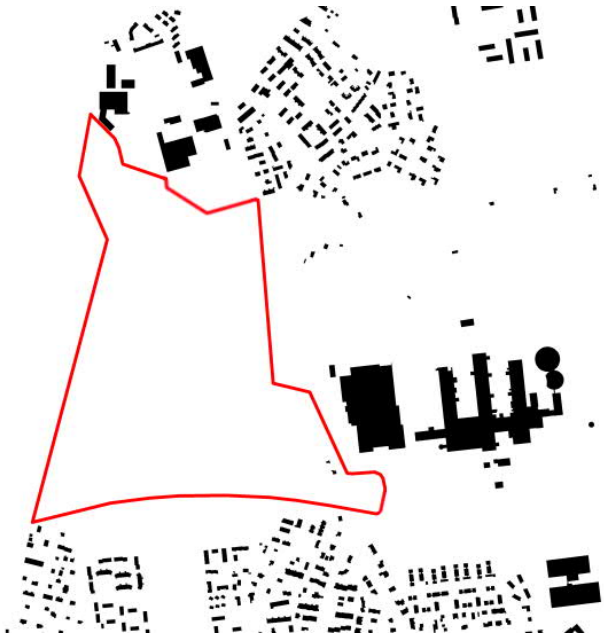
Hanke sijoittuu tiivistyvän yhdyskuntarakenteen alueelle ja tukee hyvien virkistysmahdollisuuksien säilymistä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava-alueelle ei kaavoiteta asuntoja. Kaavoitettavan alueen ainoa asuinkiinteistö on Rajakyläntie 60 Porvoonväylän pohjoispuolella. Kiinteistöä ei voida kaavoittaa asuinkäyttöön tiemelun takia. Kiinteistöllä saa asua edelleen, mutta käyttötarkoitus muuttunee tulevaisuudessa.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Vaaralan ja Rajakylän kaupunginosissa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin.

Lähialueille Vantaan puolella Vaaralassa on suunnitteilla uutta asuinrakentamista, jolloin lähiympäristön asukasmäärä tulee kasvamaan. Vaaralanlampien ja Slåttmossenin virkistysalueen kehittäminen palvelee tulevaa yhdyskuntarakennetta.

Uimapaikka sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan (linja 562). Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Vaaralan-Jakomäen lampien alueen Vantaan kaupungin puoleiselle osalle ei osoiteta rakennusoikeutta. Mahdollisesti rakennettava uimarannan tukikohtarakennus on konsultin laatimassa viitesuunnitelmassa sijoitettu Helsingin kaupungin puolelle. Alueen kaupunkikuvaa parannetaan lampien alueen siistimisellä, kasvillisuuden käsittelyllä ja suunnitelmallisella hoidolla.

Asuminen

Kaava-alueelle ei sijoitu asuinrakentamista. Alueella sijaitsee yksi omakotitalo. Kiinteistö sijaitsee Porvoonväylän melualueella, joten alue on kaavoitettu suojaviheralueeksi.

Lähialueille sijoittuu tulevaisuudessa huomattavasti lisää asuinrakentamista. Helsingin puolella Alppikylän alue kehittyy edelleen ja Jakomäkeen tullaan kaavoittamaan lisää asuinrakentamista. Vaaralan alueella nykyisiä teollisuustontteja lampien pohjoispuolella ja Fazerilan yhteydessä muutetaan asuntovaltaiseksi alueeksi Vantaan yleiskaavan 2020 myötä.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei sijaitse työpaikkoja. Uimarannan kehittämiseen voidaan yhdistää kioski- tai kahvilayrityksen sijoittuminen alueelle.

Uimaranta ja viheralueen kunnostaminen tuovat uusia virkistyspalveluita alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen on merkittävä sijoitus Vantaan ja Helsingin kaupunkien virkistyspalveluihin. Alue sijoittuu hyvin olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen, esimerkiksi katua ei tarvitse rakentaa. Alueelle pääsee nykyisellään bussilla Mellunmäen ja Hakunilan suunnista, tulevaisuudessa ehkä pikaratikalla.

Uimarannan rakentamisen kustannuksista ei ole suunnittelun tässä vaiheessa tietoa. Toteuttaminen edellyttää jonkin verran kunnallistekniikan, lähinnä vesihuollon, rakentamista, mutta rakentaminen ei vaadi kalliita erikoisrakenteita, vaan ratkaisut voivat olla tavanomaisia.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusi virkistyksen vetovoimakohde, joka lisää alueen houkuttelevuutta. Alueen kehittäminen kaikille avoimena uimapaikkana edistää vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alueelle ei sijoitu rakentamista, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Alueen kehittäminen palvelee asemakaavan aluetta laajemmin lähialueiden asukkaiden virkistystarpeita. Alueen kehittämisellä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta. Kulkuyhteyksien, erityisesti kevyen liikenteen reittien kehittämisellä parannetaan asukkaiden virkistysmahdollisuuksia ja edistetään luonnossa liikkumista.

Viheralueverkostoja on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.2.

Liikenne

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta. Uimarannan kehittäminen perustuu siihen, että alueen käyttäjistä valtaosa tulee lähialueilta. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Uimarannan kehittäminen lisää joukko-

liikenteen matkustajamääriä ja lisää siten joukkoliikennepalveluiden kannattavuutta. Vireillä olevassa yleiskaavassa alueelle suunnitellaan raitiotievarauksia Fazerintieltä Tilustien kautta Hakunilantielle sekä Helsingin suunnasta Kuussillantietä Hakunilantielle. Lähin ratikkapysäkki sijoittuisi todennäköisesti Hakunilantielle Kuussillantien risteykseen (etäisyys lammille noin 400 metriä).

Alueelle suuntautuva kävely ja pyöräily lisääntyvät, mikä huomioidaan kevyen liikenteen reittejä parantamalla ja rakentamalla uimarannan alueelle laadukas pyöräpysäköinti.

Kevyen liikenteen yhteyksistä huolimatta autoliikenne alueelle todennäköisesti lisääntyy.

Vesihuolto

Uimarantaan liittyvien saniteettitilojen toteuttaminen edellyttää vesihuollon ja sähkön tuomista lampien alueelle. Vaarala-Jakomäen lampien teknisen selvityksen mukaan (2018) uimarannan tukikohtarakennus yhdistettäisiin Helsingin vesihuoltoverkostoon. Myös Vantaan vesihuollon esisuunnitelmassa (liite 1) vesi- ja viemärijohdot on suunniteltu tuotaviksi kaava-alueelle Helsingin puolelta, Somerikkotien kautta. Asemakaavaan on merkitty johtokuja, jota pitkin voidaan jatkaa olemassa olevaa, Helsingin kaupungin alueella sijaitsevaa, Slåttmossenin läpi kulkevaa betonista hulevesiviemäriä (d1200mm) Kuussillanojaan asti.

Ympäristöhäiriöt

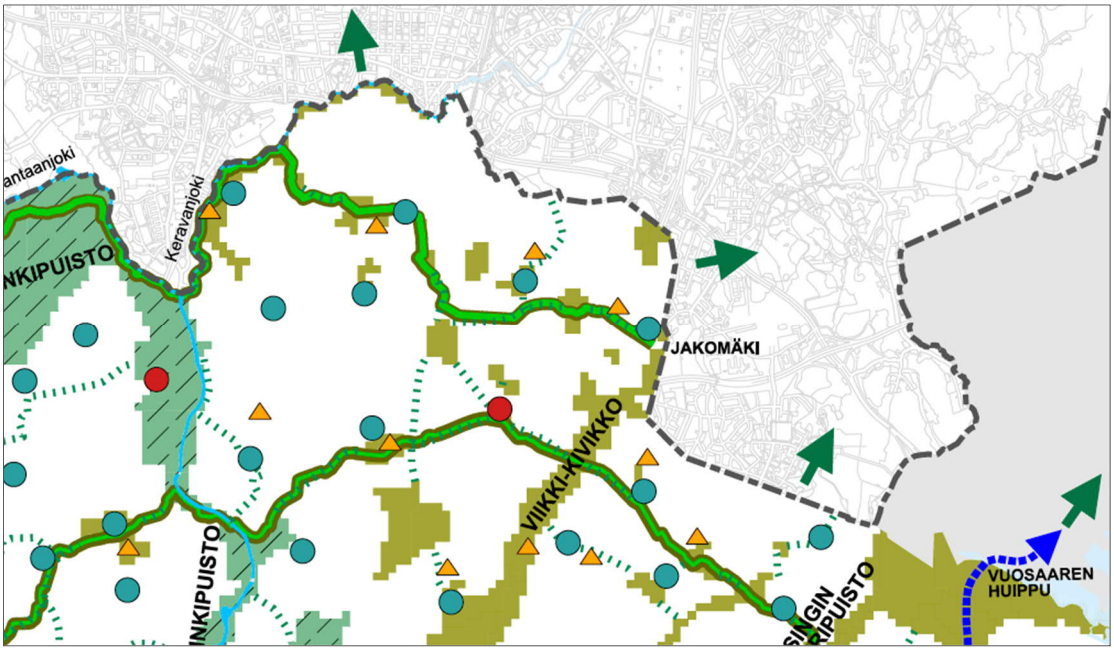
Porvoonväylältä kantautuva tieliikenteen melu aiheuttaa viheralueella meluhaittaa. Tieto melutasoista perustuu pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiin mukaiseen meluselvitykseen vuodelta 2017, jotka on laskettu vuoden 2016 liikennetiedoilla kahden metrin laskentakorkeudella. Asemakaavan suojaviheralue kattaa keskimäärin yli 60 dB melualueet. Virkistysalue ei edellytä meluesteiden rakentamista, sillä sinne ei ole tarkoitus sijoittaa pitkäaikaista oleskelua edistäviä rakenteita. Meluisampi alue käsittää kuitenkin suuren osan Slåttmossenia ja se on osa pääkaupunkiseudun koillista vihersormea, joka yhdistää Vanhankaupunginlahden Sipoonkorpeen. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikka -hankkeen myötä alueen läheisyyteen tulee lisää asukkaita, jolloin virkistyspaineet kasvavat. Alueen kokonaisvaltaisen virkistyskäytön kehittämisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että se merkitään lähivirkistysalueeksi suojaviheralueen sijaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavatyön aikana on päivitetty arvokkaan eliölajiston esiintymistä koskevia tietoja. Lampihyönteisselvityksen (Wenfei, 2017) mukaan pohjoisissa lammissa on jonkin verran mielenkiintoista eliöstöä ja lampia ehdotetaan kehitettävän hyönteisten ja lintujen elinympäristönä. Eteläisen lammen biodiversiteetti on vähäistä ja selvityksessä ehdotetaan lammen kehittäminen uimapaikaksi. Vantaan linnustoselvityksen (Lindblom, 2017) mukaan alueella pesi vielä vuonna 2008 erittäin uhanalainen mustakurkku-uikku. Tämän jälkeen alueen rantakasvillisuus on kuitenkin taantunut, eikä mustakurkku-uikkua tai muita uhanalaisia havaittu vuoden 2017 kartoituksessa, vaikka lammet tarkastettiin tarkoin. Selvityksessä esitettiin koillisimman lammen kehittämistä lintulampena ja virkistyskäytön keskittämistä muille lammille. Vantaan viitasammakkokartoituksen (Jarmo Saarikivi) kevään 2018 maastokäynnillä alueelta ei löytynyt viitasammakkoa. Lahokaviosammal- ja kääpäesiintymät eivät todennäköisesti sijoitu kaavan alueille, jonne suunnitellaan toimintoja, minkä vuoksi inventointeja ei ole nähty tarpeelliseksi toteuttaa kaavatyön yhteydessä.

Asemakaavoitettava alue säilyy pääosin rakentamattomana, joten vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäisiä. Kaava-alueelle ei sijoitu rakentamista, joten hanke ei vaaranna VAT:n elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Slåttmossenin alueen säilyttäminen viheralueena edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Asemakaava mahdollistaa lampien virkistyskäytön ohjaamisen eteläiselle lammelle, mikä mahdollistaa pohjoisten lampien ympäristön ennallistamisen ja

säilymisen luontoarvoiltaan monipuolisina. Reitistön rakentaminen tulee vähentämään maaston kulumista.



Ote Helsingin yleiskaavaehdotuksen Virkistys- ja viheralueverkosto -teemakartasta. Viikki-Kivikko vihersormi jatkuu Vantaan puolella lampien alueelta kohti Lähdepuistoa ja Ojankoa / Sipoonkorpea. Poikittainen viheryhteys (kirkas vihreä) Kuninkaantammesta Jakomäkeen liittyy tähän yhteyteen asemakaavan alueella. (Lähde: Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma Vistra II)

Vesistöt ja vesitalous

Vaarala-Jakomäen lampien teknisessä selvityksessä (2018) tehtyjen näytteenottojen perusteella lampien vedenlaatu todettiin uimakäyttöön soveltuvaksi.

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Ainoastaan Vaaralan lampien lounaispuolelle kaavaillun parkkipaikan vedet kerätään ja johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Lampien alue sijaitsee lähellä eri vesistöjen vedenjakajaa eikä alueelle kulkeudu juurikaan hulevesiä. Tarkasteltavalla lampien alueella satava vesi pääsee imeytymään maaperään, eikä hulevesiä muodostu. Ainoastaan tulevien rakennusten ja päällystettävien pysäköintialueiden vesien hallinta joudutaan järjestämään. Kattovedet voidaan imeyttää maaperään. Pysäköintialueen hulevedet suositellaan johdettavaksi ilman erityisempää käsittelyä nykyisiin hulevesiviemäreihin.

Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin. Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee.

Pohjavesivaikutteisten lampien vedenlaatu heijastuu suoraan lähialueen pohjaveden laatuun. Siten suunnitellun toiminnan vaikutukset pintaveteen ja pohjaveteen ovat yhteneväiset. Lampien kunnostuksen aikana (ruoppaus, lietteen poisto) ruopattavassa lammessa sekä lähiympäristön pohjavedessä voi ilmetä tilapäistä samentumista.

Uimalampien virkistyskäytöllä ei ole vaikutuksia alueen vedenhankintaan. Fazerin vedenottamo, Fazer I ja Fazer II, sijaitsevat 650 - 800 metrin etäisyydellä idässä, kalliokynnyksen takana, minne lampien alueelta muodostuvalla pohjavedellä ei ole virtausyhteyttä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Alueen kehittämisen vaikutuksen ilmastonmuutokseen ovat vähäisiä, sillä alueelle ei sijoitu rakentamista. Liikenne alueelle lisääntyy hieman, mutta pääosa käyttäjistä saapuu alueelle kävellen tai pyörällä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 4.11.2019 vahvisti alueen nykyisen nimistön. VL-alue saa nimensä Slåttmossen-suon mukaan. Kolmen lammen niminä säilytetään Kala 13.10.2014 päätöksen mukainen Vaaralanlammet. Uusi nimistö: VU-alueen nimeksi valittiin käytössä olleen kansanomaisen nimen perusteella Vaaralan Riviera.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa toteutussuunnittelu heti kun asemakaava on lainvoimainen ja tarvittavat maakaupat on tehty.

Uimapaikkaan liittyvien parannusten ohjelmointi tapahtuu toteutussuunnittelun yhteydessä. Aluetta voidaan kehittää vaiheittain.

Vaiheistus

1. Jätehuolto, ajoneuvoliikenteen ohjaus (puomit)
2. Pukukopit, WC:t, uimaveden laadunvalvonta, pyöräpysäköinti
3. Tukikohtarakennus (Helsingin kaupungin alueelle), pysäköintialueet

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Riikka Äärelä	(kesäkuuhun 2018 asti)
	Mirva Talusén	(toukokuuhun 2019 asti)
	Linnea Löytönen	asemakaavasuunnittelija
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Päivi Kinnunen	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus:	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Hanna Keskinen / Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Susanna Koponen	liiketeen alueinsinööri
	Emma Lottanen	geotekniikan suunnittelu
Rakennusvalvonta:	Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri
Liikuntapalvelut:	Markku Tiusanen	kalastusteknikko (uimapaikat)

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020.

Linnea Löytönen
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.11.2019
Kaavan nimi	931100 Vaaralanlammet		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.03.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092931100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	37,3888	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	37,3888
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

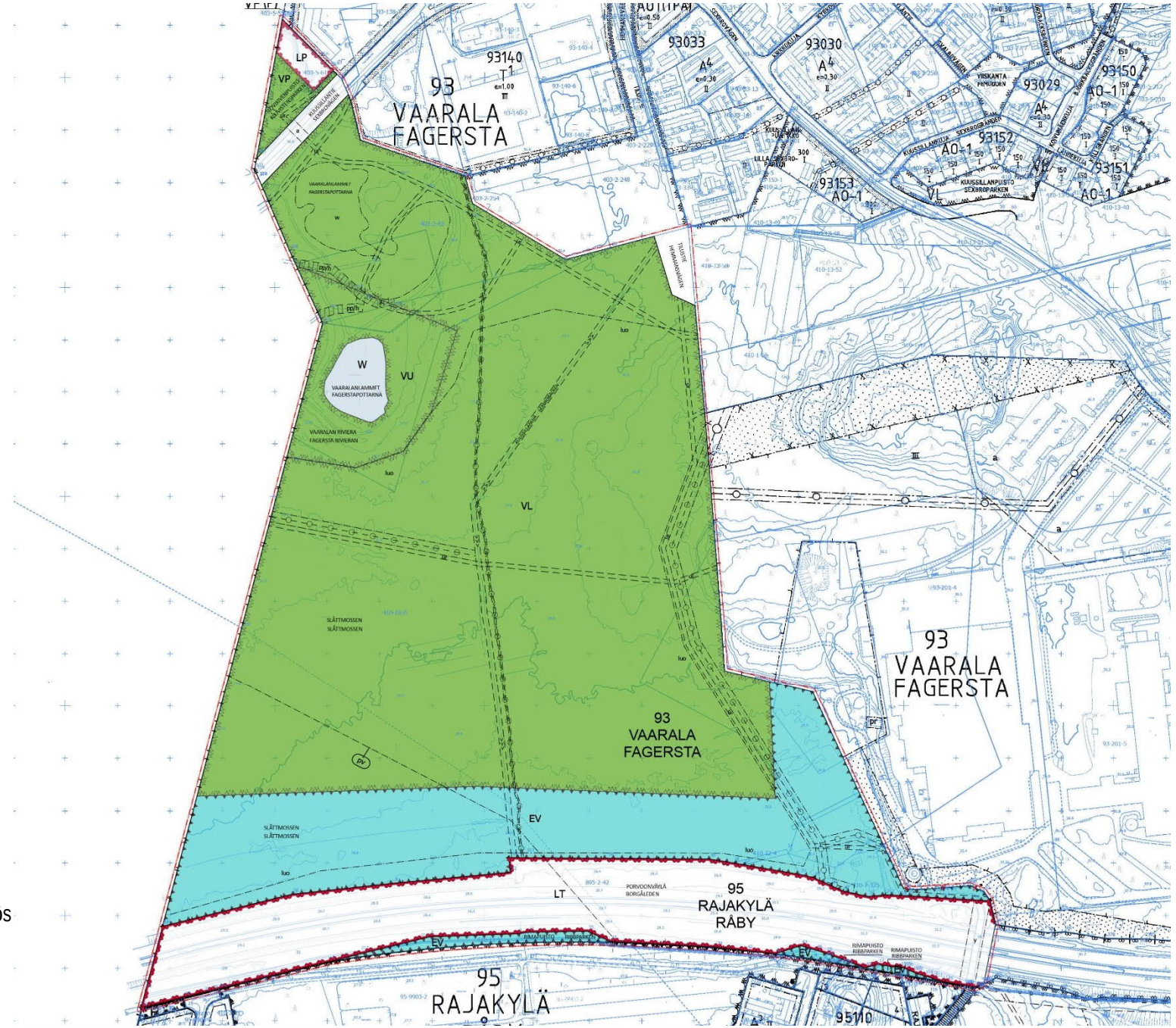
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**37,3888**	**100,0**	**0**		**37,3888**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,2626	64,9	0		24,2626	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2605	16,7	0		6,2605	0
E yhteensä	6,4958	17,4	0		6,4958	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3699	1,0	0		0,3699	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

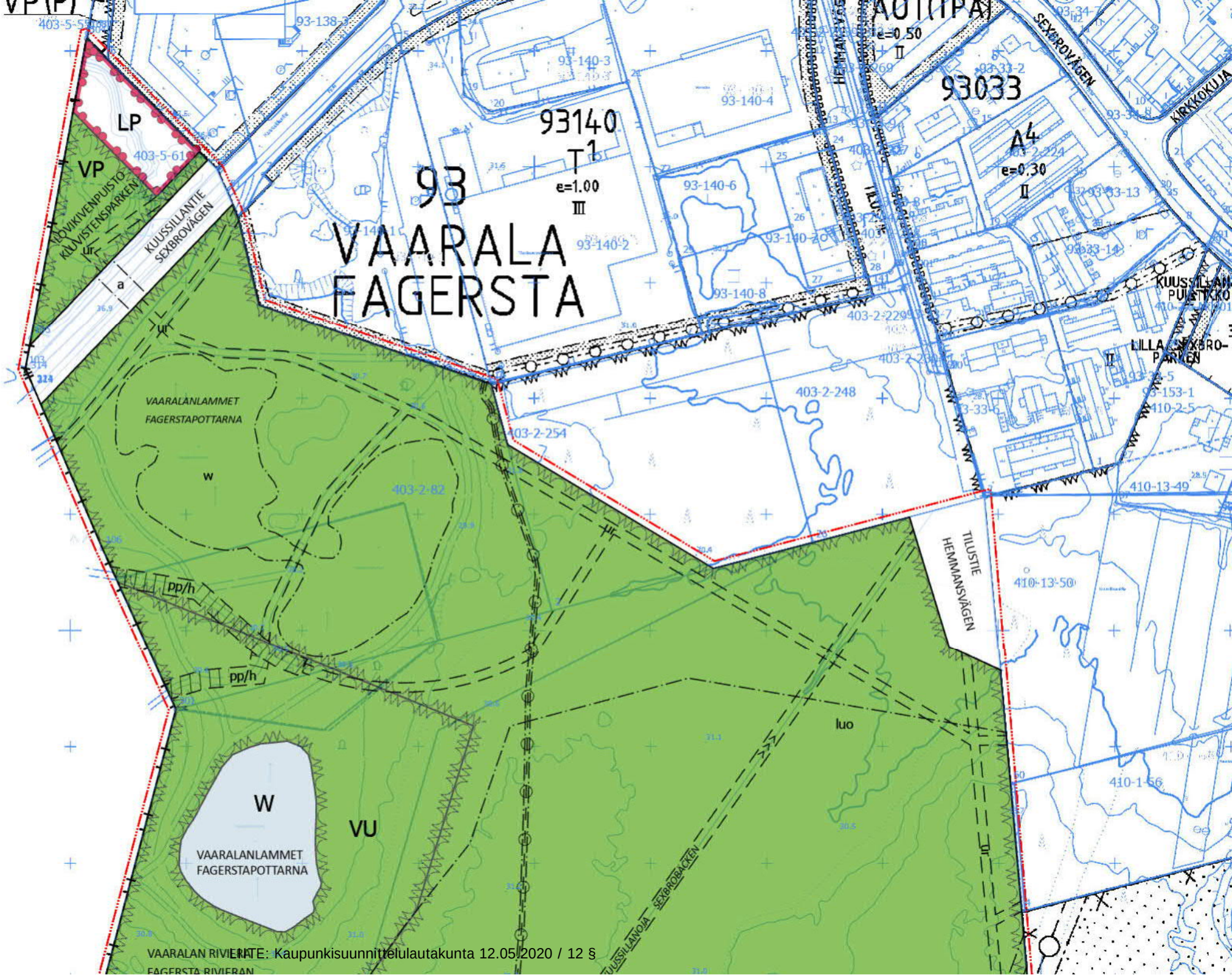
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

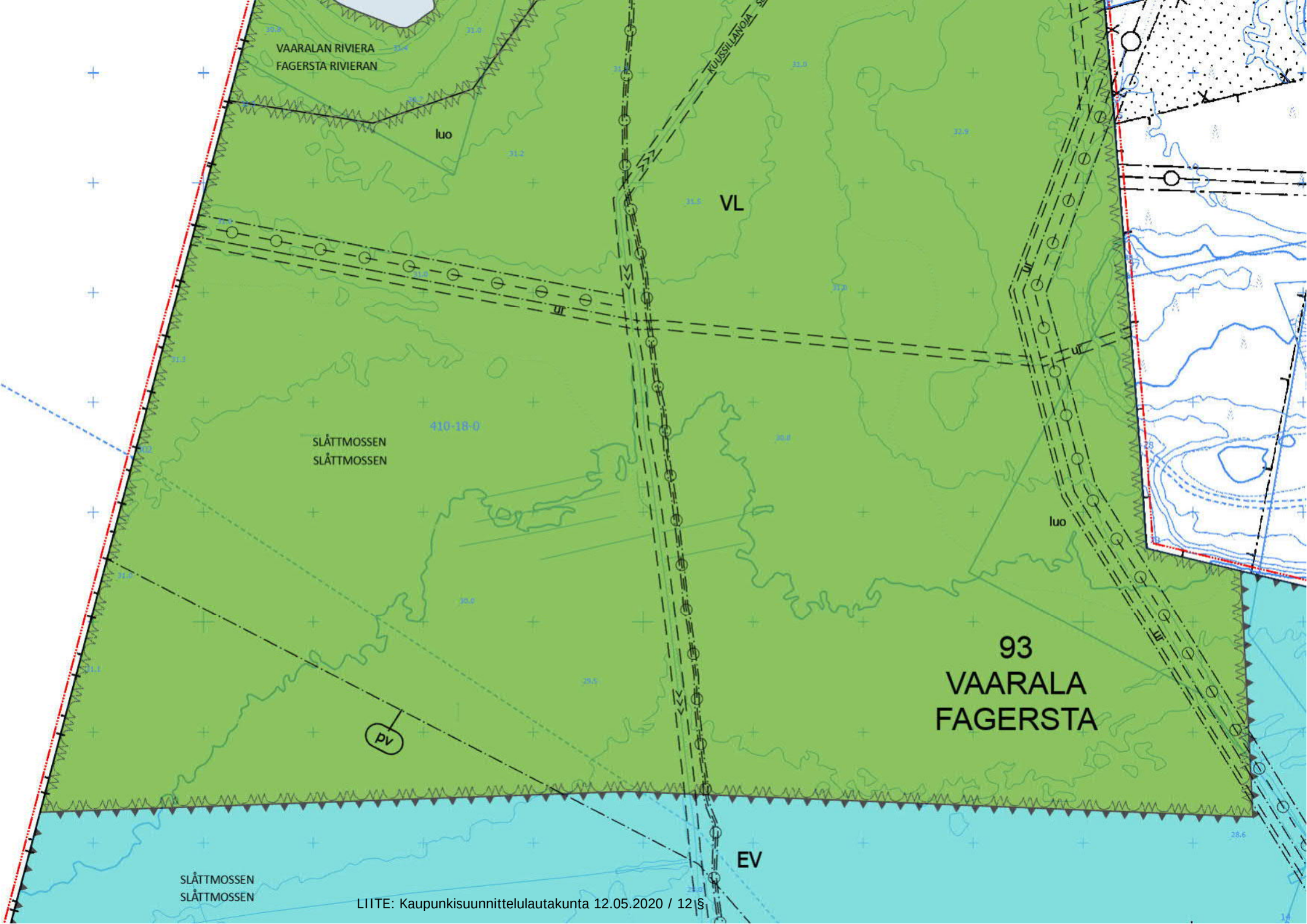
Alamerkinnät

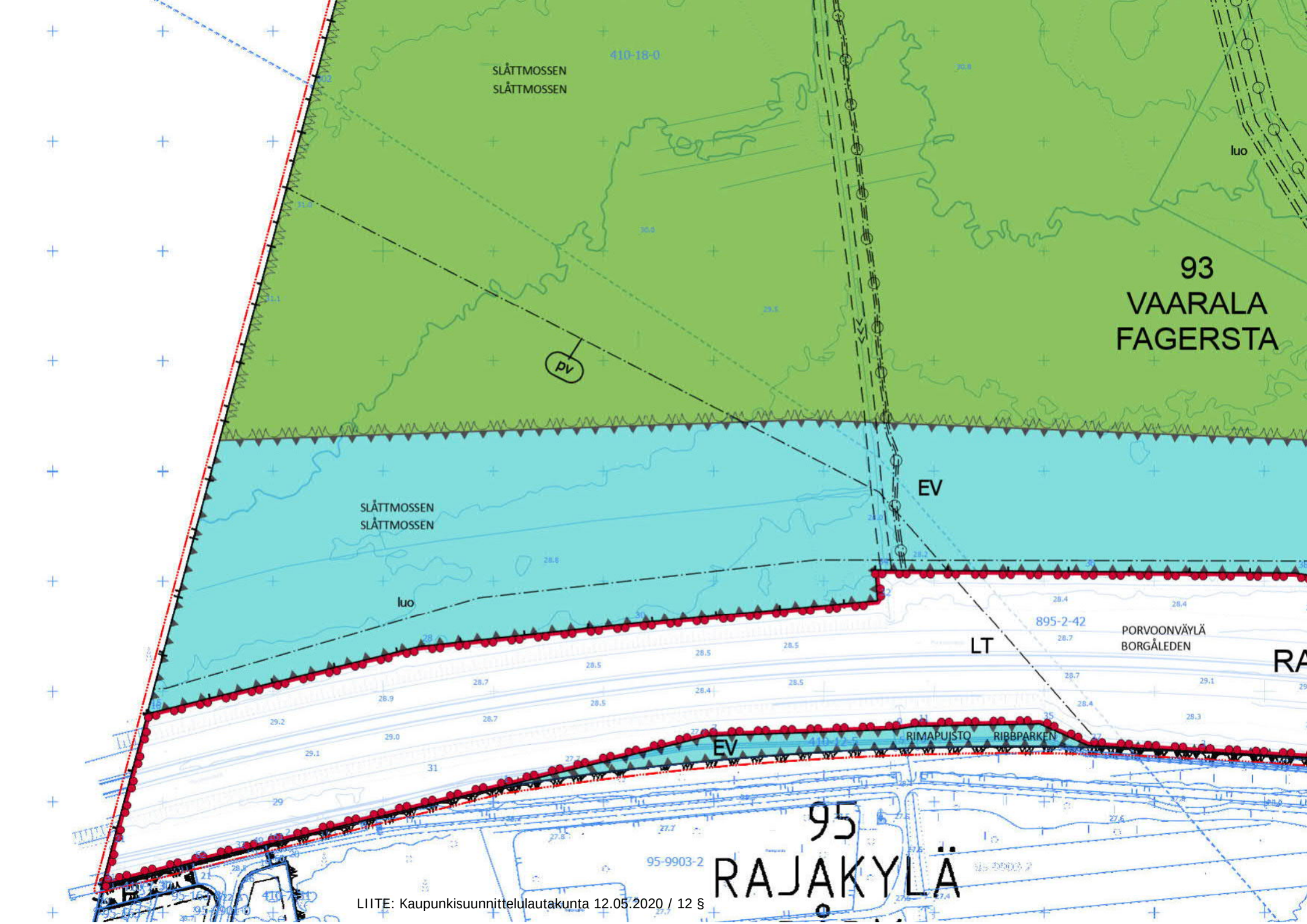
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**37,3888**	**100,0**	**0**		**37,3888**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,2626	64,9	0		24,2626	0
VP	0,2509	1,0	0		0,2509	0
VL	22,4382	92,5	0		22,4382	0
VU	1,5735	6,5	0		1,5735	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2605	16,7	0		6,2605	0
Kadut	0,4229	6,8	0		0,4229	0
LT	5,6780	90,7	0		5,6780	0
LP	0,1596	2,5	0		0,1596	0
E yhteensä	6,4958	17,4	0		6,4958	0
EV	6,4958	100,0	0		6,4958	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3699	1,0	0		0,3699	0
W	0,3699	100,0	0		0,3699	0

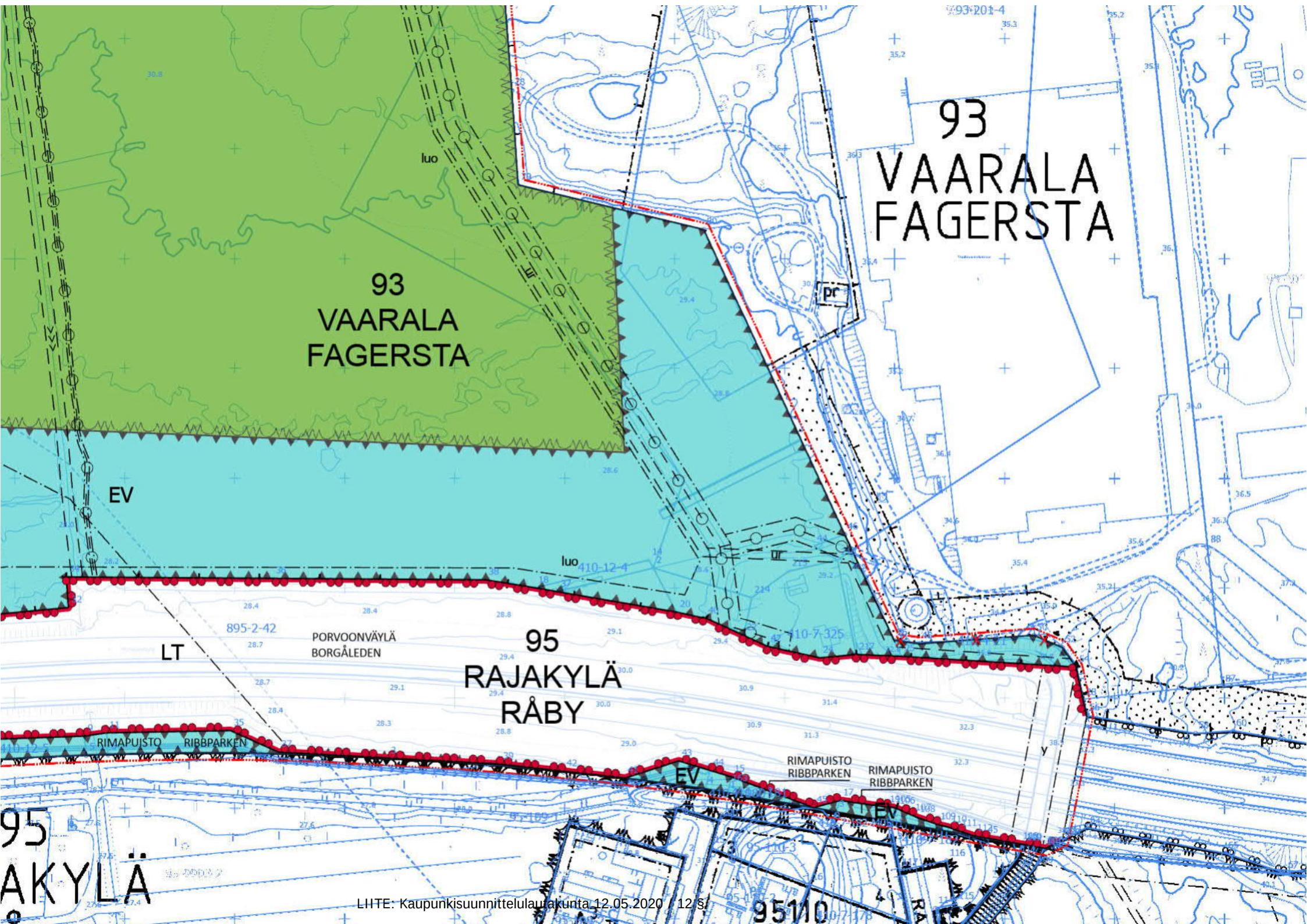


Kaavakartan pienennös


VP
LP
403-5-61
93140
T1
e=1.00
III
93
VAARALA
FAGERSTA
93033
A4
e=0.30
II
AO (TPA)
e=0.50
II
93-140-3
93-140-4
93-140-6
93-140-2
93-140-8
403-2-229
403-2-248
403-2-254
403-2-82
410-13-49
410-13-50
410-1-56
93-153-1
410-2-5
VAARALANLAMMET
FAGERSTAPOTTARNA
w
pp/h
pp/h
W
VU
luo
KUUSSILLANTIE
SEXBROVÄGEN
TILUSTIE
HEMMANSVÄGEN
SEXBROVÄGEN
KIRKKOKUJA
LILLA SEXBRO-PARKEN
ur
a


VAARALAN RIVIERA
FAGERSTA RIVIERAN
luo
VL
SLÅTTMOSSEN
SLÅTTMOSSEN
410-18-0
luo
93
VAARALA
FAGERSTA
pv
EV
SLÅTTMOSSEN
SLÅTTMOSSEN


SLÅTTMOSSEN
SLÅTTMOSSEN
410-18-0
luo
93
VAARALA
FAGERSTA
pv
EV
SLÅTTMOSSEN
SLÅTTMOSSEN
luo
895-2-42
PORVOONVÄYLÄ
BORGÅLEDEN
LT
RIMAPUISTO
RIBBPARKEN
EV
95
RAJAKYLÄ
95-9903-2


93
VAARALA
FAGERSTA
93
VAARALA
FAGERSTA
luo
pr
EV
luo
410-12-4
895-2-42
PORVOONVÄYLÄ
BORGÅLEDEN
LT
95
RAJAKYLÄ
RÅBY
RIMAPUISTO
RIBBPARKEN
EV
RIMAPUISTO
RIBBPARKEN
RIMAPUISTO
RIBBPARKEN
EV
95
AKYLÄ
95110

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
931100	12.5.2020

Vantaan kaupunki

VAARALANLAMMET

Asemakaava

Kaupunginosa 93 VAARALA
Katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueet.

Kaupunginosa 95 RAJAKYLÄ
Erityis- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosat 93 VAARALA ja 95 RAJAKYLÄ
Osa kaupunginosan rajaa.

1:2000

Vanda stad

FAGERSTAPOTTARNA

Detaljplan

Stadsdel 93 FAGERSTA
Gatu-, rekreations-, special-, samt trafik- och vattenområden.

Stadsdel 95 RÅBY
Special- och trafikområden.

Ändring av detaljplanen

Stadsdelarna 93 FAGERSTA och 95 RÅBY
En del av stadsdelsgränsen.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
VP	**Puisto.**	**Park.**
VL	**Lähivirkistysalue.** Alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista.	**Område för närrekreation.** Området förutsätter inte förverkligande av bullerskydd.
VU	**Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.** Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja. Rakenteiden ja rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä. Julkisivumateriaalina käytetään puuta.	**Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.** I området får byggnader, konstruktioner och funktioner relaterade till badstranden placeras. Konstruktioner och byggnader bör vara arkitektoniskt enhetliga. Som fasadmaterial används trä.
LT	**Maantien alue.**	**Område för landsväg.**
LP	**Yleinen pysäköintialue.** Alueelle saa rakentaa uimarantaa palvelevan pysäköintialueen. Aluetta rajaavaa puustoa pyritään säästämään. Pysäköintialue päällystetään vettä läpäisemättömillä pintamateriaaleilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Täytöissä käytetään kitkamaalajeja, joista ei aiheudu haittaa pohjaveden laadulle. Pinnoitetun alueen valumavedet ohjataan öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle.	**Område för allmän parkering.** I området får ett parkeringsområde som betjänar badstranden byggas. Trädbeståndet som avgränsar området bevaras i mån av möjlighet. Parkeringsområdet förses med ogenomtränglig beläggning eller en konstruktion som inkluderar grundvattenskydd. I fyllningarna används granulära jordmånstyper som inte stör grundvattnets kvalitet. Vatten som rinner från de belagda områdena leds via en oljeavskiljare till dagvattenavloppet eller utanför grundvattenområdet.
EV	**Suojaviheralue.** Kasvillisuuden hoidossa tavoitteena on tiheä ja monikerroksinen metsä. Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä.	**Skyddsgrönområde.** I vården av växtbeståndet är målet en tät och flerskiktig skog. I området får inte områden för lek eller utevistelse placeras. Friluftsleder får byggas i området.
W	**Vesialue.** Lampi varataan uimarannaksi. Pohjan muotoilu on sallittua uimarannan turvallisuutta ja käytettävyyttä edistävässä tarkoituksessa. Kaivaminen pohjaveden pinnan alapuolella vaatii vesilain 3. luvun 2 § mukaisen luvan ympäristöviranomaiselta. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy.	**Vattenområde.** Dammen reserveras som badstrand. Dammbottnen får formas för att främja badstrandens säkerhet och användarvänlighet. Miljömyndighetens tillstånd enligt vattenlagens 3. kapitel 2 § krävs för att gräva under grundvattenytan. I strandområdets planering bör vattenytans variationer +28.00 - 29.50 m ö.h. beaktas.

	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	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.**
93	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAARALA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
KUUSSILLANTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
VAARALANLAMMET	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
	Katu.	**Gata.**
a	**Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.**	**Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.**
y	**Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.**	**Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.**
	Tontille ajo on sallittu.	Körning till tomten är tillåten.
luo	**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**	**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**
	Alueen luontotyypit tulee säilyttää. Alueella saa tehdä suoalueiden vesitaloutta ennallistavia toimenpiteitä. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita.	Områdets naturtyper bör bevaras. I området får åtgärder som återställer träskområdenas vattenekonomi utföras. I området får leder och spångar för rekreationssyfte byggas.
w	**Vesialue.**	**Vattenområde.**
	Lampia ja vähintään 50 % niiden rannoista tulee kehittää kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Ranta-alueiden suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy. Lammille saa sijoittaa koirien uimapaikan.	Dammarna och åtminstone 50 % av deras stränder bör utvecklas som omgivning med naturvegetation. I strandområdenas planering bör vattenytans variationer +28.00 - 29.50 m ö.h. beaktas. Vid dammarna får en simplats för hundar placeras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.	I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner eller plantera träd eller buskar med djupa rötter.
	Johtokujalle saa rakentaa ulkoilureitin, joka palvelee tarvittaessa myös vesihuollon rakenteiden kunnossapitoa.	I ledningsgrändens område får en friluftsled byggas, som vid behov också betjänar underhållet av vattenförsörjningens konstruktioner.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
>>>	**Ohjeellinen avo-oja.**	**Riktgivande öppet dike.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
pp/h	**Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.**
pv	**Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.**	**Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.**
	Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.	Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Konstruktion, dränering, dagvattenhantering och grävning bör utföras så att det inte sker förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattennivån. Kemikalier eller sprängämnen som medför risk för grundvattnet får inte hanteras i området.
	Vaaralanlampien toteutussuunnitteluun tulee liittää pohjavesien vaikutusarviointi ja hulevesien hallintasuunnitelma.	En bedömning av konsekvenserna för grundvattnet och en plan för hanteringen av dagvattnet ska bifogas till Fagerstapottarnas genomförandeplanering.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

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__

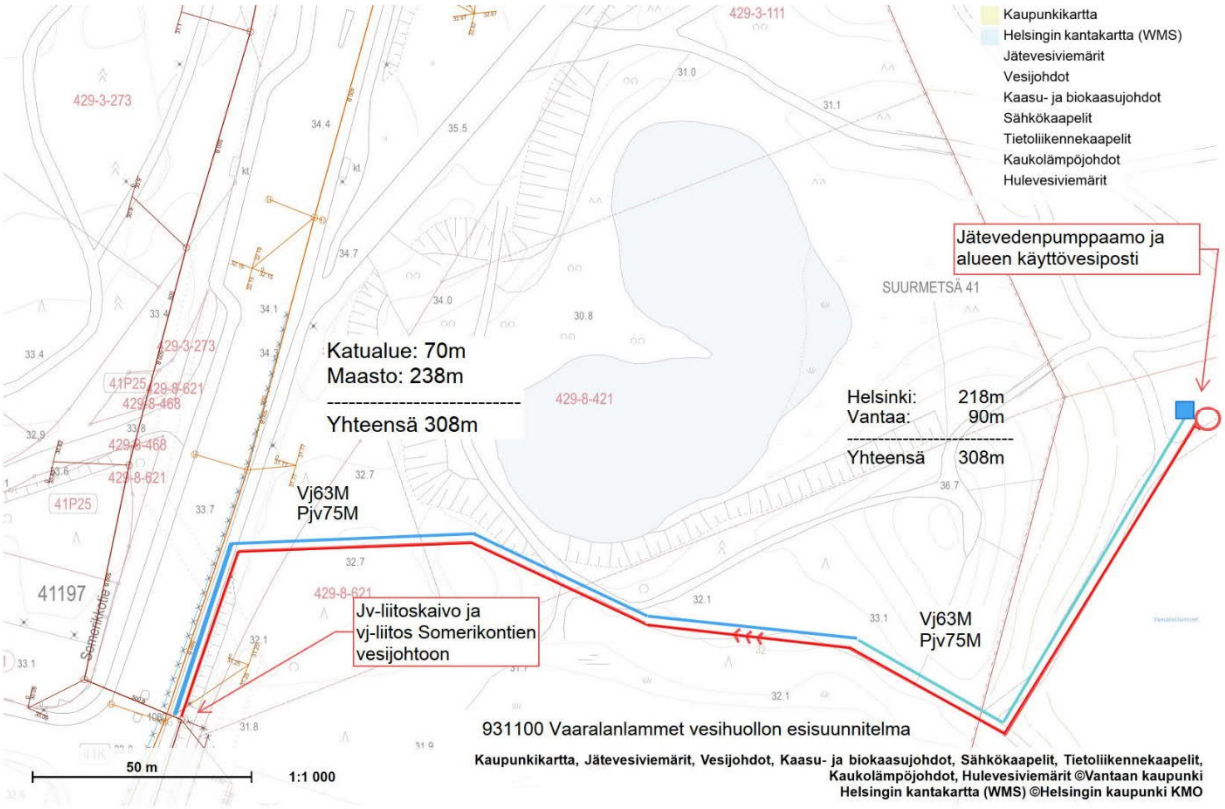
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

LIITE 1: VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA



Vantaa

Asemakaavoitus / VKA, LLÖ

Vaaralanlampien asemakaavaehdotus nro 931100 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **12.2. – 12.3.2020**. Tänä aikana jätettiin kaksi **(2 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1, 11.3.2020 Muistuttajat 1	Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotusta tulee muuttaa siten, että luo-alue rajataan luontoselvityksen mukaisesti koskemaan vain erityisiä luontoarvoja omaavaa isovarpurämemuuttuman aluetta (luontoselvityksen kuviokartan mukainen kuvio 1). Kaavaehdotuksessa luo-alue on määritelty koskemaan lähes koko kaava-aluetta. Vaikka asemakaavan tavoitteena on ilmeisesti toteuttaa alueen käyttö siten, että kaavaehdotuksessa esitetyn laajan luo-alueen osia pyritään ennallistamaan mahdollisimman luonnontilaiseksi, ei luontoselvityksen perusteella muilla kuin kuvioilla 1 ole käsittääksemme erityisiä suojeluarvoja. Huomautamme myös, että luontoselvitystä piti erikseen pyytää kaavoituksesta.	-
NRO 2, 12.3.2020 Muistuttajat 2	Jos Vantaa haluaa Vaaralanlampien alueesta virkistysalueen niin kartanon omistajille tulee antaa vastaava metsäalue, jota voi käyttää talousmetsänä/rakennustontteina tai Vantaan kaupunki ostaa	-

	alueen omistajilta. Aluetta ei vain voi muuttaa virkistysalueeksi. Me vastustamme että metsäaluetta käytetään virkistysalueena ilman että omistajat saavat tuloja. Alueita voisi käyttää talousmetsinä tai muuttaa asuin tai teollisuusalueeksi. Jos aluetta muutetaan virkistysalueeksi omistajia pitää kompensoida eivätkä heitä voi pitää vastuullisena alueen hoidosta, yksityisaluetta ei voi käyttää kaupungin virkistysalueena ja hoito jättää alueen omistajille. Westerkullan kartanon osaomistajina olemme valmiita myymään osamme Vaaralammetin alueesta alueen markkina hintaan mutta vastustamme että maatamme muutetaan Vantaan asukkaiden virkistyskäyttöön.	

NRO 1

Muistuttajat 1, 11.3.2020

Muistutus:
Nähtävillä olevaa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotusta tulee muuttaa siten, että luo-alue rajataan luontoselvityksen mukaisesti koskemaan vain erityisiä luontoarvoja omaavaa isovarpurämemuuttuman aluetta (luontoselvityksen kuviokartan mukainen kuvio 1). Kaavaehdotuksessa luo-alue on määritelty koskemaan lähes koko kaava-aluetta. Huomautamme myös, että tätä liitteenä olevaa luontoselvitystä ei ollut nähtävillä olevassa kaava-aineistossa eikä sitä löytynyt muualtakaan Vantaan kaupungin sivuilta, vaan se piti erikseen pyytää kaavoituksesta.

Perustelut: Vaikka asemakaavan tavoitteena on ilmeisesti toteuttaa alueen käyttö siten, että kaavaehdotuksessa esitetyn laajan luo-alueen osia pyritään ennallistamaan mahdollisimman luonnontilaiseksi, ei luontoselvityksen perusteella muilla kuin kuvioilla 1 ole käsittääksemme erityisiä suojeluarvoja. Luontoselvityksessä muiden kuvioiden luontoa kuvaillaan kuluneeksi ja puuston tasaikäisyys osoittaa näiden alueiden olevan tavallista hoidettua kasvatusmetsää, jota ei meidän näkemyksemme mukaan voida merkitä ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi”.

Vastine:

Asemakaavan luo-alueen rajauksesta on päätetty yhteistyössä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa. Rajaus noudattaa Vantaan yleiskaavaehdotuksen 2020 luo-aluerajausta, joka sisältää Slåttmossenin suon ja laajan bufferialueen. Slåttmossenin rämealueen ja sen ympäristön erityistä arvoa lisää seudullinen ekologinen yhteys, joka on osa maakunnallisesti arvokasta virkistysalueverkostoa. Pääkaupunkiseudun koillinen vihersormi kulkee Viikistä ja Kivikosta suunnittelualueen kautta kohti Ojankoa ja Sipoonkorpea. Luo-aluevarauksen tavoitteena on turvata Slåttmossenin rämealueen säilyminen yhtenäisenä metsäalueena ja ekologisena yhteytenä Helsingin puolelta Sipoonkorven suuntaan. Koko alueen turvaaminen luo-merkinnällä edistää myös säilyneemmän suoalueen suojelua jatkossa ja merkinnällä voidaan varmistaa, että alueella ei tehdä ennallistamista tai suojelua haittaavia toimenpiteitä.

Kaikkia asemakaavaa koskevia valmisteluaineistoja ei ole nähty tarpeelliseksi ladata internetiin. Selvitys toimitettiin muistutuksen tekijöille viipymättä, kun he sitä pyysivät.

Tarkistukset:
-

NRO 2

Muistuttajat 2, 12.3.2020

Muistutus:

Suurin osa alueesta 931100 Vaaralammet on Westerkullan kartanon omistajien omistamaa maata. Westerkullan kartanon noin 300 hehtaarista jo 60 hehtaaria on muutettu suojelualueeksi ja tällä hetkellä toinenkin osa on luonnonsuojelupäätöksen vaiheella. Nyt Vantaan kaupunki haluaa muuttaa Vaaralammetin alueen, joka

on suuremmaksi osaksi (noin 40 hehtaaria) Westerkullan kartanon omistajien maata, virkistysalueeksi. Tällöin yli 100 hehtaaria kartanon omistajien maa-alueista on siirretty sellaiseen käyttöön josta kartanon omistajat eivät saa tuloja. Jos Vantaa haluaa Vaaratinlammetin alueesta virkistysalueen niin kartanon omistajille tulee antaa vastaavan metsäalueen jota voi käyttää talousmetsänä/rakennustontteina tai Vantaan kaupunki ostaa alueen omistajilta. Aluetta ei vain voi muuttaa virkistysalueeksi. Me vastustamme että metsäaluetta käytetään virkistysalueena ilman että omistajat saavat tuloja. Alueita voisi käyttää talousmetsinä tai muuttaa asuin tai teollisuusalueeksi. Jos aluetta muutetaan virkistysalueeksi omistajia pitää kompensoida eivätkä heitä voi pitää vastuullisena alueen hoidosta, yksityisaluetta ei voi käyttää kaupungin virkistysalueena ja hoito jättää alueen omistajille. Jo nyt Mustanvuoren alueelle on teetetty parkkipaikka ja kävelyreittejä vaikka alue on Westerkullan kartanon omistajien omaisuutta.

Westerkullan kartanon osaomistajina olemme valmiita myymään osamme Vaaralammetin alueesta alueen markkina hintaan mutta vastustamme että maatamme muutetaan Vantaan asukkaiden virkistyskäyttöön.

Vastine:
Vaaralanlampien alueen maankäyttöä ei ratkaista pelkästään tällä asemakaavalla, vaan perusratkaisu on tehty jo Vantaan yleiskaavassa 2007, joka taas perustuu Uudenmaan maakuntakaavaan virkistysaluevarauksen osalta. Kaavoitettava Slåttmossenin ja Vaaralan-Jakomäen lampien muodostama kokonaisuus on osa maakunnallisesti arvokasta virkistysverkostoa. Pääkaupunkiseudun koillinen vihersormi kulkee Viikistä ja Kivikosta suunnittelualueen kautta kohti Ojankoa ja Sipoonkorpea. Lammet ja Slåttmossen muodostavat omaleimaisen virkistyskohteen, jolla on myös luonnonsuojelullista arvoa. Alue on perusteltua varata kaavassa virkistyskäyttöön.

Yleiseen käyttöön kaavoitetuista alueista huolehtiminen on kaupungin vastuulla (mm. virkistysalueet, katualueet). Tilanne, jossa yksityinen omistaja olisi velvollinen vastaamaan julkisen viheralueen hoitamisesta ei näin ollen ole mahdollinen.

Tarkistukset:
-

Vantaa

Asemakaavoitus / VKA, LLÖ

Vaaralanlampien asemakaavaehdotus nro 931100 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **12.2. – 12.3.2020**. Kaupunginhallitus 27.01.2020 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 10.2.2020 VANTAAN ENERGIA OY VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY	Sähköverkko: ei huomautettavaa. Kaavassa on huomioitu olemassa oleva sähkön jakeluverkko. Kaukolämpöverkko: ei huomautettavaa.	-
NRO 2, 18.2.2020 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ	Ei huomautettavaa	-
NRO 3, 11.3.2020 UUDENMAAN LIITTO	Ei huomautettavaa	-
NRO 4, 12.3.2020 FINGRID OYJ	Asemakaava mahdollistaa Porvoonväylän eteläpuolelle, asemakaavan ulkorajalle tai suojaviheralueelle (EV) sijoittuvan 400 kV maakaapelihankkeen kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.	-
NRO 5, 18.3.2020 HELSINGIN KAUPUNKI	Vaaralan-Jakomäen lampien kehittäminen on erittäin hyvä asia ja sitä on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Alueen Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon sen keskeinen sijainti seudullisesti tärkeän Viikki–Kivikko –vihersormen ja Sipoonkorven kansallispuiston välissä. Alueen kehittämisessä	-

	tulee ottaa huomioon toimivan reitistön suunnittelu.	
NRO 6, 19.3.2020 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT - KUNTAYHTYMÄ	Suunnittelualueen itälaidalla sijaitsee 500 mm pääviemäri ja 200 mm vesijohto. Kaavakartassa johdoille on merkitty johtokuja, jonka leveyttä ei ole mahdollista tarkistaa aineiston perusteella. Johtokujan tulee olla vähintään 10 metriä leveä. Kaavaselostuksen liitteenä on esitettävä vesihuollon esisuunnitelma.	Johtokuja on 10 m leveä. Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin vesihuollon esisuunnitelma. Selostusta päivitettiin.
NRO 7, 19.3.2020 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Kaava-alueella on voimassa olevat pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuoja-alueiden sekä ottamoalueen rajaukset, jotka tulee lisätä kaavakartalle ja antaa niille suoja-alueen määräykset soveltuvin osin. Kaikki pohjaveden suojeluun liittyvät määräykset olisi hyvä koota tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen merkinnän määräyksiin nykyisen määräyksen lisäksi. Määräyksiin on lisättävä maininta, että pohjavesialueelle rakennettava huoltorakennuksen jätevedet tulee johtaa viemäriin ja että yleiselle pysäköintialueelle tulee tehdä pohjavesisuojaus sekä asfaltointi ja johtaa pysäköintialueella syntyvät hulevedet öljynerottimen kautta viemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle.	Erityyppiset pohjavesialueet sisältyvät merkitään pv, ”tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue”. Merkintää on näin helpompi tulkita ja suojelu on riittävää myös ottamo- ja lähisuoja-alueiden osalta. Kaavakartan merkintää ei muuteta. Kaavamääräyksiä ei merkitä asemakaavoihin kahdesti. Määräysten esitystapa säilytetään ennallaan. Pysäköintialueen pohjavettä koskevia määräyksiä tarkennettiin.

	Pohjavesilampien ruoppaus pohjaveden pinnan alapuolella sekä lampien mahdollinen laajentaminen tarvitsee vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisen luvan aluehallintovirastosta.	Lampien ruoppausta koskevaa määräystä tarkennettiin lisäämällä viittaus vesilakiin.
	LT-alueen kaavamääräys tulee ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon maantien alue.	LT-alueen kaavamääräys korjattiin muotoon ”maantien alue”.
	Porvoonväylän pohjoispuolelle on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalue, josta osa sijaitsee väylän melualueella. Periaatteessa lähivirkistysaluetta ei pitäisi osoittaa väylän melualueelle, vaan alue tulisi osoittaa suojaviheralueeksi. Mikäli näin kuitenkin toimitaan, tulisi lähivirkistysalueelle lisätä määräys ”alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista”.	Lisättiin esitetty lähivirkistysalueen melusuojausta koskeva määräys.
	Mikäli alue merkitään lähivirkistysalueeksi, vaikka alueella ei ole tarkoituskaan saavuttaa VNP:n 993/1992 mukaisia melunohjearvoja, ratkaisu on perusteltava ja tuotava selkeästi esille kaavaselostuksessa.	Ratkaisun perustelua asemakaavaselostuksessa täsmennettiin.

NRO 1

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia sähköverkot Oy, 10.2.2020

Lausunto:
Sähköverkko

Ei huomautettavaa.
Lausuntoaineistossa on huomioitu olemassa oleva sähkön jakeluverkko. Kaavakartassa huomioitu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeet maanalaisten johtojen osalta halutaan säilyttää. Johtoalue sijaitsee kaavamuutosalueen keskiosassa halkaisten alueen etelä - pohjoissuunnassa.

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.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
-
Tarkistukset:
-

NRO 2

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 18.2.2020

Lausunto:
HSL:llä ei lausuttavaa asemakaavan ja asemakaavanmuutoksesta 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet.

Vastine:
-
Tarkistukset:
-

NRO 3
Uudenmaan liitto, 11.3.2020

Lausunto:
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Vaaralanlampien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine:
-
Tarkistukset:
-

NRO 4
Fingrid Oyj, 12.3.2020

Lausunto:
Olemme lausuneet asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.3.2018. Kuten toimme esille, asemakaavan reuna-alueelle sijoittuu Fingridin 400 kV maakaapelihanke Länsisalmi-Viikinmäki. Kaapeli sijoittuu kuitenkin Porvoonväylän eteläpuolelle, asemakaavan ulkorajalle tai suojaviheralueelle (EV). Kuten Vantaan kaupungin vastineessa todetaan, asemakaavan suojaviheraluemerkintä mahdollistaa kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.

Meillä ei lausuttavaa muutoin asemakaavaehdotuksen sisällöstä. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine:
-
Tarkistukset:
-

NRO 5
Helsingin kaupunki, Yleiskaavoitus, 18.3.2020

Lausunto:
Valmistelua on tehty hyvässä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa ja alueen kehittämisestä on järjestetty mm. yhteinen asukastilaisuus. Lisäksi alueen kehittämiseksi on tehty yhteisiä selvityksiä.

Vaaralan-Jakomäen lampien kehittäminen on erittäin hyvä asia. Lammet toimivat jo nykyisellään alueellisesti tärkeänä virkistyskohteena ja niiden kehittäminen vaikuttaisi niiden vetovoimaan merkittävästi. Toteutuessaan hankkeella olisi laajoja vaikutuksia koko Jakomäen alueen houkuttelevuuteen. Yleis- tai asemakaava ei ole esteenä lampialueen kehittämiselle Helsingin puolella. Tällä hetkellä alueen maanomistus ei ole kaupungilla, mutta maanomistajan kanssa on käyty neuvotteluja. Hankkeen toteutumisen edellytyksenä Helsingin puolella on, että alue siirtyy Helsingin kaupungin omistukseen. Koska alueen toteutus olisi perusteltua tehdä samaan aikaan molemmissa kaupungeissa, pyritään Helsingissä siihen, että toteutukseen päästäisiin pian sen jälkeen, kun maanomistus on siirtynyt Helsingille.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon sen keskeinen sijainti seudullisesti tärkeän Viikki–Kivikko –vihersormen ja Sipoonkorven kansallispuiston välissä. Seudullinen viheryhteystarve on osoitettu Helsin-

gin yleiskaavassa 2016 ja Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelmassa 2016. Alueen kehittämisessä tulee huomioida toimivan reitistön suunnittelu.

Vastine:
Alueen suunnittelua on tarkoitus jatkaa yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja maanomistukseen liittyvät kysymykset on ratkaistu sekä Helsingissä että Vantaalla.

Tarkistukset:
-

NRO 6
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 19.3.2020

Lausunto:
Suunnittelualueella on rakennettua vesihuoltoa; itälaidalla sijaitsee osin muovia (rakennusvuosi 2005) ja osin betonia oleva 500 mm pääviemäri ja valurautainen 200 mm vesijohto. Kaavakartassa johdoille on merkitty johtokuja, jonka leveyttä ei ole mahdollista tarkistaa aineiston perusteella. Johtokujan tulee olla vähintään 10 metriä leveä.

Alueen uusi huoltorakennus edellyttää vesihuollon rakentamista. Rakennus sijoittuu viitesuunnitelman (Sitowise 2018) mukaan todennäköisesti Helsingin puolelle ja liittyy Helsingin vesihuoltoverkostoihin. Kaavaselostuksen liitteenä on tästä huolimatta esitettävä vesihuollon esisuunnitelma.

Vastine:
Kaavakartassa osoitettu johtokuja on leveydeltään 10 metriä.

Vesihuollon esisuunnitelman tekemistä ei ole nähty tarpeelliseksi, koska toteutusedellytykset tutkittiin teknisen selvityksen yhteydessä ja alueen tarkempi suunnittelu tapahtuu myöhemmin. Lausunnon perusteella selostuksen liitteeksi tuotettiin tekniseen selvitykseen perustuva esisuunnitelma, jossa vesi- ja viemärijohdot tuodaan alueelle Helsingin puolelta.

Tarkistukset:
- Kaavaselostuksen liitteeksi lisättiin vesihuollon esisuunnitelma. Kaavaselostusta täydennettiin.

NRO 7
Uudenmaan ELY-keskus, 19.3.2020

Lausunto:
Yleiskaavat

Asemakaavaehdotus huomioi sekä voimassa olevan Vantaan yleiskaavan että valmisteilla olevan Vantaan yleiskaavamuutoksen.

Pohjavedet

Asemakaavaehdotus sijaitsee Fazerilan (0109252) vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, osittain pohjaveden muodostumisalueella. Vaaralanlammet ovat pohjavesivaikutteisia ja niiden pinnankorkeus reagoi pohjaveden pinnankorkeuden kanssa.

Kaava-alueella on voimassa olevat pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuoja-alueiden sekä ottamoalueen rajaukset, jotka tulee lisätä kaavakartalle ja antaa niille suoja-alueen määräykset soveltuvin osin. Suoja-aluepäätös on lausunnon liitteenä.

Pohjaveden suojeluun liittyviä kaavamääräyksiä on esimerkiksi yleisen pysäköintialueen ja vesialueen määräyksissä. Kaikki pohjaveden suojeluun liittyvät määräykset olisi hyvä koota tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen merkinnän määräyksiin nykyisen määräyksen lisäksi. Määräyksiin on lisättävä maininta, että pohjavesialueelle rakennettava huoltorakennuksen jätevedet tulee johtaa viemäriin ja että yleiselle pysäköintialueelle tulee tehdä pohjavesisuojaus sekä asfaltointi ja johtaa pysäköintialueella syntyvät hulevedet öljynerottimen kautta viemäriin tai pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesilampien ruoppaus pohjaveden pinnan alapuolella sekä lampien mahdollinen laajentaminen tarvitsee vesilain 3 luvun 2 §:n mukaisen luvan aluehallintovirastosta.

Happamat sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat-karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu alueelle, jolla sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni, pieni tai kohtalainen. Koska lammet ovat kuitenkin syntyneet maa-ainesten oton seurauksena, sulfaattimaita ei lampien alueella todennäköisesti ole.

Liikenne ja meluntorjunta

Asemakaavaan sisältyy osuus Porvoonväylää (valtatie 7). Porvoonväylälle varattu LT-alue on osoitettu asemakaavassa kiinteistörekisterin kiinteistörajojen mukaisesti. LT-alueen kaavamääräys tulee ajantasaistaa nykymääräysten mukaiseen muotoon maantien alue. Määräys yleisen tien alue on käytöstä poistunut määräys.

Porvoonväylän pohjoispuolelle on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalue, josta osa sijaitsee väylän melualueella. Periaatteessa lähivirkistysaluetta ei pitäisi osoittaa väylän melualueelle, vaan alue tulisi osoittaa suojaviheralueeksi. Mikäli näin kuitenkin toimitaan, tulisi lähivirkistysalueelle lisätä määräys alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista. Näin kysymys lähivirkistysalueen melulta suojaamistarpeesta tulee ratkaistuksi asemakaavassa, eikä sitä ryhdytä käsittelemään uudelleen mahdollisen väylän parantamishankkeen yhteydessä.

Mikäli alue merkitään lähivirkistysalueeksi, vaikka alueella ei ole tarkoituskaan saavuttaa VNP:n 993/1992 mukaisia melunohjearvoja, ratkaisu on perusteltava ja tuotava selkeästi esille kaavaselostuksessa. Alueen merkitseminen suojaviheralueeksi vastaisi alueen tosiasiallista käyttötarkoitusta.

Vastine:
Kaikki lausunnon liitteen mukaiset pohjaveteen liittyvät alueet sisältyvät merkintään pv, ”tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue”. Merkintää on näin helpompi tulkita, mikä edistää suojelun toteutumista. Pv-määräyksen mukainen suojelu on riittävää kaukosuoja-alueen lisäksi myös pohjavedenottamo- ja lähisuoja-alueiden osalta. Tämän tarkempi pohjavesialueiden erittely ei ole asemakaavatasolla tarkoituksenmukaista. Kaavakartan merkintää ei muuteta.

Kun kaavamääräys koskee ainoastaan tiettyä käyttötarkoitusaluetta, se lisätään kyseisen käyttötarkoitusalueen määräysten alle. Näin kaavaa on helpompi tulkita. Pohjavettä koskevat määräykset säilytetään kyseisen käyttötarkoitusalueen (esim. vesialue, pysäköintialue) merkinnän alla. Kaavamääräyksiä ei merkitä asemakaavoihin kahdesti. Määräysten esitystapa säilytetään ennallaan.

Huoltorakennuksen viemäröintiä edellytetään lainsäädännössä (mm. MRL 135 § koskien rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä). Asia huomioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, eikä aiheesta ole tarpeen erikseen määrätä asemakaavassa. Suunnitelmaan on liitetty vesihuollon esisuunnitelma, jossa esitettyyn viemäriin rakennus aiotaan liittää. Asemakaavamääräystä ei muuteta.

Pohjavettä koskevia määräyksiä tarkennetaan pysäköintialueen osalta. Pysäköintialueen pinnoite ratkaistaan toteutuksen yhteydessä. Lampien muokkausta koskeva määräys on luonteeltaan yleispiirteinen. Sen tarkoituksena on vahvistaa tulkinta, että kyseessä on erillistä lupaa edellyttävä muutos. Määräystä tarkennetaan lisäämällä viittaus lainsäädäntöön.

LT-alueen määräys oli erehdyksen vuoksi vanhentuneessa muodossa. Merkintä korjataan muotoon ”maantien alue”.

Suojaviheralueeksi on asemakaavaehdotuksessa osoitettu se osa Porvoonväylän pohjoispuoleisesta alueesta, jossa päivämelutaso ylittää 60 dB:n rajan. Mikäli rajaus tehtäisiin 55 dB meluarvon mukaan, osa Slåttmossenin suosta jäisi suojaviheralueelle. 9.12.2019 päivätyn kaavaselostuksen sivulla 27 perustellaan ratkaisua seuraavasti: ”suojaviheralue on rajattu kaavassa suppeammin kuin Valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB edellyttäisi. Kaavatyössä on arvioita, että Slåttmossenin suon virkistysarvo on melutilanteesta huolimatta merkittävä.” Slåttmossenin alue on osa pääkaupunkiseudun koillista vihersormea, joka yhdistää Vanhankaupunginlahden Sipoonkorpeen. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikka -hankkeen myötä alueen läheisyyteen tulee lisää asukkaita, jolloin virkistyspaineet kasvavat. Alueen virkistyskäytön kehittämisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että se merkitään lähivirkistysalueeksi suojaviheralueen sijaan. Alueelle ei kuitenkaan sijoiteta pitkäaikaista oleskelua edistäviä rakenteita. Kaavaan voidaan siis lisätä määräys ”alue ei edellytä melusuojauksen toteuttamista”.

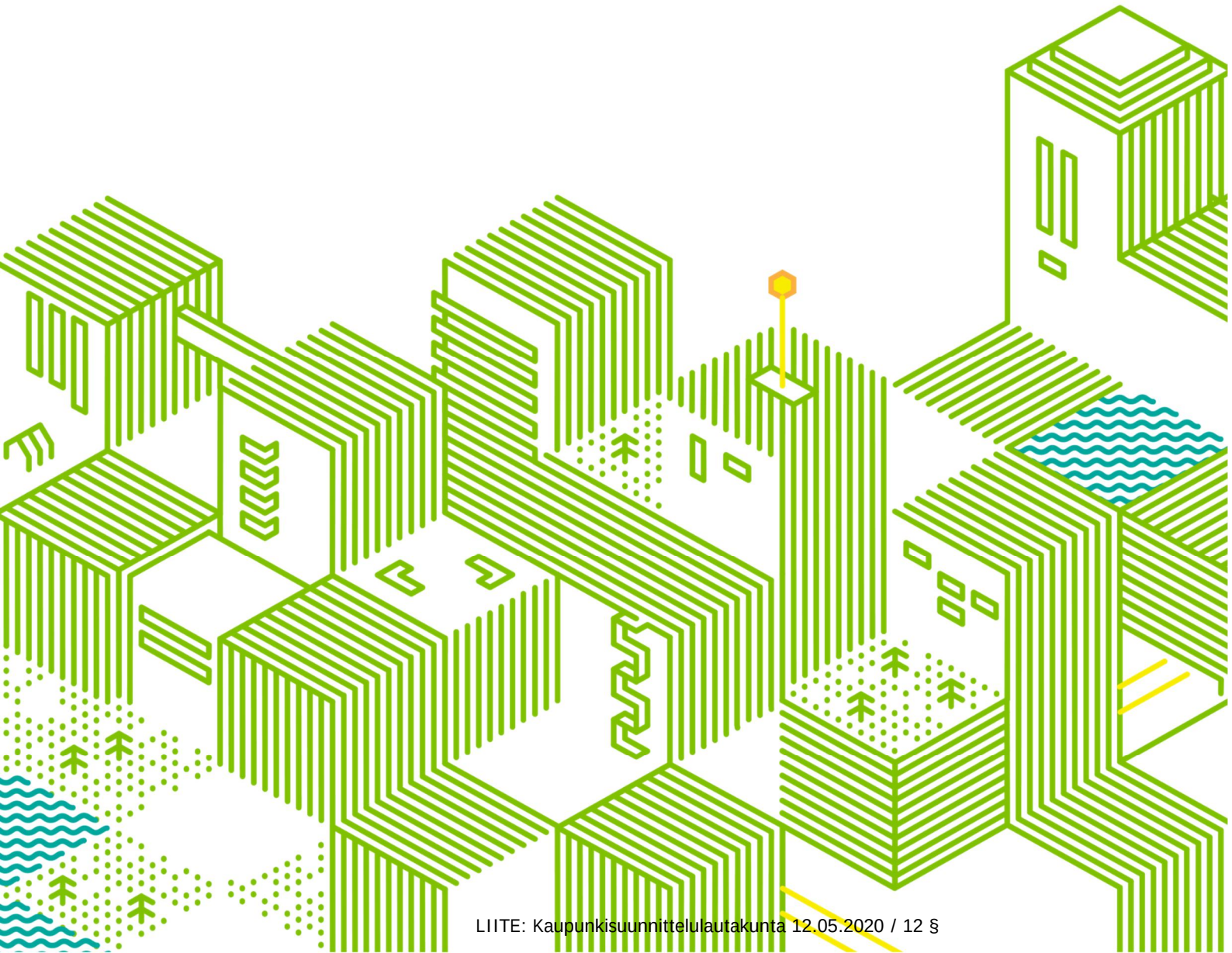
Tarkistukset:

- Pysäköintialueeseen liittyvää pohjaveden suojelua koskevaa määräystä tarkennettiin.
- Lampien ruoppausta koskevaa määräystä tarkennettiin lisäämällä viittaus vesilakiin.
- LT-alueen kaavamääräys korjattiin muotoon ”maantien alue”.
- Lisättiin esitetty lähivirkistysalueen melusuojausta koskeva määräys. VL- ja EV-alueiden rajan määrittelyn perusteluita täydennettiin asemakaavaselostuksessa.

SITOWISE

Vaarala-Jakomäen lammet - tekninen selvitys

Päiväys 29.06.2018
Tilaaja Vantaan kaupunki ja Helsingin kaupunki



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2020 / 12 §

Sisällys

1 Johdanto 2

2 Vaarala-Jakomäen lammet 3

3 Virkistyskäytön kehittäminen 3

3.1 Nykytila 3
3.2 Toiminnot 5
3.3 Pysäköinti, jätehuolto ja liikenne 6
3.4 Luonto, maasto ja kasvillisuus 7
3.5 Muuta 7

4 Lampien alueen ympäristöolosuhteet ja edellytykset virkistyskäytön kehittämiselle 8

4.1 Lampien vedenlaatu 8
4.2 Pohjavesiolosuhteet 8
4.2.1 Yleistä 8
4.2.2 Pohjaveden laatu 10
4.2.3 Suunnitellun toiminnan vaikutukset pinta- ja pohjaveteen 10
4.3 Sedimentin laatu 11
4.4 Hulevesiolosuhteet 13
4.5 Kunnallistekniset ratkaisut 15

5 Yhteenveto 16

LIITTEET

Liite 1. Virkistyksen viitesuunnitelma
Liite 2. Pintavesinäytteet, yhteenvetotaulukko
Liite 3. Analyysitodistukset:
- Liite 3.1. Analyysitodistus, pintavesi
- Liite 3.2. Analyysitodistus, pohjavesi
- Liite 3.3. Analyysitodistus, sedimentti

Liite 4. Pohjavesinäytteet, yhteenvetotaulukko
Liite 5. YKK64111,1, Näytepisteiden sijainti
Liite 6. Sedimenttikuvaus SED1
Liite 7. Hulevesiolosuhteet, 1:8 000, A3

1 Johdanto

Vaaralan-Jakomäen alueella sijaitsee neljä lampea. Työssä tehtiin tekninen selvitys lampien virkistyskäyttökelpoisuudesta.

Helsingissä ja Vantaalla on tehty valtuustoaloitteet vuonna 2016 lampien kehittämisestä viralliseksi uimapaikaksi. Tässä selvityksessä tutkitaan tämän toteuttamisen mahdollisuuksia. Selvitys on osa Vantaalla valmisteltavaa asemakaavan ”931100 Vaaralanlammet” taustamateriaalia. Helsingissä lampien alueella on voimassa oleva asemakaava.

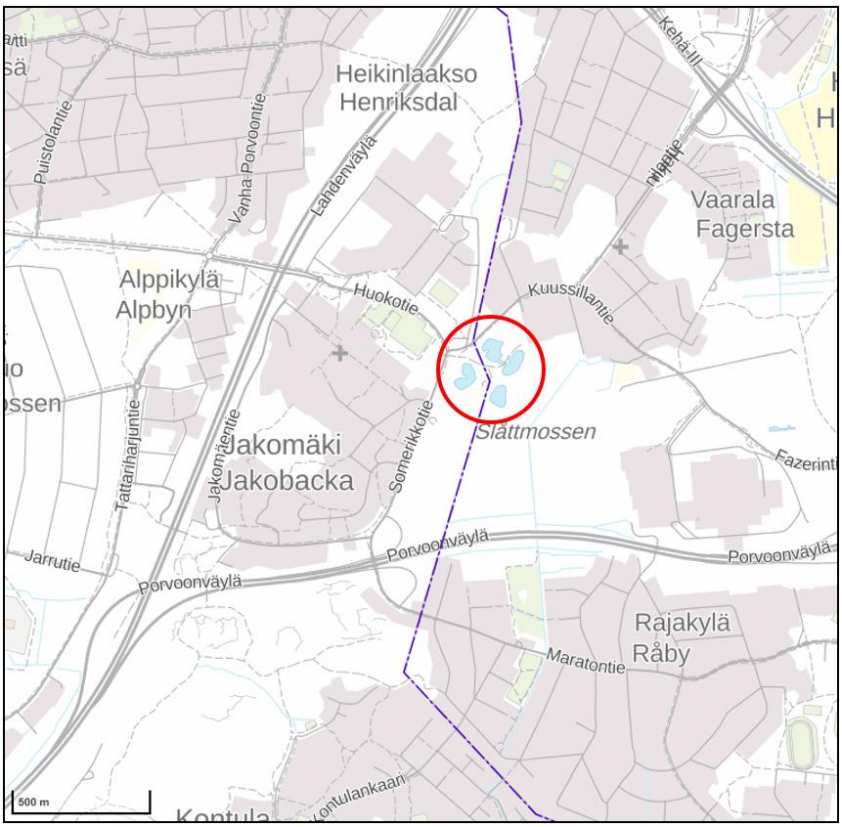
Työn tilaajina ovat toimineet Helsingin ja Vantaan kaupungit. Yhteyshenkilönä Helsingin kaupungilla ovat toimineet Heikki Takainen ja Anni Tirri ja Vantaan kaupungilla Antti Auvinen, Riikka Äärelä ja Vesa Karisalo. Sitowise Oy:ssä työn projektipäällikkönä on toiminut DI Timo Nikulainen ja työn valmisteluun ovat osallistuneet hortonomi Jouko Waris, FM Maiju Juntunen, FM Esa Kallio ja DI Elina Teuho.

Kuva 1 Vaarala-Jakomäen lammet huhtikuussa 2018

2 Vaarala-Jakomäen lammet

Selvityksen kohdealue sijaitsee Helsingin Jakomäessä / Vantaan Vaaralassa kaupunkien rajalla. Yksi lammista sijaitsee Helsingin puolella ja kolme Vantaan puolella. Kohteen sijainti on esitetty oheisessa kuvassa (Kuva 2).

Lammet ovat syntyneet 1940-60 -lukujen kuluessa maa-ainesoton seurauksena. Lammet ovat syvyydeltään alle metristä neljään metriin pohjoisten lampien ollessa matalampia. Lampia on käytetty uimapaikkana vuosien varrella, mutta ne eivät toimi virallisena uimapaikkana.



Kuva 2 Kohteen sijainti merkitty punaisella ympyrällä (pohjakartta: paikkatietoikkuna.fi, 19.4.2018)

3 Virkistyskäytön kehittäminen

3.1 Nykytila

Helsingillä ei ole maanomistusta alueella. Hankkeen toteutumisen edellytyksenä on, että alue siirtyy Helsingin kaupungin omistukseen.

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan suojeltuja eliölajeja taikka elinympäristöjä. Alueen läheisyydessä on kuitenkin Slåttmossenin luonnonsuojelualue, ja myös luonnonsuojelualueeseen kuulumaton suoalue on sinällään arvokasta ja suojelun arvoista. Erityisesti pohjoisten lampien ympäristöt ovat useiden lintulajien ruokailu- ja pesimisalueita.

Alueen eteläpuolella on ahkerassa käytössä oleva koirapuisto, jonka käyttäjille on viereisen pumppaamon viereen muodostunut pieni epävirallinen pysäköintialue.

Koirapuiston ja lampien välissä on varttunutta sekametsää, jossa lehtipuiden seassa kasvaa järeitä mäntyjä.

Hiekkakuopat on 80-luvulla muotoiltu nykyiseen muotoonsa ja rannat niiden nykyiseen kaltevuuteen. Samassa yhteydessä alueelle on tehty istutuksia, lähinnä metsityksiä mutta myös pensasistutuksia, rakennettu polkuverkostoa ja silta vesistön yli. Lampien keskellä on tiheikön ympäröimä korkeahko mäki, jolta on mahdollista avata hyvät näköalat joka puolelle lampialuetta.

Metsitykset ovat nykyisellään ylitiheitä, polkuverkosto kaipaa täydennystä, nykyiset reitit kohennusta ja silta peruskorjausta.

Alue on jo nykyisellään suosittu ulkoilualue, siellä käydään eväsretkillä, vietetään iltaa nuotioiden äärellä ja koiria käydään uittamassa lammilla.

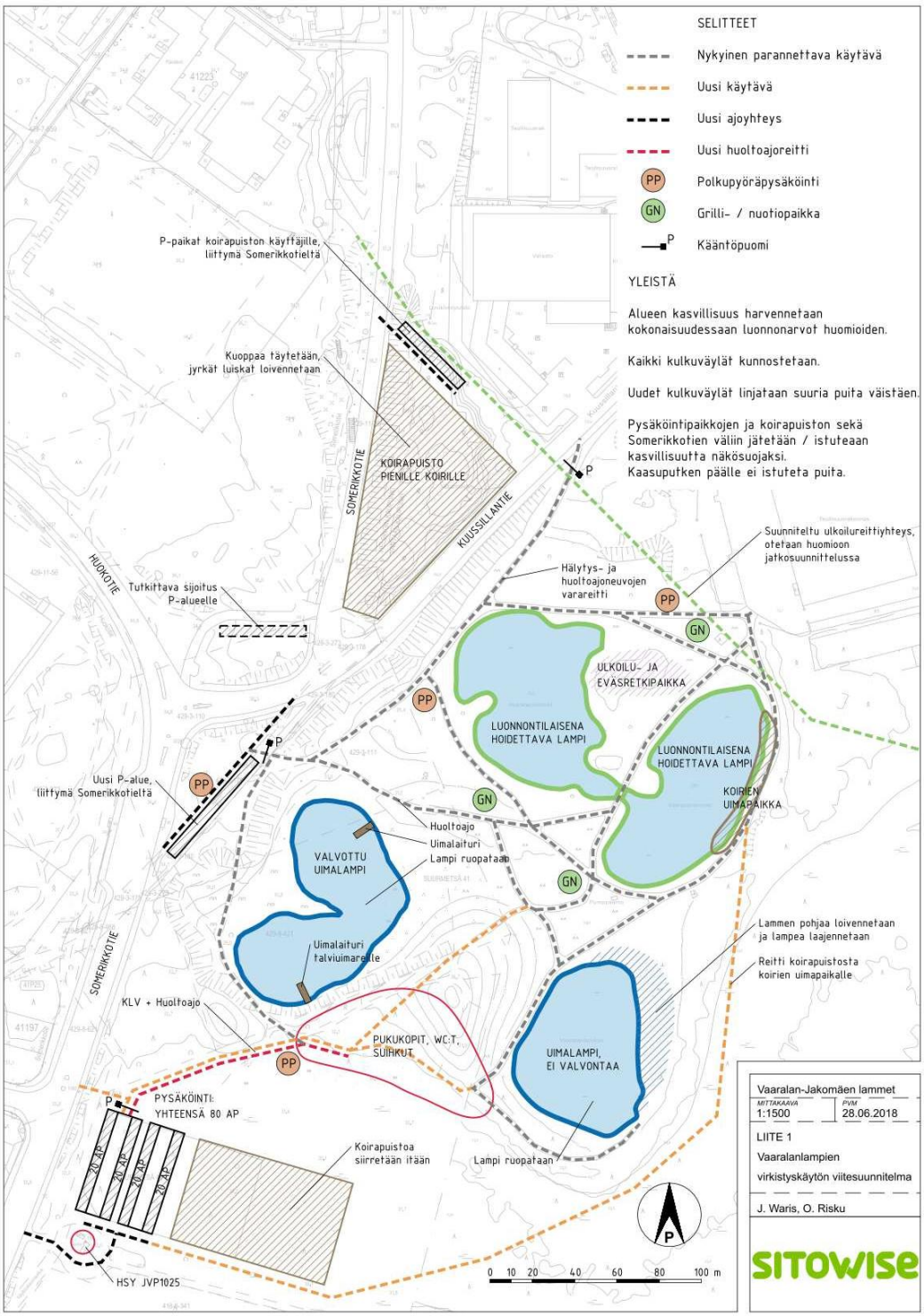
Somerikkotie kulkee penkereellä koko suunnittelualueen jaksolla, nousten pohjoispäässä huomattavasti lampien aluetta korkeammalle. Tämä asettaa erityisvaatimuksia huoltoliikenteen ja pysäköinnin järjestämiselle.

Luoteispuolella, Somerikkotien ja Kuussillantien välisessä kolmiossa, on erillinen sorakuoppa, jota ei ole maisemoitu lainkaan. Sen pohja ei ulotu yhtä lähelle pohjaveden pintaa kuin lammissa. Kuoppa on osittain erittäin jyrkkäreunainen, ja se pitää jatkossa joko loiventaa tai suojata aidoilla sekä kadun puolelta kaiteilla. Tämä alue on virkistyskäytön kannalta liikenteellisesti haastavassa paikassa kahden kadun muodostamassa kolmiossa. Kaduista Kuussillantie on varsin vilkasliikenteinen pääväylä, Somerikkotie tällä kohdalla asuntoalueen kokoojakatu.

Nykytilassa alueelle pääsee autolla, jonka seurauksena mm. niitä myös pestään siellä. Tiivis metsäpuusto antaa myös näkösuojaa monenlaiselle ei -toivotulle toiminnalle, kuten nuotioiden poltolle veden äärellä ja öiselle juhlinnalle.

3.2 Toiminnot

Suunniteltujen toimintojen likimääräinen sijoitus on esitetty ”virkistyskäytön viitesuunnitelmassa” (Kuva 3, Liite 1).



Kuva 3 Virkistyskäytön viitesuunnitelma (Liite 1)

Suunnitelma on alustava ja sen rooli tässä selvityksessä on helpottaa alueen tulevan käytön vaikutuksien arviointia.

Alueelle odotetaan runsaasti käyttöä, mahdollisesti myös talviuintia. Tähän tarvitaan lämmitetyt huoltorakennukset, joihin sijoitetaan suihkut, WC:t ja mahdollista kioski-/kahvilatoimintaa. Rakennukset sijoitetaan keskeisesti lampien välissä olevalle kukkulalle.

Toimintojen tarkemmat sijainnit ja hoitovastuut määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Huoltorakennukset edellyttävät sähkö-, vesi- ja viemärirakentamista. Kaikkeen kaivamiseen pohjavesialueella tulee olla lupa ympäristöviranomaisilta.

Eteläisemmät lammet ruopataan. Uimatoiminta keskitetään lounaisimpaan lampeen, ja siihen sijoitetaan uimalaituri. Kaakkoisen lammen itärantaa loivennetaan jolloin vesipinta-ala samalla kasvaa. Tällä lammella uinti on sallittua, mutta sinne ei järjestetä valvontaa.

Koillisimman lammen rantaan rakennetaan selkeästi maastoon merkitty uimapaikka koirille. Muu osa lammen rannasta kunnostetaan luonnon ehdoilla. Pohjoisten lampien välinen alue on myös ensisijaisesti luonnonaluetta, mutta maastoa ja kasvillisuutta muokkaamalla siitä muodostetaan alue, jonne esim. per5heet voivat tehdä luonto- tai eväsretkiä.

Luoteisimman lammen kunnostus tehdään luonnon ehdoilla, ja se jätetään lintujen ja muun eläimistön sekä luonnonkasvillisuuden alueeksi.

Lammet on tarkoitettu vain uimiseen taikka ulkoiluun, ja kalastus niissä on kielletty. Kalastuskiellot tulee selkeästi esittää kylteillä.

Koirapuistoa siirretään itään, jolloin koko aluetta palvelevat pysäköintipaikat saadaan rakennettua sen ja Somerikkotien väliin.

Somerikkotien ja Kuussillantien välistä kuoppaa loivennetaan ja sen pohjaa nostetaan maatäytöillä. Alueelle voidaan rakentaa esim. pienten koirien koirapuisto, sekä sitä palvelemaan n.10 pysäköintipaikkaa.

3.3 Pysäköinti, jätehuolto ja liikenne

Arvioitu käyttäjämäärä tulee Helsingin ja Vantaan muihin uimapaikkoihin suhteuttaen olemaan n. 800-1000 kävijää / päivä. Kun lasketaan, että polkupyörällä alueelle tulijoiden määrää saadaan nostettua järjestämällä laadukasta polkupyöräpysäköintiä, voidaan arvioida tarvittavien pysäköintipaikkojen määräksi noin 80 paikkaa. Nämä voidaan sijoittaa Somerikkotien varteen nykyisen koirapuiston kohdalle, kun puistoa siirretään riittävästi itään. Pikkukoirapuiston käyttäjille varataan n.10 paikkaa ko. puiston vierestä. P-alueelta rakennetaan kävely-yhteys toimintapisteelle.

Koirapuistolta rakennetaan kävely-yhteys alueen itäreunaa pitkin koirien uimapaikalle. Koirien vieminen muualle lampien alueelle on kielletty, sillä järjestyslaki kieltää koirien viemisen yleiselle uimarannalle

Pyöräpaikkoja tarvitaan useammasta suunnasta tulijoille (Vaarala, Rajakylä, Jakomäki). Varataan paikat pyöräpysäköinnille. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä voidaan korvata osa autopaikoista.

Lampien pohjoispuolelle on suunnitteilla laajempaa viheraluetta palveleva pyörä- ja ulkoilureitti. Slåttmossenin kautta reitti kulkee itään kohti Fazerilaa ja Vaaralaa, etelässä kohti Rajakylää. Reitti jatkuu Kuussillantien mahdollisesta alikulusta pohjoiseen kohti vanhaa Lahdentietä ja länteen kohti Puistolaa. Jatkosuunnittelussa tälle reitille tulee varata tilaa alueen pohjoisosaan.

Lampien alueelle sijoitetaan riittävästi maanpäällisiä roska-astioita, joiden tyhjennys, samoin kuin muukin huoltoajo, tehdään kevyillä ajoneuvoilla jotka eivät tarvitse leveää ajoväylää.

Toimintapisteen tuntumaan sijoitetaan 1-2 suurta syväkeräysastiaa (esim. Molok) jätteiden väliaikaista varastointia varten, sekä jätteiden lajittelupiste.

Autoliikenne lampien alueella on huolto- tai hälytysajoneuvoja lukuun ottamatta kielletty, ja se estetään puomeilla. Huoltoajoa varten järjestetään reitti Somerikkotieltä erilleen P-alueelle ajosta. Alueen luoteisosaan tulee ajoneuvoille varareitti, joka niin ikään suljetaan puomilla.

Sekä kunnostettavat että uudet käytävät valaistaan ja niiden varteen sijoitetaan penkkejä. Lampien keskellä olevalle alueelle järjestetään grillikatoksia ja nuotiopaikkoja sekä niiden yhteyteen ensisammutuskalustoa ja toimiva jätehuolto.

3.4 Luonto, maasto ja kasvillisuus

Nykyinen metsikkö tekee alueesta sulkeutuneen ja paikoitellen hieman pelottavan. Kasvillisuutta harvennetaan harkiten niin, että alueesta tulee valoisa ja avoin, mutta se jää yleisilmeeltään kuitenkin vehreäksi. Harvennuksissa huomioidaan, että käyttäjät kaipaavat kuitenkin jonkin verran näkösuojaa katujen suuntaan. Alueen lounaisosaa hoidetaan Helsingin kaupungin rakennusvirastossa 2015 laaditun luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti. Muulle lampia ympäröivälle alueelle tulee laatia luonnonhoitosuunnitelma, jossa otetaan huomioon tässä kehittämissuunnitelmassa esitetyt virkistyskäytön tavoitteet.

Kaakkoisimman lammen itäranta syvenee varsin jyrkästi, ja sitä tulee loiventaa. Tämä tehdään kaivamalla lampea laajemmaksi. Kaivaminen on luvanvaraista, mutta vesimassaa ei tule pienentää, jotta veden laatu saadaan säilymään mahdollisimman hyvänä.

Kunnostuksen yhteydessä syntyviä ruoppausmassoja ei suositella läjitettäväksi lampialueelle, kuten ei myöskään jatkossa mahdollisesti tehtävien hoitoruoppausten massoja.

3.5 Muuta

Suunnittelualueen eteläpuoleinen Slåttmossenin keidassuon luonnonsuojelualueen käyttö- ja hoitosuunnitelmaa tulee tarkistaa ja laatia tarvittaessa sitä täydentävä kunnostussuunnitelma Helsingin kaupunkiympäristön ympäristöpalvelun luonnonsuojeluasiantuntijoiden johdolla. Ensimmäisinä toimenpiteinä voitaisiin kunnostaa ja vahvistaa alueella risteileviä polkuverkkoja, sekä lisätä kosteisiin paikkoihin pitkospuita. Näin voidaan ohjata kulkijoita hallituille reiteille ja ehkäistä maaston laajempaa tallautumista. Jatkossa tulee tutkia mahdollisuuksia ehkäistä suon kuivumista esimerkiksi patoamalla laskuojia ja johtamalla sinne lisää puhtaita hulevesiä ympäristöstä.

4 Lampien alueen ympäristöolosuhteet ja edellytykset virkistyskäytön kehittämiselle

4.1 Lampien vedenlaatu

Kaikista neljästä lammesta otettiin vesinäytteet 9.5.2018 kohteelle laaditun mittausohjelman (Sitowise Oy, 20.4.2018) mukaisesti. Vesinäytteiden analyysitulokset ja laboratorion analyysitodistukset on esitetty erillisissä liitteissään (Liite 2, Liite 3.1 ja Liite 3.2).

Vesinäytetulosten perusteella lammet soveltuvat uimakäyttöön. Yleisten uimarantojen uimaveden laadulle on asetettu laatuvaatimukset ja -suositukset (STMa 177/2008, liite 1) koskien suolistoperäisten enterokokkien ja escherichia coli -bakteeria. Lisäksi asetuksessa on toimenpideraja syanoakteereille (sinilevät) sekä makrolevien/kasviplanktonien tai jätteen esiintymiselle. Vesinäytteissä todettiin vähäisiä määriä e. coli bakteereja (4-8 pmy / 100 ml) ja suolistoperäisten enterokokkeja (2-6 mpy / 100 ml). Todetut määrät alittavat selvästi uimaveden laatuvaatimukset. Koliformisten bakteerien määrä oli suurimmillaan 170 mpa/100 ml lammessa 1. Koliformiset bakteerit kuvastavat veden ulosteperäistä likaantumista, mutta koliformiset bakteerit kattavat myös haitattomia maaperäbakteereja. Kolformisille bakteereille ei ole käytettävissä viitearvoa pintavesien tai uimaveden laadun kannalta. Aiemmin voimassa olleessa EU-uimarantojen mikrobiologista laatua määrittävässä asetuksessa (STM 41/1999) oli koliformisten bakteerien vaatimukseksi annettu alle 10 000 /100 ml. Talousveden laatusuositusten perusteella lampien vesi ei ole talousvesikelpoista. Koliformiset bakteerit eivät kuitenkaan aiheuta välitöntä terveydellistä vaaraa.

Lampien vesi oli melko väritöntä (väriluku 10,5-29,3) ja lievästi sameaa (2,49-3,98 NTU). Orgaanisen aineksen määrä oli vähäinen ja happipitoisuus oli normaali. Ravinnepitoisuudet olivat alhaisia, vastaten hyvälaatuisten pienten, vähähumuksisten järvien laatua.

Vesinäytteissä todetut metallipitoisuudet ovat alhaisia, alittaen niille asetetut ympäristönlaatunormit ja pintaveden vertailuarvot. Pohjoisissa lammissa (lampi 1 ja 2) rautapitoisuus oli lievästi koholla, ylittäen talousveden laatusuositukset.

Lammissa todettiin alhaisia fenantreenin ja fluoranteenin pitoisuuksia, eteläisissä lammissa lisäksi naftaleenin pitoisuuksia. Todetut pitoisuudet alittavat selvästi pintavesien suositellut vertailuarvot ja ympäristönlaatunormin pitoisuudet. Vesinäytteissä ei todettu muita haihtuvia yhdisteitä eikä öljyhiilivetyjä.

Lammet ovat voimakkaasti pohjavesivaikutteisia lampia, eikä niihin tule lasku-uomia. Lampien vedenlaatu kuvastaa alueen pohjaveden laatua. Muutokset lampien vedenlaadussa vaikuttavat myös lähialueen pohjaveden laatuun.

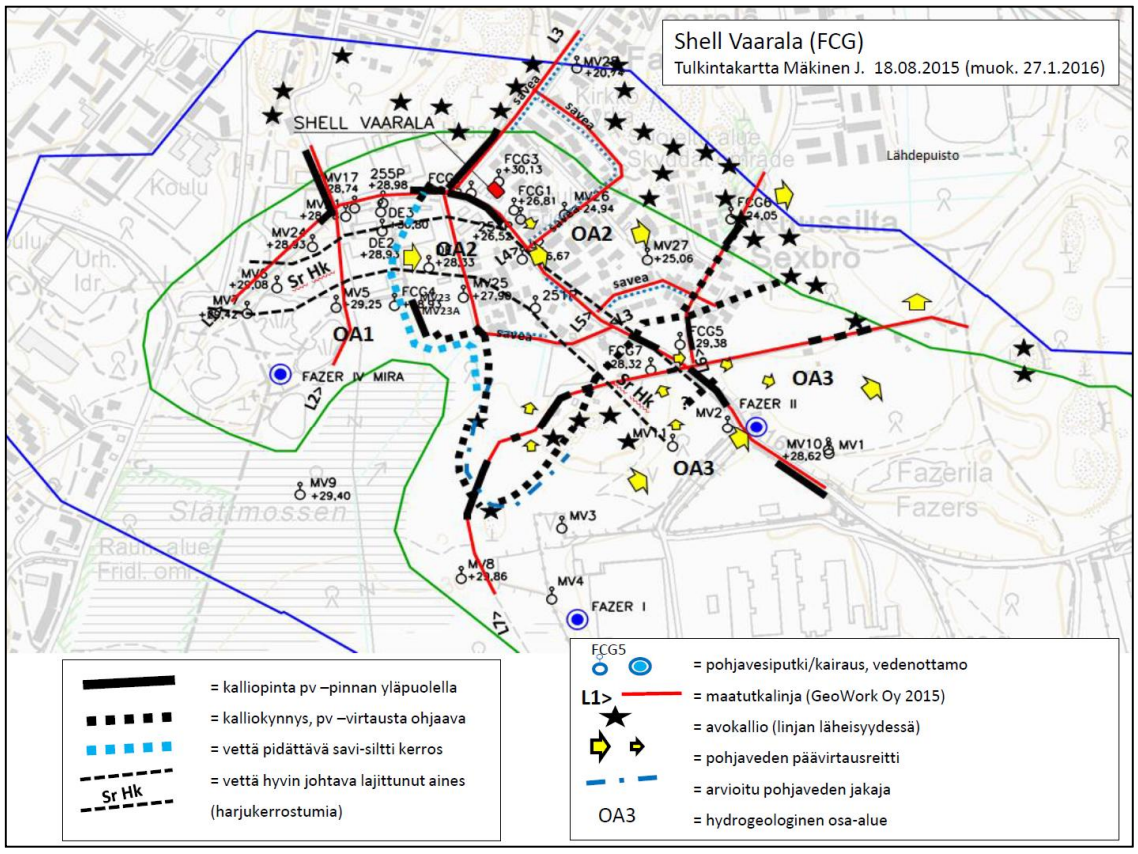
4.2 Pohjavesiolosuhteet

4.2.1 Yleistä

Kaivetut lammikot ovat osa Fazerilan pohjavesialuetta. Fazerilan pohjavesialueella ei ole varsinaista selvää harjuselännettä vaan kerrostumat peittävät kalliopainanteita. Kerrospaksuus on enimmillään 10-15 m ja maaperäkartan mukaan Fazerintien läheisyydessä on yhtenäisin karkean aineksen muodostama harjuosa. Alue on mannerjäätikön reuna-aseman peräytyessä

päättynyt syvään Baltian jääjärveen ja harjun sijainti noudattelee jäätikön alla tunnelissa virranneiden sulamisvesien reittiä. Fazerilan alueella on myös jään reunalla tunnelin suulle levinneitä hiekkavaltaisia kerrostumia, jotka täyttävät kalliopainanteita. Myöhemmin maaston painanteisiin ja osin harjukerrostumien päälle on kerrostunut savea ja niiden päälle ohuelti rantakerrostumia. Pohjavesialueen reunoilla on paljon avokalliota ja kallioperän topografialla on suuri vaikutus alueen hydrogeologiaan ja pohjaveden virtaukseen. Lounaassa Fazerilan länsipuolella pohjavesialue rajautuu Slåttmossenin suoalueeseen, missä on koko alueen korkein pohjavesipinta.

Pohjaveden päävirtaussuunta on itään, vesi kulkee pääosin karkeissa harjukerrostumissa ja purkautuu kalliopainanteen kautta Lähdepuiston alueelle, pohjavesialueen ulkopuolelle. Fazer II vedenottamo sijaitsee kalliokynnyksen takana (Kuva 4). Fazer II vaikutusalueella pohjavedenpinta on korkeammalla kuin Lähdepuistoon suuntautuvalla virtausreitillä.



Kuva 4 Pohjavesiolosuhteiden rakennetulkintaa Fazerilan pohjavesialueella. Mäkinen 2015. Vantaan Fazerilan pohjavesialueen maatutkaluotauksen (Geo-Work Oy 14.06.2015) rakennetulkinta.

Lammikkojen alue kerää vesiä sekä Fazer IV, Mira, ottamon länsipuolen kallioalueelta, että Slåttmossenin suolta. Alue rajautuu idässä maan pinnassa olevaan savi-siltti kerroksen muodostamaan kynnykseen, jonka kohdalla myös kallio nousee yleisesti noin 25 m tasolle ja kynnyksen pohjois- ja eteläosissa pohjavesipinnan yläpuolelle.

4.2.2 Pohjaveden laatu

Lammikoiden keskellä sijaitseva vedenottamo Fazer IV, Mira, on suljettu veden laatuongelmien vuoksi. Pohjavesien tarkkailuputkista otetuista vesinäytteistä on löydetty useina vuosina trikloorieteeniä laatuvaatimusten ylittävä määrä. Talousveden terveysperusteinen laatuvaatimus tri- ja tetrakloorieteenin summapitoisuudelle on 10 ug/l.

Nykytilan kartoittamiseksi pohjavesiputkista MV5, MV6 ja MV7 otettiin vesinäytteet 8.5.2018 kohteelle laaditun mittausohjelman (Sitowise Oy, 20.4.2018) mukaisesti. Näytetulokset on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 4). Ohessa lyhyt katsaus pohjaveden laadun tilaan.

Pohjavesiputki MV5

Pisteen MV5 vedessä rauta ja mangaanipitoisuus olivat koholla ja happipitoisuus oli hyvin pieni. Vedessä oli pieniä määriä ammoniumia, muutoin typpiyhdisteitä oli hyvin vähän. oli alle määritysrajan. Bakteereja ei todettu. Veden kloridipitoisuus ja sähkönjohtavuus ovat koholla, mikä on tunnusomaista pohjavesialueella.

Vedessä oli VOC yhdisteitä, cis-dikloorieteeniä (0,13 ug/l) , trikloorieteeniä (3,81 ug/l) ja tolueenia 0,65 ug/l. Talousveden laatuvaatimuksen summapitoisuus tri- ja tetrakloorieteenille on 10 ug/l). Näytteessä todettiin myös pieni määrä naftaleenia (0,014 ug/l).

Pohjavesiputki MV6

Veden happipitoisuus oli hyvin pieni. Väriluku ja organista kuormitusta osoittava permanganaattiluku olivat selvästi koholla. Ammoniumia todettiin pieni määrä. Veden kloridi, sähkönjohtavuus ja natriumpitoisuuden arvot olivat niin ikään selvästi koholla. Bakteereja ei vedessä ollut.

Näytteessä ei todettu VOC-yhdisteitä.

Pohjavesiputki MV7

Veden happipitoisuus on normaali. Kloridin sähkönjohtavuuden ja natriumin arvot ovat selvästi koholla. Vedessä on vähän typpiyhdisteitä ja orgaanista ainesta. Bakteereja ei todettu.

Näytteessä oli tetrakloorieteeniä 0,18 ug/l. Määrä jää kuitenkin alle tri- ja tetrakloorieteenin summapitoisuuden.

4.2.3 Suunnitellun toiminnan vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Ainoastaan Vaaralan lampien lounaispuolelle kaavaillun parkkipaikan vedet kerätään ja johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesivaikutteisten lampien vedenlaatu heijastuu suoraan lähialueen pohjaveden laatuun. Siten suunnitellun toiminnan vaikutukset pintaveteen ja pohjaveteen ovat yhteneväiset.

Lampien kunnostuksen aikana (ruoppaus, lietteen poisto) ruopattavassa lammessa sekä lähiympäristön pohjavedessä voi ilmetä tilapäistä samentumista.

Uimalampien virkistyskäytöllä ei ole vaikutuksia alueen vedenhankintaan. Fazerin vedenottamo, Fazer I ja Fazer II, sijaitsevat 650 - 800 metrin etäisyydellä idässä, kalliokynnyksen takana, minne lampien alueelta muodostuvalla pohjavedellä ei ole virtausyhteyttä.

Tiedossamme ei ole tapauksia joissa vastaavan kaltaisen alueen virkistyskäyttö olisi pilannut pohjavettä tai vaikuttanut haitallisesti pohjaveden laatuun. Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin.

Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään ja tarvittavia huoltotoimia suoritetaan nykyistä tilannetta tarkemmin. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee. Pohjavesiriskejä voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla olemassa olevalla pohjavesiseurannalla ja seuraamalla säännöllisesti uimalampien veden laatua.

4.3 Sedimentin laatu

Vantaan kaupunki on talvella 2018 tutkinut lampien sedimenttikerroksen paksuutta. Pohjoisissa lammissa todettiin enimmillään 0,15 metrin löyhä sedimenttikerros. Kaakkoispuolisessa lammessa ei todettu sedimenttiä tai sedimenttikerroksen paksuutta ei pystytty mittaamaan. Paksuin sedimenttikerros todettiin Sydänlammessa, jossa löyhää sedimenttiä oli enimmillään 0,6 metriä

Sydänlammen pohjasta otettiin sedimenttinäyte (SED1) 14.5.2018. Näyte otettiin laippakairalla veneestä. Näytepiste sijoitettiin alueelle, jossa talvella 2018 tehdyissä tutkimuksissa (Vantaan kaupunki) todettiin paksun löyhän sedimentin kerros. Näytepisteen sijainti ja sedimenttikuvaus on esitetty erillisissä liitteissään (Liitteet 5 ja 6).

Sydänlammen pohjalla todettiin noin 70 cm pehmeä savilieju/liejusavikerros, jonka alapuolella alkoi tiiviimpi pohja. Tästä ylin 50 cm pehmeä saviliejua, jossa oli tummaa ainesta. Sedimenttinäyte otettiin koko pehmeästä kerroksesta (0-72 cm). Näytteestä analysoitiin Eurofins Analyticon laboratoriossa TerrAttesT-analyysi. Analyysipaketti sisältää näytteen fysikaalisia parametrejä (kuivapaino, savespitoisuus, orgaanisen aineksen määrä) sekä kattavan valikoiman haitta-aineita. Analyysitodistus on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 3.3).

Orgaanisen aineksen määrä näytteessä oli 1,4 % kuiva-aineesta ja saven (< 2 µm) 5,3 % kuiva-aineesta. Näytteessä todettiin alhaisia pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä (Taulukko 1). Ainoastaan arseenipitoisuus ylitti Vna 214/2007 mukaisen kynnysarvon. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee huomioida sedimentin mahdollista läjityspaikkaa valittaessa. Muiden tutkittujen haitta-aineiden pitoisuudet jäivät alle analyysimenetelmän määritysrajojen.

Taulukko 1 Sedimenttinäytteestä analysoidut pitoisuudet. Vertailuarvioina on käytetty Vna 214/2007 mukaisia kynnys- ja ohjearvoja, joita käytetään sedimenttiä maalle läjitettäessä.

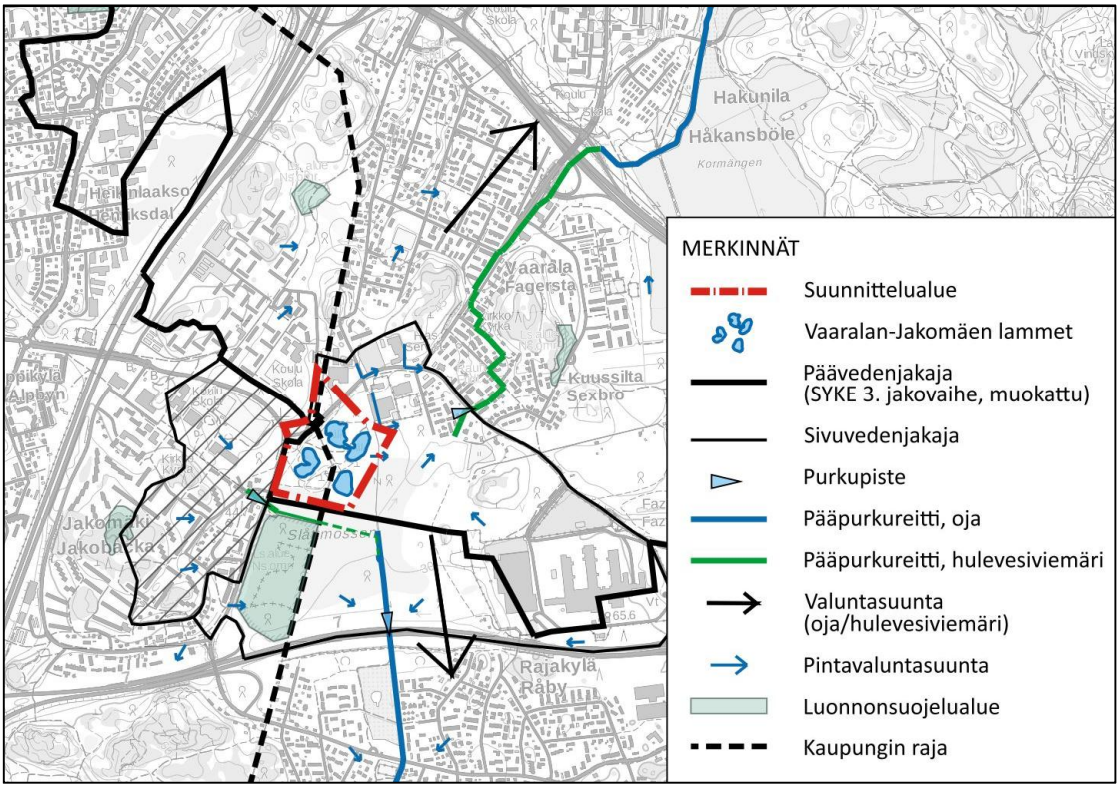
Haitta-aine	Todettu pitoisuus mg/kg ka	Vna 214/2007 kynnysarvo	Vna 214/2007 alempi ohjearvo
Arseeni	**31**	5	50
Barium	69		
Kromi	28	100	200
Koboltti	10	20	100
Kupari	47	100	150
Lyijy	13	60	200
Molybdeeni	1,4		
Nikkeli	23	50	100
Vanadiini	42	100	150
Sinkki	53	200	250
Öljyhiilivedyt C10-C40	39	300	

Sydänlammessa arvioidaan olevan löyhää, kovan pohjan päällistä sedimenttiä noin 600 m^3. Vesialueen ruoppaus vaatii vesilain (27.5.2011/587) mukaisen luvan, kun ruoppausmassan määrä ylittää 500 m^3.

4.4 Hulevesiolosuhteet

Vaaralan lampien hulevesiolosuhteita leimaa alueen sijoittuminen vedenjakaja-alueelle, jonka johdosta lampien alueelle ei juuri kulkeudu hulevesiä.

Vaaralan-Jakomäen lampien lähiympäristön vedenjakajat ja pintavesien yleiset virtaussuunnat on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 5, Liite 7).



Kuva 5 Vedenjakajat ja päävirtausreitit (Liite 7)

Päävedenjakaja, joka sivuaa suunnittelualuetta, perustuu SYKE:n kolmannen jakovaiheen valuma-alueisiin. Tässä työssä SYKE:n määrittämän vedenjakajan linjausta tarkennettiin paikkatietopohjaisella pintavaluntatarkastelulla sekä hulevesiverkostokartoilla. Päävedenjakaja kulkee suunnittelualueen eteläpuolelta. Lammilla ei käytännössä ole yläpuolisia valuma-alueita, joten alueelle ei kulkeudu tavanomaisilla sateilla hulevesiä tiealueilta tai muilta yläpuolisilta alueilta. Pohjoisessa ja lännessä aluetta rajaavat katualueet (Kuussillantie ja Somerikkotie) ovat hulevesiviemäröityjä ja hulevedet ohjataan poispäin. Suunnittelualueella ja siihen rajoittuvalla suoalueella ei käytännössä muodostu pintavaluntaa ja hulevesiä pohjavesialueelle tyypillisen voimakkaan imeytymisen vuoksi. Kuitenkin viitteellinen vedenjakaja on määritelty yleisten pinnanmuotoihin perustuen välittömästi suunnittelualueen eteläpuolelle ja yleinen pintavalunnan suunta suunnittelualueella on koilliseen. Lammista ei ole purkavaa laskuojaa. Lammet kuuluvat kuitenkin osavaluma-alueeseen (59 ha), joka purkaa Kuussillantien alittavan hulevesiverkoston kautta edelleen Kormuniitynojaan ja edelleen reittiä Krapunoja – Kapellviken – Björnösviken – Granfjärden Sipoonselälle. Vedenjakajan eteläpuoliset vedet kulkeutuvat pitkin Kuussillanojaa Vantaan Rajakylän kautta Helsingin puolelle Vesalan, Mellunkylän ja Vartionharjun kautta Vartiokylänlahteen.

Koska suunnittelualueelle ei kulkeudu yläpuolisia hulevesiä, suunnittelualueella ei ole hulevesien hallinnallista roolia paikallisesti tai alueellisesti tulevassakaan tilanteessa muutoin kuin tulevan virkistyskäyttösuunnitelman mukaisen paikoitusalueen kohdalla.

Suunnittelualueen hulevesien kannalta merkittävää on, että Jakomäen alueelta johdetaan hulevesiä Slottmossenin suoalueelle rakennettua 1200B hulevesiviemäriä pitkin Kuussillanojan virtausreitille etelään päin. Kyseinen hulevesiviemäri kerää hulevesiä noin 30.7 hehtaarin alueelta. Nämä hulevedet purkavat maastoon pohjavesialueella.

Maankäytön kehittymisen myötä hulevesien muodostuminen suunnittelualueella ei merkittävästi muutu. Ainoastaan aluetta palvelevan uuden pysäköintialueen hulevesien johtamisen vaihtoehdot ja laadullisen hallinnan tarve tulee arvioida erikseen.

Vaihtoehtoja, jotka kytkeytyvät keskeisesti Jakomäen hulevesiä johtavan viemärin kohtaloon:

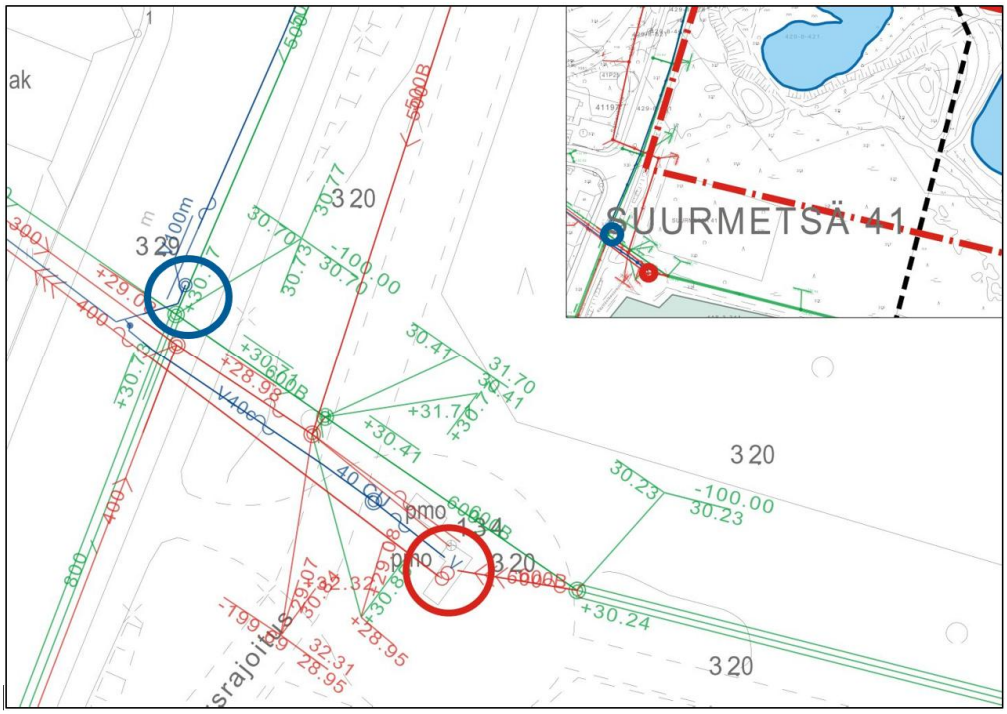
1. Nykyinen hulevesiviemäri pidetään ennallaan tai se korvataan avoimella virtausuomalla Slottmossenin suoalueella. Ratkaisu lisää merkittävästi imeytymistä pohjavesialueella, mutta edellyttää alueelle johdettavien hulevesien laadullista käsittelyä (mm. öljynerotus) sekä Jakomäen alueelta, että uudelta pysäköintialueelta johdettaville hulevesille.
2. Nykyistä hulevesiviemäriä jatketaan Slottmossenin suoalueella etelään päin aina Porvoon väylän läheisyyteen asti. Ratkaisulla varmistetaan, että kuormitteisia hulevesiä ei päästetä imeytymään pohjavesialueella. Suunnittelualueen uuden pysäköintialueen hulevesien keräily tulee järjestää siten että kaikki hulevedet ohjataan tähän ”Jakomäen hulevesiviemäriin” ja ohjataan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tämän työn puitteissa ei ole realistista edellyttää Jakomäen yli 30 hehtaarin hulevesien laadullisen käsittelyn toteuttamista siten että imeyttäminen pohjavesialueella voisi tulla kysymykseen (vaihtoehto 1). Pikemminkin olisi suositeltavaa varmistaa, että kuormitteiset hulevedet eivät pääsisi imeytymään pohjavesialueella (vaihtoehto 2). Esitämme että hulevesien hallinan ratkaisu alueella perustuisi vaihtoehdon 2 mukaiseen järjestelyyn.

4.5 Kunnallistekniset ratkaisut

Virkistyssuunnitelman mukaisesti alueelle sijoittuvat toiminnot tarvitsevat ympärivuotisesti toimivaa vesihuoltoa. Vesihuoltoa tarvitsevat toiminnot keskitetään tulevan huoltorakennuksen yhteyteen.

Alueelle tarvittava liitos nykyiseen vedenjakelujärjestelmään voidaan tehdä Somerikkotieltä, jossa on V100m vesijohto. Jätevesien liitospiste löytyy läheiseltä jätevedenpumppaamolta. Jätevesille tarvitaan kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo, josta jätevedet johdetaan paineellisesti nykyiselle kunnalliselle jätevedenpumppaamolle, *Jakomäki JVP1025* (Kuva 6).



Kuva 6. Kunnallistekniikan liitospisteet (vesijohto ja jätevesi)

5 Yhteenveto

Pinta- ja pohjavesien laatu

Tehtyjen näytteenottojen perusteella lampien vedenlaatu todettiin uimakäyttöön soveltuvaksi. Pinta- ja pohjavedessä ei todettu sellaisia haitta-aine pitoisuuksia joilla olisi haitallisia terveysvaikutuksia.

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin. Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään ja tarvittavia huoltotoimia suoritetaan nykyistä tilannetta tarkemmin. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee. Pohjavesiriskejä voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla olemassa olevalla pohjavesiseurannalla ja seuraamalla säännöllisesti uimalampien veden laatua.

Hulevesien hallinta

Lampien alue sijaitsee lähellä eri vesistöjen vedenjakajaa eikä alueelle kulkeudu juurikaan hulevesiä. Tarkasteltavalla lampien alueella satava vesi pääsee imeytymään maaperään eikä hulevesiä muodostu. Ainoastaan tulevien rakennusten ja päällystettävien pysäköintialueiden vesien hallinta joudutaan järjestämään. Kattovedet voidaan imeyttää maaperään. Pysäköintialueen hulevedet suositellaan johdettavaksi ilman erityisempää käsittelyä nykyisiin hulevesiviemäreihin.

Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkee nykyisin Jakomäen alueelta purkava hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan Slottmossenin suoalueelle rakennettua viemäriä pitkin etelään Kuussillanojaan. Hulevesiviemärin tarkoituksena on kaiketi ollut johtaa liikenne- ja asuinalueelta purkavat hulevedet viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle, mutta nykyinen viemäri päättyy pohjavesialueen rajauksen sisäpuolella. Tätä viemäriä suositellaan jatkettavaksi, jotta se ulottuisi pohjavesialueen ulkopuolelle.

Virkistyskäyttö

Uuden uimapaikan alueellinen tarve on suuri, sillä lähistöllä ei löydy vastaavia paikkoja. Lisäksi lampien vedenlaatu on hyvä ja hiekkainen maaperä luovat hyvät edellytykset alueen kehittämiselle. Nykyisellään alue on vajaakäytössä ilman selkeitä toimintasääntöjä. Alueen toimintojen ja käytön kehittäminen parantaisivat mm. hallitsemattomasta toiminnasta aiheituvia riskejä pohjavedelle.

Alueella on suunnitteilla muutoksia liikenteeseen. Suunnitteilla on mm. kiertoliittymä luoteisosaan ja alueen pohjoisosan kautta suunnitteilla oleva kaupunginosien välinen kevyen liikenteen reitti. Nämä muutokset alueen liikennejärjestelyissä huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Alueen kehittäminen erinomaiseksi lähiuimapaikaksi edellyttää toimivaa ja riittävää infrastruktuuria, joka muodostuu seuraavista tekijöistä:

- Riittävät tilat alueelle sijoittuville toiminnoille: uimavalvonta, kioskitoiminta, pukeutumistilat, sauna- ja pesutilat
- Järkevästi toteutettu jäte- ja vesihuolto: roska-astiat, roskien keräily ja käymälät
- Liikenne: autojen pysäköinti, pyöräparkit, alueen sisäinen liikenne, huoltoliikenne

Näiden tavoitteiden toteuttamisesta on laadittu **virkistyskäytön viitesuunnitelma** (Liite 1), jossa on esitetty toimiva ratkaisukokonaisuus lähtökohdaksi alueen virkistys- ja uimakäytön kehittämisen jatkosuunnittelulle. Viitesuunnitelman keskeinen sisältö muodostuu seuraavista osatekijöistä:

- Pysäköintipaikat järjestetään siirtämällä koirapuistoa itään ja perustamalla suurin P-paikka sen ja Somerikkotien väliin. Toinen P-paikka alueen koillisosaan nykyiselle käytöstä poistetaulle tienpohjalle.
- Somerikkotien ja Kuussillantien välinen kuoppa otetaan käyttöön, esim. pikkukoirien puistoksi. Alueen pohjaa tulee nostaa pohjaveden pinnan yläpuolelle ja sen vaarallisen jyrkät luiskat madalletaan. Koirapuistolle pieni oma P-paikka.
- Suunnittelun lähtökohtana on lopettaa hallitsematon autolla ajo alueella, samoin järjestää polkupyöräpysäköinti alueen ulkoreunoille niin, että lampien ympäristö on tarkoitettu ainoastaan jalankulkijoille.
- Koirille järjestetään uimapaikka, jonne oma kulkureitti (siirrettävältä) koirapuistolta
- Pohjoisemmat lammet jätetään lintujen pesintä- ja ruokailualueiksi.
- Eteläiset lammet ruopataan ja rannat muokataan uimatarkoituksiin sopivaksi. Läntinen lampi varustetaan laiturilla ja se pidetään valvottuna sesongin ajan.
- Talvella alueella mahdollistetaan talviuinti. Toinen, talvilaituri, voi olla joko kiinteä tai poistetaan kesäksi.
- Huoltokuljetukset hoidetaan pääosin kevyellä kalustolla, mutta jatkosuunnittelussa varmistetaan myös esim. raskaan palokaluston pääsy paikalle.

13 § **Asemakaavamuutos 002333 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Mönkkösen kulma / TLA**

VD/9499/10.02.04.00/2016
TLA/RIK/TKO/MKU

Mönkkösen kulman asemakaavamuutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Vantaan ratikan linjauksen vuoksi tontista siirtyy noin 90 m2:n kokoinen alue katutilaksi. Uusi tontti on kooltaan 2890 m2 ja se merkitään AKR-merkinnällä, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille kaavoitetaan 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m^2 liiketiloille, yhteensä 2500 k-m^2. Rakennusoikeus kasvaa aikaisemmasta 1330,15 k-m^2. Asumisen kerrosala nousee 1975,9 k-m^2 ja liiketilojen vähenee 806 k-m^2. Uusi tonttitehokkuus on 0,87. Kerrosluvut ovat III - IVu1/2. Asukkaita kaavamuutos mahdollistaa noin 50. Pysäköintiä koskeva kaavamääräys mahdollistaa pysäköintipaikkoja yhteensä 30. Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee kaupunkimaisen katukuvan kehittäminen Vantaan ratikan reitin varrella.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63104 sekä katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 630100 osaa korttelista 63104 kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63104.

Alue sijaitsee Viertolassa Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät kadut, Kortetie, Tikkurilantie ja Osmankäämintie. Eteläpuolella aluetta rajaavat pientalotontit.

Kaavan hakijat
Elementtiasennusliike H. Touronen Oy ja yksityinen hakija.

Maanomistus
Kaavamuutosalueen tontin ja maarekisteritilat omistavat Elementtiasennusliike Touronen Oy sekä yksityinen maanomistaja.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut kaavamuutoksen hakijoiden konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja.
Työn alla olevan Yleiskaava 2020:n luonnoksessa, joka oli nähtävillä 18.2.-29.3.2019, alue on merkitty AP:ksi (pientalovaltainen asuntoalue) sekä kestävän kasvun vyöhykkeeksi ja katukuvan kehitysalueeksi. Tikkurilantielle on merkitty liikenneyhteys ja raitiotien reitti.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon, rivitalon tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. Tontin käyttötarkoitusmerkinnäksi tulee AKR. Kaavamuutos sallii 2500 k-m^2 rakentamisen, josta asumiselle on 2350 k-m^2 ja liiketiloille 150 k-m^2. Tuleva tonttitehokkuus e = 0,87.

Rakennus on yhdistelmä kolmikerroksista, pitkää osaa ja risteyksen nelikerroksista, pistemäistä osaa. Ratkaisu mahdollistaa yhdistelmän pientaloa ja pienkerrostaloa tai rakennuksen voi toteuttaa kokonaan pienkerrostalona. Rakennukseen on määrätty pientalorakentamiselle tyypillisiä ratkaisuja, mm. harjakatto ja ripustetut sisäpihan parvekkeet, jotta se sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Risteysaluetta rajaava liiketila tuo muistuman Mönkkösen kulman roolista alueensa tunnettuna liikepaikkana.

Ratkaisu tiivistää aluetta entisestä. Vantaan ratikan suunnitteilla oleva reitti ohittaa tontin ja näin alueen muuta ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on perusteltua. Uusi rakennus kehittää Tikkurilantien katumaisemaa kaupunkimaisemmaksi. Rakennuksen massa on pitkä ja se suojaa piha-aluetta kadun aiheuttamalta melulta. Pysäköinti on järjestelty pihalle katoksiin, osa avoimille maantasopaikoille.

Edellytetty vihertehokkuusluku on 0,8. Tontti tulee rajata istutuksin eteläisten pientalotonttien yksityisyyden takaamiseksi. Liiketilan edusta tulee kivetä.

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

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 22 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 2350 k-m^2, n. 50 asukkaalle.
Työpaikkarakentamista kaavassa on 150 k-m^2 (liiketilaa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksavat hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002333 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 63 Viertola / Mönkkösen kulma,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Elementtiasennus H. Touronen Oy ja yksityinen hakija maksavat muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 11.11.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002333 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 63 Viertola / Mönkkösen kulma,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Elementtiasennus H. Touronen Oy ja yksityinen hakija maksavat muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 27.11.2019-2.1.2020.Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Muistutuksen seurauksena selostusta täydennettiin tekstikappalein ja kuvin.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 11.11.2019 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 9 ja saatiin 7 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen ja muistutuksen pohjalta selostusta tarkennettiin ja siihen lisättiin muutama tekstikappale.
ELYn lausunnon seurauksena yhtä kaavamääräystä tarkennettiin.
Vantaan kaupunginmuseon lausunnon seurauksena selostukseen lisättiin kappaleita Suuren Rantatien RKY-kohteesta. ELYn lausunnon seurauksen melua koskevaa lähtötietokappaletta tarkennettiin.
ELYn lausunnon seurauksena kaavakartan melumääräysarvo 35 dB muutettiin koskemaan kaikkia katujen puolisia julkisivuja.
Muistutuksen seurauksena selostusta tarkennettiin mm. lisäämällä kaavaprossin aikana tehtyjä vaihtoehtosuunnitelmia alueesta sekä alueleikkauksia. Myös tekstiosuus vaikutuksista lähimaisemaan lisättiin.
Kaavakarttaa ei ole muistutusten johdosta muutettu.
Lausuntojen ja muistutuksen aiheuttamien tarkistusten lisäksi asemakaavoituksen oman työn seurauksena kaavamuutosehdotuksen pysäköintialuetta on siirretty metri pohjoiseen palomääräysten keventämiseksi.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaava kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa 2350 k-m2 asuntokerrosalaa, josta uutta 1975,85 k-m^2, tilaa n. 50 asukkaalle sekä työpaikkaneliöitä 150 k-m^2, mikä vähenee entisestä 956 k-m^2:stä 806 k-m^2:ä.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut ensin Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy sekä seuraavassa vaiheessa Sajucon Oy kaavamuutoksen hakijatahojen konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat maksavat muutoskustannukset (10000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €,
c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.5.2020 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002333 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Mönkkösen kulma

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020
- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020
- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002333 MÖNKKÖSEN KULMA

VIERTOLA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002333. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 63104 ja katualuetta kaupunginosassa 63, Viertola (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 63104, kaupunginosassa 63, Viertola).

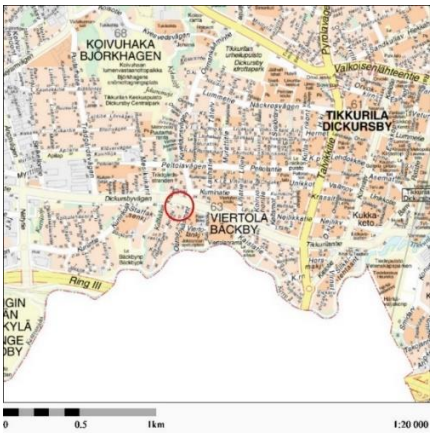
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee osaa korttelista 63104 kaupunginosassa 63, Viertola.

Mönkkösen kulman asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Kahdesta maarekisteritilasta ja yhdestä tontista muodostettava tontti muuttuu aikaisemmista A[3]- ja KL(AL)-merkinnöistä AKR-alueeksi; asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontille kaavoitetaan 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m^2 liiketiloille, yhteensä 2500 k-m^2. Asukkaita tämä mahdollistaa noin 50. Pysäköintipaikkoja tulee olla 24 asukkaille, 2 vieraille, 1 huollolle ja 3 liiketiloille. Rakennusoikeus kasvaa aikaisemmasta 1330,15 k-m^2:sta (A[3] 374,15 k-m^2 + KL(AL) 956 k-m^2) 1169,85 k-m^2:ä, uusi rakennusoikeus on yhteensä siten 2500 k-m^2. Asumisen kerrosala nousee 1975,85 k-m^2 ja liiketilojen rakennusoikeus vähenee 806 k-m^2. Vantaan ratikan linjauksen vuoksi 2981 m^2 -kokoisesta tontista siirtyy noin 90 m^2 -kokoinen alue katutilaksi, jolloin muodostettava tontti on kooltaan 2890,3 m^2. Uusi tonttitehokkuus on 2500k-m^2/2890m^2 = 0,87. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä Viertolan kaupunginosassa. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät kadut, Kortetie, Tikkurilantie ja Osmankäämintie. Etelässä kaavamuutosaluetta rajaavat pientalotontit. Kaavamuutosalue käsittää yhteensä kolme tonttia tai maarekisteritilaa, jotka yhdistetään yhdeksi tontiksi. Maa-alojen osoitteet ovat Tikkurilantie 76, Tikkurilantie 78 sekä Osmankäämintie 16.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen ja yrityksen jättämät kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002333.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 12.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 22 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.4.2018 asukasilta yhteissuunnitteluineen ja maastokävely.
- Tikkurilan asemakaavoitus on ollut mukana yleiskaavan (28.2.2019) ja Vantaan ratikan (7.8.2019) ja Tikkurilan asemakaavoituksen (18.9.2019) asukastilaisuuksissa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
2.2 Suunnittelutilanne ... 13
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 ... 25
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 35
4. Asemakaavan kuvaus ... 39
4.1 Kaavan rakenne ... 39
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 39
4.3 Aluevaraukset ... 40
4.4 Kaavan vaikutukset ... 41
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 47
5. Asemakaavan toteutus ... 47
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 47
7. Asemakaavan seurantalomake ... 49
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 51
9. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet ... 56

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

9.1 Vesihuollon esisuunnitelma
9.2 Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tuloskortti
9.3 Ote: Melukartta, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne 2040, 7-22, päiväajan keskiäänitaso. Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot, 3.1.2019
9.4 Ympäristön pyöräilyreitit

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liiketalo Mönkkönen, Rakennushistoriaa ja suojeluperusteita asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan varten, 9.3.2018, Vantaan kaupunginmuseo, Susanna Paavola
- Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot, 3.1.2019

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen A^3 ja KL(AL) käyttötarkoitukset asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AKR. Kerrosluvut ovat III ja IVu1/2. Rakennusoikeus on 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m2 liiketiloille. Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuuteen 0,87, kun se aikaisemmin on 0,35 A3-alueella ja 0,5 KL(AL)-alueella. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa aikaisemmasta 920,15 k-m2:sta 1579,9 k-m2:ä. Uusi rakennusoikeus on yhteensä 2500 k-m2. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltua. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Uusi rakennus on pitkän lamelliosan ja pistemäisen kerrostalo-osan yhdistelmä. Lamelliosa on kolmikerroksinen ja risteyskohdan pistemäinen osa nelikerroksinen, jonka ullakolle saa rakentaa asuntoja puolet kerroksen pohjapinta-alasta. Osmankäämintien ja Tikkurilantien risteyksen liiketilat toistavat Mönkkösen kulman toimintaa liikepaikkana. Hanke tiivistää katutilaa ja luo julkisivua Tikkurilantielle, jolla tulevaisuudessa sijaitsee raideyhteys. Tontille ajo on Osmankäämintieltä ja pysäköinnit on järjestelty tontin eteläosaan maantasopaikoille, joista osa on katettu katoksilla, joissa on viherkatto.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on määrätty erikseen ja muodonannon määräyksissä on pyritty huomioimaan pienimittakaavainen ympäristö. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, tärinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojaamisesta on määrätty kaavassa. Istutuksilla on pyritty suojaamaan naapuritonttien yksityisyyttä. Tontilla toteutuu vihertehokkuus, eli vihreän ja läpäisevän pinnan suhde rakennettuun pintaan on hallittu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutostontti sijaitsee Viertolassa Tikkurilan kaupunginosan länsipuolella. Viertolan itäreuna rajautuu Talvikkitiehen ja alue on osa Tikkurilan keskustarakennetta. Pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie ja etelässä Keravanjoki. Läntinen raja kulkee Tikkurilan keskuspuistossa Kylmäojaa pitkin. Nimensä Viertola on saanut lähellä sijainneesta Bäckby gårdista, jota on kutsuttu Viertolan kartanoksi.

Viertolan asutushistoria on vanhaa. Keravanjoen ja Kylmäojan varrella on sijainnut keskiaikaista asutusta. Kyläkeskus on sijainnut nykyisen Jokirannan koulun alueella Keravanjoen rannalla. Myöhemmin Viertola on ollut Tikkurilan kylän viljelyaluetta. Myös alueen liikenneyhteydet ovat vanhoja, eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) ja alueen läpi etelästä pohjoiseen vanha kylätie Osmankäämintie. Alueella on sijainnut kolme historiallista tilaa, Johans, Klökars ja Mattas, joista jäljellä on Johansin tilan päärakennus ja Klökarsin luhtiaitta. Moderneja rakennusperintökohteita ovat Jokirannan koulu 1950-luvulta ja Tikkurilan uimahalli 1960-luvulta. Virkistysmahdollisuuksia tarjoavat Keravanjoen ranta Viertolan eteläosassa ja Tikkurilan urheilupuisto alueen pohjoisreunalla. Lähellä on myös Kylmäojan varsi sekä Tikkurilan keskuspuisto.

Viertola kehittyy parhaillaan. Sen itäreuna tiivistyy ja eteläisiin osiin Tikkurilantien varrelle on rakennettu kerrostalokortteleita. Alueen omakotitaloja alettiin rakentaa 1950-luvulla, mutta erityisen vilkasta rakentaminen on ollut 1980-luvulla. 2000-luvulla alueen tiivistyminen on jatkunut.

Viertola on osa Tikkurilan suuralueen keskustaa ja alueella sijaitsee myös työpaikkoja ja palveluita.[1]

Rakeisuuskuva Koivuhaan, Viertolan ja Tikkurilan alueesta. Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijoittuu Kylmäojan varren pienimittakaavaiseen asutusvyöhykkeeseen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Viertola on pääosin rakennettu ja alkuperäistä luonnonmaisemaa ei juuri ole jäljellä. Alueen laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pientalo-, kerrostalo-, toimisto- ja palvelu- sekä liiketilojen alueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Viertolan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Tikkurilantie. Vanha liikenneyhteys on myös kaavamuutostontin ohi mutkitteleva Osmankäämintie, vanha kylätie, joka kulkee Tikkurilasta kohti Simonkylää. Etelässä Viertola rajautuu Keravanjokeen, jonka rannat ovat viihtyisää ja puistoista virkistysympäristöä. Pohjoisreunassa virkistysmahdollisuuksia löytyy Kylmäojan varresta ja Tikkurilan urheilupuistosta.[1]

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

Tontin kohdalla on savea 20-25 metriä, mikä edellyttää rakennuksen paalutusta. Läheisen Keravanjoen viereisen, puupaaluille perustetun, koulun kohdalla on suojeltu orsivesi, mutta se ei vaakuta tähän kaavatyöhön. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida kaavatyössä.

Topografia

Kaavamuutostontti ja sen ympäristö ovat hyvin tasaisia. Maaston korot tulevalla tontilla vaihtelevat +13,8 ja 14,3 metrin välillä. Tikkurilantien jalkakäytävä tontin vieressä on korkeudella +14,4-14,7. Kylmäojan varressa korot laskevat 11,1:een.

[1] Vantaa alueittain 2015

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2019 alussa 7 358 henkilöä. Väkiluku on kasvanut parin viime vuoden aikana liki tuhannella. Koko Tikkurilan suuralueen väkiluku oli 44 311.[2]

Asuminen

Kaavamuutostontti on osa korttelia, jossa on pientaloja sekä kaavamuutostontilla sijaitseva liikerakennus. Vyöhyke on osa Kylmäojan varren pienimittakaavaista pientalorakennetta. Osmankäämintien itäpuoli on tehokkaammin rakennettu. Lähialueelle sijoittuu pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Rakennukset ovat useilta eri vuosikymmeniltä ja alue on tyyliltään kerroksellinen.

Sosiaalinen ympäristö

Työikäisiä oli Viertolassa 1.1. 2019 55 % väestöstä ja eläkeikäisiä n. 20 %, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Perheväestön osuus oli 73 % ja keskimääräinen perhekoko 2,6 henkeä (Vantaa 2,8). Vieraskielisten osuus oli 11,4 % eli vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Työttömiä 2017 Viertolassa oli 4 %, mikä on hieman Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta alhaisempi (5 %).[3]

Palvelut ja työpaikat

Viertola sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustan vieressä ja alueelle sijoittuu myös työpaikkoja. Yrittäjien osuus työllisistä on 7,0 % ja alueen työpaikkaomavaraisuus 44,9%. Vuonna 2016 Viertolassa oli noin 1300 työpaikkaa, joista viidennes terveys- ja sosiaalipalveluissa ja toinen viidennes julkisen hallinnon toimialalla. Viertolassa on useita päiväkoteja, Viertolan ja Peltolan koulut sekä palveluita vammaisille, lapsille ja vanhuksille. Kaupalliset palvelut löytyvät pääosin Tikkurilan ja Viertolan rajalta sekä Tikkurilasta. Tikkurilan urheilupuisto on Vantaan suurin liikuntakeskittymä.[1,3] Kaavamuutostontilla Mönkkösen kulmassa on viimeksi sijainnut Mönkkösen putkiliike ja parturi-kampaamo.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Viertolan asuinaluetta, jota rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie, Talvikkitie ja Keravanjoki sekä Kylmäoja. Kylmäojan reuna on herkkää pientalorakennetta, muu Viertola tätä monipuolisempaa pientalojen, kytkettyjen pientalojen, pienkerrostalojen ja kerrostalojen aluetta. Suuret koulu- ja urheilupuistoalueet täplittävät kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenteessa on pieniä puistotaskuja, jotka tuovat vehreyttä asutuksen lomaan. Tikkurilantie kulkee alueen eteläosan läpi itä-länsisuunnassa. Talvikkitien ja Tikkurilantien varret ovat ympäristöään tehokkaammin rakennettuja. Myös Peltolantien varsi näyttäytyy ympäristöään tiiviimpänä.

Kaupunkikuva

Viertola on vehreä asuinalue, jossa on typologialtaan monipuolinen kaupunkirakenne. Kaupunkirakenteen tiiveys ja korkeudet kasvavat kohti Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Kylmäojan varsi on pienimittakaavaista pientalojen ja kytkettyjen pientalojen vyöhykettä, kerroksia on yhdestä kahteen. Talvikkitie, Peltolantie ja Tikkurilantie ovat tiiviimmin rakennettuja ympäristöjä, joiden

[2] https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/146373_Vantaan_vaestokartta_2019.pdf

[3] https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

varrelle on rakennettu kerrostaloja, muu Viertola on pääosin pientalojen ja kytkettyjen pientalojen aluetta. Rakennusten verhoilumateriaalina on usein tiili. Puurakennuksia ja rapattuja rakennuksia on jonkin verran. Uudempana ilmiönä rakenteessa ovat luhtikerrostalot, joissa erillisiä asuntoja on rakennettu kahteen kerrokseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutostontilla sijaitseva Mönkkösen liiketalo on Vantaan kaupunginmuseon arvioinneissa saanut luokituksen R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Rakennus edustaa kyläkauppakulttuuria ja sen ajallinen kerrostuneisuus tekee siitä omalaatuisen. Rakennuksella on myös harvinaisuusarvoa 1930-luvun liikerakennuksena. Suurella määrällä ihmisiä katsotaan olevan suhde rakennukseen, joten sen historiallisen todistusvoimaisuuden merkitys on huomattava. Rakennus on toiminut ja toimii paikallisena maamerkkinä. Yhdessä ohi kulkevan Suuren Rantatien (Kuninkaantien) sekä jo keskiaikaisen reitin, Osmankäämintien, kanssa rakennus on identiteettitekijä ympäristössään ja sen informaatioarvo lähihistorian kertojana on suuri.[4]

M*önkkösen kulman liiketalo Tikkurilantien varrella.*

Kaavamuutostontin ohitse kulkee Suuren Rantatien linjaus. Mönkkösen kulman risteys on ollut kohti Hämettä kulkevan Osmankäämintien ja Suuren Rantatien risteys. Museoviraston mukaan Suuri Rantatie on Suomen tärkeimpiä historiallisia maantieyhteyksiä Hämeen Härkätien ohella. Se on rakennettu yhdistämään Turkua ja Viipuria ja kehittynyt jo 1300-luvulla Suomen rannikkoa seuraavan merireitin rinnalle. Vantaan läpi kulkiessaan tie ohittaa keskiaikaisen kirkon Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Tien linjaus onkin muodostunut kylästä ja kirkolta toiselle kulkevaksi. [3]

1700-luvulla Suuri Rantatie oli merkittävä osa Tukholman, Baltian ja Venäjän välistä postireittiä ja Pohjoismaiden merkittävin maantieyhteys. Tien merkitys väheni 1800-luvulla, jolloin mm. rautatie tarjosi vaihtoehdon kulkemiselle. Suuri osa Etelä-Suomen rannikkoaluetta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä.[5]

”Suuren Rantatien eli Kuninkaantien linjaus on pääosin säilynyt Vantaalla hyvin ja tie halkaisee koko kaupungin. Suuri Rantatie on säilynyt Vantaalla eri tavoin eri paikoissa ja sen luonne vaihtelee paikasta toiseen. Tiestä on kaupungissa säilynyt eri aikaisia rinnakkaisia linjauksia.”[6]

Vantaan halki kulkiessa Suuri Rantatie ohittaa Helsingin pitäjän kirkonkylässä sijaitsevan keskiaikaisen Pyhän Laurin kirkon ja jatkaa sitten Kuriiritien ja Kuriirikuja kautta kohti kaavamuutosaluetta ja

[4] Liiketalo Mönkkönen, Vantaan kaupunginmuseo, Susanna Paavola, 9.3.2018

[5] Museovirasto, www.rky.fi

[6] Vantaan kaupunginmuseo, Andreas Koivisto, otteita sähköpostista 8.5.2018 (Suuri Rantatie ja 002377)

nykyistä Tikkurilantietä. Tien Kehä III:n pohjoispuolinen linjaus Tikkurilantiellä ja siten kaavamuutostontin ohi kulkeva osuus ei ole Museoviraston merkinnöissä RKY-kohde (rakennettu kulttuuriympäristö -kohde), mutta Vantaan kaupunginmuseon inventoinnissa tälläkin osuudella on arvoa (R1, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä). Se on myös merkitty Vantaan yleiskaavaan. [7]

Osmankäämintie kaavamuutostontin itäpuolella on todennäköisesti jo keskiaikainen kylätie, joka on johtanut Dickursbyn kylästä pohjoiseen Simonsbölen kylän suuntaan. Tie on mutkainen ja erottuu uudemmista, suorista kaduista erityisesti tästä syystä. Se on Vantaan kaupunginmuseon inventoinneissa arvioitu luokkaan R1, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Kuva: Suuri Rantatie (Tikkurilantie) ja Osmankäämintie Senaatin kartassa vuodelta 1872. Kaavamuutosalue on ympyröity sinisellä.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Viertolan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät teollisuuteen ja maatalouteen. Jokirannan lisäksi tilaa virkistykselle löytyy Kylmäojan varresta Tikkurilan keskuspuiston pohjoisosasta sekä Vantaan suurimmasta urheilukeskittymästä Tikkurilan urheilupuistosta.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Tikkurilantie on pääkatu, Osmankäämintie paikallinen kokoojakatu. Alueelta on sujuvat yhteydet Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle sekä Tikkurilan ydinkeskustaan.

Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys. Tikkurilantietä pitkin kulkee usea bussilinja. Kaavamuutosalueen ohittavat bussit 311A, 562, 562N, 571, 575, 576 ja 611.

Kaavamuutosalueen kohdalla Tikkurilantien vuorokauden ajoneuvomäärä on 8880 ajoneuvoa. Ennusteissa liikenteen on arvioitu kasvavan 13 750 vuoteen 2040 mennessä.

Tikkurilantien molemmin puolin kulkevat jalkakäytävät ja pyörätiet. Tikkurilantien pohjoispuolella kulkee pääpyörätie, eteläpuolella paikallinen pyörätie. Tulevaisuuden suunnitelmissa Tikkurilantie on osa Vantaan pyöräilyn laatukäytäväverkostoa.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue on kytkettävissä jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Suojaetäisyydet jakelu-, keräily- ja runkojohtoverkostoon tulee turvata jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

[7] vampatti.vantaa.fi, kaupungin sisäinen karttasovellus

Vedenjakelu

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1960 rakennettu vesijohto DN150. Osmankäämintiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2018 rakennettu DN110 vesijohto. Kortetiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu DN110 vesijohto.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1960 rakennettu jätevesiviemäri DN500. Osmankäämintiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2018 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Kortetiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1960 rakennettu DN500 jätevesiviemäri.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Tikkurilantiellä on vuonna 1984 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Osmankäämintiellä on vuonna 2018 rakennettu DN315 hulevesiviemäri.

Hulevedet johtuvat hulevesiviemäreitä pitkin alueen itäpuolella olevaan Kylmäojaan sekä Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Putket kulkevat Tikkurilantien pohjoispuolella katualueella. Kaavamuutosalueen hanke on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Tikkurilantien ja eteläisen Osmankäämintien varrella. Pienjänniteverkko kulkee Osmankäämintiellä sekä Kortetiellä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Tietoliikenne

Kaavamuutosalueen vierellä katualueen alla kulkee tietoliikennekaapeleita. Ne tulee huomioida rakennusalan määrittelyssä. Suojaetäisyydeksi riittää +/- 0,5 metriä. Erityistä huomiota niiden suojaamiseksi ja palvelun jatkuvuuden turvaamiseksi tulee kiinnittää rakennusvaiheessa. Mikäli kaapeleita tulisi siirtää, tulee asiasta olla ajoissa yhteydessä tietoliikenneyhtiöihin ja tilata maksullinen siirto.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei sää ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.[8] ELYn lausunnon mukaisesti tämä asetus koskee vain rakennuslu-

[8] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

pamenettelyä, ja tiedon voisi poistaa tästä, mutta kappale on jätetty osaksi selostusta, sillä ulkovaipan, parvekkeiden ja viherhuoneiden melun ohjearvot koskettavat myös kaavaan laskettavia/mallinnettavia ääneneristysratkaisuja ja rakenteiden ääneneristysratkaisuja, joita on laskettu kaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).[9]

ELY-keskuksen opas ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.[10]

Vantaan kaupungin karttapalvelussa tiemelu päivällä (7-22, tilanne 2016) on kaavamuutosalueella vyöhykkeillä 50-55 dB (vihreä), 55-60 dB (keltainen) ja 60-65 dB (oranssi). Korkein melutaso on Tikkurilantien varressa. Tiemelu yöllä (22-7, tilanne 2016) on tontilla kolmella vyöhykkeellä; 45-50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB. Näillä arvoilla kaupungin oman ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset” -ohjeen mukaan nämä melutasot edellyttävät rakennuksen ja pihan meluntorjuntaa. Pihan melua tulee vähentää arvoon 55 dB päivällä ja arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen asemointi tontilla.

Kuva: Tiemelu 2016, päivä 7-22, kaupungin oma Vampatti-karttapalvelu.

Vantaan kaupungin oma ohje ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset” -ohje määrittelee vaatimukset meluntorjunnalle meluvyöhykkeiden mukaisesti. Se on edellä kuvattua valtioneuvoston päätöstä ja ympäristöministeriön asetusta tiukempi ja määrittelee kohteessa tarvittavaa melunsuojausta. Katu- ja raideliikennemelua suojaamaan tarvitaan asuintiloissa äänitasoero ΔL 30, kun melun keskiäänitaso on LAeq 55…59,9 dB, ja ΔL 35, kun LAeq on 60…64,9 dB.[11]

Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa on tätä kohdetta varten tarkasteltu Helimäki Akustikot Oy:n selvityksessä. Meluntorjunnan tarpeet tarkentuivat yllä lueteltujen päätöksen, asetuksen ja kaupungin ohjeen sekä tehtyjen melumallinnusten perusteella. Mallinnukset tehtiin nykytilanteen sekä mitoittavaksi osoittautuneen ennustevuoden 2040 liikennemäärien mukaan. Meluselvityksen mukaan pihan melutaso on yöllä suurimmillaan 45 dB eli yöajan melutasovaade saavutetaan. Rakennuksen julkisivuilla suurimmat keskiäänitasot tulevaisuuden ennustetasossa ovat päivällä, 66 dB. Suurimmassa osassa massaa päivän keskiäänitasot ovat kuitenkin 64-65 dB (pääosa pohjoisjulkisivusta) ja rakennuksen päädyissä 63 dB tai sen alle. Pihanpuolen melutaso on 50-54 dB.[12] 65 dB ylittävällä osalla mahdolliset asunnot tulee avata myös hiljaisempaan suuntaan.

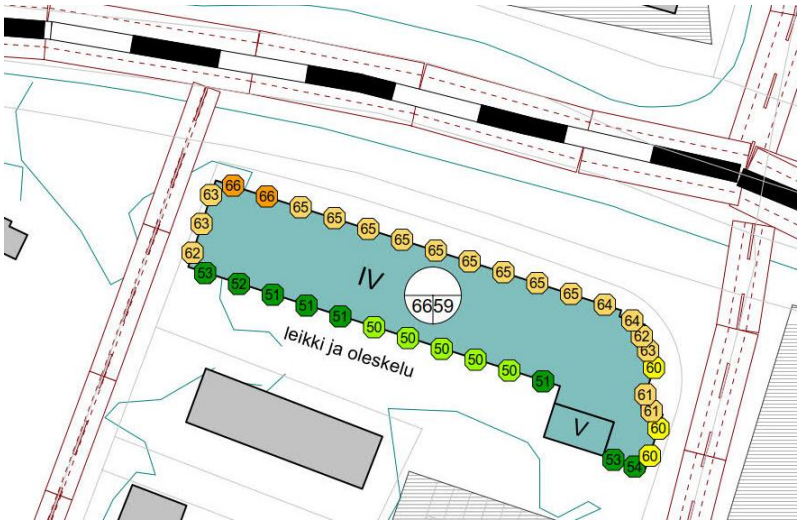
[9] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

[10] Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Airola, 2013

[11] Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta (30.10.2007)

[12] Meluselvitys, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Helimäki Akustikot Oy

Julkisivujen meluntorjunta määrittyy kaupungin ohjeen mukaan. Meluselvityksen mukaan Tikkurilantien, Kortetien ja Osmankäämintien julkisivujen äänitasoeron ΔL tulee olla 35 dB, pihapuolen julkisivun 30 dB. ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti tätä on kuitenkin tarkistettu, ja äänitasoero 35 dB tulee olla niin itä-, länsi kuin pohjoisjulkisivuilla. Vain pihapuolen äänitasoero on 30 dB. Parvekkeiden melunsuojaus määräytyy yöajan melukarttojen mukaan (yöohjearvo 45 dB). Jos parvekkeeseen kohdistuu yöllä yli 42 dB:n melutaso, tulee se suojata melulta avattavin parvekelasituksin. Parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Tikkurilantien melutilanne on haastava. Kaupunkisuunnittelu ei suosittele parvekkeiden avaamista Tikkurilantien suuntaan. Mikäli näin kuitenkin tehdään, tulee parvekkeet osin kiinteästi lasittaa.



Kuva: Katu- ja raitioliikennemelu uudella maankäytöllä, päivä 7-22, liikennemäärät ennustetilanteessa 2040. Pienissä ympyröissä on julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä. Suuressa ympyrässä on suurin koko rakennuksen julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso päivällä sekä yöllä. Ote: Meluselvitys, Helimäki Akustikot Oy.

Tärinä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella Tikkurilantien varressa. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä Tikkurilantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle. Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa[13]. Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D). Tällä varmistetaan asumisen korkea laatu.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Kaavamuutosaluetta lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (No_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärät vastaavat tarpeeksi hyvin Mönkkösen kulman olosuhteita, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi. Tikkurilantie 76-78:n kohdalla moottoriajoneuvoja kulki 8880 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016). Raskaan liikenteen osuus oli 7%, eli siten Tikkurilantie 76-78:n kohdalla 616 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

[13] Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT, Talja 2004, s. 25

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m^3 tuntiraja-arvoa 200 µg/m3 eikä vuorokausiraja-arvoa 70 µg/m^3 vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo 40 µg/m^3 ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo 50 µg/m^3 ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta.

Ulkoilman pienhiukkaset (PM2,5) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo 10 µg/m^3 ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon 25 µg/m^3 ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista. [14]

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuvyöhykkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetäisyyksineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 13 750, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 9,6 metriä. Minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojauksella. Vastapäisen asuinkorttelin kanssa Tikkurilantielle ei synny katukuilua, joka pahentaisi ilmanlaatua. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettuu. [15]

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue koostuu yhdestä tontista ja kahdesta maarekisteritilasta. Tontin ja maarekisteritilat omistaa yksityinen taho (maarekisteritilat) sekä yritys (tontti). Maarekisteritilojen pinta-alat on tarkistettu ja eroavat kaupungin selainpohjaisen Vampatti-palvelun pinta-alatiedoista. Seuraavassa taulukossa ovat tarkistetut tiedot. Tilanne on lähtötilanne.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-63-104-11	kaavamuutoksen hakija A	0,1069
92-421-6-157	kaavamuutoksen hakija B	0,0911
92-421-6-351	kaavamuutoksen hakija B	0,1001
Yhteensä		**0,2981**

[14] Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2016, HSY

[15] Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

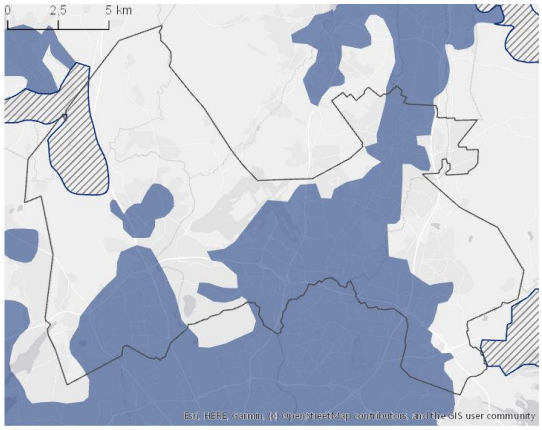
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumista on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4.4 ja 4.5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä 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 sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Voimassa olevien **maakuntakaavojen yhdistelmässä** (2019) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma

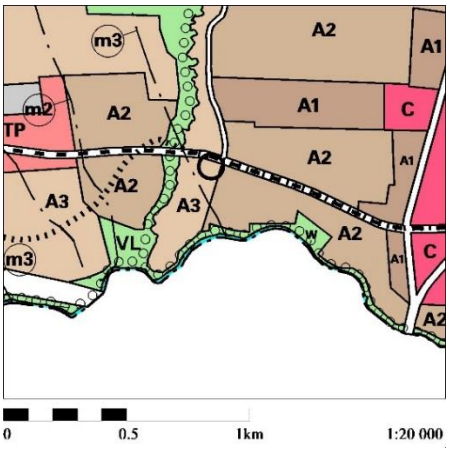


MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050.

Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

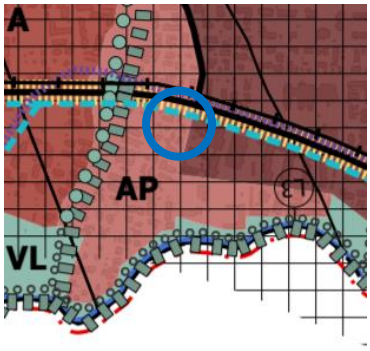
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2007 kaavamuutosalue on pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Myös asuinympäristöön soveltuvat työtilat sallitaan. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kylmäojan länsipuoli on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi. Kaavamuutosalue on lentomeluvyöhykkeen m3 ulkopuolella.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010.

Vantaan uusi yleiskaava 2020



Vantaan uusi yleiskaava 2020 -ehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 6.4.2020 ja se päätettiin asettaa nähtäville 22.4.-18.6.2020.

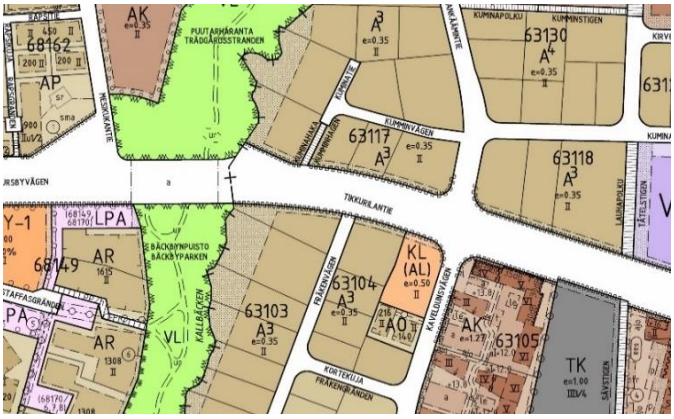
Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Sen tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkuvaan kasvuun. Yleiskaavassa tarkastellaan eri teemoja, joista erityisesti yksi, ”seudullinen joukkoliikennekaupunki”, on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Sen mukaan kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Ehdotuskartassa Tikkurilantien raitiotieyhteyttä seuraa kestävän kasvun rasteroitu vyöhyke sekä katukuvan kehittämisvyöhyke. Tikkurilantiellä ja osalla Osmankäämintietä on liikenneyhteysmerkintä, kadut palvelevat paikallista liikennettä. Turkoosi katkoviiva tarkoittaa pyöräilyn baana -yhteyttä.

Kaavamuutosalueen kohdalla Tikkurilantien linjaus on sama kuin historiallisen Suuren Rantatien, joka on merkitty kaavaehdotukseen violetilla katkoviivalla. Yleiskaavan kaavamerkintöjen selitteen mukaan linjaus säilytetään tai palautetaan kävelle, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi. Jatkosuunnittelussa on tutkittava sitä rajaavat rakennukset, rakenteet ja kulttuurikasvillisuus. Uusi rakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Suuresta Rantatiestä on lisää kohdassa tämän sivun kappaleessa ”RKY” ja lähtötiedoissa ”rakennettu kulttuuriympäristö” -kappaleessa.

Kylmäojan varsi on pientalovaltaista asuinaluetta ja sen rantoja seuraa virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti sekä ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa **asemakaava** 630100. Se kattaa suuren osan Viertolaa ja on vuodelta 1974. Kaavassa kaavamuutosalueen Osmankäämintienvarren maarekisteritilat on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL(AL)) ja Tikkurilantie 78 asuntorakennusten korttelialueeksi (A^3). Asuntorakentamisen merkintä mahdollistaa niin pientalojen kuin kerrostalojen rakentamisen. Kerrosluku on kaksi. Liikerakennustiloilla rakennustehokkuus on 0,5, asuinrakennustontilla 0,35. Rakennusoikeus on siten 0,5*1912m2=956 k-m^2 (KL(AL)) ja 0,35*1069=374,15 k-m^2. Yhteensä rakennusoikeus kaavamuutosalueella voimassa olevassa kaavassa on siten 1330,15 k-m^2.

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

RKY, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt / Suuri Rantatie Museoviraston selainpohjaisen RKY-tietokannan mukaan Suuri Rantatie on Suomen tärkeimpiä maantieyhteyksiä. Tämä Mönkkösen kulman ohi kulkeva tieyhteys on rakennettu yhdistämään Viipuria ja Turkua ja suuri osa siitä on edelleen käytössä. RKY-kohteet ovat Museoviraston inventoimia.[16] Suuresta Rantatiestä on kerrottu enemmän lähtötiedoissa kohdassa ”rakennettu kulttuuriympäristö”.

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002. K2-bulevardi yhdistää lentoaseman ja Tikkurilan keskustan toisiinsa. Bulevardiajatuksen mukaan Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta.

Vantaan ratikka

Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys. Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3) -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen,

[16] rky.fi, Suuri Rantatie

Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma ja Vantaan ratikan yleissuunnitelma.

Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta edellyttäen, että valtio sitoutuu kustannuksiin 30 %:lla. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

Tulevaisuuden Vantaan ratikan raideyhteys kulkee Tikkurilantietä pitkin. Se ohittaa Mönkkösen kulman suoralla osuudella, omilla kaistoillaan. Lähin pysäkki on alustavasti suunniteltu Viertolan koulun kohdalle. Tikkurilantiellä katualueen poikkileikkaus raitiotiepysäkin kohdalla on 32 metriä. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.[17]

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Lohkomattomina maarekisterikiinteistöt 92-421-6-157 ja -351 ovat rakennuskiellossa. Jotta ne olisivat rakentamiskelpoisia tontteja, tulee ne lohkomistoimituksella lohkoa tonteiksi. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos.

Purkuhakemus

Osmankäämintie 18:n Mönkkösen kulman liiketalon purkulupa on myönnetty 21.8.2018.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen ja yrityksen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002333 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja -vuokraajat
- Naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- Asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

[17] Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.
- Muut, esim. tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet 12.2.2018 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 12.3.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 22 kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunan sähköverkkoja ja Fingridin voimajohtoja ei sijaitse kaava-alueella. Gasumilla ei ollut huomautettavaa asiaan.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitelmaakaapeleiden sijainti tulee huomioida. Siirtotapauksissa tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti (20.7.2018). HSY:n aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu valmiiksi ja sen toimintavarmuus ja suojaaminen tulee huomioida kaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Osmankäämintie 18:ssa sijaitseva rakennus on huomioitu Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnissa 2002 ja saanut luokitustunnuksen A2 (potentiaalinen suojelukohde), tämä tarkoittaa, että kohteen arvojen selvittäminen vaatii tarkemman inventoinnin. Kaupunginmuseo onkin tutkinut kohdetta kaavaprosessia varten. Työn perusteella se sai luokituksen R2, ”kulttuurihistoriallisesti merkittävä”. Laaditun selvityksen mukaan liikerakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja ja se edustaa maalaiskunnan vanhaa kyläkauppakulttuuria. Se on ajallisesti kerrostunut ja alkuperäisarvoja on tallella. Rakennus sijaitsee kahden vanhan tielinjauksen, Suuren Rantatien ja Osmankäämintien risteyksessä. Suuri Rantatie on tärkeimpiä historiallisia maantieyhteyksiä, Osmankäämintie todennäköisesti keskiaikainen kylätie Dickurbystä Simonsböleen. Rakennuksen arvot yhdessä sen ympäristöarvojen kanssa tekevät kohteesta niin merkittävän, että kaupunginmuseo esittää sen suojelua. Liikerakennus on identiteettitekijä ympäristössään ja sen merkitys korostuu ympäristön muuttuessa.

Viranomaisten ja yritysten lisäksi mielipiteitä saatiin yksityisiltä. Palautteissa korostuivat seuraavat sisällöt: Kerrostalorakennuksen rakentaminen yleiskaavan pientaloalueelle; yksityisyys, lähitalojen arvo ja viihtyisyys, palvelut, häiriöt ympäristöön, pysäköintikysymykset, joukkoliikenteen järjestelyt ja yksityisautoliikenne sekä yhteissuunnittelun järjestäminen. Mielipiteet on kuvattu tarkemmin alla.

<u>Sopiva rakenne alueelle</u>

Yksityisissä palautteissa oltiin huolissaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä kerrostalorakennuksen sijoittamisesta yleiskaavan pientaloalueelle. Säilyykö alue pientaloalueena? Kerrostalon rakentamisen koettiin aiheuttavan merkittävää haittaa asumisen laadulle ja kiinteistön

arvolle. Sen sijaan pientalojen tai matalan luhtitalon tai pienkerrostalon (2-3 kerrosta) rakentaminen tai nykyisen asemakaavan mukainen rakentaminen olisi sopivaa. Yhdessä palautteessa alueen kehittyminen taas nähtiin hyväksi alueelle ja sen asukkaille.

Muutaman palautteen mukaan asemakaavamuutos 002136 kunnioittaa pientaloalueen rakennuskulttuuria ja hengittää Osmankäämintien suuntaan. Osmankäämintien puoleiset rakennukset ovat kolmikerroksisia. Kadut ovat pienimittakaavaisia ja vehreitä. Tätä muutosta tulisi noudattaa. K2-suunnitelma ei toteudu kaupunkimaisena, kun ympäristö on pientaloja.

Mielipiteissä siteerattiin maankäyttö- ja rakennuslakia, MRL 42 § ” Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi”, MRL 54 § ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää”, lisäksi mainittiin, että maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti ja kaavalla aiheutetusta haitasta on maksettava korvaus.

Yksityisyys, viihtyisyys ja arvon aleneminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollut rakennusvaihtoehto alentaa naapurikiinteistöjen arvoa. Sen rakentaminen haittaa asumista, sillä asunnoista on katseyhteys naapurikiinteistöjen pihalle ja sisätiloihin. Naapurikiinteistöt menettävät yksityisyytensä, kun korkean kerrostalon ikkunat osoittavat pihalle. Mikäli kaupunki laskuttaa kaavamuutosalueen arvonnoususta, tulisi sen hyvittää naapurikiinteistölle rahaa arvonlaskusta. Miten kaupunki korvaa arvonalenemisen? Miten kaavamuutoksesta voi valittaa?

Palvelut

On tärkeää suunnitella kivijalkaan liiketiloja, esimerkiksi pienet tilat ravintola- ja kampaamotoimintaan ovat tarpeen. Tämä takaisi alueen lähipalveluita. Tikkurilantien pitäminen matalana tukee varhaiskasvatus- ja päiväkotitoimintaa, kun reitti on turvallinen.

Ympäristöhäiriöt, rakentamisajan häiriöt

Kaavamuutosalueella ei ole valitettu melusta. Kerrostalon rakentaminen tulee aiheuttamaan ongelmia kotona työskentelevien työoloihin meluna ja tärinänä. Työmaa aiheuttaa häiriöitä ja vaikuttaa ahtaaseen liikenteeseen.

Pysäköinti

Alueella on pysäköintiongelma, paikkoja on liian vähän. Uusien kerrostalojen rakennuttua lähialueen kadut ovat muuttuneet paikoitusalueiksi. Näin on mm. Kuminatiellä, Kortetiellä ja Kortekujalla. Uusi rakentaminen pahentaisi tilannetta. Kadut ovat alimitoitettuja. Toisaalta pysäköintihaasteen ratkaisuesimerkkinä ehdotettiin Viertolankujan, Kortetien ja Kortekujan ja Osmankäämintien leventämistä, jotta pysäköintipaikkojen puute helpottuisi.

Liikenne

Milloin raitiovaunureitti rakennetaan Tikkurilantielle? Yhteys laskee kiinteistön arvo, sillä se tuottaa melua. Onko yhteyteen suunniteltu meluaitoja? Raideyhteys aiheuttaa tärinäongelmia, mutta liikenneäänet eivät edellytä 4-5 kerroksen korkeutta. Runkoyhteys voidaan rakentaa sellaisenaan, taajamatoiminnot pitävät liikennemäärät ja nopeudet sopivina pientaloalueelle. Liikennemäärien kasvu ei tuota ongelmaa, sillä yksityisautoilijat etsivät vaihtoehtoiset reitit, mikäli väylät eivät vedä. Liikenne voidaan hoitaa linja-autoilla kuten nyt. Joukkoliikenneyhteyksien toivottiin olevan kattavia, jotta liikkuminen olisi sujuvaa. Toimiva joukkoliikenne vähentää pysäköintipaikkojen tarvetta. Hyvä pyöräilyreitti Tikkurilan ja Aviapoliksen välille tulisi tarjota.

Yhteissuunnittelu

Kahdeksassa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelua, sillä muutoksilla on vaikutuksia asuinympäristöönsä.

Asukasilta 17.4.2018 Viertolan koululla

Kaavamuutoksesta järjestettiin maastokävely ja asukasilta 17.4.2018 Viertolan koulun Liljatien opetuspisteessä. Asukasillan aiheena oli Tikkurilantien varren kolme kaavamuutostyötä, Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332). Tapahtumaan ilmoittautui 16 henkilöä.

Illan aikana tehtiin kävely kaavamuutoskohteisiin, tutustuttiin osallistujien tietoihin ja kokemuksiin alueesta, arvioitiin kaavamuutoshakemusten mukaisia suunnitelmia ja ideoitiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Alle on koottu tilaisuudesta tullut sisältö, joka liittyy Mönkkösen kulman asemakaavan muutokseen.

Ymmärrys alueesta:

Hyvää ja säilyttämisen arvoista: Rauhallinen ja hiljainen alue, mukavasti pientaloaluetta, Bäckbyn kartanon alue ja puistot kivoja, avoin vihreä, rauhallista ja vehreää, hyvää siisteys, selkeys, kaupunkimaisuus, koulut lähellä, hyvä pyöräteiden kunnossapito, hyvät pyörätiet, liikuntareitit

Haasteita: Nopeudet Tikkurilantiellä kovia iltaisin, liikkumisen lisääntyminen, liikennemäärät uhkaavat kasvaa, ei tarpeeksi palveluja (kahvilaa, kampaamoa)

Toiveita ja kehitysideoita: Lisää kivijalkakauppaa (elävöittää), uudet päiväkodit ja koulut, vihreän säilyttäminen

Paikallishistoriaa ja -tietämystä: Saippuatehdas, Sulinin puutarha, Primon tehdas, kaakelitehdas, pieniä paikallisia palveluita, Tanssiopisto Raatikon talo, Sulinin maiden lampi on syntynyt, kun kaakelitehdas on kaivanut maasta savea, Kylmäojassa on purotaimenia, Kuninkaantien Vantaan osuuden historia!

Suunnittelukysymysten tarkastelu ja kehitysideat:
Hyvää liiketilat
Toive: Kampaamo, kahvila, ravintola
Kerroksia vähemmän, 2-3 kerrosta
3-4 kerrosta
Myös isot käy / tilaisuuden nuorin osallistuja
Otettava huomioon: istutukset, ei kulkua naapuritonteille, näkösuojaa
Istutuksia tai aita naapuritonttien rajalle
Alkuperäinen suunnitelma toimistotalo, nyt ei ole näkynyt. Tämä suunnitelma on ollut Mönkkösen putkiliike, josta aikeesta on sittemmin luovuttu, tontti ei soveltunut käyttötarkoitukseen parhaalla tavalla.
Kysymys: onko kaikki taloudellisen hyödyn perässä? Vastaus: Vantaalla on paljon toteutumattomia toimitilatontteja ja niistä on ylitarjontaa. Tarvetta on enemmän isoille komplekseille, ei näin pienille kohteille. Tästä syystä muutoksia toimitilatonteista asumiseen on mahdollista tehdä sille sopivilla alueilla.
Palveluiden tulo riippuu asukasmääristä.

Yleisiä kommentteja
Suunnitelmien korkeus ympäröivään miljööseen
Miksi pientaloalueesta ollaan tekemässä kerrostaloaluetta? Eikö muualta löydy oikeasti tilaa?
Miten ratikka saadaan mahdutettua Tikkurilantielle?
Liikenne / Kulku mietityttää
Pysäköinti

Muutos ok
Vanhukset huomioitava
Historia tutuksi
Tikkurilan kasvu ulottuu ja muuttaa
Palvelut vaativat asukkaita
Viihtyvyys

Vastineet OAS-vaiheen mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin sisältöihin

Sopiva rakenne alueelle, yksityisyys, viihtyisyys

Kaavamuutoksen ratkaisusta on pyritty muodostamaan kaupunkimainen, mitä pidettiin hyvänä lähiympäristön piirteenä asukasillassa. Liiketilojen sijoittaminen katutasoon säilyttää mahdollisuuden palveluiden sijoittumiselle kaavamuutosalueelle ja elävöittää Tikkurilantien katumaisemaa.

Kaavaehdotuksessa mahdollinen kerrosluku on III ja IVu1/2. Asukkaiden palaute neli- ja viisikerroksisen kerrostalon sopimattomuudesta alueelle on otettu huomioon vähentämällä kerros kaavaehdotuksen versiossa. Samalla on huomioitu Tikkurilantien kehittyminen raideyhteytenä ja mahdollistettu hieman viereistä pientalomittakaavaa tehokkaampi rakenne. Naapureiden yksityisyyden turvaaminen on huomioitu ja tontin rajoille on määrätty istutettavat alueet ja sen lisäksi istutettavia puita, jotka lisäävät yksityisyyttä luomalla etäisyyttä ja estämällä suoria näköyhteyksiä naapuritonteille.

Voimassa olevassa asemakaavassa (630100, SM 22.3.1974) alue on merkitty A3-merkinnällä, joka on ”asuntorakennusten korttelialue”. Se mahdollistaa niin pientalojen kuin kerrostalojen rakentamisen kaksikerroksisina. Mönkkösen kulma on merkitty AL(KL)-merkinnällä, joka on ”liikerakennusten korttelialue” -merkintä. Tässäkin kerrosluku on II. Uudessa kaavassa mahdollistetaan kerrostalo-, rivitalo- ja kytkettyjen asuinrakennusten sekä liiketilojen rakentaminen vanhan kaavan tapaan, mutta kerrosluku kasvaa.

Yleiskaavan A3-merkintä mahdollistaa toissijaisesti myös muun kuin pientalorakenteen, mikäli valinta on perusteltavissa. Kaavamuutosratkaisussa pienkerrostalorakennuksen mahdollistaminen pientaloalueelle johtuu Tikkurilantien vyöhykkeen tiivistymisestä raideyhteyden seurauksena. Myös liikenteen aiheuttama melu vaikuttaa, kaavaratkaisun yhtenäinen rakennusmassa suojaa pihapuolta melulta. Kaavaehdotuksen mukainen rakennus on vain kerroksen, ja risteyksessä kaksi, naapuruston pientalorakennetta korkeampi. Se yhdistää itäpuolisen korttelin kerrostalorakenteen ja Kylmäojan varren pientalorakenteen niiden puolivälistä olevalla korkeusmaailmalla.

Kerrostalorakentamisen alueita ja paikkoja etsitään myös muualta Vantaalla. Usea hanke lähtee liikkeelle yksityisten hakijoiden toimesta. Kaupunki tiivistyy ja asumiselle on suuri kysyntä muuttoliikkeen myötä. Tikkurila on kaupungin hallinnollinen keskusta ja yksi kaupunkimaisista alueista Vantaalla. Se kehittyy ja tiivistyy tulevien vuosien aikana niin asumisen kuin työpaikkarakentamisen myötä, mikä vaikuttaa koko suuralueen rakentumiseen nykyistä tiiviimmäksi. Samalla huolehditaan riittävistä virkistysympäristöistä ja niiden laadusta.

Kiinteistöjen arvo

Naapurikiinteistöjen arvon aleneminen tai yleneminen Tikkurilan kehityksen myötä ja vireillä olevan kaavamuutoksen myötä on haasteellista arvioida. Kaavaehdotuksessa päädyttiin 3-4u1/2 -kerroksiseen ratkaisuun, jossa korkein osa sijoitettiin risteyksen viereen. Tämä on hakemuksessa ehdotettua ratkaisua matalampi ja vähemmän tehokas. Naapuritonttien yksityisyys pyrittiin ottamaan huomioon lisäksi istutuksia määräämällä.

Tikkurilantielle suunnitellaan raideyhteyttä, joka liikennöisi 2030-luvulla. Kun uusia, nopeita raitiotieyhteyksiä kuten tämä Tikkurilantiellä mahdollisesti kulkeva, on muualla rakennettu, on todettu, että asuntojen arvo on pysäkkien lähialueilla noussut:

”Asukkaiden kannalta alueet, joissa saavutettavuus paranee liikennejärjestelmän muutoksen ansiosta, muuttuvat houkuttelevammiksi asuinpaikkoina. Matkustamisen aika- ja rasittavuuskustannuksen aleneminen tuo epäsuorasti rahanarvoista etua kotitalouksille. Tämä nostaa kotitalouksin halukkuutta/valmiutta maksaa asumisesta alueella, jossa saavutettavuus paranee. Tämä johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun kyseisillä alueilla suhteessa aikaisempaan liikennejärjestelmään ja saavutettavuuteen.”[18]

Tässä vaiheessa kaupunki ei pysty ottamaan kantaa mahdolliseen kiinteistöjen arvon alenemisiin, eikä automaattisesti maksa korvauksia mahdollisessa arvonalenemistapauksessa. Kaavan voimaantulon jälkeen tuomioistuin voi ratkaista, koituuko tilanteesta vahingonkorvausvelvollisuuden laukaisevaa arvonalenemista. Muutokset voivat tuoda eteen myös tilanteen, jossa kiinteistöjen arvo nousee.

Palvelut

Palautteen mukaisesti Mönkkösen kulman kaavamuutosalueelle ollaan sijoittamassa liiketilaa myös uuteen kaavamuutokseen. Risteyskohdan ensimmäinen kerros on tälle toiminnalle sopiva paikka. Liiketilat mahdollistavat muutaman yrityksen sijoittumisen kaavamuutosalueelle. Se elävöittää Tikkurilantien vartta ja takaa sen, että pieniä palveluita sijaitsee alueella.

Kaavamuutoshakemuksessa ehdotetussa rakennusratkaisussa hyvänä pidettiin liiketilojen sijoittumista. Toiveena oli kampaamo, ravintola ja kahvila. Vaikka kaavamuutoksessa liiketilatontti muutetaan asuinkäyttöön, säilyy käytännössä nykyisenkaltainen rakenne alueella: Mönkkösen kulman liiketilatoiminto säilyy edelleen uusissa liiketilaneliöissä. Tiivistyvä Tikkurila ja sen uudet asukkaat tukevat yritystoimintaa, kun mahdollista kysyntää on tulevaisuudessa enemmän.

Varttuneiden ikäpolven huomioiminen nousi esiin asukasillassa. Kaavamuutos mahdollistaa esteettömien, parvekkeellisten asuntojen rakentamisen. Liiketilat tuovat palvelut lähelle asuinalueen potentiaalisia asiakkaita.

Vantaalla on paljon toteutumattomia toimitilatontteja ja niistä on ylitarjontaa. Tarvetta on enemmän isoille komplekseille. Tästä syystä muutoksia toimitilatonteista asumiseen on mahdollista tehdä sille sopivilla alueilla.

Ympäristöhäiriöt / rakentamisen aikaiset häiriöt

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole naapureiden mukaan valitettu melusta. Koettu melu eroaa meluselvitysten yhteydessä tarkastelluista meluarvoista. Tikkurilantien varressa korttelialueiden reunalla on melualueet 55-60 dB ja 60-65 dB (7-22, 2016), jotka ulottuvat ensimmäisille Tikkurilantien varren tonteille ja osalle niiden takaisia tontteja. Melu saadaan hyvin eristettyä sisätiloista. Ulkotilojen melun ohjearvot ylittyvät: Ulko-oleskelualueiden melutaso saa olla korkeintaan 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Kaavamuutostontin melutaso yöllä (22-7, 2016) on 50-55 dB ja 55-60 dB, eli ohjearvot ylittyvät. Uusi rakentaminen on mahdollista sijoittaa siten, että Mönkkösen kulman kaavamuutosalueen tontti ja sen lähimpien eteläpuolisten tonttien ulkoalueet ovat suojassa melulta niin päivällä kuin yöllä. Ratkaisu siis parhaimmillaan parantaa melutilannetta kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä.

Rakentamisvaiheessa syntyy mahdollisesti melua ja tärinää, jotka ovat tilapäisiä haittoja. Rakennuksen aikaisia vaikutuksia valvotaan ja niihin liittyy ilmoitusvelvollisuuksia ja haettavia lupia. Vantaalla työskenneltäessä tarvitaan esimerkiksi tilapäinen liikennejärjestelylupa. Häiritsevästä toiminnasta tulee tehdä ilmoitus ympäristökeskukselle. Työmaataulu tontilla kertoo oleelliset tiedot rakennustyömaahan liittyen.

[18] Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 11/2015)

Pysäköinti

Osa lähialueen kaduille pysäköidyistä autoista on todennäköisesti johtunut Osmankäämintien ja Viertolankujan rakentamisesta, kun kadunvarsipaikkoja on ollut poissa käytöstä. Tilanne muuttunee, kun rakennushanke on valmis. Naapurikaduilla pysäköinnin rajoittaminen esimerkiksi muutamaan tuntiin, mutta yöllä sallituksi on mahdollista. Uuden, mahdollisen rakennushankkeen myötä työnaikainen pysäköintihaaste toistuu, mutta on väliaikaista.

Kaavamuutosalueen autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksyttyyn normiin. Normi on luotu selvitysten perusteella, joissa todellisia autopaikkamäärien tarpeita on tutkittu samantyyppisillä asuinalueilla. Autopaikkamäärässä on otettu huomioon paikan nykyiset hyvät ja tulevaisuudessa vieläkin paranevat joukkoliikenneyhteydet.

Liikenne

Raitiotie

Koska Vantaa kasvaa, niin työpaikkojen kuin väestön osalta, varaudutaan siihen liikenteellisesti ja erityisesti joukkoliikenteen tarjonnan osalta. Pikaraitiotie yhdistää Länsimäen ja Hakunilan alueet Tikkurilaan ja edelleen Pakkalaan ja Aviapolikseen. Se yhdistää alueet keskusten nauhaksi ja tarjoaa vaihtoyhteyksiä esim. Kehärataan Tikkurilassa. Raideyhteys kulkee Tikkurilantie Mönkkösen kulman editse. Tikkurilantien poikkileikkaus raiteen kanssa on noin 32 metriä, leveys vaihtelee esimerkiksi risteys- ja pysäkkikohdissa. Raideyhteyttä tarkastellaan tiivistämisen näkökulmasta; tehokas joukkoliikenneyhteys tukee asuin- ja työpaikkarakentamista sen varrella. Pyrkimyksenä on saattaa mahdollisimman moni joukkoliikenteen käyttäjäksi. Raideliikenne on taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kulkumuoto. Se mahdollistaa kestävän kulkumuodon valitsemisen ja parhaimmillaan vähentää yksityisautoilun tarvetta ja autonomistusta. Raitiotien rakentamisesta ei ole päätöstä. Se on mahdollista aikaisintaan vuodesta 2025, jolloin se olisi käytössä 2030-luvun alussa.

Raitiotie ei aiheuta suurta melua suorilla osuuksilla kuten Tikkurilantiellä. Vantaan raitiotien yleissuunnitelmassa tarkastellaan raitiotien aiheuttamaa melutason nousua sekä raitiotieliikenteen tärinävaikutuksia. Suunnitelma on valmistunut 2019.

On arvioitu, että raideyhteys nostaa kiinteistöjen arvoja. ”Asukkaiden kannalta alueet, joissa saavutettavuus paranee liikennejärjestelmän muutoksen ansiosta, muuttuvat houkuttelevammiksi asuinpaikkoina. Matkustamisen aika- ja rasittavuuskustannuksen aleneminen tuo epäsuorasti rahanarvoista etua kotitalouksille. Tämä nostaa kotitalouksin halukkuutta/ valmiutta maksaa asumisesta alueella, jossa saavutettavuus paranee. Tämä johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun kyseisillä alueilla suhteessa aikaisempaan liikennejärjestelmään ja saavutettavuuteen.”[19]

Tikkurilantien katutilan linjausta tarkistetaan joissakin kohdissa reittiä, jotta tila riittäisi liikenteen tulevaisuuden tarpeita varten. Näin myös Mönkkösen kulman kohdalla.

Kuva: Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Tikkurilantiellä raitiotie kulkee omalla kaistallaan tien keskellä. Kadun poikkileikkaus Tikkurilantiellä Mönkkösen kulman kohdalla raiteiden kanssa on alustavasti 32 metriä. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019.

[19] Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi (Hki, ksv 11/2015)

Ajoneuvoliikenne

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 Tikkurilantiellä on 13 750. Tämä tarkoittaa noin 4870 ajoneuvon kasvua vuodesta 2016. Kaavamuutos ei kasvata liikennemääriä merkittävästi, eikä heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Liikennemäärissä asuminen lisää liikennettä muutamia kymmeniä ajoneuvoja päivässä. Kulku tontille järjestetään Osmankäämintieltä. Kortetielle kaavamuutosalueelta ei ole ajoneuvoyhteyttä lukuunottamatta pelastustietä poikkeustapauksissa.

Tikkurilantie on Vantaan pääkatuja, joka myös profiililtaan vastaa katuluokkaansa. Suoralla leveällä kadulla nopeudet saattavat alkaa nousta, kun liikennemäärät iltaisin vähentyvät. Nopeusrajoitus on kuitenkin 40 km/h, jonka valvomisesta vastaa poliisi.

Pyöräily

Mielipiteissä toivottu Tikkurilan ja Aviapoliksen välinen pyöräily-yhteys on osa Vantaan lähitulevaisuuden laatukäytäväverkkoa. Tavoitevuosi on 2025. Tällä yhteysvälillä kehitystarve on erityisesti liikenteen erottelussa. Tikkurilan ja Aviapoliksen välillä on tälläkin hetkellä muutama eri reittiä kulkeva pyörätieyhteys.

Historialliset arvot

Alueen historialliset arvot liittyvät erityisesti Mönkkösen kulman rakennukseen sekä liikenneyhteyksiin. Vantaan kaupunginmuseo arvioi Mönkkösen liikerakennuksen merkittäväksi rakennusperintökohteeksi. Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristö-tietokannassa kohteen luokitus on R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Rakennus arvioitiin tätä kaavatyötä varten. Suuri Rantatie ja Osmankäämintie ovat historiallisia tielinjauksia, jotka kulkevat kaavamuutosalueen ohi. Uudessa kaavassa Mönkkösen kulman kohta liikepaikkana säilyy ja risteys kehittyy lähipalvelupisteenä.

Yhteissuunnittelu

Useassa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelua kaavamuutosalueesta, minkä seurauksena 17.4.2018 järjestettiin asukasilta maastokävelyineen. Tilaisuuteen osallistui 16 henkilöä ja yhteissuunnitteluosuudessa ja keskusteluissa saatu palaute on kirjattu oman otsikkonsa alle sekä huomioitu yllä olevissa vastineissa.

Lausunnot ja muistutukset nähtävilläoloaikana

Lausuntoja pyydettiin 11.11.2019 - 11.12.2019 yhdeksältä taholta ja saatiin seitsemältä: Elisa Oyj:ltä, Vantaan Energia ja Sähköverkot Oy:ltä, Fingrid Oyj:ltä, HSL:ltä, HSY:ltä ja Kaupunginmuseolta. Lisäksi sovitusti määräajan ulkopuolella saatiin lausunto ELYltä.
Kaavamuutos oli nähtävillä 27.11.2019-2.1.2020. Tänä aikana saatiin yksi muistutus.
Alla lausunnot ja muistutus tiiviisti vastineineen.

Lausunnot vastineineen

Elisa Oyj:n lausunnon mukaan kaava-alueella Tikkurilantien varressa on Elisa Oyj:n suuri kaapelikanavareitti, joka pyydetään huomioimaan kaavassa. Sen mahdollinen siirtäminen on hidasta ja kallista – mikäli näin joudutaan tekemään, tulee siirron tarvitsijan olla todella hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata siirto, joka on maksullinen.

Vastine: Riittävä suojaetäisyys kaapelikanavareittiin tarkistettiin Elisalta ja se on 0,5 metriä kaapelireitin keskilinjasta. Kaavamuutosehdotuksen suojaetäisyys on riittävä. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutosehdotuksen karttaan. Lausunnon tietosisältö on lisätty omaksi kappaleekseen nimeltä ”Tietoliikenne” selostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat / 2.1.3 Rakennettu ympäristö”.

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa on karttaliitteellä sähköverkon keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti kaava-alueella. Ne tulee huomioida kaavamuutosehdotuksessa. Kaavamuutosalue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli sähköverkon kaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.

Vastine: Kaavan rakennusalue ei edellytä sähköverkon kaapeleiden siirtoa, tältä osalta kaavamuutosehdotuksen materiaaliin ei tule muutoksia. Kaavaselostuksen lähtötietoihin kohtaan ”2. Lähtökohdat / 2.1.3 Rakennettu ympäristö / Kaukolämpö” on lisätty tieto siitä, että alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Fingrid Oyj:n lausunnossa ei ollut kommentoitavaa kaavamuutosehdotukseen. Alueella ei ole Fingrdin voimajohtoja. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutosehdotuksen materiaaleihin.

Helsingin seudun liikenteellä (HSL) ei ollut lausuttavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutosehdotuksen materiaaleihin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) antaa lausunnossaan tiedoksi, että suunnittelualueen läheisyydessä Osmankäämintiellä, Tikkurilantiellä ja Kortetiellä sijaitsee niin jakelu- kuin keräilyverkostoa sekä runkojohtoja. Alue on kytkettävissä verkostoon ja uuden rakentamiselle ei ole tarvetta. Jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä huomio Kortetien ja Tikkurilantien runkojohtoihin ja turvata johdot ja niiden toimintavarmuus.

Vastine: Riittävät suojaetäisyydet on huomioitu kaavamuutosehdotuksessa, lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoskarttaan. Selostukseen on lisätty maininta siitä, että alue on kytkettävissä jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon kohtaan ”2. Lähtökohdat / 2.1.3 Rakennettu ympäristö / Vesihuolto”.

Vantaan kaupunginmuseo lausuu rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Museo on lausunut kaavamuutoksesta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallistumisvaiheessa, jossa museo esitti Mönkkösen kulman liikerakennuksen suojelua erityisesti sen ympäristöarvojen ja historiallisen todistusvoimaisuuden perusteella. Kaavamuutosprosessin aikana rakennuksesta on teetetty kuntoselvitys, jonka mukaan rakennuksen vaurioiden korjaaminen edellyttäisi lähes kaikkien rakennusosien korvaamisen, mikä heikentäisi ratkaisevasti suojeluperusteita. Tämän seurauksena museo ei enää esitä Mönkkösen kulman asemakaavan suojelua. Kaavamuutosalueen pohjoisreunassa kulkee Tikkurilantie, joka on osa Suuren Rantatien linjausta (myös Kuninkaantie). Tähän liittyen museo lausuin osallistumisvaiheessa, että ”Suurta Rantatietä on tulevaisuudessa tarkoituksena kehittää museotienä, jolle sen varrella sijaitsevat historialliset kerrostumat tuovat lisäarvoa.” Tämä tavoite on myös osana Vantaan uutta yleiskaavaa 2020, jonka ehdotusvaihetta työstetään parhaillaan (vaihe: talvi 2020). Uudessa yleiskaavassa tien linjaus on kehityskohde, jonka saavutettavuutta ja kuljettavuutta parannetaan. Museo lausuu, että yleiskaavan

2020 tavoite Suuren Rantatien kehittämisestä tulisi kirjata kaavamuutosehdotuksen selostukseen suunnittelutilanteen kohdalle.

Vastine: Kaavamuutosselostukseen on lisätty uuden yleiskaavan 2020 tavoite Suuren Rantatien kehittämisestä kaupunginmuseon toivomalla tavalla kohtaan ”2.2 Suunnittelutilanne / 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat / Vantaan uusi yleiskaava 2020”. Lisäksi RKY-kohde Suuresta Rantatiestä on lisätty lyhyesti kohtaan ”2.2 / 2.2.1 / Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat / RKY Suuri Rantatie”.

ELYn, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan asemakaavatyössä on ”ansiokkaasti” tutkittu ja esitetty eri vaihtoehtoja mahdollisista asemakaavan toteuttamisratkaisuista. Asemakaavamuutoksessa on tunnistettu, mutta ei huomioitu kaavaratkaisussa, Mönkkösen kulman rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot. Yhtenä selostuksessa tarkasteltuna vaihtoehtona on rakennuksen säilyttävä ratkaisu, mutta tätä ei ole valittu asemakaavaratkaisuksi, eikä ratkaisua ole perusteltu. ELY pitää rakennuksen menettämistä valitettavana.
Meluun liittyvässä selostusosassa on kappale, joka koskee rakennuslupamenettelyä ja se tulisi poistaa selostuksen selkeyden edistämiseksi. Kohteessa voidaan noudattaa vanhojen alueiden ohjearvoja. Pohjoisjulkisivulle osoitettu 35 dB ääneneristävyys tulisi merkitä myös Kortetien ja Osmankäämintien julkisivuille.
Ilmanlaatu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Vastine: Mönkkösen kulmaa ei ole esitetty suojeltavaksi siitä tehdyn kuntotutkimuksen tulosten seurauksena ja siksi, että rakennus on kaavaprosessin aikana saanut purkuluvan 21.8.2018. Kuntotutkimusta ennen Mönkkösen kulman säilyttäminen tarkasteltiin yhtenä ratkaisuvaihtoehtona asemakaavatyössä ja se päätettiin esittää kaavaselostuksessa. Alla asiasta tarkemmin.
Asemakaavatyön aikana kohteelle haettiin purkulupaa, minkä seurauksen rakennuksesta teetettiin kuntotutkimus (tekijänä Rakteka). Tehdyn selvityksen mukaan asumisterveysasetuksen toimenpideraja ylittyy usean eri Mönkkösen kulman liikerakennuksen rakenneosan kohdalla ja kaikissa rakenteissa lukuun ottamatta välipohjaa, on mikrobi- ja/tai lahovaurioita. Perustukset ovat painuneita ja halkeilleita, runko heikko ja eristykseltään vaatimaton. Lattioiden tasoero ja yläkerran mataluus haastavat tilankäyttömahdollisuuksia. Tutkimuksen mukaan lähes jokainen rakennuksen rakenneosista olisi tullut korjata ja/tai korvata.[20]
Mittavan korjauksen jälkeen rakennus olisi ollut osin kelpo työpaikkarakennukseksi, mutta korjauskustannukset tätä ajatellen suuret. Edelleen osa tiloista ei soveltuisi työskentelyyn esim. niiden mataluuden vuoksi. Puurakentaminen uusilla osilla on tapa uudistaa rakennusta, mutta se ei sisältäisi samoja arvoja kuin vanhoista osista koostuva rakennus. Rakennuksen hyödyntäminen työpaikkakäytössä olisi rajallista. Sen rakennushistorialliset arvot kärsisivät rakennusosien korvauksista uusilla. Kulttuurihistoriallisena liikepaikkana rakennus toimisi yhä. Tätä paikkaankin liittyvää arvoa on pyritty jatkamaan tai uudistamaan kaavamuutosehdotuksessa uuden rakennuksen liiketilamääräyksellä.
Perustelu siitä, miksi Mönkkösen kulmaa ei päätetty esittää suojeltavaksi, on lisätty kaavamuutosselostuksen kohtaan ”3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, vaihtoehto A”. Aikaisemmin asiasta oli tiiviisti vain kohdassa 4.4 Kaavan vaikutukset / Rakennettu kulttuuriympäristö.
Kaavamuutoskartan melumääräys on muutettu koskemaan myös Osmankäämintien ja Kortetien julkisivuja. Rakennuslupavaihetta koskeva kappale melusta on tarkennettu selostuksessa koskemaan rakennuslupavaihetta lausunnon mukaisesti. Sen vaatimukset ulkovaipan ja parvekkeiden melutasoihin mitoittavat meluntorjunnan ratkaisuja kaavassa (meluselvitys), minkä vuoksi kappale on jätetty osaksi selostusta. Tiedot on lisätty selostukseen.

[20] Tutkimusselostus, Osmankäämintie 18, RAKTEKA (kuntotutkimus)

Nähtävilläoloajan aikana saatu muistutus ja sen vastineet

Ryhmä Mönkkösen kulman kaavatyön osallisia on laatinut yhteisen muistutuksen, jonka on allekirjoittanut yhteensä 12 yksityishenkilöä tai asunto-osakeyhtiötä. Tämä muistutus on otsikoitu alle kuten se on alkuperäisessä muistutuksessa. Koska muistutuksessa on useita sivuja, on vastineet laadittu osissa otsikoittain heti muistutuksen kunkin aiheosan alle. Tällä on pyritty edistämään helppolukuisuutta.

Muistutus: ”Muistutus kaupunginhallitukselle”
Muistuttajien mukaan kaavamuutoksen käsittelyyn on käytetty kohtuuttoman pitkä aika eikä siitä ole tiedotettu riittävällä tavalla. Muistutuksen mukaan omatoiminen tiedon etsiminen ei ole oikeudenmukaista kaavatyöhön käytetyn, näin pitkän, ajan kuluessa.

Vastine: Lain (MRL 6 §, 7§, 62 §, 63 §) mukaan kaavatyössä on oltava vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin ja etuihin kaava huomattavasti vaikuttaa. Kaavoituksesta on tiedotettava siten, että työtä on mahdollista seurata ja siihen vaikuttaa. Kerran vuodessa tulee laatia kaavoituskatsaus. Riittävän aikaisessa vaiheessa kaavatyötä on laadittava osallistumis ja vuorovaikutus sekä vaikutusten arviointi -suunnitelma ja kuuleminen järjestettävä. Alle on koottu sisältö vuorovaikutusmahdollisuuksista kaavatyön kuluessa tähän asti.

Mönkkösen kulman kaavatyö sisältyi vuoden 2018 työohjelmaan, joka esiteltiin jokaiseen Vantaan kotiin jaetussa Asukaslehdessä 2/2018. Tämä lehti ilmestyi 10.3.2018.

Mönkkösen kulman asemakaavamuutos on tullut vireille 12.2.2018, jolloin sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistettiin. OAS lähetettiin Mönkkösen kulman naapureille ja viranomaisille, jotta saataisiin mielipiteet kaavamuutokseen liittyen. Kaavan vireilletulosta (OAS) ilmoitettiin myös 10.2.2018 Vantaan Sanomissa (s. 28). Mielipiteet tuli lähettää 22.2.2018 mennessä ja niitä saatiin 22 kappaletta.

Koska OAS-vaiheen monessa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelutapaamista ja sellainen järjestettiin asukasillassa 17.4.2018. Iltaan kuului kaavakävely sekä työpajatyöskentely Liljatien opetuspisteessä Viertolan koululla. Tapaamisessa saatua palaute on huomioitu kaavamuutosehdotuksen laadinnassa. Illan anti on kerrattu kaavaselostuksessa sekä luettavissa hankkeen internet-sivulla (https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/137399).

Kaavan mennessä kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen (sekä valtuuston) käsittelyihin, löytyvät kaavaselostus ja kaavakartta samalta sivulta kuin kaavan muut tiedot (linkki edellisessä kappaleessa). Yhdeltä sivulta voi seurata uusinta suunnittelumateriaalia sekä sen käsittelyä. Kokousten, joissa päätöksiä tehdään, esityslistat löytyvät sivulta http://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/epj_tek_tweb.htm. Pöytäkirjat kokouksista ilmestyvät saman linkin taakse muutama päivä kokouksen jälkeen. Ensimmäisen lautakunta- ja kaupunginhallituskäsittelyn jälkeen voi jättää muistutuksen. Muistutuksen voi lähettää kaavan nähtävilläoloaikana. Tieto muistutuksen jättämisen ajanjaksosta löytyy kaavan internet-sivulta. Kun asemakaavaehdotus on toisen lautakuntakäsittelyn jälkeen edennyt kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon, on mahdollista jättää valitus. Tähän on ohje kaupunginvaltuuston pöytäkirjan sivulla listan alaosassa.

Mönkkösen kulman asemakaavamuutosehdotus oli 1. kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessaan 4.11.2019, sen jälkeen kaupunginhallituksessa 11.11.2019, jonka jälkeen kaava asetettiin nähtäville 27.11.2019-2.1.2020. Muistutuksia saatiin yksi, jonka oli tehnyt ryhmä asianosaisia. Lausunnot viranomaisilta pyydettiin 11.11.2019-11.12.2019. Lausunto saatiin seitsemältä taholta.

Kaavamuutokseen liittyvän työpajan ja kaavakävelyn lisäksi on järjestetty muita kaavoituksen asukastilaisuuksia Mönkkösen kulman kaavamuutostyön vireilläoloaikana. Näissä on esitelty kaavoituksen ajankohtaisia hankkeita. Tikkurilan asemakaavoituksen edustajat ovat olleet mukana seuraavissa tilaisuuksissa: Vantaan uuden yleiskaavan asukastilaisuus Tikkurilan lukiolla

28.2.2019, Vantaan ratikka -tapahtuma Vantaan kaupungintalon valtuustosalissa 7.8.2019 sekä Tikkurilan ajankohtaiset ja kaavarunko -asukasilta valtuustosalissa 18.9.2019. Tikkurilan kaavoittajat ovat olleet tapahtumissa tavoitettavissa liittyen Tikkurilan asemakaavoitukseen. Tapahtumista on ilmoitettu kaupungin internet-sivuilla sekä Vantaan Sanomissa ja/tai Asukaslehdessä.

Edellisten tiedonsaantimahdollisuuksien lisäksi kaavaa työstävä asemakaava-arkkitehti ja kaavasta vastaava aluearkkitehti ovat puhelinsoiton ja sähköpostiviestin päässä jokainen työpäivä. Tätä mahdollisuutta onkin kaavatyön kuluessa hyödynnetty.

Kaavamuutokseen oli ensimmäisen lautakuntakäsittelyn ajankohtana 4.11.2020 käytetty työaikaa alle kaksi vuotta. Kaavamuutostyön aikana oli valmisteilla myös Vantaan ratikan yleissuunnitelma, joka hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa marraskuussa 2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan tämän yleissuunnitelman pohjalta. Ratikan suunnitelman tarkentuessa Mönkkösen kulman kaavamuutosaluetta jouduttiin pienentämään ratikan vaatiman leveämmän katutilan takia.

Kuten muistutus huomauttaa, kaavoitusta ohjaavat mm. ylemmän tason kaavat, suunnitelmat, määräykset ja ohjeet. Ratkaisu on synteesi usean eri tahon pyrkimyksistä, joista yksi on vuorovaikutuksesta saatu sisältö.

Osallisten mielipiteitä on kaavatyössä huomioitu, mm. alkuperäisestä suunnitelmasta on rakennuksen korkeutta madallettu kerroksella, tontin reunoille on määrätty istutuksia ja selostukseen on lisätty kaavatyön aikana tehtyjä suunnitelmavaihtoehtoja. Lisäksi varjotarkastelu on tehty.

Muistutus: ”Vaatimukset”:
Muistutuksessa esitetään, että kaavamuutoksen vaihtoehto C tulisi hylätä. Kaavamuutoksen aineistossa ei ole tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa korttelialue pysyy pientaloalueena. Muistutuksen mukaan kulmatontti olisi luontevaa kaavoittaa pientalotontiksi, jos Mönkkösen kulman rakennus on todettu korjauskelvottomaksi. Tontin koon vuoksi paikalle ei ole mielekästä rakentaa liiketilaa. Muistutuksessa ehdotetaan rivitaloa tai luhtikerrostaloa.

Vastine: Mönkkösen kulma on saanut purkuluvan kaavaprosessin aikana 21.8.2018. Rakennus on kunnoltaan niin huono, että sen kunnostaminen edellyttäisi lähes kaikkien rakennusosien korvaamista uusilla. Rakennusta ei täten suojella kaavalla.

Kaavamuutostyössä on tarkasteltu eri vaihtoehtoja, joita on esitelty kaavaselostuksessa. Pientalorakentaminen leveän pääkadun, Tikkurilantien, varteen ei ole maapoliittisesti eikä kaupunkikuvallisesti perusteltua. Kylmäojan varren vyöhykkeellä pientalorakentaminen on sen sijaan aiheellista viihtyisän viheralueen sekä herkän puromaisema-alueen säilyttämiseksi. Kaavamuutostyön aikana ehdolla on ollut myös korkeamman rakentamisen vaihtoehtoja, jotka katsottiin kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti liian tehokkaiksi kyseiselle alueelle.

Kaavatyön kuluessa tarkasteltiin kahta pientalomaisempaa vaihtoehtoa, jossa koko uusi tontti koostuu pientaloista. Toinen näistä vaihtoehdoista säilytti Mönkkösen kulman liiketalon ja ehdotti säilytettävän rakennuksen länsi- ja eteläpuolille kolmikerroksisia kaupunkipientaloja/rivitalorakennuksia. Tämä vaihtoehto löytyy kaavamuutoselostuksesta. Tämän vaihtoehdon lisäksi tarkasteltiin vaihtoehtoa, joka koostui kokonaan kolmikerroksisista kaupunkipientaloista. Tämäkin esimerkki on nyt lisätty osaksi kaavamuutosselostusta. Tätä vaihtoehtoa ei valittu jatkoon, sillä se katsottiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti liian pienimittakaavaiseksi ratikan reitin täydennysrakentamiskohteena ja sen tehokkuus liian pieneksi. Lisäksi ei katsottu aiheelliseksi siirtyä monimuotoisen rakenteen mahdollistamasta asemakaavasta (630100) uuteen kaavaan, joka mahdollistaa vain pientalorakentamisen.

Kaavamuutosalue on vanha kauppapaikka ja Tikkurilantien varren kehittyessä yhä voimakkaammin joukkoliikenneväyläksi uusi tilanne luo hyvät edellytykset liiketilojen tarpeelle alueella. Valitulla ratkaisulla on korostettu kaavamuutostontin sijaintia risteysalueella ja rakennuksen merkitystä lähipalveluiden paikkana. Uuden liikepaikan rakentaminen Mönkkösen kulman perinteiselle paikalle on mahdollistettu asemakaavaehdotuksen ratkaisulla.

Muistutus: ”Perustelut, yhdenvertaisuus tonttien omistajien kesken ei toteudu”
Muistutus kertaa MRL:n 54 §:n osan, jonka mukaan asemakaava tulee laatia siten, että edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä palvelujen alueellisen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle luodaan. Edelleen luonto- ja rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Muistutuksen mukaan kaavamuutosehdotus ei säilytä rakennettua ympäristöä vaan muuttaa Mönkkösen kulman käyttötarkoitukseltaan merkittävästi erilaisemmaksi kuin sen naapurit. Muistutuksen mukaan kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojanvarren pientaloasutusvyöhykkeellä, jolle on tyypillistä herkkä pientaloasutus. Muistutus huomauttaa, että ehdotus esittää muutokset vain Tikkurilantien kannalta.

Muistutus mainitsee perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen ja mainitsee, että sitä on sovellettava myös kaavoituksessa. Alueiden omistajia ei saa asettaa asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen siihen ole maankäytöllisiä perusteita. Muistutuksen mukaan maankäytöllisiä perusteita kaavamuutosehdotuksen ratkaisuun ei ole, sillä kaavamuutosalueen kolme tonttia ovat kooltaan, muodoltaan ja rakennettavuudeltaan samankaltaisia kuin muut korttelin tontit.

Muistutuksen mukaan maankäyttösopimuksilla ei voida määritellä asemakaavan rakennusoikeuksia. Kun rakennusoikeuksia määritellään, tulee määritysperusteiden olla tasapuoliset ja johdonmukaisesti kaikille samat. Lähtökohtana tulee olla maanomistajien kohtelu samoin perustein. Muistutuksen mukaan kunta ei voi myydä rakennusoikeutta sivuuttaen tasapuolisuuden. Kaavaratkaisujen tulee perustua maankäytöllisiin perusteisiin, ei sopimuksiin. Muistutuksen mukaan Vantaan kaupunki edesauttaa tonttikeinottelua kaavamuutosehdotuksen myötä. Sekä kaavamuutoksen hakijat että kaupunki saavat kaavamuutoksen myötä merkittävää taloudellista hyötyä.

Rakennuslupajaoston päätös (VD/3571/00.04.03/2019) on muistutuksen mukaan ennakkopäätös, jonka vuoksi asemakaavamuutosehdotus tulee hylätä. Muistutukseen on kerrattu rakennusvalvonnan perusteluja rakennusluvan hylkäämisestä. Muistutukseen kirjatut perustelut siitä, miksi kaavamuutosehdotuksen ratkaisu tuli hylätä, ovat muotoiltu rakennuslupajaoston päätöksen mukaisesti tähän kaavaan soveltaen.

Vastine: Muistutuksen seurauksena kaavaselostuksen kohtaan ”Kaupunkikuva” on lisätty alueleikkaukset Tikkurilantieltä, Osmankäämintieltä ja Kortetieltä sekä vaikutusten arviointi ympäristön tiivistymisestä kortteli- tai tonttikohteilla, joissa on samankaltainen maankäytöllinen tilanne.

Kaavamuutokseen ryhdytään, kun maanomistajat hakevat kaavamuutosta. Ennen hakemuksen jättämistä keskustellaan kaupungin asemakaavoituksen kanssa muutosalueen kehittämisen sisällöstä. Kaavamuutoksen tekemiseen ryhdytään kaavamuutoshakemuksen mukaisen alueraujauksen aluekokonaisuus kerrallaan, jolloin arvioidaan kyseisen muutoksen vaikutukset ympäristöön. Mönkkösen kulman ratkaisu ei tarkoita, että Kylmäojanvarressa sijaitsevien tonttien tehokkuus muuttuu. Asemakaavoitus arvioi tonttitehokkuudet kaavamuutosten yhteydessä.

Voimassa olevan asemakaavan A3-merkintä on 70-luvun merkintä alueelle, joka uusiutuu eriaikaisesti. Tikkurila-Viertola -asemakaavan 630100 mukaan ”Korttelialueelle saa rakentaa erillisen pientalon, rivitalon tai jopa kaksikerroksisen kerrostalon sillä edellytyksellä, että toisen kerroksen asunnoilla on kattoterassi”.

Viertolan alue on rakennustypologialtaan monipuolinen. Pienimittakaavainen ja herkkä vyöhyke Osmankäämintien ja Kylmäojan välissä on tarkoitus säilyttää pienimittakaavaisena. Rakennustypologioiden monipuolisuus kuitenkin sallitaan. Kaavamuutosehdotuksen erityispiirteenä on sen sijainti kolmen kadun ympäröimänä, joista yksi, Tikkurilantie on tulevaisuuden ratikkakatu. Lisäksi hanke sijoittuu osaksi alueelle, jossa aikaisemmin on sallittu liiketoimintaa, mikä eroaa ympäristön asuintarkoitusmerkinnöistä.

Asemakaavamuutosehdotuksen mukainen ratkaisu ei muuta alueen käyttötarkoitusta merkittävästi erilaisemmaksi. Tontin käyttötarkoitus säilyy samana ja erona on se, että kaksi eri käyttötarkoitusta A3 (asuntorakentaminen) ja KL(AL) (liikerakennus) yhdistetään AKR-merkinnäksi

(asuinkerrostalot, rivitalot tai muut kytketyt asuinrakennukset), jonka lisäksi vaaditaan liiketilaa (+kl).

Kaavamuutosehdotuksen käyttötarkoitus seuraa 70-luvun Tikkurila-Viertolan kaavamerkintää A3, ja sallii samoin rivitalon tai pienkerrostalon rakentamisen. Tätä seikkaa ei ole haluttu muuttaa. Suuressa osassa uutta tonttia kerrosluku kasvaa yhdellä. Risteysosassa kerrosluku kasvaa kahdella ja tämän lisäksi ullakolle on sallittu asuintilaa. Risteyskohdassa on katsottu aiheelliseksi mahdollistaa korkeampi massa, jotta sen rooli kaupunkirakenteessa korostuisi.

Mönkkösenkulman kaavamuutosehdotus on laadittu huomioiden alueen historia, tiivistyvän kaupunkirakenteen vaatimukset sekä alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Rakennus on sovitettu ympäristöönsä, jossa yhdistyvät pienimittakaavainen asuntoalue, Tikkurilantie ja viereinen kerrostalokortteli. Perusteluna ehdotuksen ratkaisulle ovat historiallinen sijainti liikepaikkana (kaavan AL(KL)), maamerkkinä toiminut Mönkkösen kulma, paikka risteyksessä, suuri uusi tontti, jota ympäröi kolmelta puolelta katu, saman korttelin ympäröivä pientaloina toteutunut asuntorakentamisen rakenne (A3) ja naapurin kerrostalokortteli sekä Tikkurilantien tulevaisuuden raideyhteys ja katuvarren kaupunkikuvan kehittymisen tavoitteet.

Kaavamääräyksien rakennuksen arkkitehtuuria koskevat määräykset ohjaavat korkeatasoiseen rakentamisen lopputulokseen, näin on myös Mönkkösen kulman kaavamääräyksissä. Rakentamisen laadusta on määräys, rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaista. Materiaalivalinta on jätetty vapaaksi tiilen, rapatun pinnan ja puun välille. Näitä materiaaleja on käytetty myös Kylmäojan vyöhykkeen rakennuksissa. Kattomuodoksi on määrätty harjakatto, koska koko kortteli on harjakattoista asutusta. Väritys on määrätty murretuksi ja värikylläiseksi Tikkurilalle perinteiseen tapaan.

Mönkkösen kulman pysäköinti sen eteläisellä tontinosalla on järjestelty katoksiin, jotka suojaavat eteläpuolen tontteja melulta ja autojen valoilta. Pysäköintialuetta on siirretty metrin pohjoiseen. Katokset tuovat näkösuojaa lähietäisyydeltä ja toimivat aitoina. Katosten ja naapuritonttien väliin on jätetty leveä istutuskaista, joka suojaa naapuritonttien viihtyvyyttä ja näkyvyyttä. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen ehkäisee melun ja ilman epäpuhtauksien leviämistä Tikkurilantieltä muutosalueen eteläpuolisille tonteille paremmin kuin nykyiset rakennukset.

Maltillinen yhden kerroksen, risteyksessä kahden ja ullakon korotus ovat sopusuhtainen lisäys aikaisempaan krs-lukuun II. Kuten Mönkkösen kulma, uusikin rakennus sijoittuu näkyvään kohtaan Tikkurilantien varrelle. Nykyisen rakennuksen pääty on pyritty toisintamaan uudessa rakennuksessa, jonka harja risteyskohdassa on kohtisuoraan kadun suuntaan. Tällä rakennetaan muistuma Mönkkösen kulmasta. KL(AL)-tontin liiketoimintapaikka on haluttu säilyttää vanhaa kaavaa mukaillen. Risteyskohta on haluttu ”merkitä” kaupunkikuvallisesti tärkeäksi lähipalveluiden paikaksi. Korkein massa IVu1/2 on kohdassa, jossa eteläpuolen naapuri on mahdollisimman etäällä. Valittu ratkaisu on ympäristöään tiiviimpi tontin koon ja sijaintinsa perusteella. Ratkaisussa maankäytön tehostuminen on maltillista.

Kun maanomistaja hakee kaavamuutosta tai poikkeuslupaa, asemakaavoitus valmistelee kaavamuutoksen tai poikkeusluvan muutokseen ryhtyvän maanomistajan kanssa yhteistyössä. Asemakaavoitus ei puutu yksityisten maanomistajien maakauppoihin, eikä maankäyttösopimuksilla sovita asemakaavan sisältöä. Rakennuslupaa haetaan voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Rakennusluvan myöntää rakennusvalvonta.

Rakennuslupajaoston päätös hyväksyä oikaisuvaatimus muistutuksessa mainitun hankkeen osalta kumottiin Helsingin hallinto-oikeudessa ja HHO palautti asian rakennuslupajaostolle uudelleenkäsittelyyn päätöksellään 8.10.2019. HHO:n mukaan hanke on asemakaavamääräysten mukainen. Hanke on saanut rakennusluvan 20.11.2019.

Muistutus: ”Vantaan kaupunki ei ole noudattanut lakia”
Muistutuksen mukaan Vantaan kaupunki ei ole noudattanut lakia ja asemakaavan ajantasaisuudesta ei ole huolehdittu. MRL:n 51 § sekä 60 §:n 1. momentti on mainittu muistutuksessa ja niiden sisältöä kerrattu. Kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa uudistettava niitä. Muistutus viittaa 60 §:n 2.momenttiin, jonka mukaan yli 13 vuotiaan asemakaavan, joka merkittävältä osin on toteuttamatta, alueella ei saa myöntää lupaa rakennukselle, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Edellisiin liittyen muistutuksen mukaan vuoden 1974 kaava (630100 Tikkurila-Viertola) olisi pitänyt muuttaa kaava ajantasaiseksi, sillä Osmankäämintie 16:a ei oltu rakennettu kaavan mukaisesti. Tontin 1-kerroksinen pientalo on ollut paikallaan noin 60 vuotta. Muistutuksen mukaan kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on perusteltu ottamalla luvut asemakaavasta, jota ei olla ajantasaistettu lain mukaisesti. Voimassa olevan kaavan (KL(AL)-merkityn alueen ajantasaisuus olisi pitänyt tarkistaa aikaisemmin, mutta velvollisuus on jätetty noudattamatta. Naapuritonttien ei tulisi kantaa seuraamuksia tämän takia.

Vastine: Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimiseen liittyy merkittävä toteutumatta jääminen. Suurin osa Tikkurila-Viertola 630100 -asemakaavasta on toteutunut ja sen uudistaminen on tapahtunut ja tapahtuu maanomistajien aloitteesta osa-alue kerrallaan. Mönkkösen kulman asemakaavamuutos on osa voimassa olevan asemakaavan ajantasaistamista.

Eri kaupunginosissa rakentamisen tehokkuudet vaihtelevat riippuen mm. alueen sijainnista ja sijainnin rakentamiselle edellyttämistä erityispiirteistä, esimerkiksi lentomelualueet ja joukkoliikennevyöhykkeet. Mönkkösen kulman kaavamuutosalue on osa Tikkurilantien joukkoliikennekadunvarren kehitystä.

Muistutus: ”Selvitysten riittämättömyys”
Muistutuksen mukaan asemakaavamuutoksessa on korostettu tulevan ratikkalinjauksen ja kaavamuutoksen yhteyttä. Muistutuksen mukaan olisi syytä myös tehdä vaihtoehto, jossa kaavamuutosehdotuksen tontit ”pysyvät A3-merkinnällä”. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole huono vaihtoehto. Muistutuksen mukaan, jos voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettaisiin kaksikerroksisia rivi- tai luhtitaloja niin Tikkurilantien katukuva tiivistyisi alueen hengen mukaisesti.

Muistutus mainitsee, että yleiskaava 2007:n jälkeen on Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan rakennettu 2-kerroksinen luhtitalo A3-alueelle kaavan mukaisesti. Lupa on myönnetty asemakaavan mukaisena. Vuonna 2016 on rakennettu rivitalo Rypsipolulle tehokkuuden 0,35 mukaisesti, mikä osoittaa, että kaupungin mielestä tämä on ollut hyväksyttävä ratkaisu, tiivis ja tehokas raitiotien varressa.

Muistutuksen mukaan kaavamuutosselostuksessa on korostettu asuinkerrostalon välttämättömyyttä, mikä muistutuksen mukaan on ristiriidassa aikaisempien päätösten kanssa eikä tulisi olla perustelu kaavamuutokselle.

Muistutuksen mukaan kaavamuutoksen laatija haluaa antaa käsityksen, jonka mukaan kaavamuutostyön mukainen rakennus on tekemisissä vain suhteessa Tikkurilantiehen. Tontilla on myös Kortetien ja Osmankäämintien osoitteet.

Muistutuksen mielestä tontin maisemarakenne muuttuu, kerroslukujen muuttuminen II:sta III:een ja IVu1/2:een on ”massiivinen muutos maisemarakenteeseen”. Kaavaselostuksen kohta 4.4.2 on muistutuksen mukaan epätosi (vaikutusten arviointi/maisemarakenne).

Vastine: Ratikkayhteyttä on perustellusti korostettu asemakaavamuutosehdotuksessa, sillä se on merkittävä kaupunkikehityshanke Vantaalla. Ratikkayhteyden varrelle on uudessa yleiskaavaluonnoksessa merkitty kestävän kasvun vyöhyke, johon kaupunkirakenteen tiivistyminen ja maankäytön tehostuminen nojautuu.

Kaavatyön kuluessa tarkasteltiin kahta pientalomaisempaa vaihtoehtoa, jossa koko uusi tontti koostuu pientaloista. Toinen näistä vaihtoehdoista säilytti Mönkkösen kulman liiketalon ja ehdotti säilytettävän rakennuksen länsi- ja eteläpuolille kolmikerroksisia kaupunkipientaloja/rivitalorakennuksia. Tämä vaihtoehto löytyy kaavamuutoselostuksesta. Tämän vaihtoehdon lisäksi tarkasteltiin vaihtoehtoa, joka koostui kokonaan kolmikerroksisista kaupunkipientaloista. Tämäkin esimerkki on nyt lisätty osaksi kaavamuutosselostusta. Tätä vaihtoehtoa ei valittu jatkoon, sillä se katsottiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti liian pienimittakaavaiseksi ratikan reitin täydennysrakentamiskohteena ja sen tehokkuus liian pieneksi. Lisäksi ei katsottu aiheelliseksi siirtyä monimuotoisen rakenteen mahdollistamasta asemakaavasta (630100) uuteen kaavaan, joka mahdollistaa vain pientalorakentamisen.

Voimassa olevan asemakaavan A3-merkintä on 70-luvun merkintä alueelle, joka uusiutuu eriaikaisesti. Tikkurila-Viertola -asemakaavan 630100 mukaan ”Korttelialueelle saa rakentaa erillisen pientalon, rivitalon tai jopa kaksikerroksisen kerrostalon sillä edellytyksellä, että toisen kerroksen asunnoilla on kattoterassi”. Kaavamuutosehdotuksen AKR-käyttötarkoitus seuraa 70-luvun Tikkurila-Viertolan kaavamerkintää A3, siten, että se sallii samalla tavalla rivitalon tai pienkerrostalon rakentamisen. Tätä seikkaa ei ole haluttu muuttaa. Risteyskohdan entisen KL (AL)-tontin liiketoimintapaikka on säilytetty vanhaa kaavaa mukaillen. Risteyskohta on merkitty kaupunkikuvallisesti tärkeäksi paikalliseksi lähipalveluiden paikaksi. Korkein massa IVu1/2 on kohdassa, jossa eteläpuolen naapuri on mahdollisimman etäällä.

Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteys on ollut paikallaan keskiajalta saakka ja yhdistänyt reitin Hämeeseen ja Suuren Rantatien reitin Turun ja Pietarin välillä. Risteys on merkitykseltään tärkeä kohta. Se on ainakin 1900-luvulta lähtien ollut kaupan paikka.

Selostukseen on muistutuksen seurauksena lisätty lähimaiseman arviointi, eli maisema, jonka ihminen hahmottaa kolmiulotteisena. Vaikutustenarvioinnissa on käsitelty maiseman rakennetta, kaukomaisemaa, jossa alueet ovat laajoja kokonaisuuksia; esimerkiksi Tikkurilan tasanko, Keravanjoen mutkainen solmukohta Kylmäojan yhtymäkohdassa ja Tikkurilan alueen rakennettu maisema. Tästä näkökulmasta alue säilyy rakennettuna osana maisemaa; ei muutu. Lähimaisema muuttuu; Tikkurilantien varsi kaavamuutosalueen kohdalta tiivistyy ja muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Ratkaisun koko verrattuna naapurin massiiviseen kerrostalokortteliin kertoo pienimittakaavaisemmasta vyöhykkeestä. Ratkaisu toimii sovittavana nivelenä Kylmäojan varren pientaloalueen, tiivistyvän Tikkurilantien varren ja Tikkurilantie 74:n kerrostalokorttelin kokonaisuudessa. Pientaloympäristöstä lainatut piirteet sopeuttavat sen osaksi omaa kortteliaan.

70-luvun ajantasaisen asemakaavan mukaisesti Tikkurila-Viertolan alue on uusiutunut tontti kerrallaan ja muistutuksessa mainittuja muutoksia, esimerkiksi luhtitalo-kerrostaloratkaisuja, on voitu Viertolassa tehdä kaavaa muuttamatta rakennusluvalla. Tikkurilantien varressa sijaitseva, muistutuksessa mainittu IIu1/2-kerroksinen rakennus on vuoden 2014-2015 kaavamuutoksesta 002166.

Muistutuksen seurauksena selostukseen on liitetty alueleikkaukset Tikkurilantieltä, Kortetieltä ja Osmankäämintieltä katsottuna, jotta muutos näiden katujen katukuvaan on mahdollista arvioida kohtaan ”Kaupunkikuva”.

Muistutus: ”Kohtuullisuus”
Muistutuksen mukaan kaavamuutosehdotus ei ole järkevä. Tätä perustellaan sillä, että kaavamuutoksen vaikutukset alueelle ovat merkittäviä, välittömiä ja myöhemmin välillisiä.
Muistutuksen mukaan kaavamuutosehdotuksesta on aistittavissa Vantaan kaupungin halu ja yritys muuttaa pientaloalueita kerrostaloalueiksi. Perusteluina mainitaan käytettävän mitä vain ylätason ohjaussuosituksia tai -määräyksiä ja jätetään pientaloasujien oikeudet huomioonottamatta.

Vastine: Kaavamuutosta ovat hakeneet maanomistajat. Kaavoitusta ohjaavat mm. ylemmän tason kaavat, suunnitelmat, määräykset ja ohjeet. Ratkaisu on synteesi usean eri tahon pyrkimyksistä, joista yksi on vuorovaikutuksesta saatu sisältö.

Vaikutusten arvioinnissa on arvioitu kaavamuutosehdotuksen mahdollistaman vastaavan rakenteen lisääntymistä lähiympäristössä siihen kohtaan kaupunkirakennetta, jossa lähialueen tontit ovat vastaavanlaisessa kaupunkirakenteellisessa paikassa.

Muistutus: ”Mielipiteitä”
Muistutuksen mukaan kaavoitus ei ole helppoa ja eri tahojen mielipiteet, määräykset ja oikeudet tulee huomioida. Kaikkia tyydyttävä tulkitseminen on hankalaa.

Muistutuksen mukaan asemakaavamuutoksen hakijat ovat hakeneet omia taloudellisia etuja. Tarkoituksena on ollut maksimoida tonttien tehokkuus. Naapurit ovat kiinnostuneita alueen muutoksesta ja kertovat investoinneistaan pientaloasujan unelmaan. Muistutuksen mukaan tätä unelmaa uhkaa taloudellinen voitonhaku ja periaatteiden ja tavoitteiden unohtaminen.

2007 vuoden yleiskaavan jälkeen alue on tiivistynyt Kylmäojanvarren asuinalueelle asti. Muistutuksen mukaan on tärkeä pitää Kylmäojan varsi sellaisena kuin nyt ja olla vahingoittamatta sitä lisää. Muistutus muistuttaa siitä, että enemmistö suomalaisista haluaa asia pientaloalueilla.

Muistutus kertaa Vantaan kaupungin pyrkimyksistä tehostaa asumista mutta myös säilyttää monimuotoisuutta. Vantaan kaupungin tulisi lunastaa ajatus monimuotoisuudesta ja säilyttää joenvarsi tehokkaana mutta pienimittakaavaisena. Pientalorakennuksina alueen uusiminen nostaisi tehokkuutta ja tiivistäisi kaupunkikuvaa. Muistutuksen tehneiden mukaan kerroskorkeuden tulisi olla maksimissaan II1/2 ja risteyskohdassa liikehuoneiston kohdalla III ½.

Jos pysäköinti järjestetään Osmankäämintie 16:n kohdalla, kärsivät naapuritonttien oleskelu ja viihtyvyys. Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteysalueen melun pelätään etenevän pysäköintialueen läpi. Myös itse pysäköintialueen pelätään tuottavan melua. Lisäksi se voi olla naapurialueen lapsille vaarallinen. Seikkojen vuoksi alueelle ehdotetaan meluaitaa tuomaan suojaa melulta, näkösuojaa sekä turvallisuutta.

Kaavaehdotuksen viherrakentaminen toivotaan olevan tarkoituksenmukaista ja rajalle ehdotetaan ainavihantaa havukasvustoa. Autokatosten viherkattoajatus tuntuu hyvältä idealta.

Mikäli kaavamuutosehdotuksenmukainen rakentaminen hyväksyttäisiin, koetaan sen kohtalokkaaksi alueen jatkorakentamiselle ja viitataan A3-alueeseen. Jos annetaan lupa korkeammalle rakentamiselle, poikisi se samaa muille tonteille. Tämän kehitys tulisi pysäyttää.
Muistutuksen antajat toivovat yhdenvertaista ja oikeudenmukaista ratkaisua.

Vastine: Osallisten mielipiteitä on tässä kaavatyössä huomioitu hyvissä määrin, mm. suunnitelmasta on vähennetty kerros, tontin reunoille on määrätty istutuksia ja selostukseen on haarukoitu useita ratkaisuvaihtoehtoja. Lisäksi varjotarkastelu on tehty. Kaavaratkaisu ehkäisee myös melu- ja ilman epäpuhtaushaasteita sen eteläpuolisilta tonteilta ja huomioi naapurit siten.

Kaavamuutokseen ryhdytään, kun maanomistajat hakevat kaavamuutosta. Ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä keskustellaan kaupungin asemakaavoituksen kanssa muutosalueen kehittämisen sisällöstä. Kaavamuutoksen tekemiseen ryhdytään kaavamuutoshakemuksen mukaisen aluerajauksen aluekokonaisuus kerrallaan, jolloin arvioidaan kyseisen muutoksen vaikutukset ympäristöön. Mönkkösen kulman kaavamuutosehdotus ei tarkoita, että Kylmäojanvarressa sijaitsevien tonttien tehokkuus muuttuu. Asemakaavoitus arvioi tonttitehokkuudet kaavamuutosten yhteydessä.

Eri kaupunginosissa rakentamisen tehokkuudet vaihtelevat riippuen mm. alueen sijainnista ja sijainnin rakentamiselle edellyttämistä erityispiirteistä, esimerkiksi lentomelualueet ja joukkoliikennevyöhykkeet. Perusteluna valitulle ratkaisulle ovat historiallinen sijainti liikepaikkana, maamerkkinä toiminut Mönkkösen kulma, suuri uusi tontti, ympäröivä pientaloina toteutunut rakenne, naapurin kerrostalokortteli sekä Tikkurilantien raideyhteys ja katuvarren kaupunkikuvan kehittymisen tavoitteet. Mönkkösen kulman kaavamuutosalue on osa Tikkurilantien joukkoliikennekadunvarren kehitystä.

Mönkkösen kulman pysäköinti sen eteläisellä tontinosalla on järjestelty katoksiin, jotka suojaavat eteläpuolen tontteja melulta ja autojen valoilta. Ne tuovat myös näkösuojaa lähietäisyydeltä ja toimivat aitoina. Katosten ja naapuritonttien väliin on jätetty leveä istutuskaista, joka suojaa naapuritonttien viihtyvyyttä ja näkyvyyttä. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen myös ehkäisee melun ja ilman epäpuhtauksien leviämistä Tikkurilantieltä muutosalueen eteläpuolisille tonteille.

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan visio on ”rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Vantaan arvoja ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Strategisia painopistealueita on yhteensä kuusi ja niissä kaikissa on omat tavoitteensa. Painopisteitä ovat talouden tasapainon turvaaminen, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisääminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen kehittämisessä edelläkävijänä oleminen sekä uudistuen ja osallistuen johtaminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä tavoitteita on erityisesti painopisteissä kaupungin tiivistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä ja kaupungin elinvoiman lisäämisestä. Niitä ovat mm. seuraavat tavoitteet: ”Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta, hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet, Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä, asukkaiden mahdollisuudet osallistua aktiivisesti kaupungin, oman asuinalueen kehittämiseen lisääntyvät ja yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.”[21]

MAL-tavoitteet:

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen **MAL-sopimus** allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

Sopimuksessa Vantaan asuntotonttien asemakaavoitettava kerrosala vuosina 2016-2019 on 266 250 kem2. MAL-sopimuksen ”asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue” -liitekartta sisältää Tikkurilantien varren, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Tikkurilantie 88:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella.[22]

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)
Tavoitetiloja, mm.:
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.

[21] Valtuustokauden 2018-2021 strategia

[22] Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-2019

- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää."[23]

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
  Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.[24]

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.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.[25]

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajat

Maanomistajien tavoitteena on kehittää kaavamuutosaluetta ja kaavoittaa sille rakennusoikeutta asumiselle ja liiketiloille. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena muodostettavan tontin rakentuminen tulee nykyistä nopeammin ajankohtaiseksi. Asuinkerrostalo mahdollistaa uusien asuntojen ja muutaman liiketilan rakentamisen. Rakentaminen lisää jonkin verran liikkumista alueella ja säilyttää mahdollisuuden palveluille lähiympäristössään.

Kaavamuutoksen hakijoiden toimittamassa alustavassa suunnitelmassa pitkä Tikkurilantien suuntainen rakennus suojaa eteläpuolista pihaa melulta. Pysäköinti on sijoitettu alueen eteläosaan ja istutusvyöhyke erottaa sen naapureista. Savisen maaperän vuoksi kellaritiloja ei ole suunniteltu. Autokatokset rajaavat katutilaa. Rakentamisen tehokkuus on noin yksi ja kerroksia 4-5. Alla olevassa kuvassa on hakemuksenaikainen suunnitelma.

[23] Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

[24] Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

[25] https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140089_ResurssiviisaudenTiekartta-18.6.2018-final.pdf

Kuva yllä. Kaavamuutoshakemuksen mukainen kerrostaloratkaisuehdotus. Kerroksia on viisi risteyskohdassa Osmankäämintien puolella ja neljä Tikkurilantien varressa Kortetien puolella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhykkeellä. Alueelle on tyypillistä pienimittakaavainen ja herkkä pientalo- ja rivitaloasutus. Uuden rakenteen sovittaminen olemassa olevaan rakenteeseen ja samalla huomioimalla Tikkurilantie tulevaisuuden raideyhteyksineen ja tiivistämispaineineen on haaste, joka tulee kaavassa yhteensovittaa.

Tontilla esiintyy liikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä rakennuksen sisätiloista sekä tontin ulkotiloista tulee edistää. Myös liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja ilmanlaatukysymykset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Rakennusmassaa madallettiin kaavamuutoshakemuksen suunnitelman kerrosluvuista naapureiden palautteiden johdosta ja siksi, että ollaan yleiskaavan pientalovaltaisella alueella. Uudessa kaavassa mahdollistettiin pientalorakentamisen rinnalla kuitenkin myös kerrostalorakentaminen, sillä se on voimassa olevassa kaavassakin mahdollista ja alue sijoittuu tiivistyvään tulevaisuuden raideyhteyden varteen. Muodostettavan tontin rajoille määrättiin istutettavat alueet sekä istutettavia puita eteläpuolisten naapureiden yksityisyyden takaamiseksi. Pysäköinti järjesteltiin tontille ja risteyskohtaan määrättiin liiketilaa pienten lähipalvelujen mahdollistamiseksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunkisuunnittelussa tarkasteltiin vaihtoehtoisia suunnitelmia kaavamuutoksen tueksi. Tehokkuutta pienennettiin ja erilaisia rakennustyyppejä ja korkeuksia arvioitiin. Alle on koottu kooste kolmesta eri vaihtoehdosta, joiden avulla uuden tontin mahdollisuuksia on tarkasteltu.

Vaihtoehdossa A (kuva seuraavalla sivulla) on lähdetty kulttuurihistoriallisesti merkittävän liiketalon suojelemisesta ja entisöimisestä. Tässä tilanteessa Mönkkösen kulman todennäköinen toiminta olisi edelleen liiketilatoimintaa. Vanhan rakennuksen viereen on osoitettu uusi kolmikerroksinen kaupunkipientalomainen rakenne, joka reunustaa Tikkurilantietä ja Osmankäämintietä. Uutta rakennusoikeutta on noin 1300 k-m2 asumiselle ja nykyinen pinta-ala 215 k-m2 Mönkkösen kulman liiketalolle. Näillä luvuilla uuden tontin tonttitehokkuus olisi 0,52 (1515k-m2/2890m2).

Vaihtoehto A, jossa Mönkkösen kulman liiketalo on säilytetty ja kaava-alueelle on osoitettu tilaa kytketyille pientaloille/rivitaloille. Liiketilojen ja asuinrakennusten pysäköinti on järjestelty muodostettavan tontin sisäpihalle.

Mönkkösen kulman säilyttävää vaihtoehtoa ei ole kaavamuutosehdotuksessa valittu rakennuksesta tehdyn kuntotutkimuksen tulosten perusteella ja siksi, että rakennus on kaavaprosessin aikana saanut purkuluvan.

Asemakaavatyön aikana Mönkkösen kulmalle haettiin purkulupaa, minkä seurauksen rakennuksesta teetettiin kuntotutkimus (tekijänä Rakteka). Tehdyn selvityksen mukaan asumisterveysasetuksen toimenpideraja ylittyy usean eri Mönkkösen kulman liikerakennuksen rakenneosan kohdalla, ja kaikissa rakenteissa lukuun ottamatta välipohjaa, on mikrobi- ja/tai lahovaurioita. Perustukset ovat painuneita ja halkeilleita, runko heikko ja eristykseltään vaatimaton. Lattioiden tasoero ja yläkerran mataluus haastavat tilankäyttömahdollisuuksia. Tutkimuksen mukaan lähes jokainen rakennuksen rakenneosista olisi tullut korjata ja/tai korvata.
Mittavan korjauksen jälkeen rakennus olisi ollut osin kelpo työpaikkarakennukseksi, mutta korjauskustannukset tätä ajatellen suuret. Edelleen osa tiloista ei soveltuisi työskentelyyn esim. niiden mataluuden vuoksi. Puurakentaminen uusilla osilla on tapa uudistaa rakennusta, mutta se ei sisältäisi samoja arvoja kuin vanhoista osista koostuva rakennus. Rakennuksen hyödyntäminen työpaikkakäytössä olisi rajallista mm. tilojen mataluuden vuoksi ja sen rakennushistorialliset arvot kärsisivät rakennusosien korvauksista uusilla. Kulttuurihistoriallisena liikepaikkana rakennus toimisi yhä. Tätä paikkaankin liittyvää arvoa on pyritty jatkamaan tai uudistamaan valitussa asemakaavamuutosehdotuksessa uuden rakennuksen liiketilamääräyksellä. Kaavalla on pyritty mahdollistamaan paikan säilyminen paikallisen maamerkkirakennuksen tonttina.

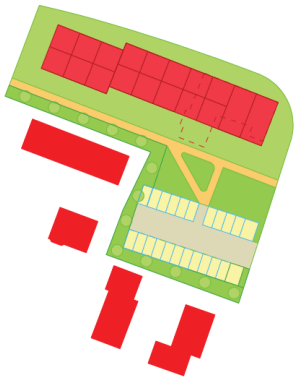
Vaihtoehdossa B tontille on tarkasteltu kahta pistetaloa, jossa idänpuoleiseen on sijoitettu liiketilaa. Tontin länsipäässä, jossa eteläpuoleinen naapuri on lähellä, on kerroksia kolme, risteyskohdan talossa neljä. Kerrostalojen väliin on sijoitettu aitamainen melueste. Pysäköinti on autokatoksissa uuden tontin eteläosassa. Rakennusoikeutta on 1950 k-m2 asumiselle ja 100 k-m2 liiketiloille. Uuden tontin tonttitehokkuus olisi siten 0,74 (2150k-m2/2890m2). Kuva vaihtoehdosta on seuraavalla sivulla.

Vaihtoehto B, kahden pistetalon suunnitelma. Ratkaisussa kaksi pistemäistä massaa muodostavan ympäristöstään erottuvan parin, joka on muotokieleltään pientalomainen, mutta kooltaan kerrostalomainen.

Vaihtoehdossa C on kaksiosainen rakennus, joista toinen on pitkämäinen kytketty pientalo- tai pienkerrostalo-osa tai niiden yhdistelmä, kuten kuvassa. Korkeampi osa sijaitsee risteyskohdassa ja on pistemäinen pienkerrostalo.

Vaihtoehdossa C tontille tarkasteltiin pienkerrostaloa tai kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalon yhdistelmää (AKR). Ratkaisu on mahdollista toteuttaa molemmilla tavoilla. Tontin länsipäässä on pitkämäinen massa, jonka kerrosluku on III. Tämän lamelliosan voi toteuttaa rivitalona/kytkettyinä pientaloina tai pienkerrostalona. Risteyksessä Mönkkösen liiketalon paikalla on pienkerrostalo, jossa on neljä kerrosta ja ullakolle on sallittu asuntojen rakentaminen, merkintä on IVu1/2. Kerrostalo-osan kivijalkaan on osoitettu liiketilaa.

C-ratkaisussa kaavamuutosalueen länsipää on pienimittakaavaisempi, sillä se sijoittuu lähelle eteläpuolista rivitalorakennusta. Risteyskohdassa naapuri on etäämmällä ja siksi korkeampi massa on mahdollistettu tähän kohtaan tonttia. Pysäköinti on järjestetty tulevan tontin eteläosaan, autokatoksiin ja maantasopaikoille. Rakennusoikeutta on 2350 k-m2 ja liiketilaa 150 k-m2. Tonttitehokkuus on näillä luvuilla 0,87.



Vaihtoehto D, kymmenen kaupunkipientalon ratkaisu, jossa Osmankäämintien risteykseen sijoittuu liiketilaa. Risteyskohtaa on korostettu kääntämällä harja Osmankäämintien suuntaiseksi.

D-vaihtoehto on pientalovaihtoehto, jota tarkasteltiin kaavatyön alkuvaiheessa ja on lisätty selostukseen nähtävillä oloajan jälkeen. Ratkaisu koostuu kymmenestä kaupunkipientalosta, jotka reunustavat Tikkurilantietä. Osmankäämintien risteykseen on tässäkin vaihtoehdossa sijoitettu liiketilaa. Rakennusoikeutta on yhteensä 1800 k-m2, josta liiketilaa 50 k-m2. Tonttitekokkuus on siten 0,6. Tätä ratkaisua ei edistetty, sillä se on liian tehoton ratkaisu paikalle, johon toivotaan liiketilaa ja tulevaisuuden ratikkakatua ryhdikkäästi rajaava ratkaisu. Se ei tue ratikan varren tiivistymistä toivotulla tavalla risteyksessä, johon monella ihmisellä on omakohtainen suhde sen liikepaikkana toimimisen ansiosta.

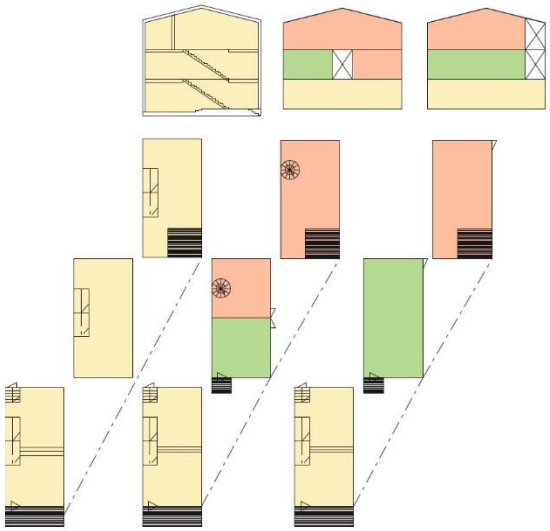
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnitteluun valittiin vaihtoehto C. Rakennus ottaa huomioon Mönkkösen kulman vanhana liikepaikkana ja Tikkurilantien tulevaisuuden kehityksen raideliikenteen väyläksi. Samalla se huomioi matalammalla siipiosallaan eteläpuolisen rakennuskannan ja tehostaa risteysalueen kohtaa nelikerroksisella massalla kohdassa, jonka välittömässä yhteydessä ei ole naapurin pientaloa. Mahdollisuus rakentaa asuntoja ullakolle (1/2) tuo hauskan lisän asumisvaihtoehtoihin. Rakennus on mahdollista toteuttaa kytkettyjen pientalojen - ja/tai pienkerrostaloratkaisuna. Rakennus suojaa omaa piha-aluettaan sekä eteläpuolisia tontteja melulta ja ilman epäpuhtauksilta.

Perusteluna sille, että tehdään poikkeus yleiskaavassa ensisijaisesti pientaloille rajatulla alueella, on kaavamuutosehdotuksen mukaisen rakennuksen sijainti historiallisessa liikepaikassa (asemakaavan AL(KL)), maamerkkinä toiminut Mönkkösen kulma, paikka risteyksessä, suuri uusi tontti, jota ympäröi kolmelta puolelta katu, saman korttelin ympäröivä pientaloina toteutunut asuntorakentamisen rakenne (A3, asuntorakentamisen alue asemakaavassa) ja naapurin kerrostalokortteli sekä Tikkurilantien tulevaisuuden raideyhteys ja katuvarren kaupunkikuvan kehittymisen tavoitteet nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Vain risteyskohdassa on katsottu aiheelliseksi mahdollistaa ympäristöään selkeämmin korkeampi massa, jotta sen rooli kaupunkirakenteessa korostuisi.

Alla on kuvitusta mahdollisesta ratkaisusta. Ratkaisussa koko kolmikerroksinen lamelliosa koostuu kaupunkipientaloista. Nelikerroksisen kerrostalo-osan ullakolle on rakennettu asuintilaa, joka voi olla alemman kerroksen yläkertaa tai omia ullakkoasuntojaan.

Leikkaus- ja pohjakaaviossa näkyy mahdollisia vaihtoehtoja sille, miten kolmikerroksisen osan tilat voi ratkaista. Vasemmalla on kaupunkipientaloratkaisu. Keskimmäinen on ratkaisu, jonka 1. kerroksessa on läpitalon asunto omalla sisäänkäynnillä. Sen toisessa kerroksessa on keskikäytävä ja pihan puolella pieniä asuntoja, ja kadun puolen asunto on kaksikerroksinen. Esimerkin asunto on päätyasunto. Oikeanpuoleinen ratkaisu on sivukäytävätalo, jossa ensimmäinen kerros on kuten edellisessä. Toisessa ja kolmannessa kerroksessa asunnot avautuvat pihan puolelle, läntinen päätyasunto (kaaviossa) myös kadun puolelle.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon, rivitalon tai kytkettyjen asuinrakennusten tai niiden yhdistelmien rakentamisen.

Tontin käyttötarkoitusmerkintä on AKR, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus asumiselle on 2350 k-m^2 ja liiketiloille 150 k-m^2. Pysäköinti on järjestelty pihalle maantasoon, osa katokseen, osa avoimille maantasopaikoille. Naapureiden rajoja vasten on merkitty istutusvyöhykkeet ja osalle niistä puurivi, joka lisää yksityisyydentuntua uusien rakennusten ja naapureiden välille. Rakennusta kiertää istutus- tai laatoitettu alue.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 hu-m^2 (ennuste 2026, kerrostalot), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä noin 50 henkilöä.[26]

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Muodostettava tontti pienenee nykyisestä, sillä osa alueesta liitetään katutilaksi Vantaan ratikan linjauksen vuoksi. Tämä katutilaksi muutettavan osan pinta-ala on 90,7 m2.

Muodostettavan tontin pinta-ala 2981 m2 – 90,7 m2 = 2890,3 m2 ~2890 m2

Rakennusoikeus 2350 k-m^2 asuminen, 150 k-m^2 liiketilat

Tehokkuusluku 2500/2890 e=0,87

Pysäköinti, autot ja polkupyörät

Autopaikat:

Kerrostalolle:

1 ap/100 k-m^2 , kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa

Pientaloille:

2 ap/asunto

Paikoista 2 ap liikkumisesteisille.

Vieraspaikkoja: 1 ap/1500 k-m^2

Huolto- ja palvelupysäköinti: 1 ap/5000 k-m^2

Liiketiloille: 1 ap/50 k-m^2

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 kpl/asunto.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatua. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti. Katutila tiivistyy ja Tikkurilantien varsi tulevaisuuden raideyhteytenä korostuu.

[26] Vantaan väestönennuste 2017, s.17

Kaava ohjaa rakennuksen käyttötarkoitusta, sijaintia, kokoa ja massoittelua. Kaava mahdollistaa asumisen ja liiketoiminnan. Liiketila risteyskohdassa toisintaa Mönkkösen kulman liiketila-toiminnan ja tuo liiketoimintamahdollisuuksia yrittäjille. Kaavan mukainen uusi rakennus rajaa tonttia ja koko korttelialuetta sen pohjoisreunalla ja suojaa piha-aluettaan melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Kolmikerroksinen osa pehmentää mittakaavaa rakennuksen länsipäässä, itäpään nelikerroksinen noppa korostaa paikkaa risteyksessä.

Pysäköinti on järjestelty tontilla. Osa paikoista on sijoitettu katokseen, osa maantasoon. Kaksi paikoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Vieraille ja huollolle on myös tilaa.

Rakennusta ja tonttia rajaa istutus- ja laatoitusalueet. Puurivi tontin länsipään eteläreunassa suojaa naapureita suorilta näkymiltä. Pihan suunnittelussa on huomioitu vihertehokkuus ja osa pinnoitteista on määrätty puoliläpäiseviksi. Hulevesistä on määrätty erikseen.

Meluntorjunnasta, liikenteen mahdollisesti aiheuttamasta tärinästä ja ilmanotosta on määrätty erikseen. Oleskelu- ja leikkialue sijaitsee melulta ja ilman epäpuhtauksilta suojassa. Tärinän aiheuttamia mahdollisia vaikutuksia on vähennetty tarkemmin kuin täydennysrakentaminen vaatisi, mikä lisää asumismukavuutta.

Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Mm. rakennuksen julkisivuista ja porrashuoneista on määrätty tarkemmin. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia. Rakennuksen muotomaailmassa on pientalorakentamiselle tyypillisiä ratkaisuja.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialue

AKR, Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Kaavamuutosalue koskee asuntorakennusten (A3) ja liikerakennusten (KL) korttelialueita, kahta maarekisteripalstaa ja yhtä tonttia (92-421-6-157, 92-421-6-351 ja 92-63-104-22) korttelissa 63104. Uudelle tontille on määritelty käyttötarkoitus AKR ja rakennusoikeuden määrä 2350 k-m2 asumiselle ja 150 k-m2 liiketiloille. Tehokkuus (et) on 0,84. Uutta kerrosalaa syntyy 1579,85 k-m2. Kerrosluvut ovat III ja IVu1/2.

Rakennusmassa sijoittuu uuden tontin pohjoisreunalle, pienen etäisyyden päähän katutilasta. Kerroskorkeus on pitkältä osalta kolme ja risteyskohdasta neljä. Ullakolle saa rakentaa asuntoja puolet alemman kerroksen pohjapinta-alasta. Tikkurilantien julkisivu on rakennettava yhtenäiseksi, jotta se suojaisi katumelulta ja ilman epäpuhtauksilta. Tontille ajetaan Osmankäämintieltä, ja pysäköinti on järjestelty eteläiseen osaan tonttia katoksiin ja maantasopaikoille.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue ja istutettavat alueet sekä laatoitetut alueet. Pihan suunnittelussa on laskettu vihertehokkuus, joka kuvaa vihreän tai muutoin hulevettä läpäisevän pinnan suhdetta koko tontin pinta-alaan. Vihertehokkuus tähtää ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. ja asuintontilla luvun tulee olla vähintään 0,8. Pintojen käsittelystä ja istutuksista on annettu määräykset, jotta haluttu arvo saavutettaisiin. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia hulevesisuunnitelma, pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakennuksen yhteistiloista, julkisivuista ja porrashuoneista on määrätty tarkemmin.

Melusuojauksesta, ilmanotosta ja tärinäsisällöstä on määrätty erikseen. Julkisivujen äänenesityksen tulee olla vähintään 30 dB tai 35 dB. Mikäli melutaso ylittää 65 dB, tulee asunnot avata vähintään hiljaisempaan suuntaan. Ilmanotto tulee ottaa rakennuksen puhtaammalta puolelta. Tärinäolosuhteet tulee selvittää ja ratkaista vähentämällä vaikutukset tärinän heilahdusnopeuden rajaarvon 0,30 mm/s alle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolista Viertolaa. Uusia asukkaita hankkeen myötä tulee noin 50.

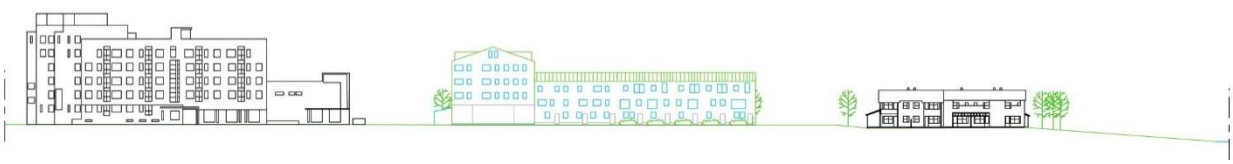
Yhdyskuntarakenne

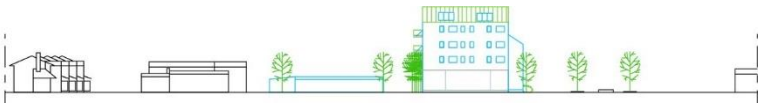
Kaavahanke edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyviin yhteyksiin ja resurritehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvan aluerakenteen kehittymistä ja luo edellytyksiä uudelle asuntotuotannolle. Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja tulevaisuuden raitiotieyhteyden tiivistyvään kehityskäytävään Viertolassa. Samalla alue on osa Kylmäojan varren pientalovyöhykettä, jossa tiivistyminen on herkän ympäristön vuoksi muuta ympäristöä maltillisempaa. Alue on jo rakennettu, tiivistyvä asuinalue, jossa sijaitsee lähipalveluita. Lähellä sijaitsevat Keravanjoen varsi sekä yhteydet Kylmäojan varteen ja Tikkurilan keskuspuistoon.

Kaupunkikuva

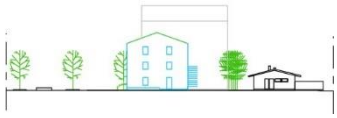
Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa ja tiivistää sitä. Tikkurilantie tulevaisuuden raideyhteyskatuna erottuu ympäristöstään tehokkaampana. Uusi rakennus muodostaa muurimaisen reunan Tikkurilantielle ja rajaa sitä. Se on kooltaan välittäjä Tikkurilantien tiivistyvän rakenteen ja alueen eteläpuolisen pienimittakaavaisen rakenteen rajalla. Risteyksen paikka perinteisenä liikepaikkana säilyy ja mahdollisuus muodostaa suhde uuden rakennuksen kanssa mahdollistuu usealle rakennuksen liiketilojen myötä.

Alueleikkaus Tikkurilantieltä kohti etelää.





OSMANKÄÄMINTIE 12 ja 14a MÖNKKÖSEN KULMA TIKKURILANTIE



MÖNKKÖSEN KULMA KORTETIE 2b

Yllä alueleikkaukset Osmankääminkujalta kohti länttä ja Kortetieltä kohti itää.

Osmankäämintieltä länteen katsottaessa uusi rakennus muodostaa risteyskohdan aksentin ja rakennuksen rooli ympäristöään palvelevana liikepaikkana korostuu. Kortetieltä itään katsottaessa uuden rakennuksen matalampi siipiosa rajaa korttelin pohjoisreunaa ja sopeutuu maltillisesti eteläpuolisen korttelin pientalorakenteeseen.

Asemakaavamuutosehdotuksen mukainen ratkaisu muuttaa Tikkurilantien vartta nykyistä tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Kohde sijaitsee yleiskaavan pientaloalueella ja tulevan ratikkakadun reunassa. Poikkeus yleiskaavasta perustellaan usealla tekijällä. Ratkaisuun vaikuttavat historiallinen sijainti liikepaikkana (edellisen kaavan AL(KL)), maamerkkinä toiminut Mönkkösen kulma, paikka risteyksessä, suuri uusi tontti, jota ympäröi kolmelta puolelta katu, saman korttelin ympäröivä pientaloina toteutunut asuntorakentamisen rakenne (A3), naapurin kerrostalokortteli sekä Tikkurilantien tulevaisuuden raideyhteys ja katuvarren kaupunkikuvan kehittymisen tavoitteet. Ympäristö, jonka voisi mahdollisesti kehittyä samansuuntaisesti, on hyvin rajattu. Samankaltaisessa tilanteessa on vain yksi kortteli Tikkurilantien pohjoispuolella. Myös tämä alue on Kylmäojanvarren pienimittakaavaisella vyöhykkeellä Osmankäämintien länsipuolella ja samalla Tikkurilantien pääkadun varressa. Korttelia rajaa kaikilla puolilla katualue. Kaavamuutosehdotuksen tuomat välilliset vaikutukset mahdollisiin tulevaisuuden muutoksiin naapurustossa ovat maltilliset.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Mönkkösen kulman perinteinen liikerakennus puretaan kaavahankkeen seurauksena ja yksi Helsingin maalaiskunnan vanhan kyläkauppakulttuurin edustajista menetetään. Rakennuksen ajallinen kerrostuneisuus, sen harvinaisuus ja historiallinen todistusvoima ovat arvoja, jotka rakennus purettuna vie mennessään. Rakennus on ollut maamerkki ja identiteettitekijä ja sen sijainti Suuren Rantatien linjauksen varrella on tehnyt paikasta tutun monelle. Sen arvoja on ollut myös informaatioarvo, se on kertonut ympäristönsä lähihistoriasta.

Kaavaprosessin aikana tehty purkuhakemus ja sen pohdinta päätyi lupaan purkaa rakennus. Rakennuksen kunto oli huono ja lähes jokainen sen rakenneosista olisi tullut korjata ja/tai korvata.

Korjauksen jälkeenkin rakennus olisi ollut kelpo vain työpaikkarakennukseksi ja korjauksen kustannukset tätä ajatellen olisivat kohonneet tarpeettoman suuriksi. Puurakentamisessa osien korvaaminen uusilla on tapa uudistaa rakennusta, mutta rakennus, jossa suurin osa rakennusosista olisi korvattu uusilla, ei sisältäisi samoja arvoja kuin vanhoista osista koostuva rakennus.

Asuminen

Kaavamuutos mahdollistaa liiketilojen rakentamisen sekä asuntojen rakentamisen noin 50 henkilölle. Hanke lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenteen yhteydessä ja toteuttaa siten valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos säilyttää liiketilatarjontaa alueella ja mahdollistaa muutaman työpaikan. Asukkaiden lisäys tukee Tikkurilan alueen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä ja niihin on myös lyhyt pyöräilymatka, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilaan ollaan parhaillaan kaavoittamassa/kaavoitettu kaksi uutta päiväkotia. Tämän lisäksi kouluverkon täydennysrakennusmahdollisuuksia tarkastellaan kaupungin Tilakeskuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee hankkeen myötä uusia asukkaita noin 50 henkilöä. Rakennuksen yksiöiden määrä on rajattu korkeintaan 30%:iin asuntojen lukumäärästä, joten asukkaiden vaihtuvuutta lisäävää tekijää on rajattu.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen varren, Kylmäojanvarren, Tikkurilan keskuspuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä.

Maisemakuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Viertolan rakennetulle asuinalueelle, joka on maastoltaan tasaista ja rakennuksiltaan pienimittakaavaista aluetta. Tikkurilantie näyttäytyy osin tiivistyneenä. Kylmäojanvarsi on herkkää pientaloasutusta. Tikkurilantien reunavyöhyke tiivistyy uuden rakennuksen myötä. Perinteinen liikepaikka säilyy.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä. Tulevaisuudessa Tikkurilantiellä kulkee raitiotie ja tämän lisäksi Tikkurilantietä kulkee usea bussilinja. Kaavamuutoksen mukainen ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa palvelun kannattavuutta. Hanke lisää yksityisajoneuvoliikennettä muutamalla kymmenellä ajoneuvolla/vuorokausi Tikkurilantiellä. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ovat sujuvat, samoin yhteydet Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle. Liikenneverkon kapasiteetti kestää esitetyn rakentamisen aiheuttaman lisääntyvän liikennemäärän.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä. 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. Ratkaisuilla sopeudutaan ja hillitään ilmastonmuutosvaikutuksia.

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 mukaista pyrkimystä luonnonvarojen turvaamiseen.

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu, kaukomaisema, jossa alueet ovat laajoja kokonaisuuksia; esimerkiksi Tikkurilan tasanko, Keravanjoen mutkainen solmukohta Kylmäojan yhtymäkohdassa ja Tikkurilan alueen rakennettu maisema. Alue säilyy rakennettuna osana maisemaa. Kaupunkimaisemalle ominaista ovat alueen läpi kulkevat kadut ja pienimittakaavainen asutus. Maasto on tasaista ja nousee kohti pohjoista mennessä. Kylmäoja ja Keravanjoki ovat alueen tärkeät maisemaelementit.

Lähimaisema muuttuu. Tikkurilantien varsi kaavamuutosalueen kohdalta tiivistyy ja muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Ratkaisun koko verrattuna itäisen naapurin massiiviseen kerrostalokortteliin kertoo pienimittakaavaisemmasta vyöhykkeestä Kylmäojan varrella. Ratkaisu pyrkii koollaan toimimaan sovittavana nivelenä Kylmäojan varren pientaloalueen, tiivistyvän Tikkurilantien varren ja Tikkurilantie 74:n kerrostalokorttelin kokonaisuudessa.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle alueelle, ja sen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäiset. Savimaa on kasvupotentiaaliltaan erinomaista. Kaavassa määrätty istutettava alue lisää kasvillisuuslajeja tontilla ja vihertehokkuusmääräyksellä pyritään sopeutumaan ilmastonmuutokseen tontin osalta. Hanke ei vaaranna VAT:n luontoympäristöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Tontin kohdalla savea on 20-25 metriä. Rakennushankkeen yhteydessä rakennuksen perustukset tulee tukea paaluttamalla. Kaavan mukaisesti liikenteen tärinävaikutukset tulee selvittää sekä löytää ratkaisut raja-arvojen alittamiseksi (0,30 mm/s). Muutokset tontin maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen takia rakennetun pinnan osuus kasvaa nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva entisestä. Hulevesien hallitsemiseksi autokatoksiin on määrätty viherkatto. Rakennusta ja tonttia kiertävät istutusvyöhykkeet. Osa pinnoista on puoliläpäiseviä ja vain ajoväylät saa asvaltoida. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää pihasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinkerrostalo tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee laadukkaita, kehittyviä joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanketta voi pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja sen hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Kaavakartassa on istutettavat alueet ja istutettavia puita, autokatoksissa viherkatot. Määräysten mukaan pihan päällystettävien osien pinnoitteiden tulee pääosin olla puoliläpäiseviä. Määräykset edistävät vihertehokkuutta. Vihertehokkuustuloskortti löytyy selostuksen liitesivuilta.

Pihan oleskelu- ja leikkialue on sijoitettu rakennuksen eteläpuolelle, jonne päivän aurinko luo lämpiminä vuodenaikoina lämpöisen pienilmaston. Istutuksilla varmistetaan, että pihasta löytyy varjoisia kohtia. Ne suojaavat myös tuulelta.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesisuunnitelma ja pihasuunnitelma.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kadut ja johtoverkot on rakennettu valmiiksi. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Raitiotien toteutuessa katujärjestelyjä ja vanhoja putki- ja johtoyhteyksiä tarkistetaan, mutta tämä tapahtuu kaavahankkeesta huolimatta. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkostoon.

Uudet asunnot lisäävät asukaspohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia kaavamuutokseen merkittyjen liiketilojen kautta ja siten mahdollisesti myös toimivan kilpailun kehittymistä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä melua koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen mallinnustulosten pohjalta. Julkisivun äänitasoerovaatimukset ovat pihan puolella 30 dB ja Tikkurilantien, Kortetien ja Osmankäämintien puolilla 35 dB. Parvekkeiden suunnittelussa on huomioitava yöaikainen melu ja teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylity. Rakennus suojaa pihaa melulta ja ohjearvot alittuvat niin yöllä kuin päivällä. Rakennus suojaa osin myös kaava-alueen eteläpuolista tonttia melulta. Meluhäiriöt on kaavamuutoksessa minimoitu ja otettu näin huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä huomioon.

Tärinä

Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa tulee selvittää tontin olosuhteet tärinän osalta ja suunnitella toimenpiteet, joilla mahdollinen tärinä vähennetään heilahdusnopeuden suositusraja-arvon 0,3 mm/s alle.

Ilmanlaatu

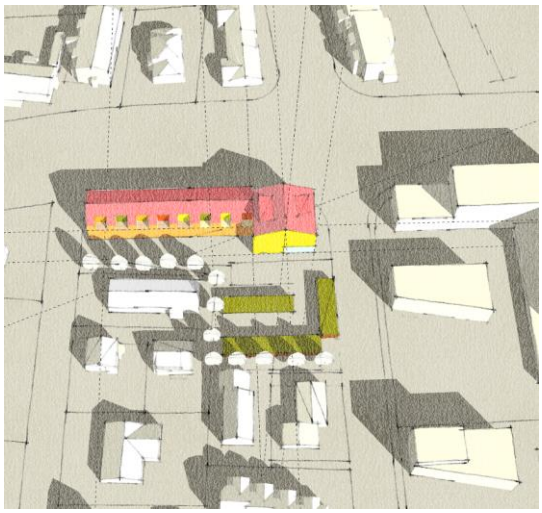
Vuonna 2040 Tikkurilantien liikennemäärä on ennustettu olevan noin 13 750 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennesuunnittelu, Vantaa 2018). HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan suositusetäisyys ajoradasta, jos liikennemäärä on 10 000 – 20 000, on 20-40 metriä. Jos lasketaan tarkka arvo luvulle 13 750, on suositusetäisyys 27,5 metriä. Taulukossa on myös minimietäisyys, joka tällä liikennemäärällä on noin 9,6 metriä. Uusi rakennus sijoittuu vähintään 14,0 metrin etäisyydelle Tikkurilantien ajoradasta sellaisena kuin katujärjestelyt tällä hetkellä ovat ja minimietäisyys täyttyy. Raideliikenteen toteuduttua etäisyys muuttuu, yleissuunnitelmatasoisessa suunnitelmassa autojen ajoradan etäisyys on lyhyimmillään 20,7 metriä, raitiotien ajorataan etäisyys on vähimmillään 11,2 metriä. Koska ollaan suositusetäisyyttä lähempänä, mutta minimietäisyys täyttyy, määrätään ilmanotosta, joka tulee ottaa rakennuksen suojaisammalta puolelta. Määräyksellä varmistetaan rakennuksen ilmanlaatu sisätiloissa. Pitkä rakennusmassa suojaa piha-aluetta ja sen oleskelu- ja leikkialueita typen oksidien ja pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten haitoilta. Katutila tuulettuu, sillä rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on alle 0,7.

Varjotarkastelut

Rakennuksen varjostusvaikutukset tarkasteltiin. Alla kooste eri vuodenaikojen tilanteesta kello 12 päivällä. Rakennus sijoittuu lähinaapureidensa pohjoispuolelle, mikä on sijainniltaan kaikkein vähiten varjostava.

Alla varjotarkastelut kevätpäiväntasauksen aikaan 20.3. kello 12:00 ja kesäpäivänseisauksen aikaan 21.6. kello 12:00. Varjot ovat lyhyitä.

Alla varjotarkastelu syyspäivän tasauksen 22.9. aikaan ja talvipäivänseisauksen 22.12. aikaan keskipäivällä kello 12:00. Varjot ovat pisimmillään joulukuussa.



4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.3 Muut vaikutukset. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakijat:	Yksityinen ja yritys	hakijatahojen edustajat
Arkkitehtuuritsto Seppo Kokko Oy:	Seppo Kokko	arkkitehti
Sajucon	Valtteri Veromaa	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti
	Vesa Karisalo	vs alue-arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ekroos Elina	maisema-arkkitehti
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Pia-Elina Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Paula Luomala	vesihuollon yleissuunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Emma Lottanen	kuntatekniikka, geosuunnittelu
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Leena Jaskanen	vastaava lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kuntalaispalvelut:	Anna Hurmeranta	osallisuuskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Vesa Karisalo
vs aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	28.01.2020
Kaavan nimi	002333 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002333
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2981	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2981

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

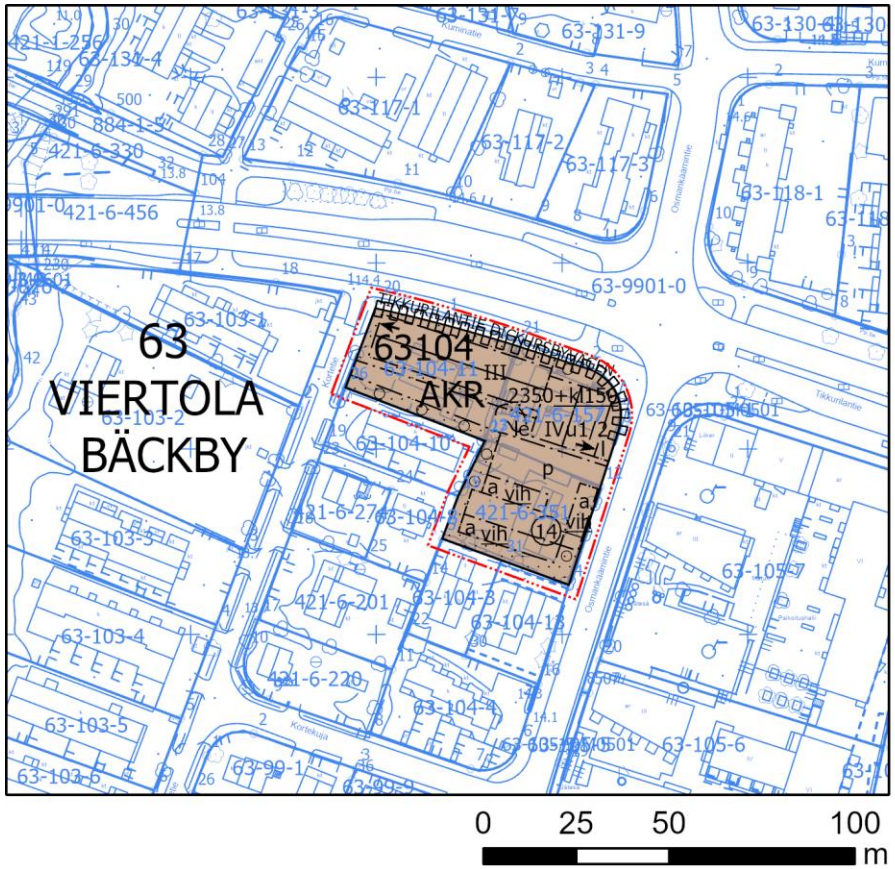
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2981**	**100,0**	**2500**	**0,84**	**0,0000**	**1170**
A yhteensä	0,2890	96,9	2500	0,87	0,1821	2126
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1912	-956
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0091	3,1	0		0,0091	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

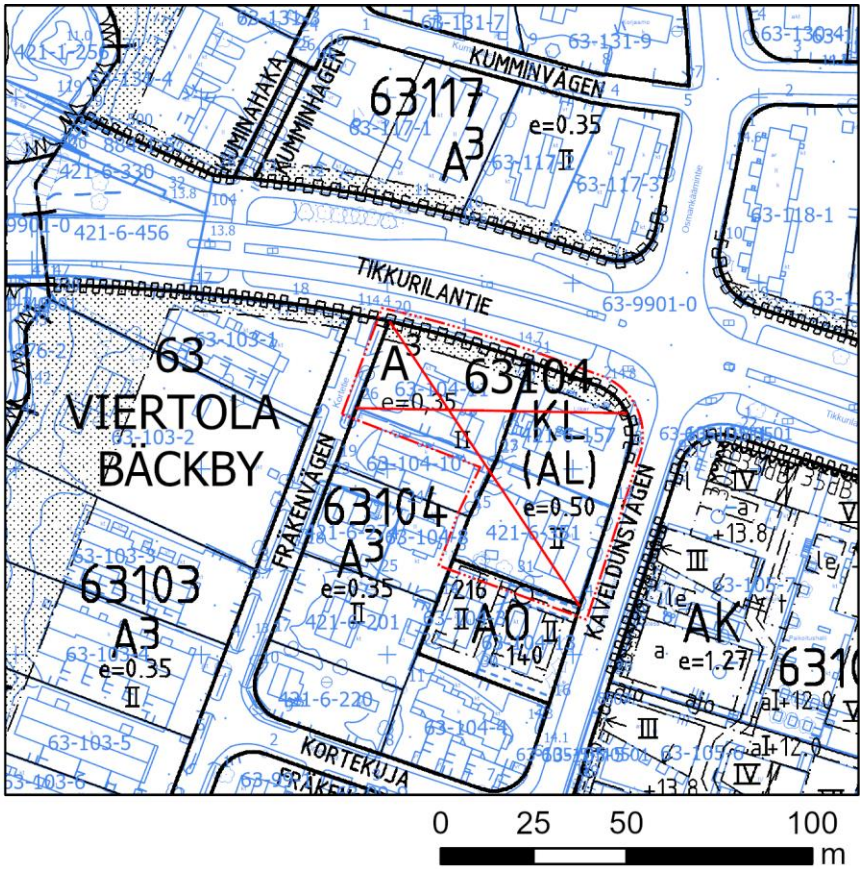
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**0,2981**	**100,0**	**2500**	**0,84**	**0,0000**	**1170**
A yhteensä	0,2890	96,9	2500	0,87	0,1821	2126
A	0,0000		0		-0,1069	-374
AKR	0,2890	100,0	2500	0,87	0,2890	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,1912	-956
KL	0,0000		0		-0,1912	-956
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0091	3,1	0		0,0091	0
Kadut	0,0091	100,0	0		0,0091	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


63
VIERTOLA
BÄCKBY
63104
AKR
2350+kl1500
63-9901-0
0 25 50 100 m


63
VIERTOLA
BÄCKBY
63117
A3
e=0.35
KUMMINVÄGEN
TIKKURILANTIE
63104
A3
e=0.35
63104
KL
(AL)
e=0.50
63103
A3
e=0.35
FRÄKENVÄGEN
KAVELDUNSVÄGEN
KORTEKUJA
AO
AK
e=1.27
0 25 50 100 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002333	Päiväys Datum 12.5.2020	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686500	1/4

Vantaan kaupunki

MÖNKKÖSEN KULMA

Kaupunginosa 63, Viertola

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 63104 ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 63104.

1:2000

Vanda stad

MÖNKKÖNENS HÖRN

Stadsdel 63, Bäckby

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 63104 och gatuområdet.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 63104.

1:2000

— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AKR	**Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.**
	Rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 150 k-m². Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,0 m.	I byggnadens korsningspunkt ska minst 150 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet. Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4,0 m.
	Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat, ajoluiskat, viherhuoneet sekä parvekkeet ja terassit saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.	Gemensamma utrymmen, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen, körramper, grönrum samt balkonger och terrasser som betjänar boendet, får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.
	Porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m². Yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Avoin, kylmä luhtikäytäväratkaisu ei ole sallittu. Porrashuoneet eivät mitoita autopaikkoja.	Trapphusen ska vara entréhallsliknande, ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av den entréhallsliknande första våningen räknas 30 m²-vy inte i byggrätten. På de övre våningarna räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. En öppen, kall loftgånglösning är inte tillåten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.
	Porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.	Från trapphus ska det finnas en tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan.

Tikkurilantien suuntaan avautuvien ensimmäisen kerroksen asuntojen kadunpuoleisten huoneiden lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason pintaa ylempänä ja ikkunoiden vähintään 1,6 metriä viereisen katutason yläpuolella.

Melu

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja katuliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB rakennuksen itä-, länsi- ja pohjoisjulkisivuilla. Pihapuolen eteläjulkisivulla ääneneristävyyden tulee olla 30 dB. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Tikkurilantie aiheuttaa melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity.

Ilmanlaatu

Koska rakennus sijaitsee lähellä katua, tulee sen tuloilma ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseen tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Rakennus

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee pääosin olla paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Rakennuksen tulee olla värimaailmaltaan pääosin murrettu ja värikylläinen. Julkisivu tulee jäsennellä vaihtelevin värein tai materiaalein.

Liiketilaosan katujulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja. Niiden tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Kolmikerroksisessa osassa tulee vähintään osan ensimmäisen kerroksen asunnoista olla läpitalon asuntoja, joihin on kulku niin kadun kuin pihan puolelta.

Kolmikerroksisen osan maantasokerroksen asunnoista saa korkeintaan 30%:n osan rakentaa ympäristöä häiritsemättömiksi työ-/toimitiloiksi.

Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle. Pihanpuoleisten parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadun puolella maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita, pilarimaiset sallitaan.

Rakennuksessa tulee olla harjakatot ja avoräystäät.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa harjakaton yläpuolelle. Tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Golvnivån i rummen mot gatan på första våningen i de bostäder som vetter mot Dickursbyvägen ska vara minst 0,5 meter högre än den intilliggande gatunivån och fönstren minst 1,6 meter ovanför intilliggande gatunivå.

Buller

Ljudisoleringen mot ΔL flyg- och gatutrafikbuller ska vara minst 35 dB i byggnadens östra, västra och nordliga fasader. I gårdssidans södra fasad ska ljudisoleringen vara 30 dB. Bostäderna får inte öppna sig endast mot fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid. Dickursbyvägens gatutrafik orsakar buller som ska beaktas i planeringen av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Luftkvalitet

Eftersom byggnaden ligger nära gatan, ska byggnadens tilluft tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas som innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet så att den hamnar under gränsvärdet 0,30 mm/s.

Byggnaden

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Huvuddelen av bostadshusets fasader ska vara på platsen murat bränt tegel, putsade eller bestå av trä.

Byggnaden ska till sin färgskala bestå av huvudsakligen brutna och mättade nyanser. Fasaden ska gestaltas med varierande färger eller material.

Affärsutrymmesdelens gatufasader ska ha rikligt med öppningar. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

I delen med tre våningar ska minst en del av första våningens bostäder bestå av bostäder som sträcker sig genom hela huset, vilka har tillträde både från gatan och gården.

I delen med tre våningar får högst 30 % av markplansvåningens bostäder byggas som arbets-/ kontorslokaler som inte stör omgivningen.

Balkongerna får sträcka sig ut över byggnadsytan. Gårdssidans balkonger ska utgöras av hängbalkonger. På gatans sida tillåts inte skivformade balkongstöttor som når ner till marken, pelarformade är tillåtna.

Byggnaden ska ha sadeltak och öppna takfötter.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför sadeltaket. Utrymmena ska anpassas till byggnadens arkitektur.

3/4

Piha
Liiketilaosan edustat tulee suunnitella laadukkaasti ja niistä tulee muodostaa katutilaan luontevasti liittyvä kokonaisuus.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pihan päällystettävissä osissa, lukuun ottamatta pysäköinnin ajoväyliä, pinnoitteiden tulee olla puoliläpäiseviä.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asuinkerrostalossa 1/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Pientaloille 2 ap/asunto. Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoa varten. Liiketiloille 1 ap/50 k-m². Autopaikoista kaksi tulee mitoittaa liikuntaesteisille.

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

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 2 pp/asunto.

Gårdsplan
Affärslokalsdelens framsida ska planeras så att den är av hög kvalitet och den ska bilda en helhet som anknyter till gaturummet på ett naturligt sätt.

Gården ska ha minst 0,8 i gröneffektivitet. Kalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Gårdplanens områden med beläggningar, med undantag för körvägar i parkeringsområdet, ska vara av halvgenomsläppliga material.

Dagvattnet ska fördröjas på tomten innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Minimantalet bilplatser: Flervåningshus 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Småhus 2 bp/bostad. Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1bp/5000 m²-vy för underhåll. Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy. Två av bilplatserna ska dimensioneras för rörelsehindrade.

Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är omarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.

	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.**
14	**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.**
63	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VIERTO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
63104	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TIKKURILANT	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2350+kl150	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsyta i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
III	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

4/4

vih	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
2350	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
vih	**Viherkatto.**	**Gröntak.**
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	**Linje som anger takåsens riktning.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del fav område som skall reserveras för lek och utevistelse.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
	Istutettava alueen osa. Istutettavalle alueelle on sijoitettava vähintään 8 pienikokoista lehti- tai havupuuta.	**Del av område som skall planteras.** I det område som ska planteras ska minst 8 småvuxna löv- eller barrträd placeras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Istutettava puu.	**Träd som ska planteras.**
	Katu.	**Gata.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

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 planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

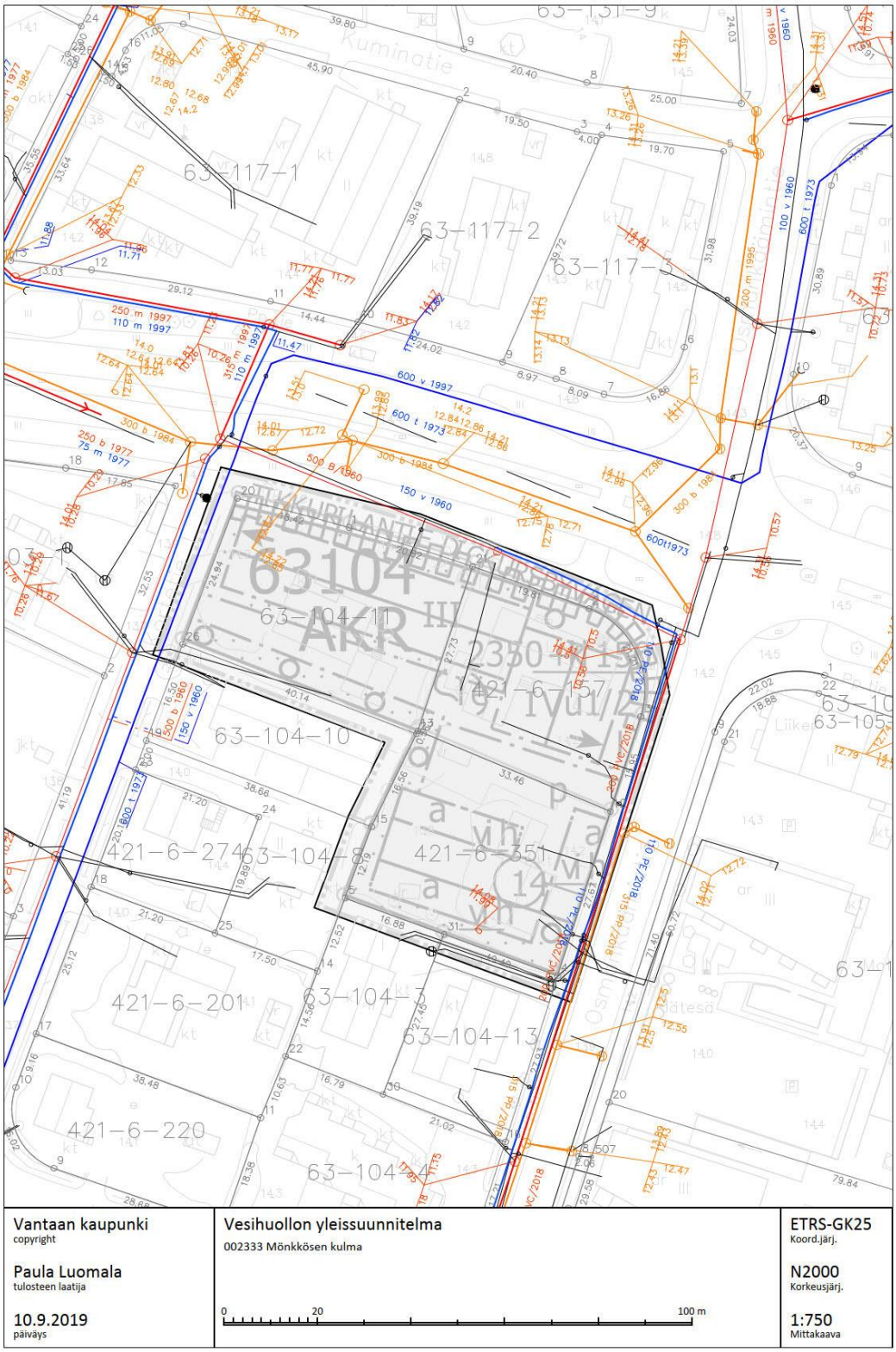
Vantaalla / Vanda __/__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



9.1 Vesihuollon esisuunnitelma

9.2 Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tuloskortti

Tuloskortti

Kohteen osoite: Tikkurilantie 76-78, Osmankäämintie 16

Päivämäärä: 10.9.2019

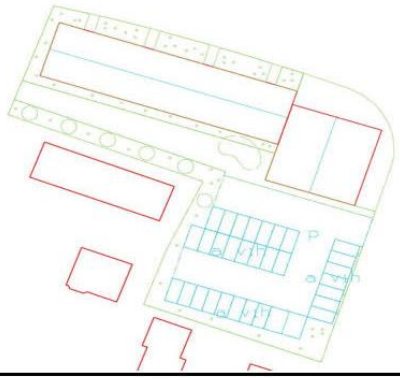
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Terhi Kuusisto / Asemakaava-arkkitehti

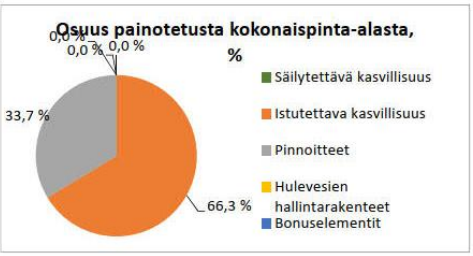
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

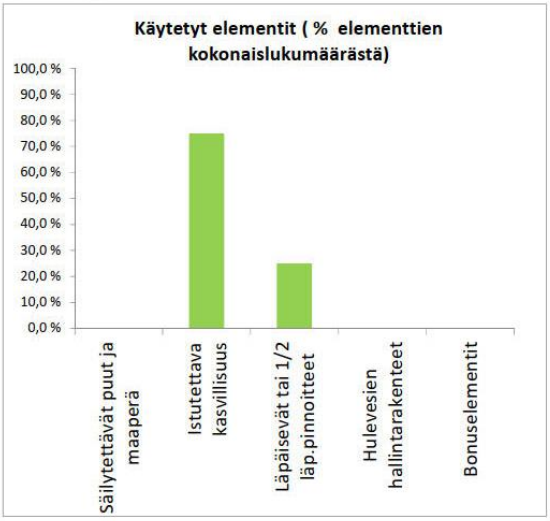
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

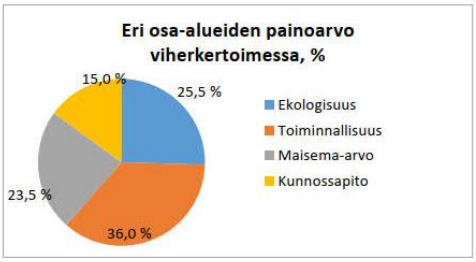
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	3	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	4	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio





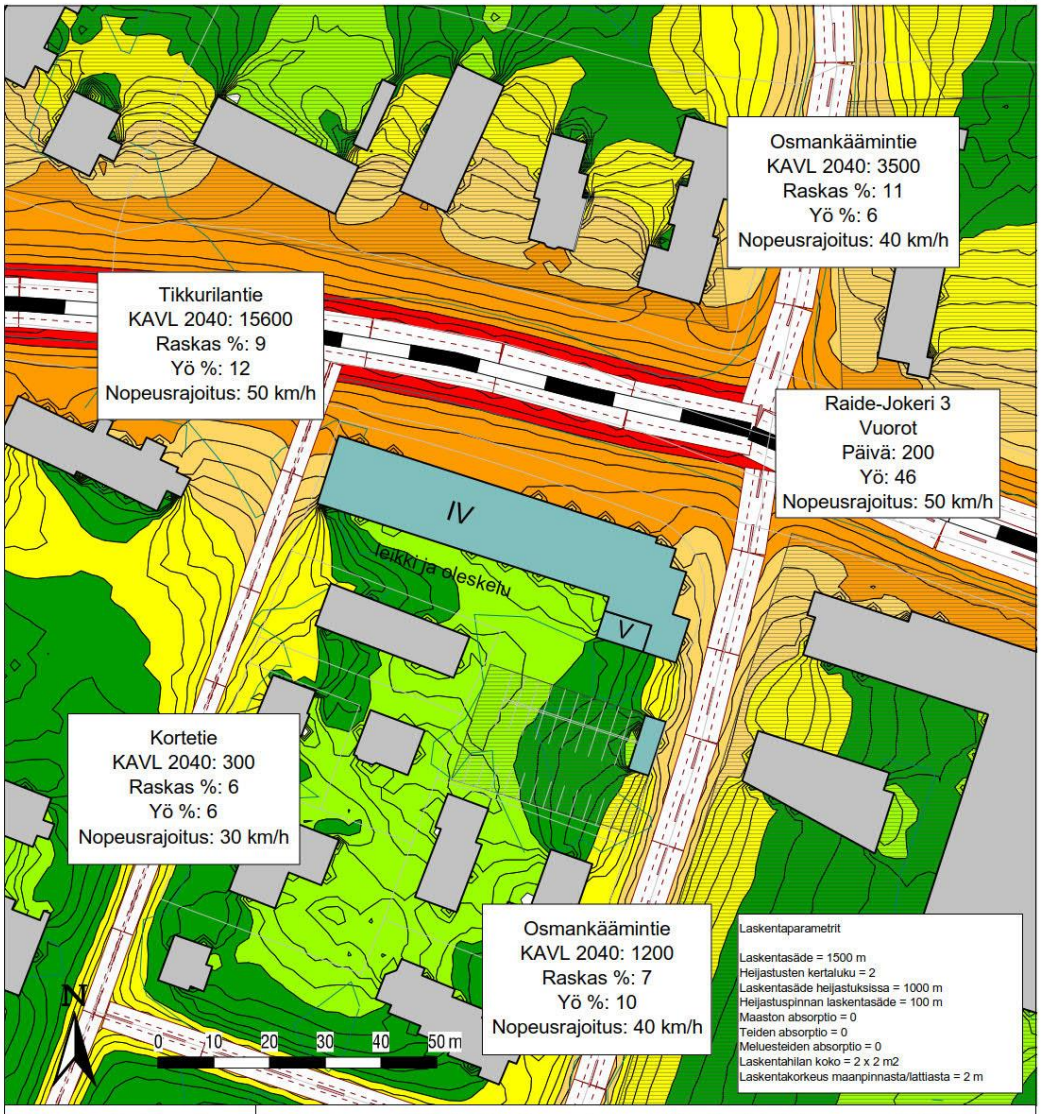




9.3 Ote: Melukartta, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne 2040, 7-22, päiväajan keskiäänitaso.

Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76, Vantaa, Helimäki Akustikot 3.1.2019.

LIITE 2 s.3(4)



Päiväajan keskiäänitaso
$L_{A,\,eq,\,7\text{-}22}$

- > 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:	7470-1a, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76 (kaava nro 002333)
Liitteen sisältö:	Melukartta Tie- ja raitioliikennemelu, uusi maankäyttö Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta
Liikenne:	Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) päivällä klo 07-22
Laatinut:	Miikka Valtonen, DI
Pvm:	3.1.2019

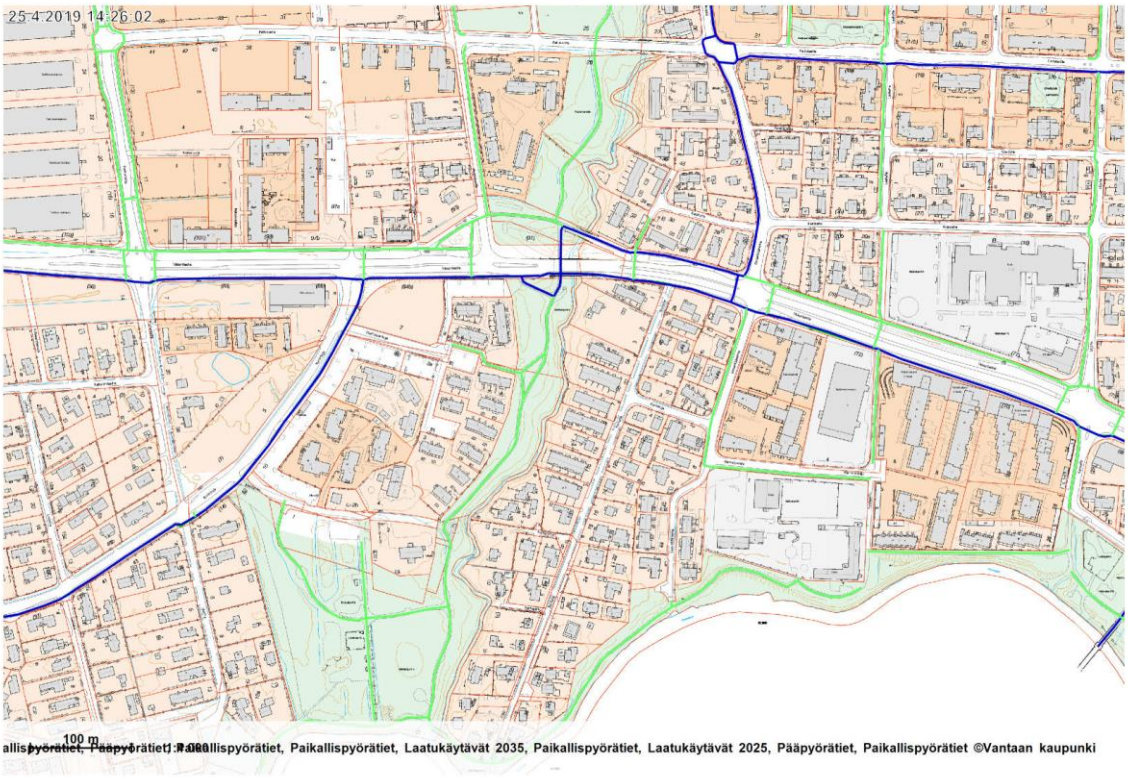
HELIMÄKI AKUSTIKOT
www.helimaki.fi

Tämän asiakirjan osittainen julkaiseminen tai kopiointi on sallittua vain Helimäki Akustikot Oy:n kirjallisella luvalla.

9.4 Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet

Pääpyörätiet



Vantaa

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Mönkkösen kulma -asemakaavaehdotus nro 002333 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **27.11.2019 – 2.1.2020**. Tänä aikana jätettiin yksi (1) muistutus.

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Yhteensä 12 asukasta tai asunto-osakeyhtiötä	- Käsittelyyn on käytetty liian pitkä aika ja tiedon etsiminen on haastavaa. - Vaihtoehto C tulisi hylätä. Tilalle ehdotetaan rivi- tai luhtikerrostaloa. - Kylmäojan varsi tulisi säilyttää sellaisena kuin se on nyt. - Uuden rakennuksen korkeuden tulisi olla II ½ ja risteyksen kohdassa III ½. - Kaavamuutosehdotus muuttaa käyttötarkoituksen merkittävästi erilaisemmaksi kuin sen naapurit. Omistajia ei saa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman maankäytöllisiä perusteita. - Maankäyttösopimuksella ei voi määritellä asemakaavan rakennusoikeutta. - Vantaan kaupunki ei ole noudattanut lakia ja huolehtinut asemakaavan ajanmukaisuudesta. - Muistutuksessa on viitattu kahteen esimerkkikohteeseen, toinen Kuninkaalassa ja toinen Tikkurilantien varressa. - Ratikkalinjausta on korostettu perusteluissa ja muutos on esitetty vain Tikkurilantien osalta. Kohteella on myös Kortetien ja Osmankäämintien osoitteet.	- Muistutuksen seurauksena selostusta on täydennetty. Alla lisäyksistä. Sisällöt tarkemmin koosteen vastineosiossa. - Muistutuksen tiivistelmä vastineineen on kirjattu osaksi kaavamuutosselostusta kohtaan ”3 / 3.2 / 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus / Nähtävillä oloajan aikana saatu muistutus ja sen vastineet”. - Perustelut kaavamuutosehdotuksen ratkaisusta on kirjattu kohtaan ” 3 / 3.4 / 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet”. - Vaikutustenarviointi-osioon, kohtaan ”4 / 4.4 / 4.4.1 / Kaupunkikuva” on lisätty alueleikkauskuvat Tikkurilantieltä, Osmankäämintieltä ja Kortetieltä. Vaikutukset näihin katukuviin on arvioitu. Samaan kohtaan on lisätty kuva siitä, mikä ympäristö on vastaavassa tilanteessa kaavamuutosalueen kanssa ja mihin kaavamuutosehdotus siten välillisesti vaikuttaa.

	- Maisemarakenne muuttuu toisin kuin kaavaselostuksessa on kirjattu. - Kaavamuutoksen vaikutukset alueelle ovat merkittäviä, välittömiä ja välillisiä.	- Kaavamuutosehdotuksen vaikutukset lähimaisemaan on lisätty kohtaan ”4.4 / 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Maisemarakenne”.

Vantaa

NRO 1
Muistutus:

VANTAAN KAUPUNKI
Vantaa-info, Tikkurila
19. 12. 2019
SAAPUNUT
VD/9499/10.02.04.00/2016

Mönkkösen kulman asemakaavamuutosehdotus 002333

Muistutus kaupunginhallitukselle

Edustamme kaavamuutosehdotusalueen asuinkorttelin 63104 kaikkia tontteja korttelissa pois lukien kaavamuutoksen hakijat. Olemme se taho, johon tämä muutos vaikuttaa eniten.

Olemme tutustuneet huolella asemakaavamuutosehdotuksen aineistoon.

Kaavamuutoksen käsittelyyn käytetty aika on ollut kohtuuttoman pitkä eikä siitä ole tiedotettu naapuritonttien omistajia riittävällä tavalla. Se ei ole oikeudenmukaista, että me joudumme omatoimisesti pitämään huolen riittävästi tiedonsaannista kaavamuutokseen liittyen näin pitkällä ajalla.

Vaatimukset

Esitämme, että kaavamuutosehdotuksen valittu vaihtoehto C on hylättävä.

Tarkemmat syyt hylkäykseen löytyvät kohdasta 'Perustelut'.

Kaavamuutosehdotuksen aineistosta puuttui vaihtoehtojen harkinta sille, että koko korttelialue 63104 pysyy pientaloalueena. Jos kulmatontin lähes 90-vuotias puutalo on todettu korjauskelvottomaksi eikä siten jää myöskään suojelluksi rakennukseksi, niin korttelin käyttötarkoituksen mukaisesti olisi luontevaa kaavoittaa se pientalotontiksi. Tontin koon vuoksi siihen ei ole mielekästä mitään kauppapaikkaa rakentaa. Rivitalo tai luhtikerrostalo sopisi vallitsevaan ympäristöön hyvin ja täyttäisi kaikki lain vaatimukset.

Vantaa

Muistutus - 002333

Perustelut

Yhdenvertaisuus tonttien omistajien kesken ei toteudu

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavamuutosehdotus ei säilytä rakennettua ympäristöä, vaan muuttaa uuden tontin käyttötarkoitukseltaan merkittävästi erilaisemmaksi naapurien kannalta katsottuna. Ehdotuksessa on vain esitetty Tikkurilantien kannalta muutoksen tuomat asiat

- Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.
    - Maankäytännöllisiä perusteita ei ole, koska kaavamuutosalueen 3 tonttia ovat kooltaan, muodoltaan ja rakennettavuudeltaan samankaltaisia kuin muutkin saman korttelin tontit.
    - Maankäyttösopimuksia voidaan tehdä, mutta niillä ei voida määritellä asemakaavassa rakennusoikeuksia. Rakennusoikeuksien määritysperusteiden pitää olla tasapuoliset ja niiden tulee olla johdonmukaisesti kaikille samat. Lähtökohtana tulee olla se, että jokaista maanomistajaa kohdellaan samoin perustein. Kunta ei voi myydä rakennusoikeutta siten, että tasapuolisuus sivuutetaan. Kaavaratkaisut tulee perustaa vain maankäytöllisiin perusteisiin, ei sopimuksiin.
    - Vantaan kaupunki edesauttaa kaavamuutosehdotuksen myötä tonttikeinottelua. Kaavamuutoksen hakijat sekä kaupunki saisivat merkittävää taloudellista hyötyä kaavamuutoksen toteutuessa.
        - Osmankäämintie 16 edellinen omistaja haki vuonna 2014 rakennuslupaa rivitalolle. Tämä hakemus vedettiin takaisin nykyisen omistajan ostaessa tontin samana vuonna.
          Tätä ei edistetty tulevan tonttikeinottelun mahdollistamiseksi?
        - Kortetie 2a tontille on haettu rakennuslupa vuonna 2009 ja se on myönnetty. Tätä ei edistetty tulevan tonttikeinottelun mahdollistamiseksi?
        - Kaavamuutoksen hakijat voivat myydä tontin huomattavilla voitoilla rakennuttajille verrattuna voimassa olevaan kaavaan.
          Kaavamuutosehdotus mahdollistaa tehokkuuden 0,87. Voimassa olevan kaavan mukaan tonteille voisi rakentaa yleiskaava A3 merkinnän mukaisia rakennuksia tehokkuudella 0,35.
    - Vantaan kaupunki saa merkittävää taloudellista hyötyä maankäyttösopimuksilla kaavamuutosehdotuksen toteutuessa. Sopimuksien arvo on yli 300 000 €.

Vantaa

Muistutus - 002333

Kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhykkeellä. Alueelle on tyypillistä pienimittakaavainen ja herkkä pientalo- ja rivitaloasutus.

Rakennuslupajaoston tekemää päätöstä (VD/3571/00.04.03/2019) kesällä 2019 voidaan pitää ennakkotapauksena, minkä takia asemakaavamuutosehdotus alueen rooli huomioiden, on hylättävä.

Tässä rakennusvalvonnan perustelut miksi kaavamuutosehdotuksen hyväksymisen jälkeinen rakennuslupa asuinkerrostalolle tulisi hylätä:

- Hanke on MRL 117 §:n 1 momentin vastainen. Rakennukset eivät sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eivätkä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia.
- Rakennuksien väritys, pintamateriaalit ja kattomuodot poikkeavat ympäristöstä. Erityisesti rakennuksiin lisätyt asemakaavan edellyttämät asuntoon liittyville ulko-oleskelutiloille ulkokautta johtavat portaat eivät tyydytä kauneuden ja turvallisuuden vaatimuksia.
- Ympäristön rakennuskanta on pääosin yksi- ja kaksikerroksista, monimuotoista, matalampaa ja hankkeen mukaiset rakennukset ovat niistä poikkeavia. Hankkeen mukaiset III- ja IV ½- kerroksiset rakennukset sijoittuvat näkyvälle paikalle ja hallitsevat maisemaa. Rakennukset ovat massiivisia.
- Pihajärjestelyt poikkeavat kasvillisuuden vähäisyyden vuoksi ympäristöstä. Autopaikkojen etäisyys naapuritaloihin on liian pieni. Merkittävä osa tontista on varattu asemakaavan mukaiseen pysäköintiin.
- III- ja IV ½- kerroksinen kerrostalo on poikkeava vanhemmasta vantaalaisesta pientalo rakentamisesta. Luvan myöntäminen merkitsisi vastaavanlaisten rakennusten rakentamisen lisääntymisen pientaloalueille.
- Päätöksen diaarinumero VD/3571/00.04.03/2019

Kunnan viranomaiset eivät voi kohdella samankaltaisten tonttien omistajia eriarvoisesti eri puolella kuntaa.

Vantaa

Muistutus - 002333

Vantaan kaupunki ei ole noudattanut lakia

Asemakaavan ajantasaisuudesta huolehtiminen on jätetty hoitamatta kunnan viranomaisten toimesta

- Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. MRL 60 § 2 momentti sisältää erityistä arviointimenettelyä koskevan säännöksen, joka MRL:n siirtymäsäännöksen mukaan tulee sovellettavaksi viimeistään vuonna 2013 (MRL 209 § 6 mom.)
- Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.
  - kunnan olisi pitänyt muuttaa vuonna 1974 laadittu asemakaava ajantasaiseksi, koska osoitteessa Osmankäämintie 16 olevaa tonttia ei oltu rakennettu kaavaan suunnitellulla tavalla. Tontilla on ollut 1-kerroksinen pientalo ainakin 60 vuotta.
- Kaavamuutosehdotuksessa on perusteltu rakennusoikeutta luvuilla, jotka on otettu asemakaavasta, jota ei ole hoidettu lain vaatimalla tavalla

Alla olevassa kuvassa on kuvattu rakennetun ympäristön uudistuminen ja tiivistyminen asemakaavan voimaantulon jälkeen. KL(AL) merkittyjen tonttien ajantasaisuus olisi pitänyt tarkistaa jo aikoja sitten, mutta tämä velvollisuus on jätetty noudattamatta. Kaavamuutosalueen naapuritonttien ei tule joutua kantamaan seuraamuksia tämän takia.

Vantaa

Muistutus - 002333

Selvitysten riittämättömyys

Yleiskaavassa 2007 Tikkurilantie on merkitty ratikkalinjaksi.

Mahdollisesti tulevan ratikkalinjan ja kaavamuutosehdotuksen luontevaa yhteiseloa on korostettu erittäin paljon. Tarvittavaa selvitystä ei ole käyty läpi vaihtoehdosta, jossa kaavamuutosehdotuksen koskevat tontit pysyvät A3-merkinnällä. Eihän uudet rakennukset oikeudellisen asemakaavan mukaan rakennettuna olisi sen huonompi vaihtoehto tulevalle ratikkalinjalle?

Tämän jälkeen Tikkurilantien-Osmankäämintien kulmaan on vuoden 2010 lopulla rakennettu sijainniltaan vähintään yhtä merkittävälle tontille 2.kerroksinen luhtitalo asemakaavan A3-merkinnän mukaisesti. Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan mielestä tämä on ollut riittävä tällä asemakaava-alueella.

Tikkurilantien viereen on rakennettu vuonna 2016 rivitalo osoitteessa Rypsipolku 2a. Tämä osoittaa, että Vantaan kaupungin mielestä 0,35 tehokkuudella voidaan rakentaa tiiviisti ja tehokkaasti uudisrakentamista välittömästi ratikkalinjan viereen.

Kaavamuutosehdotuksessa on pyritty korostamaan asuinkerrostalon välttämättömyyttä kaavamuutosehdotuksen alueella. Tämä on selkeästi ristiriidassa aikaisempien päätösten kanssa eikä siten tulisi olla perustelu kaavamuutokselle.

Vantaa

Muistutus - 002333

Kaavamuutosehdotuksessa on mainittu kahden kolmesta tontista sijaitsevan Tikkurilantiellä. Tonteilla on myös osoitteet Osmankäämintie 18 ja Kortetie 2B. Tämä antaa taas viitteen siitä, että kaavamuutoksen laatija haluaa lukijan saavan käsityksen, että nyt ollaan tekemisissä vain Tikkurilantietä koskevissa asuinympäristön muutoksissa.

Kaavamuutosehdotuksen kappaleessa 4.4.2 kerrotaan, että maisemarakenne ei muutu kaavamuutoksen jälkeen.

Tämä väite on epätosi eteläisten tonttien näkökulmasta katsoen.

Nykyiset rakennukset muutosta koskevilla tonteilla ovat yksi 1-kerroksinen ja kaksi 1,5-kerroksista puutaloa. Jos tämä maisemarakenne muuttuu 1 - 1,5 kerroksisista -> 3 – 4,5 kerroksisiin, niin onhan se massiivinen muutos maisemarakenteeseen. Ja huom! tuossa 4,5 kerroskorkeudessa on normaalia korkeampi kerros maatason liikehuoneistolla.

Jos oikeudellisen asemakaavan mukaan jokaiselle tontille rakennetaan 2-kerroksinen rivi- tai luhtikerrostalo, niin Tikkurilantien katukuva tiivistyy myös silloin alueen hengen mukaisesti.

Kohtuullisuus

Mielestämme koko kaavamuutosehdotuksen järkevyys on kyseenalainen, koska tällä kaavamuutoksella on merkittäviä välittömiä ja myöhemmin välillisiä vaikutuksia kaava-alueelle. Saadut hyödyt asukasmäärässä on noin kaksinkertainen eli n. 25 asukkaasta -> 50 asukkaaseen. Asukasluku 25 on johdettu kolmesta rivitalosta/luhtikerrostalosta. 25 asukasta enemmän on aika marginaalista huomioiden hyödyt ja haitat kaavamuutosehdotuksesta tällä alueella.

Toisaalta tästä on aistittavissa, että Vantaan kaupunki haluaa ja yrittää muuttaa olemassa olevia pientaloalueita väkisin asuinkerrostaloalueiksi. Perusteluiksi vedetään mitä vain ylätason ohjaussuosituksia tai -määräyksiä ottamatta huomioon pientaloasujien oikeuksia riittävästi.

Vantaa

Muistutus - 002333

Mielipiteitä

Kaavoittaminen ei ole koskaan helppoa työtä, varsinkaan voimassaolevan asemakaavan muuttaminen. Osapuolien erilaiset tarpeet ja oikeudet tulee huomioida ja täyttää. On monenlaista lainsäädäntöä ja ohjeistusta, joiden tulkitseminen oikeudenmukaisesti kaikkia tyydyttävästi on hankalaa.

Asemakaavamuutoksen hakijat hakemustaan jättäessään tekivät sen vain ja ainoastaan omien taloudellisten etujensa maksimoimiseksi. Heidän tarkoitusperä on saada asemakaavaan muutos, jossa tonttien rakennustehokkuus kasvaa niin suureksi kuin Vantaan kaupungin kaavoittaja antaa sen kasvaa. Käyttämätön luhtikerrostalon rakennuslupa ja takaisin vedetty rivitalon rakennuslupahakemus todistavat sen. Heitä ei asuinympäristössä tapahtuvat muutokset kiinnosta.

Me muut tässä asuinkorttelissa asuvat pientaloasujat sen sijaan olemme kiinnostuneet mitä meidän ympärillä tapahtuu. Olemme investoineet merkittäviä summia rahaa tontteihin ja kiinteistöihin, jotta saisimme elää pientaloasujan unelmaa. Nyt sitä unelmaa uhkaa monenlainen pyrkimys maksimoida talousvaikutteiset mielihalut unohtaen muut periaatteet ja tavoitteet.

Vuoden 2007 yleiskaavan jälkeen meidän alueeseen on vaikuttanut vanhan saippuatehtaan kohdalta alkanut asuinkerrostalorakentaminen ja se on edennyt tähän Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhykkeen reunalle saakka. Viimeisin muutos vyöhykkeen reunalle oli vanhan Vahinkotavarakeskuksen ja Tiikeriareenan korvaaminen asuinkerrostaloilla. Tämä viimeisin muutos on myös muistutus siitä, että on erittäin tärkeää pitää Kylmänojan varren pientaloasutusvyöhyke sellaisena kuin se nyt on, koska tämän alueen identiteetti on jo nyt kärsinyt vieressä olevasta massiivisesta kerrostaloalueesta. Ei vahingoiteta sitä enempää.

Vantaan kaupungin omissa tavoitteissa on saada tehokkaampaa asumista, mutta myös säilyttää monimuotoisuutta. Meidän viereen on jo tullut erittäin paljon tehokasta asumista ja siten olemme täyttäneet hyvin tuon tavoitteen. Nyt on Vantaan kaupungin vuoro lunastaa tuo monimuotoisuuden säilyttäminen ja pitää Kylmänojan varren pientaloasuminen pienimuotoisena, mutta tehokkaana.

Asemakaavamuutosehdotuksen tonttien rakennuksien uusiminen pientaloalueelle sopivina rakennuksina nostaa joka tapauksessa nykyistä tehokkuutta paljon ja tiivistää kaupunkikuvaa. Nykyisillä tonteilla on 0 asukasta jo toista vuotta. Yhdessä rakennuksessa on vuokratyömiesten majapaikka, mutta he tuskin maksavat verojaan Vantaan kassaan toisin kuin me.

Meidän mielestä kerroskorkeus tulee pitää maksimissaan II ½ ja jos vanhan kauppapaikan tontille haaveillaan liikehuoneistoja katutasoon, niin sillä kohdalla III ½.

Jos Osmankäämintie 16 tontille tulee pysäköintialue, niin tontin käyttötarkoitus muuttuu täysin. Viereisten tonttien oleskelumahdollisuudet ja viihtyisyys laskevat liikennemelun kasvaessa. Tikkurilantien-Osmankäämintien risteysalueen melu pääsee etenemään ilman rakennusmassaa tontilla sekä pysäköintialueen oma liikenne tuottavat melua aiempaa enemmän. Eteläpuoleisilla tonteilla leikkivät lapset eivät saa päästä leikkimään pysäköintialueelle. Tämän takia eteläiselle tontin rajalle tulee pystyttää asianmukainen meluaita melua torjumaan sekä antamaan näkösuojaa ja turvallisuutta lapsille.

7

Vantaa

Muistutus - 002333

Asemakaavamuutosehdotuksessa mainittu viherrakentaminen tulee suorittaa tarkoituksenmukaisesti. Jos eteläiselle rajalle istutetaan puustoa, niin sen puuston tulisi olla havukasvistoa ympärivuotisen näkösuojan tarjoamiseksi.

Autokatosten viherkatto vaikuttaa hyvältä idealta.

Toivomme kaavoittajalta viisautta tehdä yhdenvertainen ja oikeudenmukainen ratkaisu asemakaavaan. Tutkimukset ovat osoittaneet, että edelleen enemmistö suomalaisista haluaa asua pientaloalueilla, missä on mahdollisuus omaan rauhaan myös piha-alueilla.

Kaavamuutosehdotuksen hyväksymisellä olisi myös kohtalokas vaikutus jatkorakentamiselle Kylmänojan varren pientaloasutusvyöhykkeelle (A3). Kerroskorkeudet kasvaisivat eittämättä jatkossa, koska alueelle olisi myönnetty lupa rakentaa korkeampaa rakennusta. Tämä kehitys on pysäytettävä, kuten rakennuslupajaosto on aiemmassa vastaavassa tilanteessa estänyt pientaloalueen muuttumisen enemmän asuinkerrostalomaisemmaksi.

Paikka ja päiväys

17.12.2019

Vastine:

Ryhmä Mönkkösen kulman kaavatyön osallisia on laatinut yhteisen muistutuksen, jonka on allekirjoittanut yhteensä 12 yksityishenkilöä tai asunto-osakeyhtiötä. Vastine muistutukseen on laadittu aihealueittain. Tällä on pyritty edistämään helppolukuisuutta.

Osallisten huomioiminen

Lain (MRL 6 §, 7§, 62 §, 63 §) mukaan kaavatyössä on oltava vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin ja etuihin kaava huomattavasti vaikuttaa. Kaavoituksesta on tiedotettava siten, että työtä on mahdollista seurata ja siihen vaikuttaa. Kerran vuodessa tulee laatia kaavoituskatsaus. Riittävän aikaisessa vaiheessa kaavatyötä on laadittava osallistumis ja vuorovaikutus sekä vaikutusten arviointi -suunnitelma ja kuuleminen järjestettävä. Alle on koottu sisältö vuorovaikutusmahdollisuuksista kaavatyön kuluessa tähän asti.

Mönkkösen kulman kaavatyö sisältyi vuoden 2018 työohjelmaan, joka esiteltiin jokaiseen Vantaan kotiin jaetussa Asukaslehdessä 2/2018. Tämä lehti ilmestyi 10.3.2018.

Mönkkösen kulman asemakaavamuutos on tullut vireille 12.2.2018, jolloin sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistettiin. OAS lähetettiin Mönkkösen kulman naapureille ja viranomaisille, jotta saataisiin mielipiteet kaavamuutokseen liittyen. Kaavan vireilletulosta (OAS) ilmoitettiin myös 10.2.2018 Vantaan Sanomissa (s. 28). Mielipiteet tuli lähettää 22.2.2018 mennessä ja niitä saatiin 22 kappaletta.

Koska OAS-vaiheen monessa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelutapaamista ja sellainen järjestettiin asukasillassa 17.4.2018. Iltaan kuului kaavakävely sekä työpajatyöskentely Liljatien opetuspisteessä Viertolan koululla. Tapaamisessa saatua palaute on huomioitu kaavamuutosehdotuksen laadinnassa. Illan anti on kerrattu kaavaselostuksessa sekä luettavissa hankkeen internet-sivulla (https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/137399).

Kaavan mennessä kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen (sekä valtuuston) käsittelyihin, löytyvät kaavaselostus ja kaavakartta samalta sivulta kuin kaavan muut tiedot (linkki edellisessä kappaleessa). Yhdeltä sivulta voi seurata uusinta suunnittelumateriaalia sekä sen käsittelyä. Kokousten, joissa päätöksiä tehdään, esityslistat löytyvät sivulta http://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/epj_tek_tweb.htm. Pöytäkirjat kokouksista ilmestyvät saman linkin taakse muutama päivä kokouksen jälkeen. Ensimmäisen lautakunta- ja kaupunginhallituskäsittelyn jälkeen voi jättää muistutuksen. Muistutuksen voi lähettää kaavan nähtävilläoloaikana. Tieto muistutuksen jättämisen ajanjaksosta löytyy kaavan internet-sivulta. Kun asemakaavaehdotus on toisen lautakuntakäsittelyn jälkeen edennyt kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon, on mahdollista jättää valitus. Tähän on ohje kaupunginvaltuuston pöytäkirjan sivulla listan alaosassa.

Mönkkösen kulman asemakaavamuutosehdotus oli 1. kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessaan 4.11.2019, sen jälkeen kaupunginhallituksessa 11.11.2019, jonka jälkeen kaava asetettiin nähtäville 27.11.2019-2.1.2020. Muistutuksia saatiin yksi, jonka oli tehnyt ryhmä asianosaisia. Lausunnot viranomaisilta pyydettiin 11.11.2019-11.12.2019. Lausunto saatiin seitsemältä taholta.

Kaavamuutokseen liittyvän työpajan ja kaavakävelyn lisäksi on järjestetty muita kaavoituksen asukastilaisuuksia Mönkkösen kulman kaavamuutostyön vireillä oloaikana. Näissä on esitelty kaavoituksen

ajankohtaisia hankkeita. Tikkurilan asemakaavoituksen edustajat ovat olleet mukana seuraavissa tilaisuuksissa: Vantaan uuden yleiskaavan asukastilaisuus Tikkurilan lukiolla 28.2.2019, Vantaan ratikka -tapahtuma Vantaan kaupungintalon valtuustosalissa 7.8.2019 sekä Tikkurilan ajankohtaiset ja kaavarunko -asukasilta valtuustosalissa 18.9.2019. Tikkurilan kaavoittajat ovat olleet tapahtumissa tavoitettavissa liittyen Tikkurilan asemakaavoitukseen. Tapahtumista on ilmoitettu kaupungin internet-sivuilla sekä Vantaan Sanomissa ja/tai Asukaslehdessä.

Edellisten tiedonsaantimahdollisuuksien lisäksi kaavaa työstävä asemakaava-arkkitehti ja kaavasta vastaava aluearkkitehti ovat puhelinsoiton ja sähköpostiviestin päässä jokainen työpäivä. Tätä mahdollisuutta onkin kaavatyön kuluessa hyödynnetty.

Kaavamuutokseen oli ensimmäisen lautakuntakäsittelyn ajankohtana 4.11.2020 käytetty työaikaa alle kaksi vuotta. Kaavamuutostyön aikana oli valmisteilla myös Vantaan ratikan yleissuunnitelma, joka hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa marraskuussa 2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan tämän yleissuunnitelman pohjalta. Ratikan suunnitelman tarkentuessa Mönkkösen kulman kaavamuutosaluetta jouduttiin pienentämään ratikan vaatiman leveämmän katutilan takia.

Kuten muistutus huomauttaa, kaavoitusta ohjaavat mm. ylemmän tason kaavat, suunnitelmat, määräykset ja ohjeet. Ratkaisu on synteesi usean eri tahon pyrkimyksistä, joista yksi on vuorovaikutuksesta saatu sisältö.

Osallisten mielipiteitä on kaavatyössä huomioitu, mm. alkuperäisestä suunnitelmasta on rakennuksen korkeutta madallettu kerroksella, tontin reunoille on määrätty istutuksia ja selostukseen on lisätty kaavatyön aikana tehtyjä suunnitelmavaihtoehtoja. Lisäksi varjotarkastelu on tehty.

Kaavaehdotuksen ratkaisu

Mönkkösen kulma on saanut purkuluvan kaavaprosessin aikana 21.8.2018. Rakennus on kunnoltaan niin huono, että sen kunnostaminen edellyttäisi lähes kaikkien rakennusosien korvaamista uusilla. Rakennusta ei täten suojella kaavalla.

Kaavamuutostyössä on tarkasteltu eri vaihtoehtoja, joita on esitelty kaavaselostuksessa. Pientalorakentaminen leveän pääkadun, Tikkurilantien, varteen ei ole maapoliittisesti eikä kaupunkikuvallisesti perusteltua. Kylmäojan varren vyöhykkeellä pientalorakentaminen on sen sijaan aiheellista viihtyisän viheralueen sekä herkän puromaisema-alueen säilyttämiseksi. Kaavamuutostyön aikana ehdolla on ollut myös korkeamman rakentamisen vaihtoehtoja, jotka katsottiin kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti liian tehokkaiksi kyseiselle alueelle.

Kaavatyön kuluessa tarkasteltiin myös kahta pientalomaisempaa vaihtoehtoa, jossa koko uusi tontti koostuu pientaloista. Toinen näistä vaihtoehdoista säilytti Mönkkösen kulman liiketalon ja ehdotti säilytettävän rakennuksen länsi- ja eteläpuolille kolmikerroksisia kaupunkipientaloja/rivitalorakennuksia. Tämä vaihtoehto löytyy kaavamuutoselostuksesta. Tämän vaihtoehdon lisäksi tarkasteltiin vaihtoehtoa, joka koostui kokonaan kolmikerroksisista kaupunkipientaloista. Tämäkin esimerkki on nyt lisätty osaksi kaavamuutosselostusta. Tätä vaihtoehtoa ei valittu jatkoon, sillä se katsottiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti liian pienimittakaavaiseksi ratikan reitin täydennysrakentamiskohteena ja sen tehokkuus liian pieneksi.
Lisäksi ei katsottu aiheelliseksi siirtyä monimuotoisen rakenteen mahdollistamasta asemakaavasta (630100) uuteen kaavaan, joka mahdollistaa vain pientalorakentamisen.

Mönkkösen kulman kaavamuutosehdotus on laadittu huomioiden alueen historia, tiivistyvän kaupunkirakenteen vaatimukset sekä alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Rakennus on

sovitettu ympäristöönsä, jossa yhdistyvät pienimittakaavainen asuntoalue, Tikkurilantie ja viereinen kerrostalokortteli.

Kaavamuutosalue on vanha kauppapaikka ja Tikkurilantien varren kehittyessä yhä voimakkaammin joukkoliikenneväyläksi uusi tilanne luo hyvät edellytykset liiketilojen tarpeelle alueella. Valitulla ratkaisulla on korostettu kaavamuutostontin sijaintia risteysalueella ja rakennuksen merkitystä lähipalveluiden paikkana. Uuden liikepaikan rakentaminen Mönkkösen kulman perinteiselle paikalle on mahdollistettu asemakaavaehdotuksen ratkaisulla.

Kaavamääräyksien rakennuksen arkkitehtuuria koskevat määräykset ohjaavat korkeatasoiseen rakentamisen lopputulokseen, näin on myös Mönkkösen kulman kaavamääräyksissä. Rakentamisen laadusta on määräys, rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaista. Materiaalivalinta on jätetty vapaaksi tiilen, rapatun pinnan ja puun välille. Näitä materiaaleja on käytetty myös Kylmäojan vyöhykkeen rakennuksissa. Kattomuodoksi on määrätty harjakatto, koska koko kortteli on harjakattoista asutusta. Väritys on määrätty murretuksi ja värikylläiseksi Tikkurilalle perinteiseen tapaan.

Mönkkösen kulman pysäköinti sen eteläisellä tontinosalla on järjestelty katoksiin, jotka suojaavat eteläpuolen tontteja melulta ja autojen valoilta. Pysäköintialuetta on siirretty metrin pohjoiseen. Katokset tuovat näkösuojaa lähietäisyydeltä ja toimivat aitoina. Katosten ja naapuritonttien väliin on jätetty leveä istutuskaista, joka suojaa naapuritonttien viihtyvyyttä ja näkyvyyttä. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen ehkäisee melun ja ilman epäpuhtauksien leviämistä Tikkurilantieltä muutosalueen eteläpuolisille tonteille paremmin kuin nykyiset rakennukset.

Käyttötarkoitus ja rakentamisen koko

Voimassa olevan asemakaavan A3-merkintä on 70-luvun merkintä alueelle, joka uusiutuu eriaikaisesti. Tikkurila-Viertola -asemakaavan 630100 mukaan ”Korttelialueelle saa rakentaa erillisen pientalon, rivitalon tai jopa kaksikerroksisen kerrostalon sillä edellytyksellä, että toisen kerroksen asunnoilla on kattoterassi”. Kaavamuutosehdotuksen AKR-käyttötarkoitus seuraa 70-luvun Tikkurila-Viertolan kaavamerkintää A3, siten, että se sallii samalla tavalla rivitalon tai pienkerrostalon rakentamisen. Tätä seikkaa ei ole haluttu muuttaa.

Viertolan alue on rakennustypologialtaan monipuolinen. Pienimittakaavainen ja herkkä vyöhyke Osmankäämintien ja Kylmäojan välissä on tarkoitus säilyttää pienimittakaavaisena. Rakennustypologioiden monipuolisuus kuitenkin sallitaan. Kaavamuutosehdotuksen tontin erityispiirteenä on sen sijainti kolmen kadun ympäröimänä, joista yksi, Tikkurilantie on tulevaisuuden ratikkakatu. Lisäksi hanke sijoittuu osaksi alueelle, jossa aikaisemmin on sallittu liiketoimintaa, mikä eroaa ympäristön asuintarkoitusmerkinnöistä.

Asemakaavamuutosehdotuksen mukainen ratkaisu ei muuta alueen käyttötarkoitusta merkittävästi erilaisemmaksi. Tontin käyttötarkoitus säilyy samana ja erona on se, että kaksi eri käyttötarkoitusta A3 (asuntorakentaminen) ja KL(AL) (liikerakennus) yhdistetään AKR-merkinnäksi (asuinkerrostalot, rivitalot tai muut kytketyt asuinrakennukset), jonka lisäksi vaaditaan liiketilaa (+kl). Kaavamuutosehdotuksen käyttötarkoitus seuraa 70-luvun Tikkurila-Viertolan kaavamerkintää A3, ja sallii samoin rivitalon tai pienkerrostalon rakentamisen. Tätä seikkaa ei ole haluttu muuttaa. Suuressa osassa uutta tonttia kerrosluku kasvaa yhdellä. Risteysosassa kerrosluku kasvaa kahdella ja tämän lisäksi ullakolle on sallittu asuintilaa. Lähellä risteysaluetta kerrosluku kasvaa kahdella kerroksella ja tämän lisäksi ullakolle on sallittu rakentaa asuintilaa. Risteyskohdassa on katsottu aiheelliseksi mahdollistaa korkeampi massa, jotta sen rooli kaupunkirakenteessa korostuisi.

Maltillinen yhden kerroksen, risteyksessä kahden ja ullakon korotus ovat sopusuhtainen lisäys aikaisempaan krs-lukuun II. Kuten Mönkkösen kulma, uusikin rakennus sijoittuu näkyvään kohtaan Tikkurilantien varrelle. Nykyisen rakennuksen pääty on pyritty toisintamaan uudessa rakennuksessa, jonka harja risteyskohdassa on kohtisuoraan kadun suuntaan. Tällä rakennetaan muistuma Mönkkösen kulmasta. KL(AL)-tontin liiketoimintapaikka on haluttu säilyttää vanhaa kaavaa mukaillen. Risteyskohta on haluttu ”merkitä” kaupunkikuvallisesti tärkeäksi lähipalveluiden paikaksi. Korkein massa IVu1/2 on kohdassa, jossa eteläpuolen naapuri on mahdollisimman etäällä. Valittu ratkaisu on ympäristöään tiiviimpi tontin koon ja sijaintinsa perusteella. Ratkaisussa maankäytön tehostuminen on maltillista.

Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteys on ollut paikallaan keskiajalta saakka ja yhdistänyt reitin Hämeeseen ja Suuren Rantatien reitin Turun ja Pietarin välillä. Risteys on merkitykseltään tärkeä kohta. Se on ainakin 1900-luvulta lähtien ollut kaupan paikka.

Eri kaupunginosissa rakentamisen tehokkuudet vaihtelevat riippuen mm. alueen sijainnista ja sijainnin rakentamiselle edellyttämistä erityispiirteistä, esimerkiksi lentomelualueet ja joukkoliikennevyöhykkeet. Mönkkösen kulman kaavamuutosalue on osa Tikkurilantien joukkoliikennekadunvarren kehitystä.

Perusteluna ehdotuksen ratkaisulle ovat historiallinen sijainti liikepaikkana (kaavan AL(KL)), maamerkkinä toiminut Mönkkösen kulma, paikka risteyksessä, suuri uusi tontti, jota ympäröi kolmelta puolelta katu, saman korttelin ympäröivä pientaloina toteutunut asuntorakentamisen rakenne (A3) ja naapurin kerrostalokortteli sekä Tikkurilantien tulevaisuuden raideyhteys ja katuvarren kaupunkikuvan kehittymisen tavoitteet.

Vaikutukset ympäristöön

Muistutuksen seurauksena kaavaselostuksen kohtaan ”Kaupunkikuva” on lisätty alueleikkaukset Tikkurilantieltä, Osmankäämintieltä ja Kortetieltä sekä vaikutusten arviointi ympäristön tiivistymisestä kortteli- tai tonttikohteilla, joissa on samankaltainen maankäytöllinen tilanne.

Kaavamuutokseen ryhdytään, kun maanomistajat hakevat kaavamuutosta. Ennen hakemuksen jättämistä keskustellaan kaupungin asemakaavoituksen kanssa muutosalueen kehittämisen sisällöstä. Kaavamuutoksen tekemiseen ryhdytään kaavamuutoshakemuksen mukaisen aluerajauksen aluekokonaisuus kerrallaan, jolloin arvioidaan kyseisen muutoksen vaikutukset ympäristöön. Mönkkösen kulman ratkaisu ei tarkoita, että Kylmäojanvarressa sijaitsevien tonttien tehokkuus muuttuu. Asemakaavoitus arvioi tonttitehokkuudet kaavamuutosten yhteydessä.

Selostukseen on muistutuksen seurauksena lisätty lähimaiseman arviointi, eli maisema, jonka ihminen hahmottaa kolmiulotteisena. Vaikutustenarvioinnissa on käsitelty maiseman rakennetta, kaukomaisemaa, jossa alueet ovat laajoja kokonaisuuksia; esimerkiksi Tikkurilan tasanko, Keravanjoen mutkainen solmukohta Kylmäojan yhtymäkohdassa ja Tikkurilan alueen rakennettu maisema. Tästä näkökulmasta alue säilyy rakennettuna osana maisemaa; ei muutu. Lähimaisema muuttuu; Tikkurilantien varsi kaavamuutosalueen kohdalta tiivistyy ja muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Ratkaisun koko verrattuna naapurin massiiviseen kerrostalokortteliin kertoo pienimittakaavaisemmasta vyöhykkeestä. Ratkaisu toimii sovittavana nivelenä Kylmäojan varren pientaloalueen, tiivistyvän Tikkurilantien varren ja Tikkurilantie 74:n kerrostalokorttelin kokonaisuudessa. Pientaloympäristöstä lainatut piirteet sopeuttavat sen osaksi omaa kortteliaan.

Kaavamuutos ja rakennuslupa, sopimukset ja muistutuksessa mainitut tapausesimerkit

Kun maanomistaja hakee kaavamuutosta tai poikkeuslupaa, asemakaavoitus valmistelee kaavamuutoksen tai poikkeusluvan muutokseen ryhtyvän maanomistajan kanssa yhteistyössä. Asemakaavoitus ei puutu

yksityisten maanomistajien maakauppoihin, eikä maankäyttösopimuksilla sovita asemakaavan sisältöä. Rakennuslupaa haetaan voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Rakennusluvan myöntää rakennusvalvonta.

70-luvun ajantasaisen asemakaavan mukaisesti Tikkurila-Viertolan alue on uusiutunut tontti kerrallaan ja muistutuksessa mainittuja muutoksia, esimerkiksi luhtitalo-kerrostaloratkaisuja, on voitu Viertolassa tehdä kaavaa muuttamatta rakennusluvalla. Tikkurilantien varressa sijaitseva, muistutuksessa mainittu IIu1/2-kerroksinen rakennus on vuoden 2014-2015 kaavamuutoksesta 002166.

Asemakaavan ajanmukaisuus
Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimiseen liittyy merkittävä toteutumatta jääminen. Suurin osa Tikkurila-Viertola 630100 -asemakaavasta on toteutunut ja sen uudistaminen on tapahtunut ja tapahtuu maanomistajien aloitteesta osa-alue kerrallaan. Mönkkösen kulman asemakaavamuutos on osa voimassa olevan asemakaavan ajantasaistamista.

Tikkurilantie ja ratikka
Ratikkayhteyttä on perustellusti korostettu asemakaavamuutosehdotuksessa, sillä se on merkittävä kaupunkikehityshanke Vantaalla. Ratikkayhteyden varrelle on uudessa yleiskaavaluonnoksessa merkitty kestävän kasvun vyöhyke, johon kaupunkirakenteen tiivistyminen ja maankäytön tehostuminen nojautuu.

Tarkistukset:

Lisäykset, jotka muistutuksen seurauksena tehtiin selostukseen:

Muistutuksen tiivistelmä vastineineen on kirjattu osaksi kaavamuutosselostusta kohtaan ”3 / 3.2 / 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus / Nähtävilläoloajan aikana saatu muistutus ja sen vastineet”.

Perustelut kaavamuutosehdotuksen ratkaisusta on kirjattu kohtaan ” 3 / 3.4 / 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet”.

Vaikutustenarviointi osioon kohtaan ”4 / 4.4 / 4.4.1 / Kaupunkikuva” on lisätty alueleikkauskuvat Tikkurilantieltä, Osmankäämintieltä ja Kortetieltä. Vaikutukset näihin katukuviin on arvioitu. Samaan kohtaan on lisätty kuva siitä, mikä ympäristö on vastaavassa tilanteessa kaavamuutosalueen kanssa ja mihin kaupunkirakenteellisen kohtaan kaavamuutosehdotus siten välillisesti vaikuttaa.

Kaavamuutosehdotuksen vaikutukset lähimaisemaan on lisätty kohtaan ”4.4 / 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Maisemarakenne”.

Kaavakarttaa ei ole muistutusten johdosta muutettu.

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu / Tikkurilan tiimi

Kaupunginhallitus 11.11.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002333** / **Mönkkösen kulma**. Lausuntoja pyydettiin 9 ja saatiin 6 kpl. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin sovitusti yksi lausunto, joka otettiin huomioon. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 7.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Elisa Oyj	- Elisa Oyj:n suuri kaapelikanavareitti Tikkurilantien varressa tulee huomioida. - Mahdollisesta maksullisesta siirrosta tulee olla ajoissa yhteydessä Elisaan.	- Ei muutoksia karttaan. Lausunnon tietosisältö on lisätty asemakaavamuutosselostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Tietoliikenne”.
NRO 2 Vantaan Energia	- Sähköverkon keski- ja pienjännitemaakaapeleita sijaitsee alueella, ne tulee huomioida kaavamuutosehdotuksessa. - Kaavamuutoshanke on mahdollista liittää kaukolämpöön. - Mikäli kaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti.	- Ei muutoksia karttaan. Selostuksen kohtaan 2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Kaukolämpö on lisätty tieto siitä, että hanke on mahdollista liittää kaukolämpöön.
NRO 3 / HSL	- Ei huomautettavaa.	- Ei tarkistuksia.
NRO 4 / Fingrid	- Ei kommentoitavaa, alueella ei Fingridin johtoja.	- Ei tarkistuksia.
NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	- Kaavamuutosprosessin aikana teetetyn kuntoselvityksen seurauksena museo ei enää esitä Mönkkösen kulman asemakaavalla suojelua. - Vantaan yleiskaava 2020:n mukaan tavoite Suuren Rantatien (Tikkurilantien linjaus) kehittämisestä tulisi kirjata kaavamuutosehdotuksen selostukseen suunnittelutilanne -kohtaan.	- Ei muutoksia karttaan. - Kaavamuutosselostukseen on lisätty yleiskaavan tavoite tien kehittämisestä kohtaan ”2.2 Suunnittelutilanne/2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat/ Vantaan uusi yleiskaava 2020”. Lisäksi tiestä on lisätty kohtaan ”2.2/2.2.1/Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat/RKY”.

NRO 6 ELY	- Mönkkösen kulman säilyttävä vaihtoehto on tarkasteltu asemakaavamuutosehdotuksessa, mutta sitä ei ole valittu ratkaisuksi, mikä on valitettavaa. Asian perustelu puuttuu. - Meluun liittyvä osa selostuksen kohdassa ”2.1.3 Rakennettu ympäristö/ Ympäristöhäiriö/Liikennemelu” ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 liittyy rakennuslupamenettelyyn ja tulisi poistaa selostuksesta asian selkeyttämiseksi. - Ääneneristystaso 35 dB tulisi pohjoisjulkisivun lisäksi merkitä myös Kortetien ja Osmankäämintien julkisivuille.	- Perustelu siitä, miksi Mönkkösen kulmaa ei ole esitetty suojeltavaksi on lisätty myös kohtaan ”3.4 Asemakaavan vaihtoehto, vaihtoehto A”. - ELYn lausunnon mukainen meluasetuksen liittyminen rakennuslupamenettelyyn on lisätty selostuksen kohtaan ”2.1.3 Rakennettu ympäristö/ Ympäristöhäiriö/Liikennemelu”. Asetuksesta kertova teksti on jätetty paikalleen, sillä asetus on huomioitu kaavaa varten laaditussa meluselvityksessä tuloksineen. - Kaavakarttaan liittyvä kaavamääräys melusta on muutettu ELYn lausunnon mukaiseksi: Äänitasoerovaatimus 35 dB koskee nyt itä-, länsi- ja pohjoisjulkisivuja.
NRO 7 HSY	- Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vesihuollon jakelu-, keräily- ja runkojohtoja. Alue on kytkettävissä verkostoon, uutta ei tarvitse rakentaa. - Suojaetäisyydet tulee huomioida ja turvata johdot ja niiden toimivuus.	- Ei muutoksia karttaan. - Lausunnon tietosisältö on lisätty selostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Vesihuolto”.

NRO 1
Lausunto: Elisa Oyj

Elisa Oyj
Mika Björkqvist

LAUSUNTO 1 (1)

13.11.2019

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 13.11.2019
Dnro VD/9499/10.02.04.00/2016

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu

11.11.2019

Asemakaavamuutos nro 002333, 63. Viertola, Mönkkösen kulma

Kaava-alueella Tikkurailantien varressa on Elisa Oyj:llä suuri kaapelikanavareitti, jonka pyydämme huomioimaan kaavassa. Sen siirtäminen tulisi olemaan hidasta ja kallista.
Mikäli kaapelia kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla todella hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.
Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta: verkontuki@elisa.fi

Ystävällisin terveisin
Elisa Oyj
Coverage and Availability Services
Mika Björkqvist
Projektipäällikkö

Vastine:
Riittävä suojaetäisyys kaapelikanavareittiin tarkistettiin Elisalta ja se on 0,5 metriä kaapelireitin keskilinjasta. Kaavamuutosehdotuksen suojaetäisyys on riittävä. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutosehdotuksen karttaan. Lausunnon tietosisältö on lisätty omaksi kappaleekseen nimeltä ”Tietoliikenne” selostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Tietoliikenne”.

Tarkistukset:
Ei muutoksia karttaan. Lausunnon tietosisältö on lisätty asemakaavamuutosselostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Tietoliikenne”.

NRO 2
Lausunto: Vantaan Energia, Vantaan Energia Sähköverkot Oy

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 14.11.2019
Dn:o VD/9499/10.02.04.00/2016

63 - Viertola - 002333
19. joulukuuta 2018 14:31

Vantaan Energia

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

VE:	14.11.2019	VES:	13.11.2019	KAUPUNGILLE:	14.11.2019

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

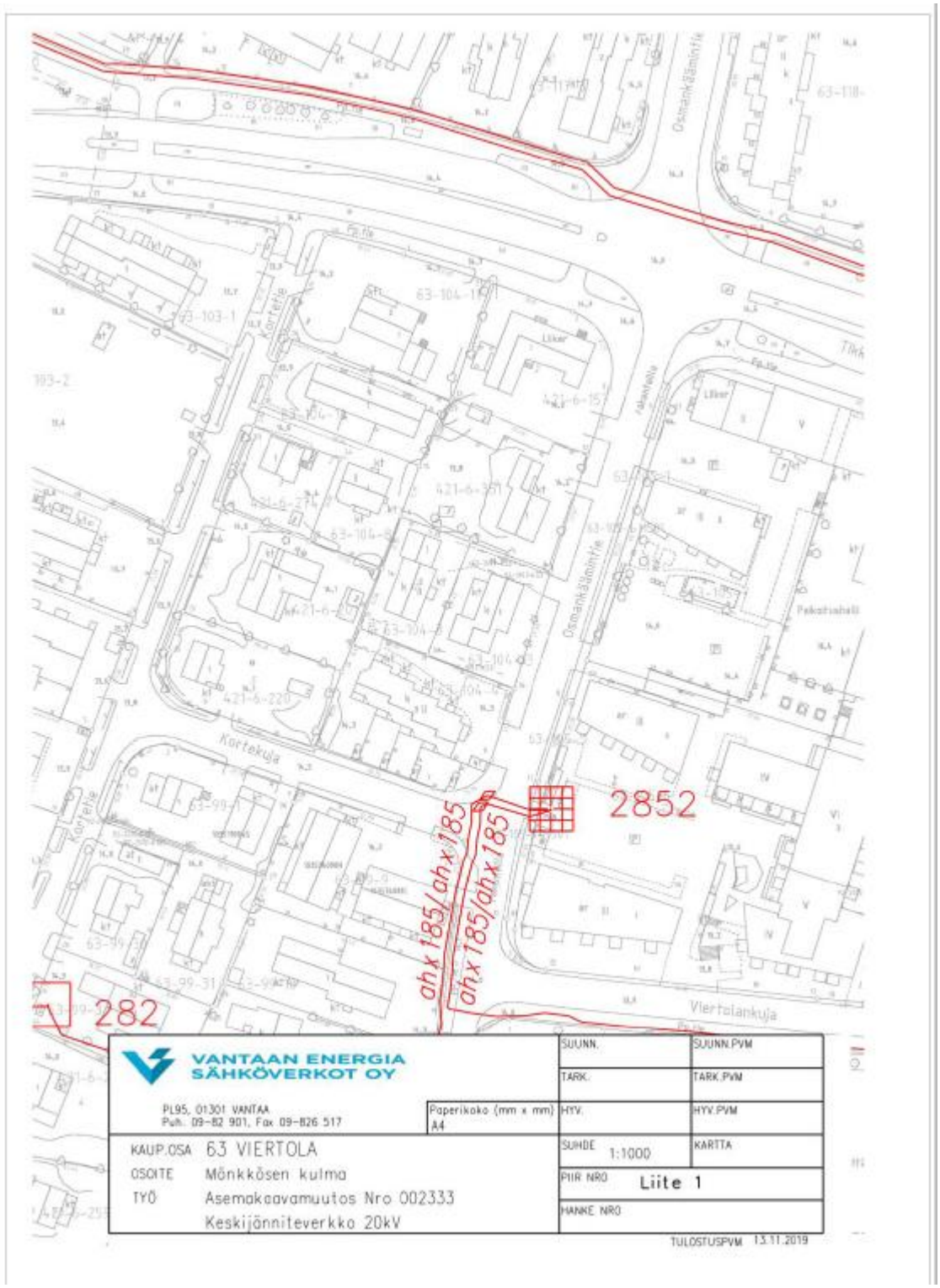
Asia: Lausunto

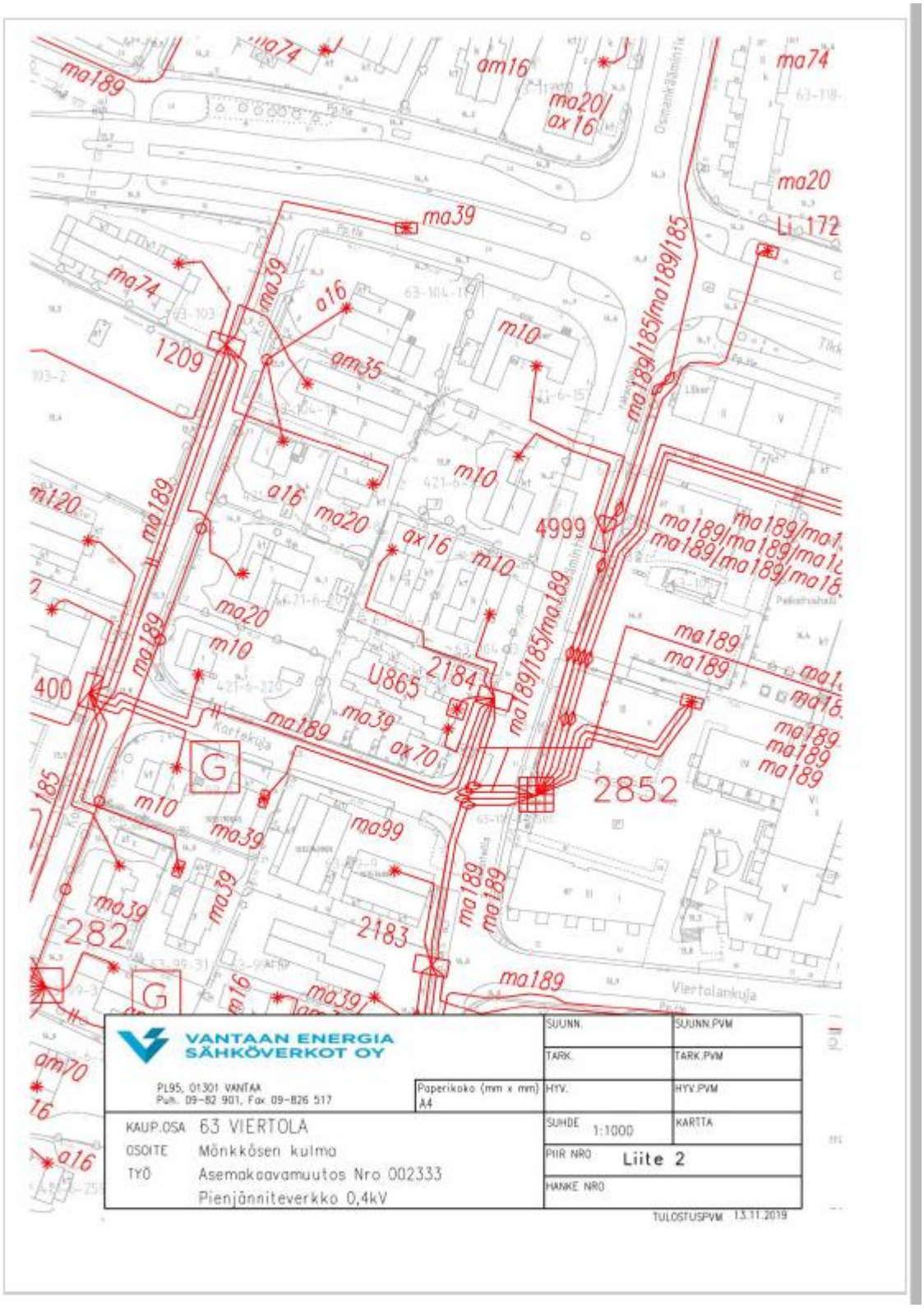
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002333
Kaupunginosa 63, Viertola
Kohdealue Tikkurilantie, Mönkkösen kulma

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.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.
Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön
Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa
yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioittavasti
VANTAAN ENERGIA OY
Tomi Virtanen
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
Antti Hartikainen
1. Keskijänniteverkon kartta 1:1000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1000


2852
282
ah x 185/ah x 185
ah x 185/ah x 185
Viertolankuja
Kortekuja
Osmankäämintie
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
KAUP.OSA 63 VIERTOLA
OSOITE Mönkkösen kulma
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002333
Keskijänniteverkko 20kV
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 13.11.2019


VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
KAUP.OSA 63 VIERTOLA
OSOITE Mönkkösen kulma
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002333
Pienjänniteverkko 0,4kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 13.11.2019
Viertolankuja
Karfakuja
ma189
ma39
ma74
am16
ma20/ax16
ma20
ma39
a16
1209
am35
m10
ma189/185/ma189/185
m120
4999
ax16
U865
2184
400
ax70
2852
ma99
282
2183
am70

Vastine:
Kaavan rakennusalue ei edellytä sähköverkon kaapeleiden siirtoa, tältä osalta kaavamuutosehdotuksen materiaaliin ei tule muutoksia. Kaavaselostuksen lähtötietoihin kohtaan ”2. Lähtökohdat / 2.1.3 Rakennettu ympäristö / Kaukolämpö” on lisätty tieto siitä, että alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Tarkistukset:
Ei muutoksia karttaan. Selostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Kaukolämpö” on lisätty tieto siitä, että hanke on mahdollista liittää kaukolämpöön.

NRO 3
Lausunto: HSL

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 3.12.2019
Dnro: VD/9499/10.02.04.00/2016

Iivonen Jaana

Lähettäjä: Vuorinen Harri <Harri.Vuorinen@hsl.fi>
Lähetetty: 3. joulukuuta 2019 12:20
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: HSL:ssä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutosehdotukseen nro 002333, Mönkkösen kulma

Hei,
HSL:ssä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutosehdotukseen nro 002333, Mönkkösen kulma

Terveisin Harri Vuorinen
Joukkoliikennesuunnittelija
HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Opastinsilta 6 A, Helsinki
PL 100, 00077 HSL
Puh. (09) 4766 4242

Vastine:
Helsingin seudun liikenteellä (HSL) ei ollut lausuttavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutosehdotuksen materiaaleihin.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 4
Lausunto: Fingrid

FINGRID

LAUSUNTO 1 (1)

AKY/ Mika Penttilä

2.12.2019

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 2.12.2019
Dnro VD/9499/10.02.04.00/2016

Vantaan kaupunki
Kirjaamo@vantaa.fi

Lausuntopyyntö 12.11.2019

Asemakaavamuutos nro 002333, 63. Viertola, Mönkkösen kulma, ehdotus

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotukseen liittyen.

Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Kaavoituksen yhteyshenkilönä Fingrid Oyj:ssä toimii Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Ystävällisin terveisin
Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö
Mika Penttilä
vanhempi asiantuntija

Vastine:
Fingrid Oyj:n lausunnossa ei ollut kommentoitavaa kaavamuutosehdotukseen. Alueella ei ole Fingrdin voimajohtoja. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutosehdotuksen materiaaleihin.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

Vantaa

NRO 5
Lausunto: Vantaan kaupunginmuseo

Vantaa

Vantaan kaupunki | Vantaan kaupunginmuseo

PVM: 10.12.2019

DNRO: VKM/174/2019

LAUSUNTO

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 11.12.2019
Dnro VD/9499/10.02.04.00/2016

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu, Terhi Kuusisto
PL 1100
01030 Vantaan kaupunki

Viite: **Lausuntopyyntönne 12.11.2019**

Asia: **ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002333, MÖNKKÖSEN KULMA**

Sijainti: **Tikkurilantie 76-78, 01300, Vantaa**
Viertola 63

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta nro 002333, Mönkkösen kulma. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta.

Suunnittelualueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Vantaan kaupunginmuseo on osallistunut kaavatyöhön antamalla mielipiteensä asemakaavan osallistumisvaiheessa (12.3.2018). Kaupunginmuseo toi ilmi liikerakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka liittyvät etenkin sen historialliseen todistusvoimaisuuteen ja ympäristöarvoihin. Näiden arvojen perusteella museo esitti rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Asemakaavatyön aikana rakennuksen kunnosta teetettiin kuntoselvitys (Rakteka 27.6.2018). Kuntoselvityksessä ilmeni, että rakennuksen painuminen on aiheuttanut sen runkoon ja kattorakenteisiin vaurioita ja rakenneavauksissa on monin paikoin löytyi myös laho- ja mikrobivaurioita. Restauroivan korjaustavan noudattaminen löydettyjen vikojen korjaamisessa mahdollistaisi todettujen kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen. Vaurioiden korjaaminen vaatii tutkimuksen mukaan kuitenkin lähes kaikkien rakennusosien korvaamisen uusilla joka heikentää rakennuksen suojeluperusteita ratkaisevasti. Näin ollen museo ei enää esitä rakennuksen suojelua asemakaavan avulla.

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO, HERTAKSENTIE 1, FIN-01300 VANTAA, PUH +358 9 8392 4477, kaupunginmuseo@vantaa.fi, www.vantaa.fi/kaupunginmuseo

Vantaa

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva Tikkurilantie on osa historiallisen Suuren Rantatien tai Kuninkaantien linjausta. Kaupunginmuseo totesi mielipiteessään, että "Suurta Rantatietä on tulevaisuudessa tarkoituksena kehittää museotienä (Kuninkaantie), jolle sen varrella sijaitsevat historialliset kerrostumat tuovat lisäarvoa." Tavoite on otettu mukaan kaupungin uuteen yleiskaavaan (Yleiskaava 2020), jossa Suuren Rantatien säilynyt linjaus on nostettu kehityskohteeksi, jonka yhteydessä yritetään parantaa tien saavutettavuutta ja helpottaa sitä pitkin kulkemista. Yleiskaava 2020 luonnoksessa tien suunnittelusta todetaan näin: "Tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien, historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen." Yleiskaavan 2020 tavoite tulisi lisätä selostukseen suunnittelutilanteen kohdalle (s. 14).

Vastine:
Vantaan kaupunginmuseon toive Suuren Rantatien kehittämisestä Vantaan uuden yleiskaava 2020:n mukaisesti on lisätty kaavaselostukseen lausunnon mukaisesti. Mönkkösen kulman perinteinen liikepaikka säilyy kaavamääryksellä liiketilasta, ja siten risteykselle ominainen toiminta sijoittuu edelleen Tikkurilantien, entisen Suuren Rantatien varrelle.

Tarkitukset:
Kaavamuutosselostukseen on lisätty uuden yleiskaavan 2020 tavoite Suuren Rantatien kehittämisestä kaupunginmuseon toivomalla tavalla kohtaan ”2.2 Suunnittelutilanne/2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat/Vantaan uusi yleiskaava 2020”. Lisäksi RKY-kohde Suuresta Rantatiestä on lisätty lyhyesti myös kohtaan ”2.2/2.2.1 /Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat/RKY Suuri Rantatie”.

NRO 6
Lausunto: Elineino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto UUDELY/1861/2018

10.01.2020 Julkinen

kirjaamo(a)vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 10.1.2020
Dn:o VD/9499/10.02.04.00/2016

Viite: kuulutus 27.11.2019

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 63. Viertola, Mönkkösen kulma, Tikkurilantie 76-78 ja Osmankäämintie 16, nro 002333

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Mönkkösen kulman asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002333).

Asemakaavan valmistelussa on ansiokkaasti tutkittu erilaisia toteuttamismahdollisuuksia ja esitetty ne asemakaavan selostuksessa. Asemakaavan muutoksessa on tunnistettu Mönkkösen kulman vanhan liikerakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot. Niitä ei kuitenkaan ole huomioitu kaavaratkaisussa. Asemakaavaselostuksen mukaan yhtenä vaihtoehtona oli rakennuksen säilyminen, mutta sitä ei valittu, ratkaisua tarkemmin perustelematta. ELY-keskus pitää valitettavana, että rakennus menetetään.

Asemakaavaselostuksessa on sivulla 9 kuvattu liikennemelun huomioimisesta. Ensimmäisessä kappaleessa viitattu asetus koskee vain rakennuslupamenettelyä, ei kaavoitusta. Selvyyden vuoksi kappale on syytä poistaa selostuksesta. Kohteessa voidaan noudattaa vanhojen alueiden ohjearvoja. Julkisivuille osoitettu 35 dB ääneneristävyysmääräys tulee ulottaa myös Osmankäämintien ja Kortetien suuntaisille julkisivuille. Ilmanlaadusta on annettu määräys.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI UUDELY:

Larri Liikonen,
Anna Puolamäki,
Marjo Vuola,
Henrik Wager

Vastine:
Mönkkösen kulmaa ei ole esitetty suojeltavaksi siitä tehdyn kuntotutkimuksen tulosten perusteella ja siksi, että rakennus on kaavaprosessin aikana saanut purkuluvan. Tätä ennen Mönkkösen kulman säilyttäminen tarkasteltiin kuitenkin yhtenä ratkaisuvaihtoehtona asemakaavatyössä ja päätettiin esittää kaavaselostuksessa.

Asemakaavatyön aikana kohteelle haettiin purkulupaa, minkä seurauksen rakennuksesta teetettiin kuntotutkimus (tekijänä Rakteka). Tehdyn selvityksen mukaan asumisterveysasetuksen toimenpideraja ylittyy usean eri Mönkkösen kulman liikerakennuksen rakenneosan kohdalla, ja kaikissa rakenteissa lukuun ottamatta välipohjaa, on mikrobi- ja/tai lahovaurioita. Perustukset ovat painuneita ja halkeilleita, runko heikko ja eristykseltään vaatimaton. Lattioiden tasoero ja yläkerran mataluus haastavat tilankäyttömahdollisuuksia. Tutkimuksen mukaan lähes jokainen rakennuksen rakenneosista olisi tullut korjata ja/tai korvata. Purkulupa myönnettiin.

Mittavan korjauksen jälkeen rakennus olisi ollut osin kelpo työpaikkarakennukseksi, mutta korjauskustannukset tätä ajatellen suuret. Edelleen osa tiloista ei soveltuisi työskentelyyn esim. niiden mataluuden vuoksi. Puurakentaminen uusilla osilla on tapa uudistaa rakennusta, mutta se ei sisältäisi samoja arvoja kuin vanhoista osista koostuva rakennus. Rakennuksen hyödyntäminen työpaikkakäytössä olisi rajallista ja sen rakennushistorialliset arvot kärsisivät rakennusosien korvauksista uusilla. Kulttuurihistoriallisena liikepaikkana rakennus toimisi yhä. Tätä paikkaankin liittyvää arvoa on pyritty jatkamaan tai uudistamaan ehdotetussa asemakaavamuutoksen uuden rakennuksen liiketilamääräyksellä. Perustelu siitä, miksi Mönkkösen kulmaa ei päätetty esittää suojeltavaksi, on lisätty kaavamuutosselostuksen kohtaan ”3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, vaihtoehto A”. Aikaisemmin asiasta oli tiiviisti vain kohdassa 4.4 Kaavan vaikutukset / Rakennettu kulttuuriympäristö.

Kaavamuutoskartan melumääräys on muutettu koskemaan myös Osmankäämintien ja Kortetien julkisivuja. Rakennuslupavaihetta koskeva kappale melusta on tarkennettu selostuksessa koskemaan rakennuslupavaihetta lausunnon mukaisesti. Sen vaatimukset ulkovaipan ja parvekkeiden mitoittavat kaavan meluntorjunnan ratkaisuja (kaavaa varten tehty meluselvitys), minkä vuoksi kappale on kuitenkin jätetty osaksi selostusta.

Tarkistukset:

Äänitasoerovaade 35 dB asuinrakennuksen itä-, länsi- ja pohjoisjulkisivuille on tarkistettu kaavakartan oheisiin määräyksiin.

Lausunnon mukaiset tiedot on lisätty kaavamuutosselostukseen, Mönkkösen kulman suojelematta jättämisestä kohtaan ”3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, vaihtoehto A” ja meluasetuksesta kohtaan ”2.1.3 Rakennettu ympäristö/ Ympäristöhäiriöt/Liikennemelu”. Asetuksesta kertova teksti on jätetty paikalleen, sillä asetus on huomioitu kaavaa varten laaditussa meluselvityksessä tuloksineen.

Vantaa

NRO 7
Lausunto: HSY

HSY

Lausunto 1 (1)

184/00.02.022.0220/2018

20.12.2019

VANTAANI KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 20.12.2019
Dn:o VD/9499/10.02.04.00/2016

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@vantaa.fi

VD/9499/10.02.04.00/2016

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002333, MÖNKKÖSEN KULMA, 63. KAUPUNGINOSA, VIERTOLA

Kaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Mönkkösen kulman kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä Viertolan kaupunginosassa. Kaavamuutosaluetta rajaavat kolmella puolella sitä ympäröivät kadut, Kortetie, Tikkurilantie ja Osmankäämintie. Etelässä kaavamuutosaluetta rajaavat pientalotontit. Alue käsittää yhteensä kolme tonttia tai maarekisteritilaa, jotka yhdistetään yhdeksi tontiksi.

Mönkkösen kulman asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinrakennuksen rakentaminen. Kerrosluvut ovat III ja IVu1/2. Rakennusoikeus on 2350 k-m^2 asumiselle ja 150 k-m^2 liiketiloille. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltua. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Kortetiellä, Tikkurilantiellä ja Osmankäämintiellä sijaitsee sekä rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa että runkojohtoja. Alueen rakennukset ovat kytkettävissä rakennettuun verkostoon eikä vesihuoltoa ole
tarpeen rakentaa lisää.

Jatkosuunnittelussa ja rakentamisvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen välittömässä läheisyydessä Kortetiellä ja Tikkurilantiellä sijaitsevien runkojohtojen suojaamiseen ja toimintavarmuuden turvaamiseen.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. 09 1561 2109.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Jyrki Kaija
osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Vastine:
Riittävät suojaetäisyydet on huomioitu kaavamuutosehdotuksessa, lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoskarttaan.
Selostukseen on lisätty maininta siitä, että alue on kytkettävissä jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon ja suojaetäisyydet tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa, kohtaan ”2. Lähtökohdat / 2.1.3 Rakennettu ympäristö / Vesihuolto”.

Tarkistus:
Lausunnon tietosisältö on lisätty kohtaan ”2. Lähtökohdat / 2.1.3 Rakennettu ympäristö / Vesihuolto”.

14 § Asemakaavan muutos 002419 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Lauhatien päiväkoti / TLA

VD/3067/10.02.04.00/2019
TLA/RIK/THU/MKU

Kurjenpolven päiväkoti osoitteessa Lauhatie 19 puretaan ja korvataan uudella kaksikerroksisella päiväkodilla, jonka nimeksi tulee Lauhatien päiväkoti. Nykyisen Murattipuiston alue liitetään päiväkotitonttiin, ja Murattitien itäpuolelle muodostetaan uusi puistoalue. Rakennusoikeutta uudelle päiväkodille kaavoitetaan 3 200 k-m². Tontin tehokkuus on 0,42. Laskennallisia tilapaikkoja on 256 lapselle, ja henkilökuntaa on noin 40 henkilöä. Autopaikkoja toteutetaan vähintään 19 kpl.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63180 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 63 Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 63179 ja 63180 kaupunginosassa 63 Viertola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63180 kaupunginosassa 63 Viertola.

Alue sijaitsee Viertolan pientalovaltaisella alueella, osoitteissa Lauhatie 19, Kurjenpolvenkuja 1a ja Liljakuja 9. Alue rajautuu Lauhatiehen, Kurjenpolvenkujaan ja Liljakujaan sekä alueen itäpuolella Viertolan vastaanottokodin tonttiin ja pohjoispuolella rivitalokortteleihin.

Hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Perko Oy konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2).

Asemakaavamuutos
Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen Kurjenpolven päiväkodin korvaamisen uudella kaksikerroksisella Lauhatien päiväkodilla. Kaavoituksella vastataan alueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvuun ja lisääntyneeseen hoitopaikkojen tarpeeseen. Samalla täydennetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Nykyisen Murattipuiston alue liitetään päiväkotitonttiin. Päiväkodin rakennusoikeus kasvaa noin kaksinkertaiseksi nykyisestä (1 535 k-m²), ja on uudessa tilanteessa 3 200 k-m². Alue merkitään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Murattitien itäpuolelle kadun ja lasten vastaanottokodin väliselle alueelle muodostetaan korvaava puisto (VP), jotta viheralueiden määrä säilyy alueen tiivistyessä. Uuden puiston alueelta poistuu käyttämätöntä Y-tontin rakennusoikeutta 670 k-m².
Päiväkoti rakentuu Murattitien tuntumaan, ja muodostaa yhdessä uuden puiston kanssa lähialueellaan merkittävän julkisen paikan kevyen liikenteen reitin varteen. Ajoyhteys päiväkotitontille on Lauhatien

puolelta. Pysäköinti sekä saatto- ja huoltoliikenne on keskitetty tontin pohjoisosaan, jotta lasten ulkoilupihasta muodostuu mahdollisimman väljä. Katuvarsien ilme säilyy vehreänä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.6.2019.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kpl.
Kaavan laatija oli tavattavissa tontilla 7.8.2019.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta lähipalvelukerrosalaa 995 k-m2 (kaavassa yhteensä 3 200 k-m2). Kaavoituksella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta Tikkurilan keskustan kupeessa.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.1.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002419 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Lauhatien päiväkoti.
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.2.-12.3.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.1.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 6 ja saatiin 3 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia. Lausuntojen tietosisältö on lisätty kaavaselostukseen.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002419 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Lauhatien päiväkoti

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020
- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104267
asemakaava-arkkitehti Tuuli Huhtala, p. 040 1977963
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002419 LAUHATIEN PÄIVÄKOTI

VIERTOLA

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002419. Kaavoitus on tullut vireille 27.6.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 63180 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 63, Viertola. (Kumoutuvan asemakaavan osa kortteleista 63179 ja 63180 kaupunginosassa 63, Viertola.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 63180 kaupunginosassa 63, Viertola.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen Kurjenpolven päiväkodin korvaaminen uudella kaksikerroksisella päiväkodilla, jonka nimeksi on tulossa Lauhatien päiväkoti. Nykyinen päiväkotitontti ja nykyisen Murattipuiston alue yhdistetään uudeksi päiväkotitontiksi, jonka pinta-ala on 7 624 m^2. Muodostetulle tontille kaavoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m^2. Rakennusoikeus kasvaa edellisestä 1 665 k-m^2. Rakennustehokkuus on uudessa tilanteessa 0,42, aikaisempi pienemmällä tontilla 0,3. Käyttötarkoitukseksi uudelle tontille tulee YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Murattitien ja Viertolan vastaanottokodin aidatun pihan välisestä alueesta muodostetaan uusi puisto, jotta puistoalueen määrä alueella ei vähene. Puistoalueen nimenä on jatkossakin Murattipuisto, vaikka sijainti poikkeaa nykyisestä. Käyttötarkoitukseksi uudelle puistoalueelle tulee VP, puisto.

Kaavan laatija: Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 1977963.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava alue sijaitsee keskellä Viertolaa noin 1,4 kilometrin etäisyydellä Tikkurilan asemasta. Aluetta rajaavat lännessä Lauhatie, pohjoisessa Lummetien varren rivitalokorttelit, idässä Liljatie ja etelässä Kurjenpolvenkuja ja Liljakuja. Sekä Tikkurilan keskuspuistoon että Tikkurilan urheilupuistoon on noin 350 metrin matka alueelta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.4.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002419.
- Kaavoitus tuli vireille 27.6.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 30.8.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.
- Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 7.8.2019.

- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 18.9.2019.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020
- Nähtävilläolo 12.2.-12.3.2020, ei muistutuksia
- Lausuntoja pyydettiin kuudelta lausunnonantajalta ja saatiin kolme.

SISÄLLYSLUETTELO

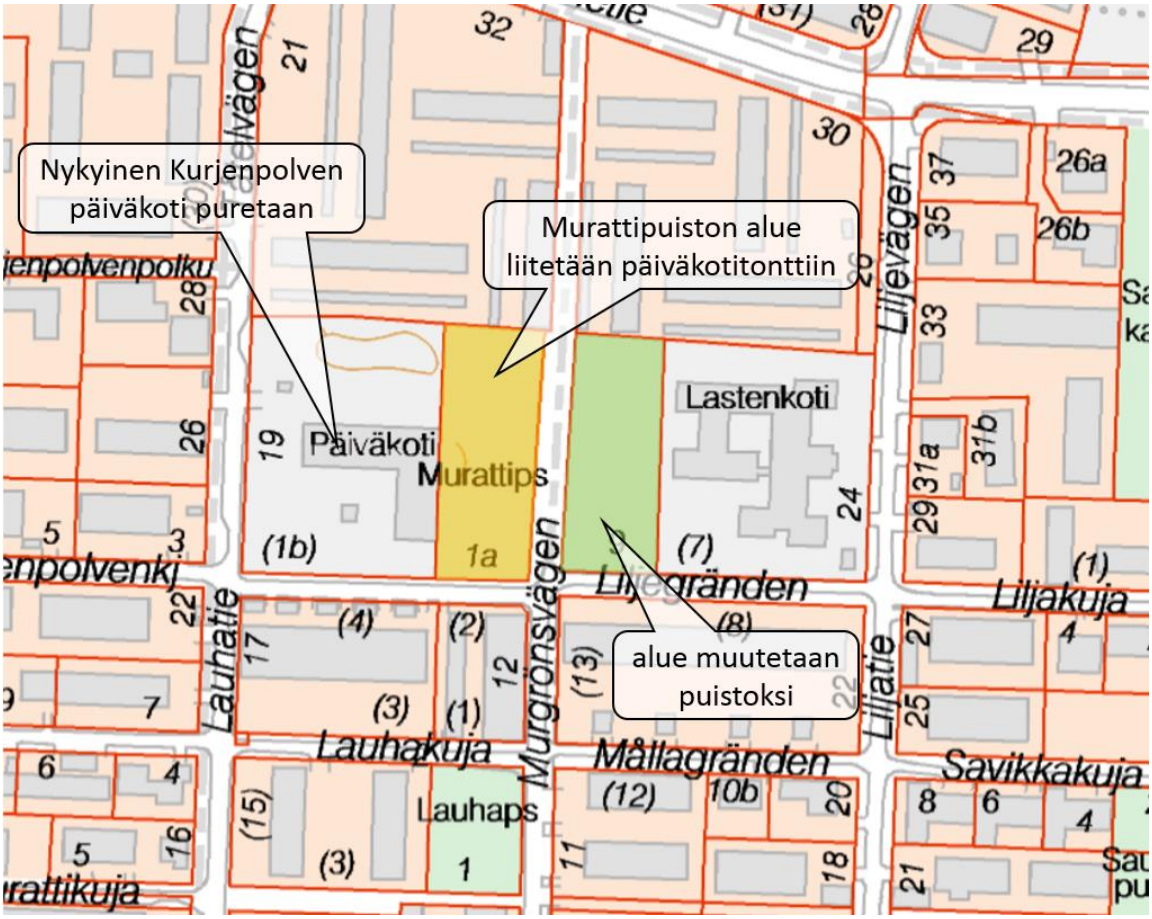
1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet 15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 17
4. Asemakaavan kuvaus 19
4.1 Kaavan rakenne 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
4.3 Aluevaraukset 19
4.4 Kaavan vaikutukset 20
4.5 Ympäristön häiriötekijät 23
4.6 Nimistö 23
5. Asemakaavan toteutus 23
6. Kaavatyöhön osallistuneet 23
7. Asemakaavan seurantalomake 24
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 26
9. Muu suunnitelma-aineisto 29

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen rakentaminen purettavan rakennuksen paikalle osoitteessa Lauhatie 19. Purettava rakennus on nykyinen Kurjenpolven päiväkoti. Nykyinen päiväkotitontti ja nykyisen Murattipuiston alue yhdistetään uudeksi päiväkotitontiksi, jolle kaavoitetaan aikaisempaa enemmän rakennusoikeutta. Tonttitehokkuus on kaavamuutoksen myötä 0,42 ja mahdollinen rakennettava kerrosala tontilla 3 200 k-m^2. Aikaisempi rakennusoikeus pienemmällä tontilla oli 1 535 k-m^2 ja rakennustehokkuus 0,3. Kaavamuutoksessa yhdistetty tonttialue muuttuu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Ulkoilupiha sekä pysäköinti- ja huoltopiha kaavoitetaan osaksi YL-aluetta.

Murattitien ja Viertolan vastaanottokodin aidatun pihan välisestä rakentamattomasta alueesta muodostetaan uusi puisto. Puistoalueen nimi on jatkossakin Murattipuisto, vaikka sijainti poikkeaa nykyisestä. Uuden puistoalueen pinta-ala on 2 334 m^2 ja nykyisen 2507 m^2, eli pinta-ala vähenee 170 m^2. Uuden alueen käyttötarkoitukseksi tulee puisto (VP). Uuden puistoalueen myötä poistuu käyttämätöntä Y-tontin rakennusoikeutta 670 k-m^2.

Viertolan kehittyvällä ja tiivistyvällä alueella on tarvetta uusille päiväkotipaikoille. Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustan palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa. Rakentaminen tehostaa alueen maankäyttöä ja mahdollistaa päiväkotipalveluita yhä useammalle tarvitsijalle. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Hanke uudistaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää alueen toimeliaisuutta.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolassa Tikkurilan kaupunginosan länsipuolella. Viertolan itäreuna rajautuu Talvikkitiehen ja alue on osa Tikkurilan keskustarakennetta. Pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie ja etelässä Keravanjoki. Läntinen raja kulkee Tikkurilan keskuspuistossa Kylmäojaa pitkin. Nimensä Viertola on saanut lähellä sijainneesta Bäckby gårdista, jota on kutsuttu Viertolan kartanoksi.

Viertolan asutushistoria on vanhaa. Keravanjoen ja Kylmäojan varrella on sijainnut keskiaikaista asutusta. Kyläkeskus on sijainnut nykyisen Jokirannan koulun alueella Keravanjoen rannalla. Myöhemmin Viertola on ollut Tikkurilan kylän viljelyaluetta. Myös alueen liikenneyhteydet ovat vanhoja, eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) ja alueen läpi etelästä pohjoiseen vanha kylätie Osmankäämintie. Alueella on sijainnut kolme historiallista tilaa, Johans, Klökars ja Mattas, joista jäljellä on Johansin tilan päärakennus ja Klökarsin luhtiaitta. Moderneja rakennusperintökohteita ovat Jokirannan koulu 1950-luvulta ja Tikkurilan uimahalli 1960-luvulta. Virkistysmahdollisuuksia tarjoavat Keravanjoen ranta Viertolan eteläosassa ja Tikkurilan urheilupuisto alueen pohjoisreunalla. Lähellä on myös Kylmäojan varsi sekä Tikkurilan keskuspuisto.

Viertola kehittyy parhaillaan. Sen itäreuna tiivistyy ja eteläisiin osiin Tikkurilantien varrelle on rakennettu kerrostalokortteleita. Alueen omakotitaloja alettiin rakentaa 1950-luvulla, mutta erityisen vilkasta rakentaminen on ollut 1980-luvulla. 2000-luvulla alueen tiivistyminen on jatkunut. Viertola on osa Tikkurilan suuralueen keskustaa ja alueella sijaitsee myös työpaikkoja ja palveluita.[1]

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Viertola on pääosin rakennettu, eikä alkuperäistä luonnonmaisemaa juuri ole jäljellä. Alueen laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pientalo-, kerrostalo-, toimisto- ja palvelu- sekä liiketilojen alueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Viertolan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Tikkurilantie. Vanha liikenneyhteys on myös pohjois-eteläsuuntainen Osmankäämintie, vanha kylätie, joka kulkee Tikkurilasta kohti Simonkylää. Etelässä Viertola rajautuu Keravanjokeen, jonka rannat ovat viihtyisää ja puistoista virkistysympäristöä. Pohjoisreunassa virkistysmahdollisuuksia löytyy Kylmäojan varresta ja Tikkurilan urheilupuistosta.[2]

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin maalajikartan mukaan pääosin savipohjaista ja puustoista piha- sekä puistoaluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa nykyisen Kurjenpolven päiväkotitontin osalta.

[1] Vantaa alueittain 2015

[2] Vantaa alueittain 2015

Nykytilanteessa kaavamuutosalueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään, ja alueen läpäisemättömien pintojen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Alue kuuluu Kylmäojan valuma-alueeseen.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet

Maaperä kohteessa ja sen ympäristössä on pintamaalajikartan mukaan savea. Alueella tehdyissä kairauksissa on päästy noin 14,6 – 21 m syvyyteen ja hienorakeisten maalajien (savi ja siltti) kerrospaksuus on noin 13,5 – 16,5 m. Alle 100 m:n etäisyydellä asemakaavamuutosalueenlänsirajasta länteen kulkee Geologian tutkimuskeskuksen tulkinnan mukaan pohjois-eteläsuuntainen, luokaltaan kohtalainen kallioperän heikkousvyöhyke.
Alue on kaupungin omistuksessa ja siellä, tai sen välittömässä läheisyydessä, ei ole pohjaveden havaintoputkia, joista olisi tarkkailtu pohjavedenpinnan korkeutta, joten alueen pohjavedenpinnan taso ei ole tiedossa. Tikkkurilan alueella vuonna 2010 mitatuista pohjavedenpinnan tasoista piirrettyjen keskiarvokäyrien mukaan keskimääräinen pohjavedenpinnan korkeus asemakaavamuutosalueella on +13,8 (N2000).

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet
Kohde ei sijoitu pohjavesialueelle eikä ole tietoa, onko alueella pilaantuneita maa-aineksia. Vuoden 1954 – 1986 ortokuvissa tontin lounaisosassa sekä luoteis-pohjoisosalla on sijainnut rakennuksia, joiden perustuksia tai purkujätettä voi sijaita maan alla. Nämä rakennukset näkyvät myös vanhoissa kartoissa vuosilta 1933 – 1967.

Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu kaukolämpöjohtoja, sähkö- ja tietoliikennekaapeleita sekä jäte- ja hulevesiviemäreitä.

Alueen rakennukset tulee perustaa paalujen varaan. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Alueella ei saa alentaa pysyvästi pohjavedenpinnan tasoa.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +15,6 ja +16,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2019 alussa 7 358 henkilöä. Väkiluku on kasvanut parin viime vuoden aikana liki tuhannella. Koko Tikkurilan suuralueen väkiluku oli 44 311.[3]

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähialue on rivitalovaltaista pientaloaluetta, jonka rakennukset ovat useilta eri vuosikymmeniltä.

Sosiaalinen ympäristö

Työikäisiä oli Viertolassa 1.1. 2019 55 % väestöstä ja eläkeikäisiä n. 20 %, mikä on enemmän kuin

[3] https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/146373_Vantaan_vaestokartta_2019.pdf

Vantaalla keskimäärin. Perheväestön osuus oli 73 % ja keskimääräinen perhekoko 2,6 henkeä (Vantaa 2,8). Vieraskielisten osuus oli 11,4 % eli vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Työttömiä 2017 Viertolassa oli 4 %, mikä on hieman Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta (5%) alhaisempi. [4]

Palvelut ja työpaikat

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

Viertola sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustan vieressä ja alueelle sijoittuu myös työpaikkoja. Yrittäjien osuus työllisistä on 7,0 % ja alueen työpaikkaomavaraisuus 44,9%. Vuonna 2016 Viertolassa oli noin 1300 työpaikkaa, joista viidennes terveys- ja sosiaalipalveluissa ja toinen viidennes julkisen hallinnon toimialalla. Viertolassa on useita päiväkoteja, Viertolan ja Peltolan koulut sekä palveluita vammaisille, lapsille ja vanhuksille. Kaupalliset palvelut löytyvät pääosin Tikkurilan ja Viertolan rajalta sekä Tikkurilasta. Tikkurilan urheilupuisto on Vantaan suurin liikuntakeskittymä.[5]

Yhdyskuntarakenne

Viertola on vehreä kaupunginosa, jossa pääosa rakennuksista on yksi- tai kaksikerroksisia pientaloja tai pienkerrostaloja. Alue on tiivistymässä maltillisesti. Asuinkerrostaloja on toteutettu lähinnä Peltolantien varren kortteleihin sekä Viertolan ja Tikkurilan keskustan rajalle. Jatkossa myös Lummetien varsi on rakentumassa tehokkaammaksi.

Kaava-aluetta ympäröivä rakennuskanta on iältään ja materiaaleiltaan vaihtelevaa asuntorakentamista. Lähialueen korttelit ovat rivitalovaltaisia. Murattipuiston itäpuolella sijaitseva Viertolan vastaanottokoti on rakennettu 1980-luvulla.

Kaupunkikuva

Viertola on vehreä asuinalue, jossa on typologialtaan monipuolinen kaupunkirakenne. Kaupunkirakenteen tiiveys ja korkeudet kasvavat kohti Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Kylmäojan varsi on pienimittakaavaista pientalojen ja kytkettyjen pientalojen vyöhykettä, kerroksia on yhdestä kahteen. Talvikkitie, Peltolantie ja Tikkurilantie ovat tiiviimmin rakennettuja ympäristöjä, joiden varrelle on rakennettu kerrostaloja, muu Viertola on pääosin pientalojen ja kytkettyjen pientalojen aluetta. Uudempana ilmiönä rakenteessa ovat luhtikerrostalot, joissa erillisiä asuntoja on rakennettu kahteen kerrokseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, arkeologisia kohteita, eikä alueella ole erityisiä maisemallisia arvoja.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Viertolan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät teollisuuteen ja maatalouteen. Jokirannan lisäksi tilaa virkistykselle löytyy Kylmäojan varresta Tikkurilan keskuspuiston pohjoisosasta sekä Vantaan suurimmasta urheilukeskittymästä Tikkurilan urheilupuistosta.

[4] https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[5] https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Liikenne

Alueella on tiheä kapeiden tonttikatujen muodostama katuverkko. Lauhatiellä kevyt liikenne on erotettu autoliikenteestä, ja ajoväylällä on kavennuksia, jotka toimivat hidasteina. Kurjenpolvenkujalla erillistä jalkakäytävää ei ole. Kaava-alueeseen sisältyvä Murattitien osa on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Vastaavia kevyelle liikenteelle varattuja lyhyitä osuuksia on lähialueen katuverkossa useita.

Tikkurilan asemalle on linnuntietä noin 1400 metrin matka. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Osmankäämintiellä, Peltolantiellä ja Valkoisenlähteentiellä, ja niiltä on yhteys mm. Länsi-Vantaalle ja Helsingin suuntaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Lauhatiellä (VJ 600 T 1973 ja VJ 100 V 1966). Lisäksi Kurjenpolvenpolulla kulkee yleinen vesijohto (150 V 1965). Alue on kytkettävissä jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Asemakaavamuutos ei edellytä johtosiirtoja.

Kaavamuutosalue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla (varastotilavuus 6700 m^3), joka sijaitsee Hiekkaharjussa. Painetasot vaihtelevat välillä +66.00… +81.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Yleinen jätevesiviemäri 200 M 1984 sijaitsee Lauhatiellä. Lisäksi Lauhatiellä ja Kurjenpolvenkujalla kulkee yleinen jätevesiviemäri 600 B 1965.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta vedet päätyvät lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Lauhatiellä (300 B 1991 / 1984), Kurjenpolvenkujalla (400 B 1984 / 300 B 1987) ja Murattitiellä (315 M 2010 / 1999).

Nykytilanteessa kaavamuutosalueen alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreitä pitkin Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Nykyiseen Kurjenpolven päiväkotiin kaukolämpö tulee Murattitien suunnasta. Johdot kulkevat myös Kurjenpolvenkujalla ja Lauhatiellä. Uuden tontille 63-179-3 muodostettavan puistoalueen pohjoisosan halki kulkee kaukolämpöjohto Murattitieltä lasten vastaanottokotiin.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti (20.7.1993).

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Murattitiellä ja Liljakujalla. Pienjännite-verkko kulkee Murattitiellä ja Lauhatiellä. Uuden tontille 63-179-3 muodostettavan puistoalueen pohjoisosan halki kulkee pienjännitekaapeli Murattitieltä lasten vastaanottokotiin. Kun päiväkodin liittymäkaapeli uusitaan rakentamisen yhteydessä, liittyminen tapahtuu samaan jakokaappiin kuin nyt. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan. (20.7.1993).

Ympäristöhäiriöt

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

Näckrosvägen
Lummetie
Tallbacksvägen
Tallbacksstigen
Tallbacksgränden
Tallbacksvägen
Liljavägen
Liljakuja
Liljagränden
Liljavägen
Päiväkoti
Murattips.
Lastenkoti
Kurjenpolvenkuja
Kurjenpolvenkuja
Ympäristötie
Lauhatie
Lauhatie
Lauhatie
Lauhaps
Lauhakuja
Mittagränden
Mittagränden
Savikkokuja
Savikkokuja
Muraltikuja
Muraltikuja
Osmanrampintie
Osmanrampintie
Vanhaportinpuisto
Vanhaportinpuisto
Vanhaportinpuisto

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

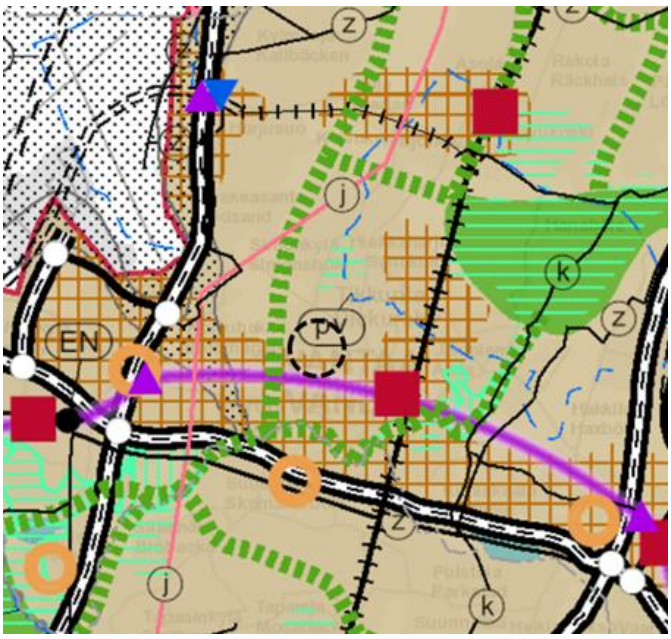
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

- 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.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

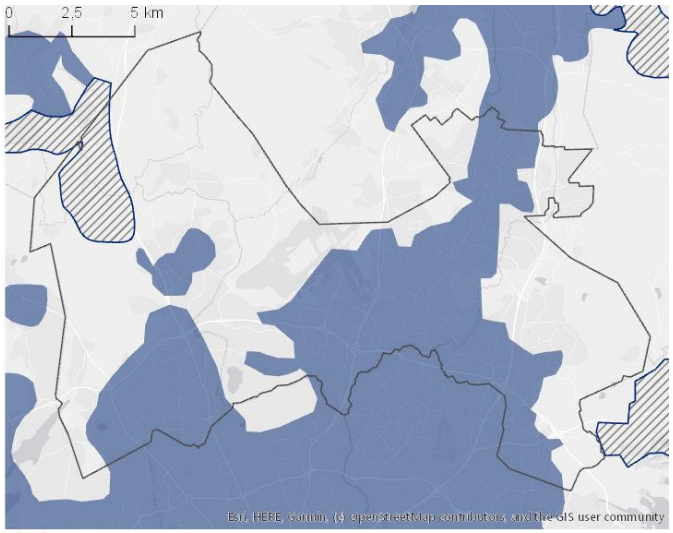
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on taajamatoimintojen alueen ja tiivistettävän alueen rajapinnassa.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma



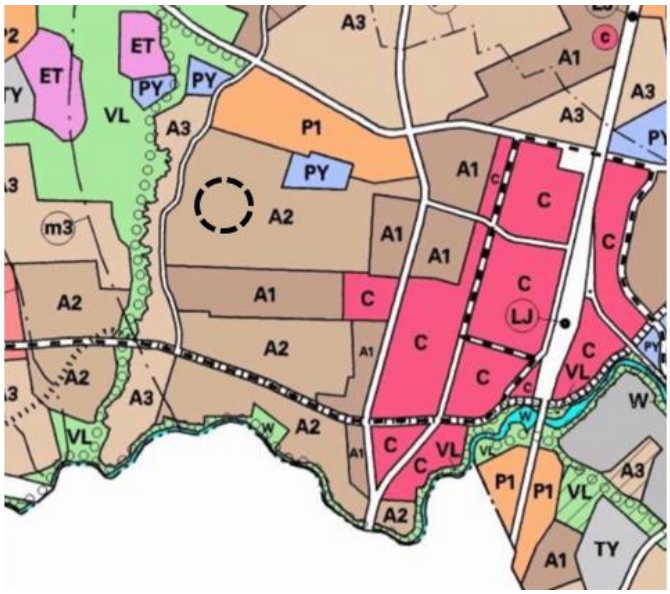
MAL ensisijainen vyöhyke

MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella vyöhykkeellä.

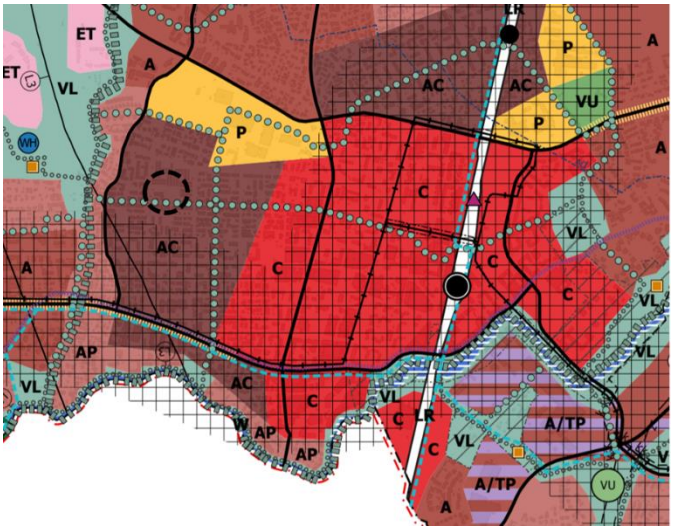
Yleiskaava



Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

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

Yleiskaavaehdotus



Uudessa yleiskaavaehdotuksessa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC). Aluetta kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Kaava-aluetta eteläpuolelta rajaava Kurjenpolvenkuja on osana itä-länsisuuntaista virkistysalueyhteyttä (kartalla vihreä pallorivi):

”Virkistysalueyhteys - Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Yhteyden tulee olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Kaupunkikeskustoissa ja niiden läheisillä asuinalueilla merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkeytyneinä kaupunkitiloina.”

Yleiskaavaehdotus on nähtävillä 22.4.-18.6.2020. Viimeistelty ehdotus on tarkoitus hyväksyä loppuvuodesta 2020. Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa 630100 päiväkodin (Lauhatie 19) ja vastaanottokodin (Liljatie 24) tontit ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Päiväkodin tontilla suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
Murattipuisto on puistoaluetta VP(P), josta osa on varattu urheilualueeksi vu(U). Murattitien viivoitettu osa on yleiselle jalankululle varattua katualuetta.
Asemakaava on hyväksytty kauppalanvaltuustossa 18.6.1973 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 22.3.1974.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.4.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002419 ja kaavoitus tuli vireille 27.6.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL
- muut, esim. tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavan laatija oli tavattavissa tontilla 7.8.2019. Mielipiteet OAS-vaiheesta pyydettiin 30.8.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy ilmoittivat, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit. Mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. HSY:n mukaan suunnittelualueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä lisärakentamista tai johtosiirtoja suunnitelma-aineiston perusteella tarvita. Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajohtoja, joten heillä ei ollut lausuttavaa asiaan.

Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, koska alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai arkeologisia kohteita, eikä alueella ole erityisiä maisemallisia arvoja.

Alueen taloyhtiöiden mielipiteissä toistui huoli uuden päiväkodin korkeudesta: kolmikerroksista rakennusta pidettiin pientaloympäristöön sopimattomana. Poikkeuksena edelliseen yksi taloyhtiöistä näki kolmikerroksisuuden mahdollisuutena rakentaa myös omaa tonttiaan jatkossa tehokkaammin. Toivottiin, ettei uusi päiväkoti varjosta ympäröiviä asuntoja.

Toisena toistuvana aiheena olivat liikenteen ja pysäköinnin järjestelyt. Suuremman päiväkodin todettiin lisäävän liikennettä alueen kapeilla kaduilla, joten saatto- ja huoltoliikenteen sekä kevyen liikenteen järjestelyistä haluttiin turvallisia ja sujuvia. Päiväkodin henkilökunnan ja vanhempien autoille toivottiin riittävästi pysäköintipaikkoja. Asukkaiden lisäpysäköintimahdollisuus Lauhatiellä haluttiin säilyttää, vaikka toisaalta sen katsottiin myös vaikeuttavan liikennettä.

Kurjenpolvenkujalle ei toivottu ajoliittymiä, saattoliikennettä eikä pysäköintiä. Työmaavaiheen liikenteen pelättiin heikentävän Lauhatien kuntoa.

Päiväkotipaikkojen lisäämistä Viertolan alueella pidettiin hyvänä asiana. Alle 30 vuotta vanhan nykyisen päiväkodin purku nousi esiin, tilalle toivottiin kestävämpää rakentamista. Nykyisiä puita haluttiin säilyttää sekä päiväkotitontilla että Murattipuistossa. Puiston toteutuksessa toivottiin eri käyttäjäryhmien ottamista huomioon. Ehdotettiin asukastilaa joko puistoon tai päiväkotitontille.

Vastineet mielipiteisiin

Kaavamääräyksin on pyritty takaamaan Lauhatien uuden päiväkodin rakentamisen laatu ja sen sopivuus olemassa olevaan ympäristöön. Suurin sallittu kerrosluku on OAS-vaiheessa esitetystä kolmesta laskettu kahteen kerrokseen. Päiväkotirakennus suunnitellaan siten, että se voi palvella lähialueen asukkaita monipuolisesti iltakäytössä.

Liikenteen lisääntymisen haittoja minimoidaan keskittämällä ajoyhteys, saattoliikenne, pysäköinti ja huolto kompaktiksi alueeksi päiväkotitontin pohjoisosaan. Pysäköinti ratkaistaan tontilla, ja katuvarsien ilme säilyy vehreänä. Ajoyhteys sijoittuu Lauhatielle lähelle nykyistä liittymää.

Asemakaavaan merkitään 6 kpl suojeltavia puita, jotka tulevat sijoittumaan lasten ulkoilupihalle.

Asukastilaisuudet

Tikkurilan kaavahankkeita esiteltiin asukastilaisuudessa Vantaan kaupungintalolla 18.9.2019. Lauhatien päiväkoti oli yksi esitellyistä hankkeista.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 12.2.-12.3.2020. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin kuusi ja saatiin kolme kappaletta. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut asiaan lausuttavaa. Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon mukaan kaukolämpöverkon osalta ei ollut huomautettavaa. Sähköverkon osalta todettiin, että kun päiväkodin liittymäkaapeli uusitaan rakentamisen yhteydessä, liittyminen tapahtuu samaan jakokaappiin kuin nyt. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) lausunnon mukaan alue on kytkettävissä jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Asemakaavamuutos ei edellytä johtosiirtoja.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia.

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:

Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella vyöhykkeellä.

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.

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.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin hankekohtaiset tavoitteet

Lauhatien päiväkoti tarvitaan vastaamaan Tikkurilan/Viertolan alueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvuun. Päiväkodin mitoitus perustuu 256 tilapaikkaan. Tilatarpeet perusteluineen on esitetty hankesuunnitelmassa. Rakennuksesta on tarkoitus tehdä tilaratkaisuiltaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Se toteutetaan kahteen kerrokseen, jotta lasten käyttöön voidaan muodostaa mahdollisimman suuri piha-alue. Ratkaisuissa huomioidaan ekologiset ja elinkaarikustannuksiltaan kannalta edulliset valinnat. Tavoitteena on, että päiväkoti valmistuu kesäkuussa 2022.

Uudisrakentamisella tavoitellaan alueen imagon ja ilmeen kohentamista. Päiväkoti sijoittuu pientaloalueelle, jota jatkossa tiivistetään maltillisesti. Kaavamuutosalueella puiston määrän halutaan säilyvän, vaikka rakentaminen tehostuu. Päiväkotitoiminnan lisäksi rakennukseen on tulossa

lähialueen asukkaita palvelevaa iltakäyttöä. Tavoitteena on, että päiväkoti tontteineen muodostaa vastapäisen Murattipuiston kanssa julkisen paikan Murattitien kevyen liikenteen raitin varteen.

Viertolan vaihtelevaa ja kirjavaakin aluetta yhdistää suorakulmainen koordinaatisto, jota noudattavat sekä kadut että rakennukset. Rakenteen on ajateltu jatkuvan myös päiväkotitontilla.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tilakeskuksen konsulttina päiväkotihankkeessa toimii Arkkitehtitoimisto Perko Oy. Toimisto laati useita vaihtoehtoisia luonnoksia tontin perusratkaisuksi. Ehdotuksissa tutkittiin rakennusmassan hahmoa ja sijaintia tontilla, leikkipihan kokoa ja muotoa, liikenteen ja pysäköinnin ratkaisuja sekä katutilan ilmettä. Arvioitiin myös mahdollisuuksia säilyttää alueen arvopuut, joita kaupungin kartoituksessa löytyi 7 kpl. Jatkokeskustelussa oli mukana kaksi mahdollista ehdotusta.

Vaihtoehto A: Kurjenpolvenkujan suuntainen rakennus, Arkkitehtitoimisto Perko Oy

Vaihtoehdossa A päiväkodin pääty on Murattitien suuntainen. Rakennus ei varjosta naapureita. Tontille on yksi ajoliittymä Lauhatieltä, ja pysäköinti ja huolto on keskitetty alueen pohjoisosaan. Muu osa tontista toimii leikkipihana ja mahdollistaa sisäänkäynnit kotialueille eri suunnista. Arvopuut on mahdollista säilyttää lukuun ottamatta yhtä mäntyä. Lauhatien ja Kurjenpolvenkujan katutilat säilyvät vehreinä ja rajautuvat pääosin päiväkodin aitaan sekä siihen mahdollisesti integroitaviin piharakennuksiin.

Vaihtoehto B: Lauhatien ja Murattitien suuntainen rakennus, Arkkitehtitoimisto Perko Oy

Vaihtoehdossa B päiväkodin pitkä sivu on Murattitien suuntainen ja rajaa kevyen liikenteen väylää. Liikenne ja pysäköinti on keskitetty alueen luoteiskulmaan. Ajoliittymiä on kaksi. Alueen luoteiskulmaan muodostuu yhtenäinen leikkipiha, mutta käynnit kaikille kotialueille eivät ole luontevia. Arvopuut on mahdollista säilyttää lukuun ottamatta yhtä mäntyä. Lauhatien eteläosan ja Kurjenpolvenkujan katutila säilyy vehreänä ja rajautuu päiväkodin aitaan sekä siihen mahdollisesti integroitaviin piharakennuksiin.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnittelun pohjaksi valikoitui vaihtoehto A, jossa toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet toteutuvat parhaiten. Myös alueen asukkaiden mielipiteissään esittämiin toiveisiin on vastattu: rakennus ei varjosta naapureita eikä merkittävästi rajoita asunnoista avautuvia näkymiä. Liikennealue ja sen vaikutus katutilan rajautumiseen on mahdollisimman pieni, vaikka pysäköinti on kokonaan sijoitettu tontille. Rakennusalan osalta asemakaavaratkaisu on väljä: se mahdollistaa sekä vaihtoehdon A että B mukaisen rakennuksen sijainnin ja rakennusmassan muokkauksen jatkosuunnittelun aikana.

Kuva: Arkkitehtitoimisto Perko Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksen myötä nykyinen Kurjenpolven päiväkoti puretaan. Nykyisen Murattipuiston alue liitetään päiväkotitonttiin, ja alue merkitään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Uudelle päiväkotirakennukselle kaavoitetaan lisärakennusoikeutta 1 665 k-m^2. Maksimikerrosala on 3200 k-m^2 ja kerrosluku kaksi. Tonttitehokkuus on 0,42. Kaavakarttaan on merkitty rakennusala ja ohjeellinen pysäköimispaikka, muu osa tontista on ulkoilupihaa. Kaavassa on mm. rakennelmia, pihan järjestelyä, istutuksia ja uusiutuvaa energiaa koskevia määräyksiä.

Murattitien itäpuolelle muodostetaan uusi puistoalue (VP). Uuden puistoalueen myötä poistuu käyttämätöntä Y-tontin rakennusoikeutta 670 k-m^2.

4.1.1 Mitoitus

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL

Pinta-ala	YL 7 624 m^2
Mahdollinen rakennettava kerrosala	3 200 k-m^2
Tehokkuusluku	e = 0,42
Autopaikkoja	vähintään 19 kpl, joista vähintään 1 kpl liikkumisesteisille

Puisto VP

Pinta-ala	VP 2 334 m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti erottuu naapurustostaan volyymiltään suurempana, mutta maltillisesti. Kerrosluku ja kattomuoto liittävät rakennuksen ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan. Rakennuksen arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä sekä uusiutuvan energian käytöstä on annettu määräykset. Arvopuita säilytetään tontin lounais- ja eteläosassa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Nykyinen Kurjenpolven päiväkodin tontti ja nykyinen Murattipuiston alue yhdistetään uudeksi päiväkotitontiksi, ja alue merkitään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Murattitien itäpuolelle muodostetaan uusi puistoalue (VP).

4.3.1 Korttelialueet

YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Mahdollinen rakennettava kerrosala on 3 200 k-m^2 ja kerrosluku kaksi. Rakennusala on sijoitettu tontin itäosaan ja mitoitettu väljäksi. Se mahdollistaa rakennuksen sijainnin ja muodon vaihtoehtoiset ratkaisut, mutta ohjaa rakentamisen Murattitien tuntumaan. Päiväkotirakennusta koskevissa määräyksissä edellytetään mm. korkeatasoista arkkitehtuuria, yhtenäistä rakentamistapaa, lapekattoa sekä avoimen ja toiminnallisen vaikutelman antavaa maantasokerrosta. Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi. Myös polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä

jätevarastot voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Ne suositellaan sijoitettavaksi osaksi leikkipihan rajausta. Niiden tulee olla viherkattoisia sekä materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Jotta lasten ulkoilupihasta muodostuisi mahdollisimman suuri, on tontin pohjoisosaan osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka, jonka alueelle myös ajoyhteys, saattoliikenne ja huoltoliikenne tulee sijoittaa. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 19 kpl, joista vähintään yksi liikkumisesteisille. Pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.

Pohjoislaidalle naapurin tonttia vasten on osoitettu ohjeellinen istutettava alueen osa. Ympäröivien katujen suuntiin alue rajautuu pääosin päiväkodin aitaan ja siihen integroitaviin viherkattoisiin varastoihin ja katoksiin. Olemassa olevat puut on kartoitettu, ja niistä 6 kpl on merkitty suojeltaviksi: kaksi tammea, koivu ja kolme vaahteraa. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8.

Hankesuunnitteluvaiheessa päiväkodin bruttoalaksi on arvioitu noin 2600 brm^2. Asemakaavassa sekä rakennusala että rakennusoikeus on mitoitettu väljiksi, jotta mahdollistetaan tontin myöhempi maltillinen lisärakentaminen kaavan puitteissa.

4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Murattitien itäpuolisesta tontista muodostetaan uusi Murattipuisto. Uutta rakennusoikeutta ei osoiteta. Puiston pohjoisosassa on ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualue

Kaava-alueeseen sisältyy uuden päiväkotitontin ja uuden Murattipuiston alueen välinen osa Murattitietä. Sen kaavamerkintänä säilyy jalankululle varattu katu/tie.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

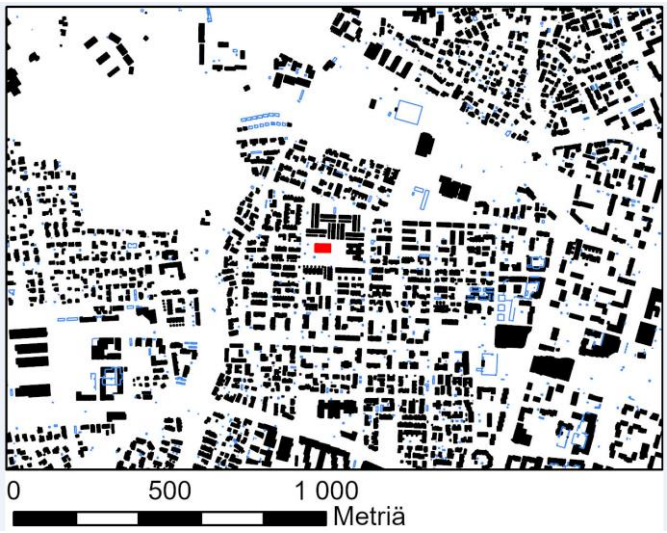
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Päiväkotirakennus on työpaikkarakennus, eikä kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia väestön rakenteeseen tai kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutos sijoittuu Tikkurilan keskustan kupeeseen Viertolan pientalovaltaiselle alueelle. Päiväkodin rakentaminen ja puistoalueen muodostaminen tukevat Viertolan alueen yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Päiväkoti muodostaa osan Tikkurilan suuralueen palvelurakenteesta. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelyetäisyydelle bussipysäkeistä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kehittää kaupunkikuvaa ja täydentää olemassa olevaa aluetta sille ominaiseen mittakaavaan sopeutuen. Lauhatien päiväkodista on tulossa lähialueellaan merkittävä rakennus, jota hyödynnetään päivällä ja myös iltaisin. Yhdessä Murattipuiston kanssa se muodostaa julkisen paikan Murattitien varteen. Lauhatien ja Kurjenpolvenkujan ilme säilyy vehreänä.

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

Päiväkodin rakentaminen kasvattaa merkittävästi päivähoitopaikkojen määrää Tikkurilan suuralueella. Rakennuksen mitoitus perustuu 256 tilapaikkaan. Myös työpaikat lisääntyvät: henkilökunnan määräksi on arvioitu noin 40 työntekijää. Lisääntynyt tontin käyttö vaikuttanee positiivisesti myös ympäristön palveluihin, joita päiväkotirakennuksessa työskentelevät ja asioivat voivat hyödyntää.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on kaupunkirakenteen sisällä valmiin kunnallistekniikan äärellä ja hyvin saavutettavissa. Hanke lisää rakentamisen tehokkuutta. Edellä mainitut seikat ovat kaavatalouden kannalta olennaisia. Maaperä on koko Viertolan alueella pehmeää savikkoa, joten rakentamisen paikalla ei ole suurta merkitystä pohjarakentamisen kustannusten kannalta.

Nykyinen Kurjenpolven päiväkoti on ns. kymppitalo, joita rakennettiin 90-luvun alussa vastaamaan päivähoitolain muutoksen mukanaan tuomaan äkilliseen tarpeeseen. Kymppitalot ovat kevytrakenteisia, eivätkä ne enää vastaa tämän päivän rakentamisen määräyksiä ja vaatimuksia. Kurjenpolven päiväkoti on tullut käyttöikänsä päähän, eikä sitä ole kokonaistaloudellista laajentaa tai korjata vastaamaan nykymääräyksiä.

Virkistys

Murattipuistolle osoitetaan uusi sijainti, ja tätä kautta estetään puistoalueen väheneminen aluetta tiivistettäessä. Puisto rajautuu länsilaidaltaan jalankululle varattuun Murattitiehen ja etelälaidaltaan Kurjenpolvenkujaan, joka muodostaa osan tulevaan yleiskaavaan suunnitteilla olevasta virkistysalueyhteydestä. Myös päiväkodin piha-aluetta voi hyödyntää lasten ulkoilualueena päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella ja viikonloppuisin.

Liikenne

Uusi suurempi päiväkoti kasvattaa liikennemääriä Lauhatiellä. Uuden päiväkodin työntekijöiden pysäköinti, huolto sekä saattoliikenteelle varattu lyhytaikainen pysäköinti toteutetaan tontilla. Täten vaikutukset Lauhatien toimivuuteen minimoidaan. Lauhatiellä Lummetie – Peltolantie välille on rakennettu useita kavennuksia, jotka pitävät nopeudet maltillisina. Jatkosuunnittelussa kavennusten sijaintia voidaan joutua tarkistamaan. Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille lähialueilta pysyvät kattavina.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten kaavasta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole juuri vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Lasten ulkoilupiha toimii hulevesiä viivyttävänä pintana. Tontilla on suojeltaviksi määriteltyjä puita ja istutettavia alueita. Erilliset varastorakennukset ja katot tulee toteuttaa viherkattoisina, mikä osaltaan lisää luonnon monimuotoisuutta. Päiväkotitontille on määritelty vihertehokkuuden tavoiteluku. Puistoalueen sijainti vaihtuu, mutta määrä säilyy likimain ennallaan.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen 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 tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelmat, jotka 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 päiväkoti tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että osa päiväkodin tarvitsemasta energiasta tuotetaan aurinkopaneelein.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja ilmanlaatu on käsitelty kohdassa 4.4.1 / Ympäristöhäiriöt.

4.6 NIMISTÖ

Murattipuiston nimi säilyy, vaikka puistoalueen sijainti vaihtuu Murattitien länsipuolelta itäpuolelle.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on rakennuksen valmistuminen kesäkuussa 2022.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto Perko Oy:	Tomi Perko	
	Kaisa Sormunen	
Vantaan kaupunki 2019:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Minna Isola	paikkatietokoordinaattori
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti
	Petri Huotari	toimitusinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Leena Jaskanen	vastaava lupa-arkkitehti
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Tiina Riihimäki	hankekehitysarkkitehti
	Josee Courtemanche	rakennuttaja-arkkitehti
Sivistystoimi:	Janne Myllylä	palveluverkkoasiantuntija
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Mikko Hämäläinen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	08.12.2015
Kaavan nimi	002277 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.08.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002277
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0388	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,0388

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

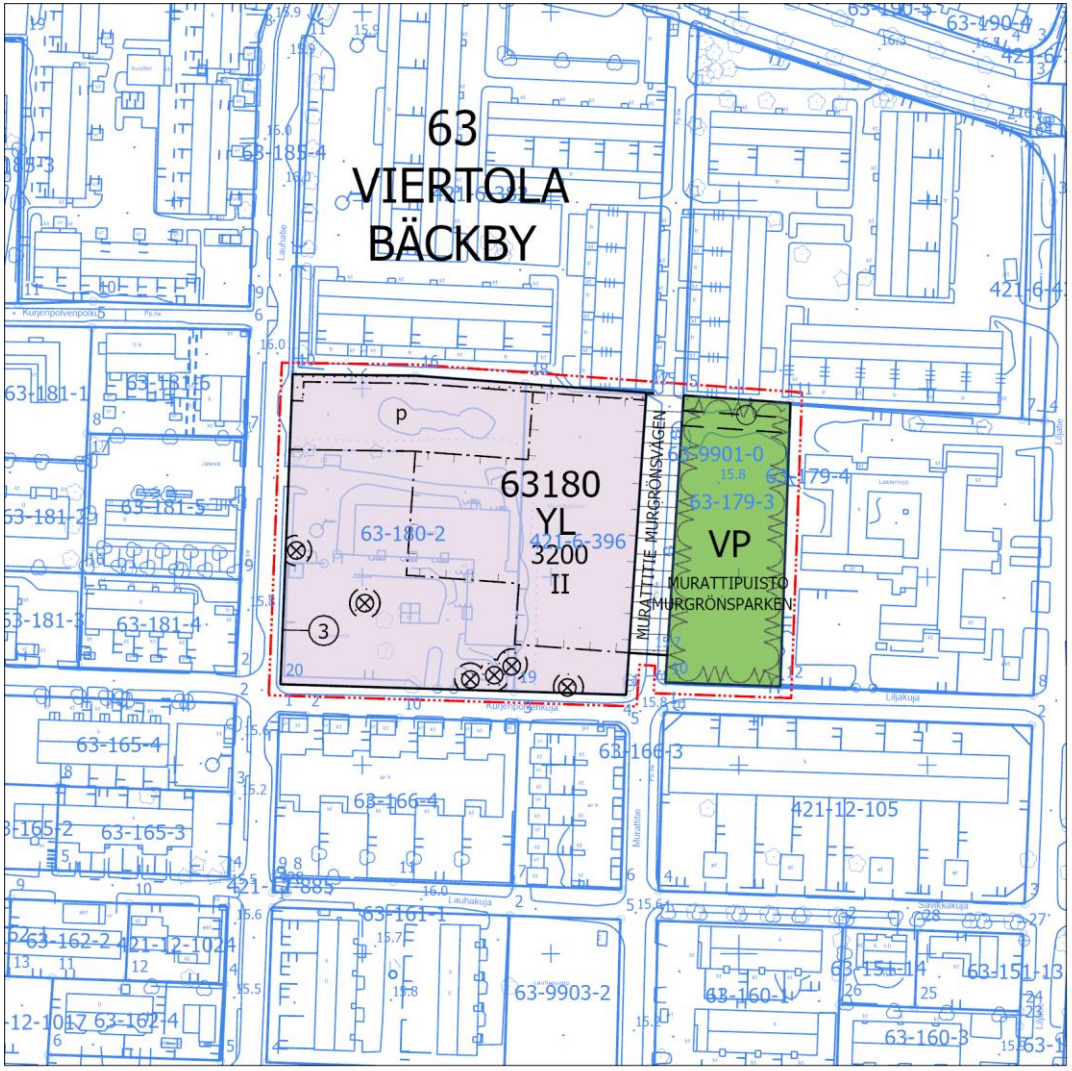
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**7,0388**	**100,0**	**37620**	**0,53**	**0,0000**	**11433**
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
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				

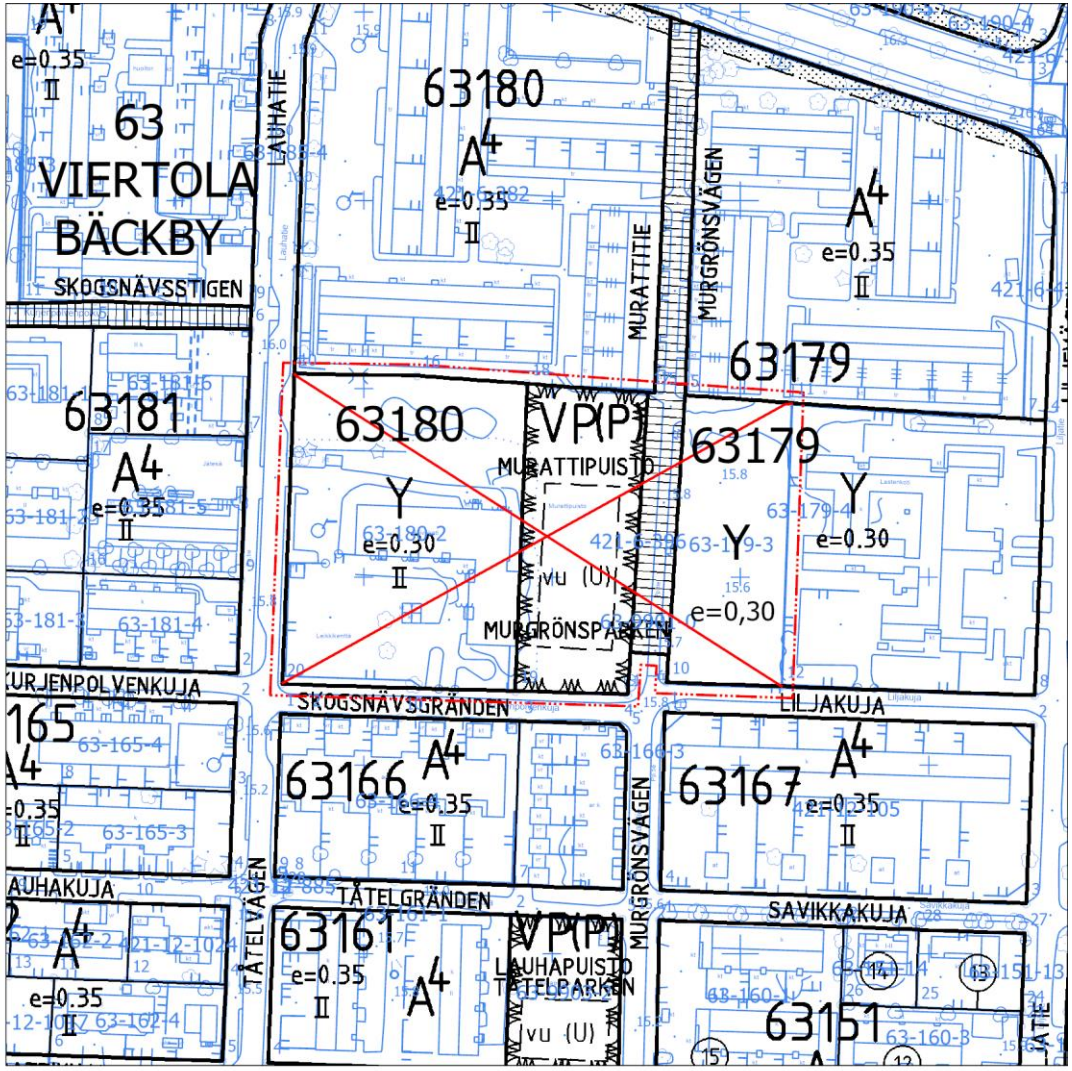
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0555**	**100,0**	**3200**	**0,30**	**0,0000**	**995**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7624	72,2	3200	0,42	0,0274	995
Y	0,7624	100,0	3200	0,42	0,0274	995
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2233	21,2	0		-0,0274	0
VP	0,2233	100,0	0		-0,0274	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0698	6,6	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0698	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavan muutosehdotus
Lauhatien päiväkoti (nro 002419)

m
0 25 50 100



Kumoutuva tilanne

m
0 25 50 100

1/2

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002419	Päiväys Datum 12.5.2020

Vantaan kaupunki

LAUHATIEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 63, Viertola

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 63180 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 63180.

1:2000

Vanda stad

DAGHEMMET LAUHATIE

Stadsdel 63, Bäckby

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 63180 samt gatu- och rekreationsområden

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 63180.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
YL **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.**
Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig.
Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.	Fasaderna i huset skall göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.
Rakennuksessa tulee olla lapekatto.	Byggnaden ska ha ett sluttande tak.
Maantasokerroksen tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Markplansvåningen ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita, ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till 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.
Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä jätevarastot voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Ne suositellaan sijoitettavaksi osaksi leikkipihan rajausta. Niiden tulee olla viherkattoisia sekä materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.	Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för lekredskap och friluftsutrustning och soprum kan byggas utöver byggrätten och utan begränsning av byggnadsytan. Rekommendationen är att de placeras så att de bildar en del av lekplatsens avgränsning. De ska ha gröntak och hålla hög kvalitet till sitt material och sin arkitektur.
Väestönsuojatilat saa rakentaa rakennusalan estämättä.	Skyddsrum får byggas utan att 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 daghems-byggnadens tak.
Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.	Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.
Tontille tulee sijoittaa vähintään 19 autopaikkaa, joista vähintään yksi liikkumisesteisille.	På tomten ska minst 19 bilplatser placeras, varav minst en är avsedd för personer med nedsatt rörlighet.
Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

2/2

	Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.	Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.
VP	**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.**
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.**
63	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VIERTOLA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
63180	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
MURATTITIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3200	**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.**
P	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.** Ajoyhteys tontille sekä alueen sisäinen huoltoajo tulee sijoittaa ohjeelliselle pysäköimispaikalle osoitetulle alueelle. Pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.	**Riktgivande parkeringsplats.** Förbindelsen för körning till tomten och för servicekörning inom området ska placeras i ett riktgivande område som anvisats för en parkeringsplats. Parkeringsrutorna ska ha en ytbeläggning av gräsarmering.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Ohjeellinen istutettava alueen osa puun ympärillä osoittaa juuristolle varattavan tilan.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.** En riktgivande del av det område kring trädet som ska förses med planteringar anger det utrymme som reserveras för rotsystemet.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Jalankululle varattu katu/tie.	**Gata/väg reserverad för gångtrafik.**
	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.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__.2020

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.2020

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.2020

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Vantaa

Kaupunkirakenne / Asemakaavoitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002419** / **Lauhatien päiväkoti**. Lausuntoja pyydettiin 6 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 HSL	Ei ole asiaan lausuttavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 2 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa. Keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Kun päiväkodin liittymäkaapeli uusitaan rakentamisen yhteydessä, liittyminen tapahtuu samaan jakokaappiin kuin nyt. Mikäli kaukolämpöputkia tai maakaapeleita pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Ei muutoksia karttaan. Lausunnon tietosisältö on lisätty selostuksen kohtiin ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Kaukolämpö” ja ” 2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Sähköverkko”.
NRO 3 HSY	Alue on kytkettävissä jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Asemakaavamuutos ei edellytä johtosiirtoja.	Ei muutoksia karttaan. Lausunnon tietosisältö on lisätty selostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Vesihuolto”.

NRO 1
Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 11.2.2020
Dn:o VD/3067/10.02.04.00/2019

Toivonen Marika

Lähettäjä: Vuorinen Harri <Harri.Vuorinen@hsl.fi>
Lähetetty: tiistai 11. helmikuuta 2020 14.22
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: ASEMAKAAVAN MUUTOS 002419, 63 VIERTOLA, LAUHATIEN PÄIVÄKOTI

Hei,

HSL:llä ei ole tähän asiaan lausuttavaa (ASEMAKAAVAN MUUTOS 002419, 63 VIERTOLA, LAUHATIEN PÄIVÄKOTI)

Terveisin Harri Vuorinen
Joukkoliikennesuunnittelija
HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Opastinsilta 6 A, Helsinki
PL 100, 00077 HSL
Puh. (09) 4766 4242

Vastine:
Helsingin seudun liikenteellä (HSL) ei ollut lausuttavaa asemakaavamuutosehdotukseen. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutosehdotuksen materiaaleihin.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

Vantaa

NRO 2
Lausunto:

63 - Viertola - 002419

perjantai 31. tammikuuta 2020 14:31

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 4.2.2020
Dn:o VD/3067/10.02.04.00/2019

Vantaan Energia

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

VE:	4.2.2020	**VES:**	31.1.2020	**KAUPUNGILLE:**	4.2.2020

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: Lausuntopyyntö

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002419

Kaupunginosa	63, Viertola
Kohdealue	Lauhatien päiväkoti

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.

Kun päiväkodin liittymäkaapeli uusitaan rakentamisen yhteydessä, niin liittyminen tapahtuu samaan jakokaappiin kuin nyt, JK878.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa
yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

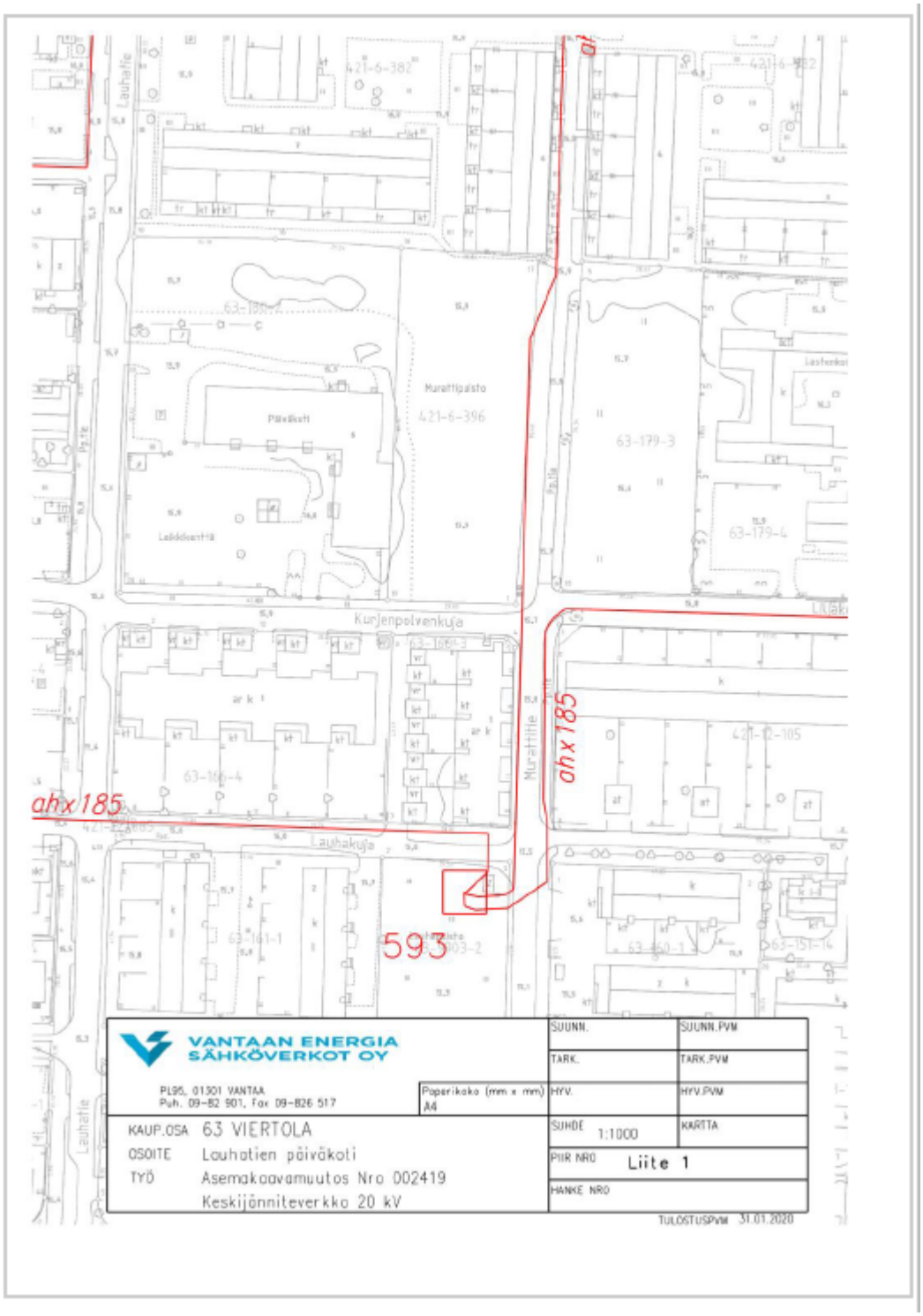
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa
yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

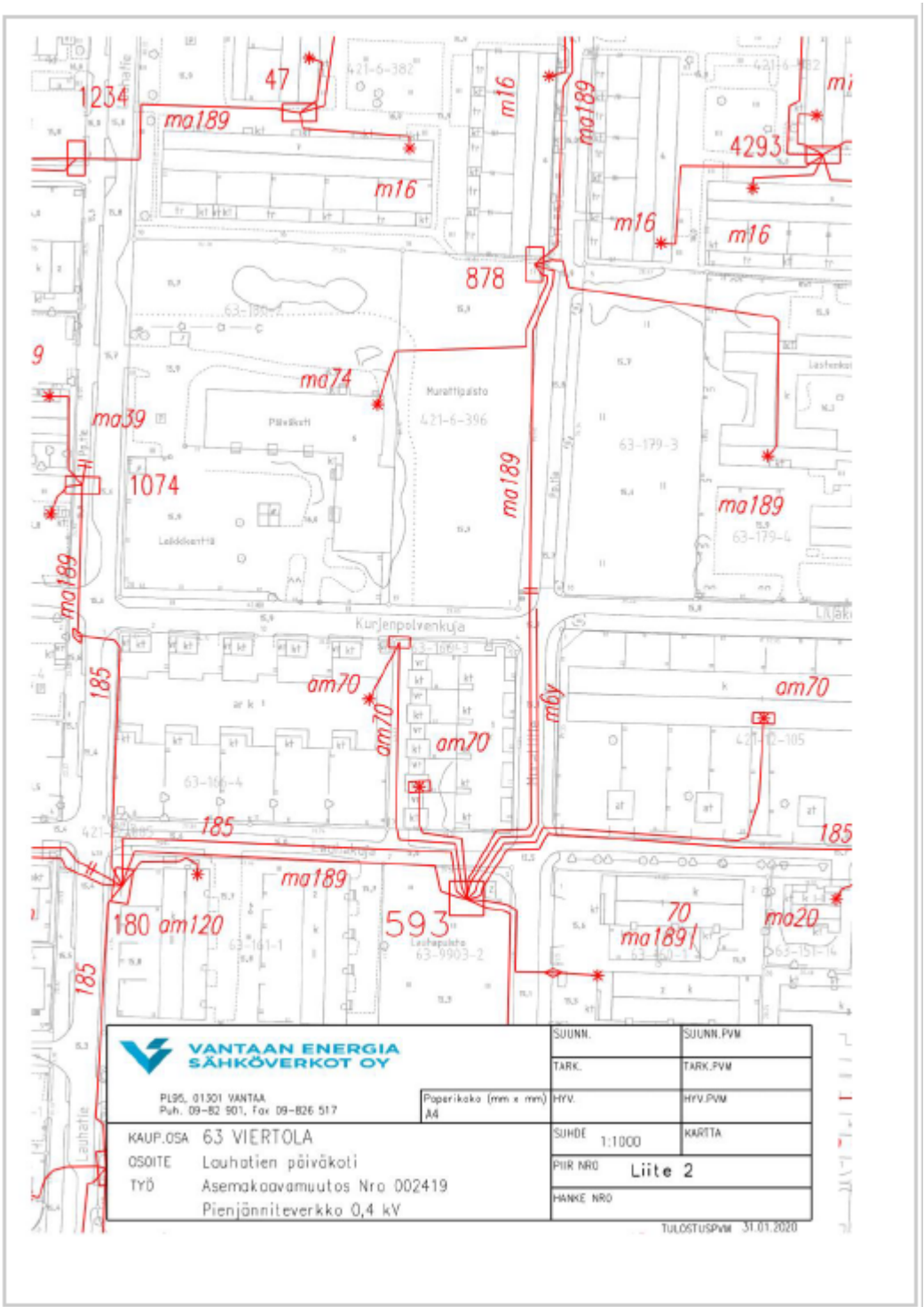
LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:1000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:1000

Vantaa


Lauhatie
Kurjenpolvenkuja
Lauhakuja
Murattitie
ahx185
ahx185
593
63-179-3
63-179-4
421-6-396
Murattipuisto
Päiväkoti
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
KAUP.OSA 63 VIERTOLA
OSOITE Lauhatien päiväkoti
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002419
Keskijänniteverkko 20 kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 1
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 31.01.2020

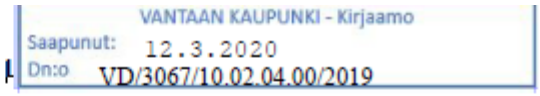
Vantaa


1234
47
ma189
m16
878
4293
ma74
ma39
1074
9
185
am70
180 am120
593
70
ma1891
ma20
Kurjenpolvenkuja
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517
Paperikoko (mm x mm) A4
KAUP.OSA 63 VIERTOLA
OSOITE Louhatien päiväkoti
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002419
Pienjänniteverkko 0,4 kV
SUUNN.
SUUNN.PVM
TARK.
TARK.PVM
HYV.
HYV.PVM
SUHDE 1:1000
KARTTA
PIIR NRO Liite 2
HANKE NRO
TULOSTUSPVM 31.01.2020

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoskarttaan. Selostukseen on lisätty seuraava maininta: Kun päiväkodin liittymäkaapeli uusitaan rakentamisen yhteydessä, liittyminen tapahtuu samaan jakokaappiin kuin nyt.

Tarkistukset:
Lausunnon tietosisältö on lisätty selostuksen kohtiin ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Kaukolämpö” ja ” 2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Sähköverkko”.

NRO 3
Lausunto:



622/00.02.022.0220/2019

12.3.2020

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

VD/3067/10.02.04.00/2019

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002419, LAUHATIEN PÄIVÄKOTI 63. KAUPUNGINOSA, VIERTOLA
Suunniteltava alue sijaitsee keskellä Viertolaa noin 1,4 kilometrin etäisyydellä Tikkurilan asemasta. Aluetta rajaavat lännessä Lauhatie, pohjoisessa Lummetien varren rivitalokorttelit, idässä Liljatie ja etelässä Kurjenpolvenkuja ja Liljakuja. Sekä Tikkurilan keskuspuistoon että Tikkurilan urheilupuistoon on noin 350 metrin matka alueelta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen Kurjenpolven päiväkodin korvaaminen uudella kaksikerroksisella päiväkodilla. Nykyinen päiväkotitontti ja nykyisen Murattipuiston alue yhdistetään uudeksi päiväkotitontiksi, jonka pinta-ala on 7 624 m ². Muodostetulle tontille kaavoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m ². Rakennusoikeus kasvaa edellisestä 1 665 k-m ². Rakennustehokkuus on uudessa tilanteessa 0,42, aikaisempi pienemmällä tontilla 0,3. Käyttötarkoitukseksi uudelle tontille tulee YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Lauhatiellä ja Kurjenpolvenkujalla ja Kurjenpolvenpolulla sijaitsee sekä rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa että runkojohtoja. Uusi päiväkotirakennus on liitettävissä rakennettuun verkostoon eikä vesihuoltoa ole tarpeen rakentaa lisää. Asemakaavamuutos ei edellytä johtosiirtoja.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh. (09) 1561 2109.

Jyrki Kaija
vt. osastonjohtaja

Vastine:
Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamuutoskarttaan. Selostukseen on lisätty maininta siitä, että alue on kytkettävissä jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon, eikä asemakaavamuutos edellytä johtosiirtoja.

Tarkistukset:
Lausunnon tietosisältö on lisätty selostuksen kohtaan ”2. Lähtökohdat/2.1.3 Rakennettu ympäristö/Vesihuolto”.

15 § **Kuusijärven ulkoilusillan nimeäminen, 97 Kuninkaanmäki / TLA**

VD/4152/10.02.07.00/2020
TLA/TKA/ALVA/MKU

Kuusijärven ulkoilusilta avattiin 14.12.2019. Kunnallistekniikan hankeohjelmassa nimi oli 2019 Kuusijärven silta. Rinnakkaisnimiä ovat olleet Kuusijärvensilta, Kuusijärven ja Sipoonkorven yhdistävä silta, Sipoonkorvensilta, Kuusijärven ja Sipoonkorven ulkoilualueet yhdistävä kevyen liikenteen silta sekä Sipoonkorven ja Kuusijärven yhdistävä silta. Terässilta ylittää Vanhan Porvoontien Kuninkaanmäessä ja johtaa Sipoonkorven kansallispuistoon.

Nimistöryhmä 14.1.2020 päätti järjestää sillasta nimikilpailun.

Nimikilpailu järjestettiin verkkokyselynä 2.3. – 31.3.2020 ja siihen saatiin yhteensä 563 ehdotusta, lisäksi 2 myöhässä. Palkintona voittajalle on kaksi elokuvalippua ja termospullo.

Nimistöryhmä 21.4.2020 valitsi nimikilpailun voittajaehdotukseksi nimen **Sudentassu** / **Vargtassen**. Silta johtaa Sipoonkorpeen ja nimeä perusteltiin Sipoon susilla.

Kilpailun ratkaisee ja nimen antaa kaupunkisuunnittelulautakunta. Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 2 kohdan 3 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kadun ja muun yleisen alueen nimien sekä kaupunginosan ja korttelin numeroiden muuttamisesta. Jos valittavaa nimeä on ehdottanut useampi, palkinnon saaja arvotaan. Nimi annetaan sekä suomeksi että ruotsiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa Kuusijärveltä Sipoonkorpeen menevälle terässillalle nimi Sudentassu / Vargtassen ja julistetaan nimikilpailun voittaja.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Piia Malmberg esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Vesa Pajula kannatti esitystä.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Sijaintikartta

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Sijaintikartta:

16 § **Tikkurilasta tontin 61220/3 varausajan jatkaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen / Arkta Reponen Oy / AK**

VD/5370/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään Tikkurilasta tontin 61220/3 varausajan jatkamista 31.12.2021 loppuun saakka.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 25 varasi tontin 612220/3 Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi. Varaus oli voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta eli 3.4.2020 asti. Arkta Reponen Oy on hakenut 9.4.2020 tontin ostamiseen jatkoaikaa, koska hankkeen suunnittelu on vielä kesken.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista jatkaa tonttivarausta noin puolellatoista vuodella, jona aikana hanke olisi luvitettu ja kohteen ennakkomarkkinointi olisi hoidettu.

Varauksessa edellytettiin puurunkoista energiatehokasta kerrostaloa, jossa huoneistotyyppijakauma on monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja. Perheasuntoja (4h + k/kk) tulee kuitenkin olla asuntojen kokonaismäärästä vähintään 10 %. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.

Varauspäätöksessä oli todettu, että tontti myydään käypään hintaan. Tontin hinta on tällä hetkellä 700 €/k-m2, joka on voimassa vuoden 2020 loppuun asti. Tämän jälkeen tontin ostohinta tarkistetaan vastaamaan vuoden 2021 hintaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Tikkurilan tontin 61220/3 varausaikaa 31.12.2021 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- kartta tontista 61220/3 varaus

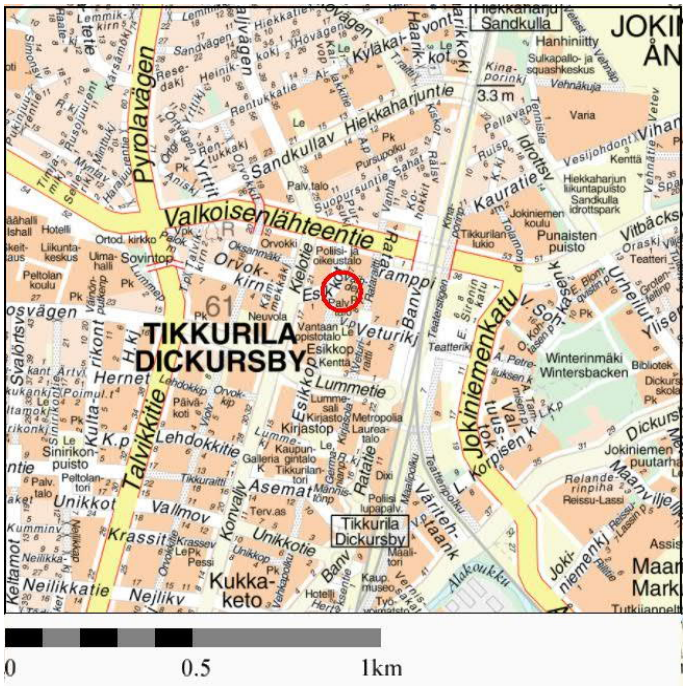
Täytäntöönpano: kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

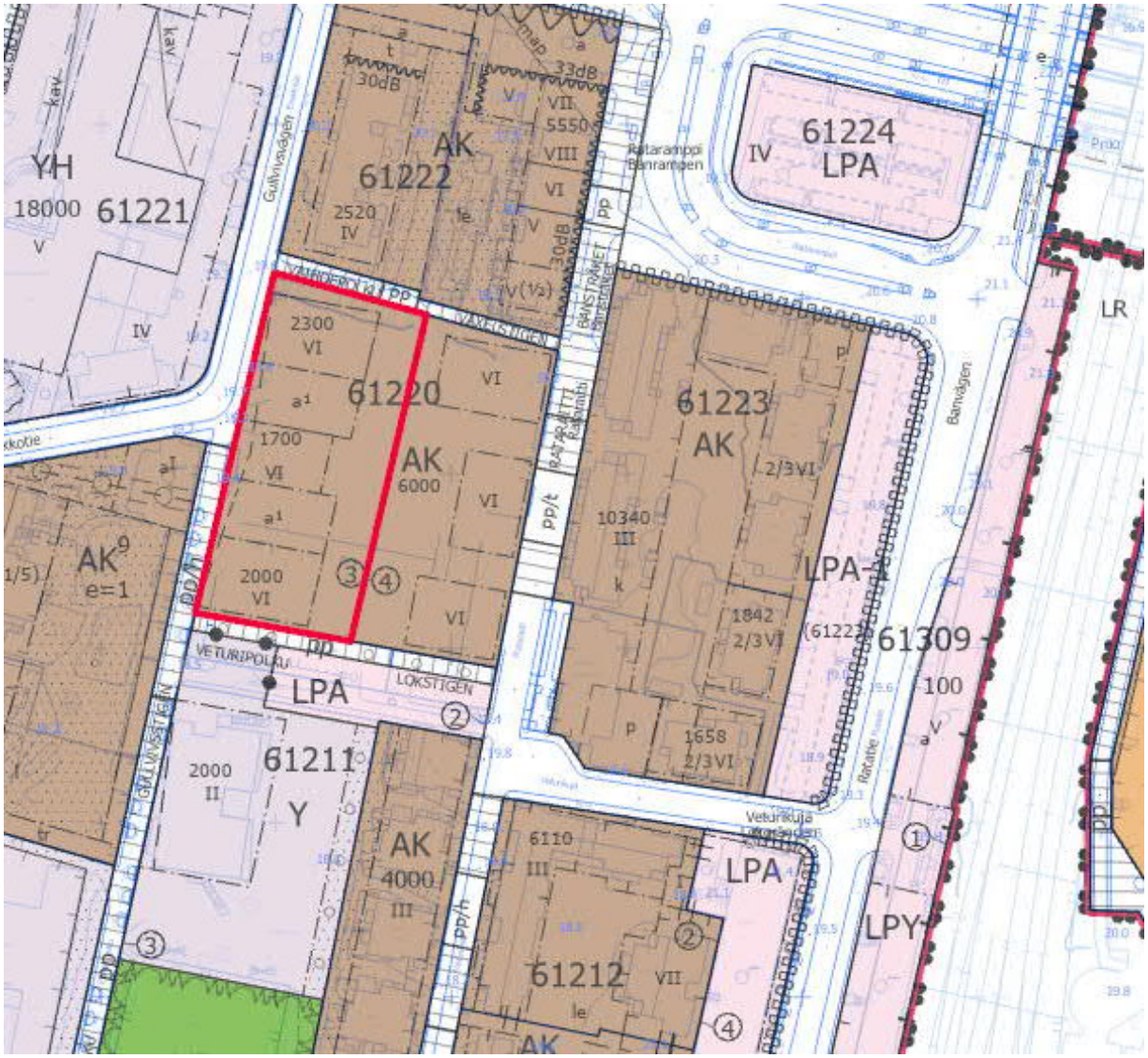


Tontin varausajan jatkaminen / Arkta Reponen Oy

Kaupunginosa: Tikkurila (61)

Kortteli: 61220

Tontti: 3



17 § **Tonttien 23132/10 ja 12 varaaminen Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK**

VD/404/10.00.02.00/2019
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle Kivistöstä tonttien 23132/10 (Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan) ja 23132/12 varaamista As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Asemakaava-alueen (kortteleiden 23131 ja 23132) toteuttamisen takaamiseksi kaupunki, Skanska ja YIT allekirjoittivat 31.3.2014 yhteistoimintasopimuksen. Yhteistoimintasopimus on päättynyt 31.12.2019.

Skanska on vuodesta 2014 alkaen ostanut tontteja ja toteuttanut kohteita korttelissa 23132. Kaikki korttelin autopaikat on myös rakennettu Skanskan toimesta ja kustannuksella LPA-tontille toteutettuun pysäköintilaitokseen.

Korttelista 23132 on vielä toteuttamatta tontit 10 ja 12, johon Skanska on suunnitellut ja luvittanut vuoden 2018 aikana Asunto Oy Vantaan Vega niminen omistusasuntokohteen. Skanska toi kohteen ennakkomarkkinointiin alkuvuodesta 2019. Tuohon ajankohtaan ajoittui Kivistön alueella uudistuotannon huomattava ylitarjonta, mikä johti siihen, että hankkeelle ei ollut kysyntää eikä siten aloitusedellytyksiä. Skanska on 21.4.2020 kirjallisesti hakenut ja pyytänyt, että tontit 10 ja 12 varataan sen ostettaviksi 31.3.2014 päivätyn yhteistoimintasopimuksen mukaisin periaattein 31.12.2020 asti. Skanska on samalla lupautunut, että tonteille 10 ja 12 rakennettava hanke toteutetaan kohtuuhintaisena ja sen huoneistojen velaton keskimyyntihinta on enintään 4450 €/m2.

Sopimuksen päättymiskohta on kuitenkin ristiriidassa sopimuksen tarkoituksen ja korttelin toteutusta koskevan kohdan 6.4 kanssa. Ao. kohdassa todetaan, että kaikkien korttelin kohteiden tulee olla rakenteilla 6 vuoden kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta eli elokuuhun 2020 mennessä. Edelleen sopimuksessa todetaan, että mikäli rakentaminen viivästyy rakentajasta riippumattomasta syystä, pidennetään tuota kuuden vuoden määräaikaa viivästyksen vaatimalla ajalla. Osapuolten yksiselitteinen tarkoitus on ollut, että Skanska toteuttaa korttelin 23132 sopimuksessa kuvatuin periaattein.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista jatkaa tonttivarausta Skanskalle (As. Oy Vantaan Vegalle) 31.12.2020 asti. Kaupunki ei kuitenkaan uusi vanhaa toteuttamissopimusta. Kuitenkin kaupunki voi sitoutua yhteistoimintasopimuksen mukaiseen tontin (501 €/k-m2) hinnoitteluun 31.12.2020 asti, jos Skanska sitoutuu hankkeessa hakemuksen mukaiseen huoneistojen velattomaan enimmäismyyntihintaan.

Enimmäismyyntihinta tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Jos asuntojen myyntihinta ylittää sovitun hinnan, sopimussakkoa peritään enimmäismyyntihinnan ylittävän osuuden verran. Asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Toteuttajayhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.

Tonteilla 23132/10 ja 12 saa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä olla enintään 30 % ja vähintään 30 % kokonaismäärästä (kpl) pitää olla kolmioita tai suurempia perheasuntoja siten, että vähintään 10% asuntojen kokonaismäärästä (kpl) on 4h+k/kk tai suurempia.

Jotta Skanskan ei tarvitse hakea uutta rakennuslupaa tonteille, kaupunki voi tässä tapauksessa katsoa tontit 10 ja 12 yhtenä kokonaisuutena. Tämä kuitenkin edellyttää, että se kohde, jossa on suurempia asuntoja (tontti 23132/12) tulee ostaa ensin, jos rakentaminen lähtee vaiheittain liikkeelle.

Skanska sitoutuu suorittamaan tontin 23132/12 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Skanska sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Koska kaupunki on varaamassa Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekantaa, viedään asia kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että varataan As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle (Y: 2589309-5) Kivistöstä tontti 23132/12 ja Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) koko osakekanta omistusasuntotuotantoon.

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

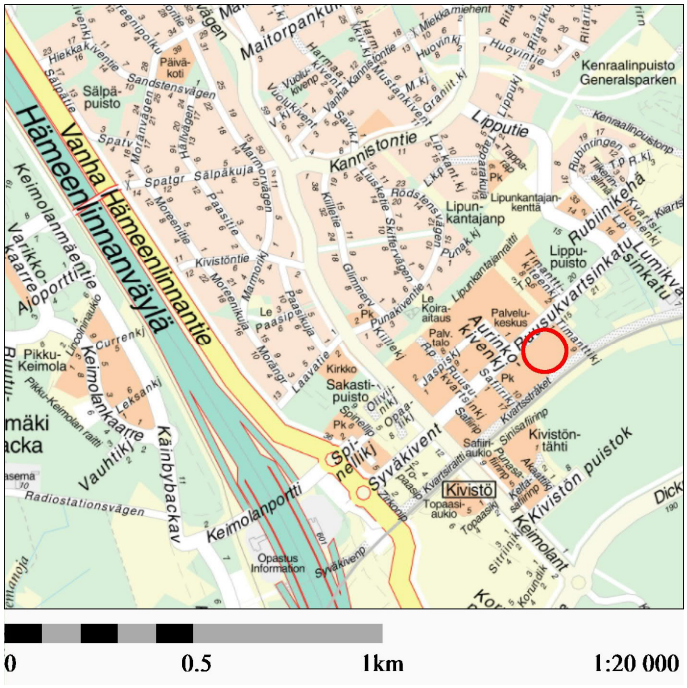
Liitteet:
- Kartta tontista 23132/10 varaus
- Kartta tontista 23132/12 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

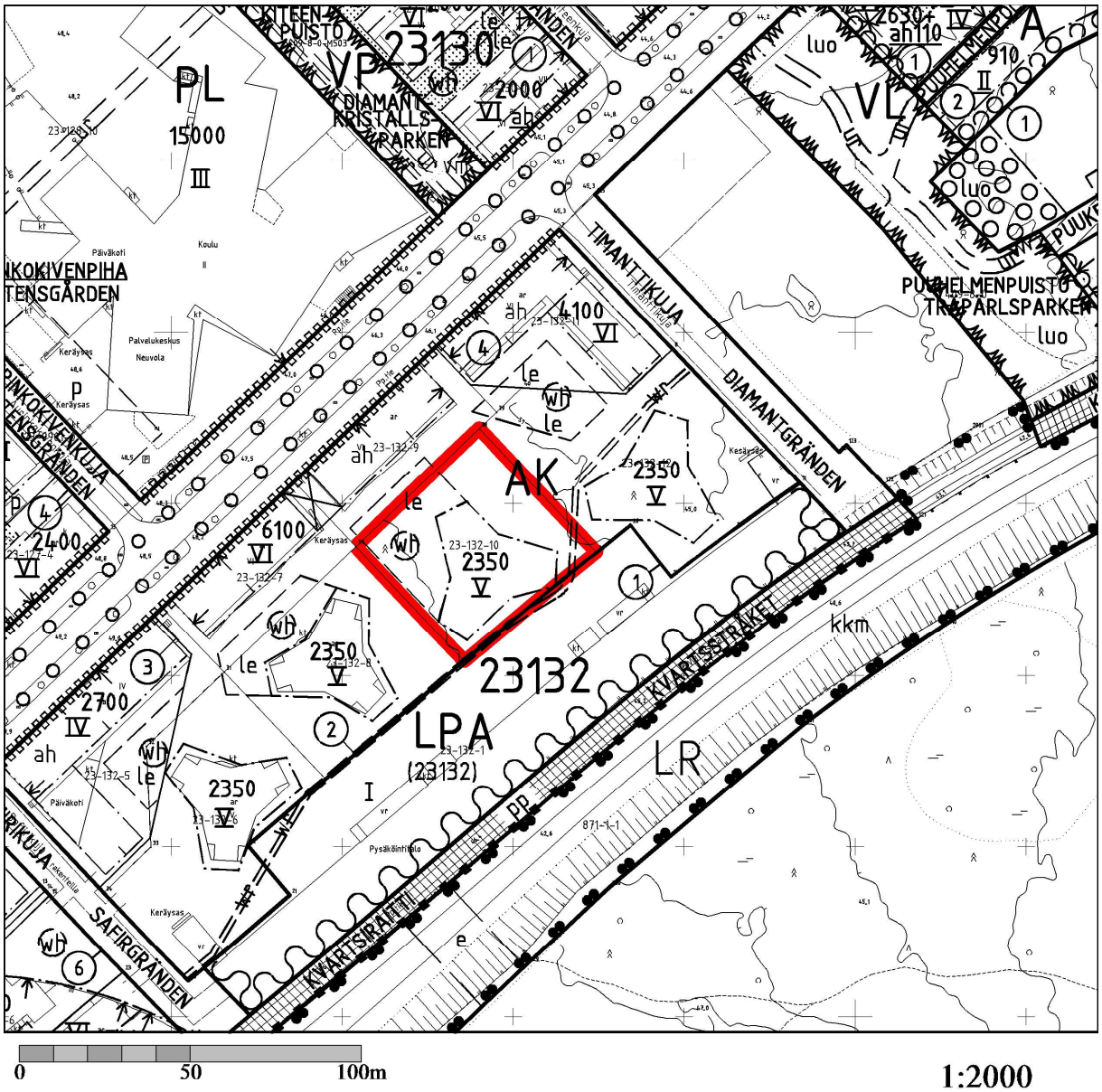


TONTIN VARAAMINEN /
As. Oy Vantaan Vega /
Skanska Talonrakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti 10
Pinta-ala 2385 m^2
Rakennusoikeus 2350 k-m^2



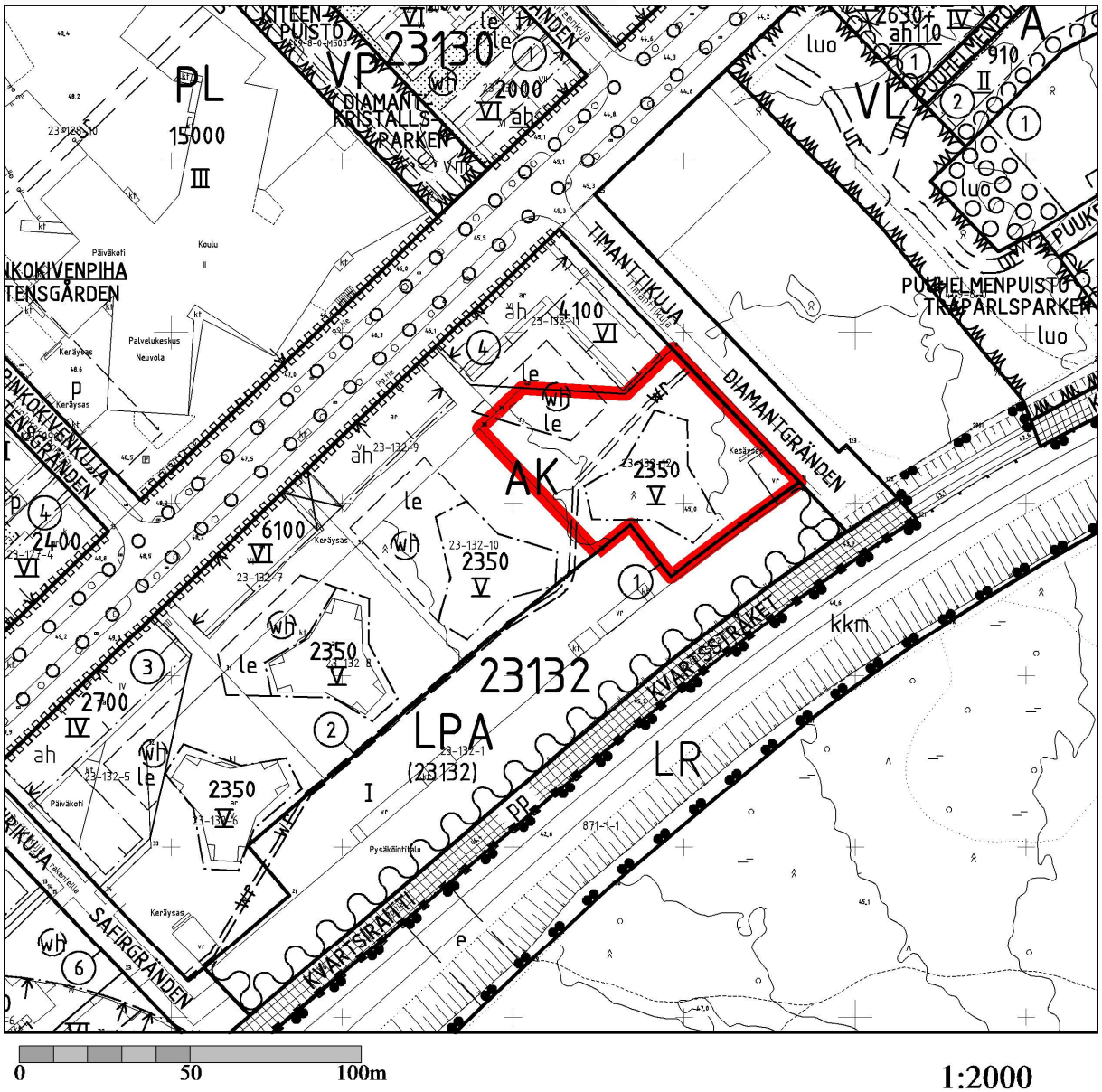
KOHTEEN SIJAINTI

TONTIN VARAAMINEN /
As. Oy Vantaan Vega /
Skanska Talonrakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti 12
Pinta-ala 3240 m^2
Rakennusoikeus 2350 k-m^2



18 § **Asolasta tontin 72214/3 varauksen jatkaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy /AK**

VD/9708/10.00.02.00/2018
AK/JL/MH

Esitetään Asolasta asuntotontin 72214/3 varauksen jatkamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 400 k-m2.

Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 721300) on tullut voimaan 21.1.2015. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 neliömetriä, mikä vastaa asuntoja noin 1000 asukkaalle. Alueen kokonaispinta-ala noin 10,5 hehtaaria. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle vuonna 2015.

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 18.6.2018 § 9** päätti hyväksyä Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 72214/3 varaamista VAV Ara-asunnot Oy:lle.

Tontti 72214/3 sijaitsee Asolan kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 400 k-m2. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 35

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata Asolan korttelin 72214 tontti 3 VAV Ara-asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
b) tontin 72214/3 varaus on voimassa 30.6.2020 saakka,
c) tontti luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 72214/3 varausaikaa jatkettavaksi noin vuodella eteenpäin.

Hanketta suunniteltiin alun perin normaalina betonikerrostalona. Viime vuonna käynnistettiin puukerrostalovaihtoehdon tutkiminen ko. tontille ja sen suunnittelua on viety eteenpäin syksyn ja talven aikana. Suunnitelmat ovat olleet myös Arassa kommenteilla. VAV Asunnot Oy hakeneet poikkeamislupaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden kasvattamiseksi sekä julkisivumateriaalin muuttamiseksi niin, että osassa julkisivua voi näkyä puumateriaali. Nämä suunnitelmamuutokset ovat hidastaneet hankkeen etenemistä.

Seuraavaksi VAV:lla on tarkoitus saada rakennuslupahakemus valmiiksi ja tuoteosatoimittajan jatkosuunnittelu käyntiin. Puutalotehtaan kapasiteetti on myyty tämän vuoden loppuun, joten realistinen aloitusaikataulu on kevät 2021.

Kaupungin kannalta on tarkoituksen mukaista jatkaa tonttivarausta 31.12.2021 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on päätösvaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Asolan tontin 72214/3 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

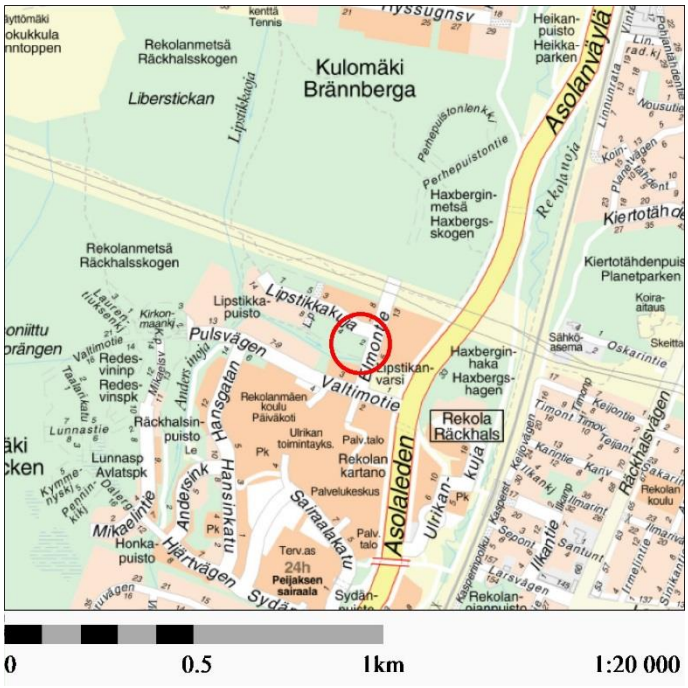
Liite:
- kartta tontista 72214/3 varauksen jatko

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



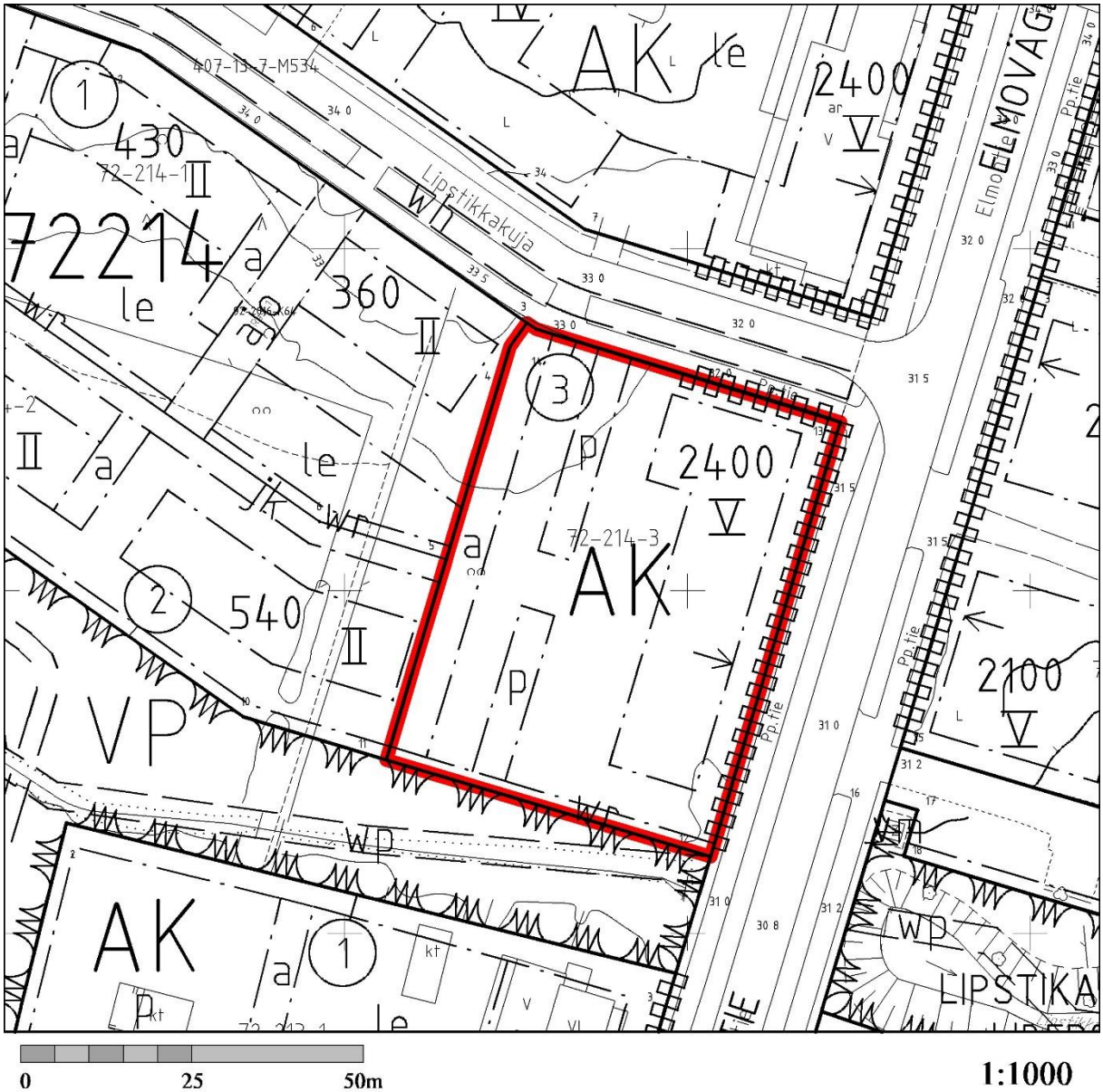
TONTIN VARAAMINEN /
VAV ARA- Asunnot Oy

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kortteli: 72214

Tontti: 3

Pinta-ala 3275 m^2
Rakennusoikeus 2400 k-m^2



19 § **Oikaisuvaatimus (1) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JH

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty **tyytymättömyyttä** vuokratontin perusvuokran suuruuteen ja tontin lunastushintaan.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja

myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korotuksen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 6.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Toivonen Marika

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: perjantai 6. maaliskuuta 2020 10.50
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus

Viite: Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta)
VD/9828/10.00.02.02/2019

Arvoisa vastaanottaja, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta.

Haluan esittää tyytymättömyyteni päätökseenne vuokratontin perusvuokrasta sekä tontin lunastushinnasta.
Kaipaan perustelut ja dokumentit miten tontin käypäarvo(pääoma-arvo) on määritetty, mistä saatu luku 4% perusvuokran laskemiseksi(ei sisälly nykyiseen sopimukseen) ja miksi indeksilauseke on muutettu niin ettei vuokraa lasketa jos indeksi laskee?
Vuokran nostaminen n. 3,5 kertaiseksi on kohtuuton ja tontin nykyinen käypäarvo on vain noin puolet arvioon(81000) verrattuna.

Ystävällisin Terveisin
[redacted]

20 § **Oikaisuvaatimus (2) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on pyydetty 31.12.2023 päättyvien vuokrasopimusten **kohtuuttomien** hinnankorotusten korjaamista vedoten siihen, että alueella 2000 vuoden jälkeen omakotitalojen hinnat eivät ole nousseet vaan päinvastoin laskeneet.

Omakotitalojen hintojen osalta voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua. Se, että vanhojen vuokrasopimusten mukaisia vuokria ei uusittaessa määritettäisi yhdenvertaiselle tasolle muiden vuokraoikeuden haltijoiden kanssa, merkitsisi sitä, että vuokraoikeuden haltijoita kohdeltaisiin eriarvoisesti. Maanvuokran alentaminen merkitsisi myös epäsuorasti tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien hyväksi, mitä ei voida pitää perusteltuna, koska kaupungin maaomaisuus on kaikkien vantaanlaisten yhteistä omaisuutta.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti.

Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:
-Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 5.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 5. maaliskuuta 2020 15:50
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus VD/9828/10.00.02.0272019

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta.

Pyydän oikaisuvaatimusta kiinteistöjohtajan päätökseen. Esitän 31.12.2023 päättyvien vuokrasopimusten kohtuuttomien hinnankorotusten korjaamista.

15.3.2016 kaupunki on lähettänyt kirjeen ostomahdollisuudesta 40.920 €. Em. kirjeen jälkeen hallitsemalleni tontille ei ole ostomahdollisuutta esitetty. Tontin myyntihinta-arvo taulukkolaskelmissanne on esitetty 81.000 €:ksi. Tontin arvo on kaksinkertaistettu 40.920 €:sta . Täten vuosivuokra nousisi peräti 3,4 kertaiseksi nykyisestä 943,86 €:sta eli 3.240 € vuodessa.
Kirjeestä ei selviä, että kuka tonttien arvioinnit on tehnyt ja millä perusteella?

Alueellamme 2000- vuoden aikana OK-talojen hinnat eivät ole nousset, päin vastoin alentuneet.

Pyydän, että lähetätte tästä viestistä saaduksi kuittauksen.

[redacted]

21 § **Oikaisuvaatimus (3) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta)**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JH

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty tyytymättömyyttä päätökseen ja todettu, että on **epäoikeudenmukaista** korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. **Oikaisuvaatimuksessa** todetaan, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat **kohtuuttomia** suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueen toteutuneisiin kiinteistökauppoihin.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua. Se, että vanhojen vuokrasopimusten mukaisia vuokria ei uusittaessa määritettäisi yhdenvertaiselle tasolle muiden vuokraoikeuden haltijoiden kanssa, merkitsisi sitä, että vuokraoikeuden haltijoita kohdeltaisiin eriarvoisesti. Maanvuokran alentaminen merkitsisi myös epäsuorasti tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien hyväksi, mitä ei voida pitää perusteltuna, koska kaupungin maaomaisuus on kaikkien vantaanlaisten yhteistä omaisuutta.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 8.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

OIKAISUVAATIMUS

Viite: Viranhaltijanpäätös ”Erillispientalotontteien vuokrasopimusten uusiminen Korsossa”

Hyvä Vantaan Kaupunki.

Haluan esittää tyytymättömyyteni päätökseen. Kiinteistötunnuksen **nro** [redacted]

vuokraoikeuden haltijana koen epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokran yli kolminkertaiseksi

nykyiseen vuokratasoon nähden.

Totean että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastus hintaan sekä alueen toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Lisäksi on epäselvää kuka tai mikä taho on hinta-arvion tehnyt ja millä perustella.

Johtuuko tämä kohtuuton korotus siitä. että viranhaltijat ovat tehneet virheitä virassaan.

Onko tarkoitus päästä eroon eläkeläisistä jotka ovat rakentaneet tämän maan siihen kuntoon mikä se on. Vai onko tarkoitus rahastaa eläkeläisiä rakentaa tämän kaupungin talous kuntoon ja siirtää meidät sos.palvelun ja Kelan asiakkaaksi.

Vantaan kaupungilla on koko sos.toimi sekaisin esim. kotihoito, lapsiperheiden sos.palvelut ja syrjäytyneiden palvelut.

Vaadin kunnioittaen päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin.

[redacted]

22 § **Oikaisuvaatimus (4) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta)**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JH

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat:
1. Tonttien lunastuhintojen kohtuullistamista sekä käyvän arvon tarkistamista
2. Tonttien vuokrahintojen kohtuullistamista

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että tulevan vuokran nostaminen ja tontin arvon nouseminen vaikeuttaa myyntiä. ”Kukaan ei osta kiinteistöä kalliilla vuokratontilla, mutta myös tontin lunastushinta on sen verran suuri, että se saa ostajat etsimään muita vaihtoehtoja.” Tältä osin voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen

muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Edellisen kerran vuonna 2018 kaupunki on tarjonnut kaikille pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille lunastaa tontti itselleen kaupungin määrittämällä hinnalla. Tonttien lunastusmahdollisuudesta on tiedotettu vuokraoikeuden haltijoille hallintolain 62 §:n mukaisena yleistiedoksiantona. Yleistiedoksiantoa voidaan käyttää silloin, kun asiakirja on annettava tiedoksi yli kolmellekymmenelle tiedossa olevalle henkilölle tai kun henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Vuokraoikeuden haltijoilla on ollut tiedossa vuokrasopimuksen päättyminen eikä ole perusteltua olettaa, että uuden vuokrasopimuksen vuokrataso olisi sama kuin vanhan. Kaupunki on päättänyt uusien vuokrasopimusten vuokratason ja tiedottanut yli kolme vuotta aiemmin vuokralaisille ja asukkaille, että kaupunki tekee uudet vuokrasopimuksen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Näin ollen vuokraoikeuden haltijoille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasoon.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 8.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Oikaisuvaatimus Vantaan kaupungille

Asia:
Oikaisuvaatimus Vantaan kaupungin antamasta viranhaltijapäätöksestä § 22/2020 (VD/9828/10.00.02.02/2019), koskien kiinteistöä [redacted] Vantaan Kulomäessä

Valittaja 1:

[redacted]

Valittaja 2:

[redacted]

Valituksenalainen päätös:
Vantaan kaupungin antama viranhaltijapäätös § 22/2020 (VD/9828/10.00.02.02/2019) sekä Vantaan kaupunginhallituksen 09.09.2019 §20 tekemä päätös uusista vuokratontin (kiinteistötunnus [redacted]) vuokrausperiaatteista Vantaan Kulomäessä.

Tiedoksiantopäivä:
Tiedoksianto Vantaan kaupungin päätöksestä saatu postitse 26.02.2020 (LIITE 1.)

Vaatimukset

1. Tonttien lunastushintojen kohtuullistaminen sekä käyvän arvon tarkistaminen

2. Tonttien vuokrahintojen kohtuullistaminen

Taustaa

Vantaan kaupunginhallitus on 09.09.2019 tekemässään päätöksessä päättänyt Kulomäessä sijaitsevien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisesta sekä uusista vuokrausperiaatteista. Kaupunginhallitus on päättänyt jatkossa vuokrata tontit käyvällä hinnalla, joka tarkoittaa nykyisen vuokrahinnan lähes nelinkertaista nousua. Alueella asuu todella paljon eläkeläisiä sekä lähivuosina eläköityviä iäkkäämpiä ihmisiä, joille kyseinen vuokran nousu tarkoittaa merkittävää ellei jopa kohtuutonta kustannusten nousua.
Tonttien hinnat on myös edellä mainitulla päätöksellä nostettu niin sanottuun käypään arvoon, joka on käytännössä tarkoittanut tonttien lunastushintojen nousua kolmessa vuodessa jopa 50 prosentilla, 40 000 eurosta 80 000 euroon.

Perustelut

1. Tonttien lunastushintojen kohtuullistaminen

Aiemmin Vantaan kaupungilla oli vuosia tapana tarjota vuokralaisilleen tasaisin väliajoin tontin lunastusmahdollisuutta, jonka yhteydessä vuokralaisille lähetettiin myös kulloinkin voimassa oleva lunastushinta. Tonttien lunastushintojen nousu oli vuosien saatossa melko maltillista ja tarjousten välissä hinta nousi enimmillään muutamilla tuhansilla euroilla. Viimeisimmän tarjouksen yhteydessä myyntihinnaksi oli arvioitu noin 41 000 euroa. Kyseinen tarjous oli voimassa vuoden 2017 helmikuuhun saakka. Vuoden 2017 elokuussa olin yhteydessä Vantaan kaupungin tontti-insinööriin, jolloin selvisi, että tonttimme hinta oli noussut viimeisimmän (vuoden 2017 helmikuuhun asti voimassa olleen) tarjouksen jälkeen 30 000 eurolla. Ihmettelin tällöin, ettei meille ollut tullut mitään tietoa tontin lunastushinnan tulevasta hurjasta noususta ja sain tietää että kaupunki oli päättänyt luopua tarjousten lähettämisestä ja hintojen nostamisesta käypään arvoon. Hintoja oli tällöin kuulema tarkoitus nostaa porrastetusti ettei hintojen äkillinen nousu kävisi vuokralaisille liian kohtuuttomaksi. Mielestäni 30 000 euron hinnan nousu vajaassa puolessa vuodessa on kyllä melkoisen kohtuuton. Näin oli kuulema tarkoitus menetellä myös tonttivuokrien kanssa, vaikkei tontti-insinöörin mukaan mitään päätöksiä ollutkaan vielä korotuksien määristä tehty.
Tällä hetkellä tonttien käyvän arvon on arvioitu olevan 81 000 euroa, joka tarkoittanee taas lähes 20 000 euron hinnannousua kahden vuoden takaiseen arvoon. Tonttien hinnat ovat siis nousseet kolmessa vuodessa peräti 50 prosenttia.

Haluaisin tietää mihin tämä Vantaan kaupungin käyvän arvon arvio perustuu? Nyt tontit on kaikki arvioitu saman hintaisiksi, vaikka vielä kaksi vuotta sitten tonttien lunastushinnat vaihtelivat jopa tuhansilla euroilla. Ovathan tontit niin maaperältään, suuruudeltaan kuin sijainniltaankin hyvin erilaisia. Vuoden 2017 vuokratonttien lunastuspäätöksessä (LIITE 2.) mainitaan, että lunastustonttien hinnoittelussa on syytä siirtyä käyttämään tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta sekä aluekohtaista rakennusoikeuden hintaa, joita käytetään jo yleisesti kaupungin tontinluovutusprosesseissa. Näin on ilmeisesti menetelty myös Kulomäen tonttien käyvän arvon arvioinnissa, että tonttien arvo on arvioitu puhtaasti rakennusoikeuden määrän mukaan, joka on kaikissa tonteissa 300 m2. Suuressa osassa tontteja rakennusoikeutta on käytetty noin puolet tai vähemmän, eli käyttämätöntä rakennusoikeutta olisi tonteilla vielä paljon jäljellä, mutta sen hyödyntäminen käytännössä on lähes mahdotonta tonteilla jo olevien rakennusten vuoksi. Uusien (tyhjien) tonttien hinnoittelussa käytettävät periaatteet eivät siis käytännössä sovellu näihin vanhoihin, jo rakennukset omaaviin tontteihin. Näin ollen näiden vanhojen ja uusien tonttien hinnoittelussa ei voida käyttää samoja periaatteita ja Kulomäessä sijaitsevien tonttien arvon määrittelemisessä käytettyjä perusteita tulisi muuttaa suhteessa uusiin ja rakentamattomiin tontteihin nähden.
Vantaan kapungin mukaan (LIITE 2.) vuokratonttien lunastushintojen tulee olla samaa tasoa kaupungin muutoin luovuttamien pientalotonttien kanssa ja yhdenvertaisuusperiaate on huomioitava. Lunastushintojen tulee olla suhteessa käypiin arvoihin tasavertaiset eri kaupunginosissa. Kaupunki on vuoden 2017 vuokratonttien lunastuspäätöksessä vedonnut yhdenvertaisuusperiaatteseen, jonka mukaan pientalotonttien lunastushintojen täytyy olla yhdenmukaiset sekä hintojen perusteena yhtenäiset kriteerit. Ymmärrettävää on, että viranomaisten tulee pyrkiä yhdenvertaisuuteen ja tasapuolisuuteen ja siinä mielessä ymmärrän kaupungin tarpeen hintojen yhtenäistämiseksi. Ymmärrämme myös sen, että kaupungilla on ollut tarvetta nostaa tonttien hintoja, koska ne eivät ole olleet käyvän hinnan tasolla. Emme kuitenkaan hyväksy kaupungin tapaa toimia asiassa emmekä keinoja ja periaatteita, joilla tonttien hintoja on lähdetty korottamaan. Alkuperäisestä tarkoituksestaan poiketen Vantaan kaupunki asettaa toiminnallaan tonttien lunastajat tosiasiassa hyvin eriarvoiseen asemaan eikä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös edistä millään tavalla yhdenvertaisuutta tontinlunastajien välillä.

Suurta ihmetystä aiheuttaa se, miksei Vantaan kaupunki ole ilmoittanut aikeistaan nostaa tonttien hintoja käyvän arvon tasolle, vaan päätökset ja muutokset on tehty kaikessa hiljaisuudessa vuokralaisten selän takana. Monet vuokralaiset olisivat varmasti käyttäneet lunastusoikeutensa

muutama vuosi sitten, jos olisivat tienneet niin tonttien lunastushintojen, kuin myös tonttivuokrien räjähdysmäisestä noususta. Viranomaisten toimet ovat tässä tilanteessa olleet vähintääkin kohtuuttomia sekä hyvin kaukana avoimuudesta jota laissakin (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 3§) peräänkuulutetaan. Vuokralaiset eivät ole millään tapaa voineet valvoa oikeuksiaan ja etujaan. Miten Vantaan kaupungin viranomaiset eivät katsoneet tarpeelliseksi ilmoittaa vuokralaisilleen näinkin merkittävästä yksityisten etujen muutoksesta?

Viranomaiset eivät tässä tapauksessa ole toimineet puolueettomasti niin kuin Hallintolain 6§:ssa heiltä edellytetään, vaan tietojen niin sanottu ”pimittäminen” asianosaisilta antaa jopa kuvan oman edun eli taloudellisen hyödyn tavoittelemisesta ja jopa maksimoimisesta. Kuten jo aiemmin mainittu, niin monet vuokralaiset olisivat varmasti lunastaneet tonttinsa muutama vuosi sitten, kun tonttien lunastushinta oli noin 40 000 euroa, jos he olisivat tienneet joutuvansa muutamaa vuotta myöhemmin maksamaan tontistaan tuplasti enemmän tai joutuvansa tilanteeseen, jossa heillä ei ole enää varaa maksaa tontin vuokraa. Tällä hetkellä Vantaan kaupungilla on täysin win-win tilanne, kun tonttien hinnat on jo nostettu pilviin vuokralaisia tiedottamatta, eikä vuokralaisille jää muuta vaihtoehtoa, kun maksaa lähes nelinkertaista vuokraa tontista tai ostaa tontti omaksi tuplahinnalla siitä mitä se oli vain muutama vuosi sitten. Tilanne oli kaupungilla varmasti tiedossa jo silloin, kun päätöksiä tehtiin ja viranomaisten toimet viittaavat nyt vahvasti siihen, että näitä päätöksiä on tarkoituksella tehty vuokralaisten selän takana.
Kaupunki on (Liite 2. Vuokratonttien lunastuspäätös 2017) perustellut tonttien hintojen sekä tonttivuokrien nostoja yhdenvertaisuusperiaatteella, että tonttien hinnat, vuokrat sekä laskentaperusteet olisivat kaikille samat. Samassa dokumentissa viitataan myös siihen, ettei kaupunki ole aiemmin saanut huomattavaa taloudellista hyötyä tonttikaupoista eikä taloudelliset syyt ole nytkään korotusten syynä. Jos näin olisi todellisuudessa ollut, niin miksei kaupunki olisi voinut ajoissa ja avoimesti ilmoittaa vuokralaisille edessä odottavista korotuksista?

Edellä esitettyjen seikkojen valossa vaadimmekin Vantaan kaupunkia kohtuullistamaan 14.02.2020 annetussa viranhaltijapäätöksessä esitettyä 81 000 euron tontinlunastushintaa sekä muuttamaan ja arvioimaan uudelleen perusteet, joiden mukaisesti tontin hinta on määritelty. Kohtuullinen hinnannousu ei missään nimessä ole 30 000 euroa vajaassa puolessa vuodessa tai 50 prosenttia kolmessa vuodessa. Toivoisimme Vantaan kaupungin myös antavan tarkemman selvityksen siitä, kuinka tontin tämän hetkinen arvo on arvioitu sekä perusteet miksi vanhat jo rakennukset omaavat tontit (joiden jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei voi käytännössä käyttää) tulisi arvioida samoin

perustein, rakennusoikeuden määrän mukaisesti, kuin uudet täysin tyhjät tontit, joissa rakennusoikeuden voi hyödyntää täysimääräisesti.

2. Tonttien vuokrahintojen kohtuullistaminen

Vantaan kaupungin vuoden 2017 vuokratonttien lunastuspäätöksessä (LIITE 2.) mainittiin, että lunastushintoihin ei ole syytä tehdä alennuksia, koska vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus jatkaa tontin vuokraamista varsin edullisella vuokratasolla. Näinhän ei ole tosiasiassa käymässä, vaan jatkossa vuokralaiset tulevat maksamaan tontistaan täysin käypää hintaa. Vuokrat tulevat uuden vuokrasopimuksen myötä nousemaan noin nelinkertaisesksi tämän hetkiseen vuokraan verrattuna.
Vantaan kaupungin kanta vuonna 2017 näytti tontti-insinöörin sekä lunastuspäätöksen mukaan olevan, että vuokrat eivät kovinkaan paljoa nouse tai ne pysyvät kohtuullisina, ja korotukset tehdään kohtuullisesti porrastaen. Miten tämä kanta on nyt täysin muuttunut? Vuokrat ovat nousemassa nelinkertaisiksi kertarysäyksellä.
Vuoden 2017 lunastuspäätöksessä oli myös seuraava lause; ”Mikäli kaupunki haluaa helpottaa vuokrasopimusten uusimisvaiheessa maanvuokralaisten asemaa, voidaan uusiin vuokrasopimuksiin siirtyessä käyttää porrastettua vuokraa.”. Herääkin kysymys, että miksi Vantaan kaupunki ei ole halunnut helpottaa maanvuokralaistensa asemaa?

Kuten jo edellä mainittu vuokrankorotusten pariin kuuluvista Kulomäen pientalotonteista suuren osan omistaa joko jo eläköityneet henkilöt tai iäkkäämmät pian eläköityvät henkilöt. Vuokrankorotuksen määrä on jo niin huomattava, että se ajaa varsinkin iäkkäämmät ihmiset taloudelliseen ahdinkoon ja monia odottaisi varmasti edessä kodistaan luopuminen, jos korotukset toteutuvat sellaisenaan. Korotusten määrä vaikuttaa merkittävästi myös lapsiperheiden talouteen ja useamman sadan euron lisäkulu kuukaudessa saa varmasti myös lapsiperheet suunnittelemaan alueelta muuttoa. Ongelmaksi koituu varmasti se, ettei kiinteistöjä uuden muutoksen vuoksi saa enää helposti myytyä. Kukaan ei osta kiinteistöä kalliilla vuokratontilla, mutta myös tontin lunastushinta on sen verran suuri, että se saa ostajat etsimään muita vaihtoehtoja. Ihmiset ovat siis loukussa kalliilla vuokratontilla, johon heillä ei ole varaa, mutta ei myöskään mahdollisuutta myydä kiinteistöään pois. Näin on jo käynyt muissa kaupungeissa, kuten muun muassa Espoon Laajalahdessa ja myös kaupungin viranomaiset ovat tiedostaneet syntyneen ongelman.

Iäkkäämmillä vuokralaisilla ei todennäköisesti ole myöskään mahdollisuutta lunastaa tonttejaan, koska eivät ikänsä puolesta saa enää lainaa eikä olisi muutenkaan maksukykyä lainan poismaksamiseen ja harvalta löytyy niin valtavia säästöjä, että tontin voisi lunastaa nykyisellä hinnalla ilman lainaa. Myöskään perheet, joilla on jo ennestään velkataakka kiinteistöistään eivät välttämättä saa lainaa, koska kuukausittaiset menot nousevat liian korkeiksi.
Se ettei Vantaan kaupunki tiedottanut jo aiemmin tulevista korotuksista, ennen kuin tonttien lunastushintaa nostettiin 50 prosentilla, asettaa kaupungin toimet hyvinkin epäilyttävään valoon. Asia on ollut Vantaan kaupungilla (Vantaan kaupungin nettisivuilla jo vuonna 2017) tiedossa jo ainakin vuodesta 2017 lähtien (jolloin tonttien lunastushinta oli reilut 40 000 euroa), mutta asianosaisia eli vuokralaisia ei ole tästä suoraan tiedotettu. Vantaan kaupungin toiminta on ollut vähintäänkin kyseenalaista ja herättää paljon kysymyksiä kaupungin toiminnan motiiveista.

Edellä mainituin perustein vaadimme, että Vantaan kaupunki kohtuullistaa suunnittelemiaan vuokrankorotuksia. Kohtuullistamisessa tulisi huomioida edellä mainitut ongelmat, jotka korotuksista johtuen tulevat ilmaantumaan. Vuokrien korotuksia tulisi myös porrastaa järkevästi, niin ettei maanvuokraajille koidu tästä totaalista taloudellista ahdinkoa. Tonttien vuokraa voitaisiin määritellä myös tontin käyvän arvon perusteella, mutta tällöin tontin käypää arvoa tulisi myös kohtuullistaa ja tontin arvon määräytymisperiaatteita muuttaa kohtuullisemmiksi vanhojen vuokratonttien lunastajille.
Haluaisin tässä kohtaa nostaa vielä esille hallituksen esityksen (HE 55/1973 vp) koskien maanvuokralakia jossa todetaan, että 4 §:n 2 momentin säännös on tarkoitettu turvaamaan sekä vuokraajaa että vuokranantajaa ja että sitä voidaan soveltaa kaikenlaisiin vuokrasopimusehtoihin. Jos maksuehto on muodostunut sellaiseksi, että vuokranmaksu on vähäisyytensä vuoksi menettänyt kaiken merkityksensä vuokravastikkeena ja niin ollen kohtuuttoman alhaisena edellyttää maksuehdon sovittelua vuokran korottamiseksi, niin hallituksen esityksen mukaan 7 §:n 3 momentti on selventävä säännös ja tarkoittaa muun ohella alhaisen vuokranmaksun aiheuttavan ehdon oikaisemista sovittelulla siten, ettei suoritettava vuokra enää olisi kohtuuton. Säännöksellä ei siis hallituksen esityksen mukaan kuitenkaan tarkoiteta sitä, että vuokran tulisi automaattisesti olla "käyvän" vuokran mukainen vaan ainoastaan, ettei se saa olla kohtuuton.
Alle nelinkertainen vuokrankorotus ei varmasti olisi kohtuuton kaupungille, mutta nelinkertainen vuokrankorotus yksityiselle vuokraajalle on kyllä täysin kohtuuton, eikä myöskään millään tavalla edistä Vantaan kaupungin peräänkuluttamaa yhdenvertaisuutta ihmisten menettäessä elinikäiset kotinsa.

Yhteenveto

Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 3 §:n mukaan viranomaisten velvollisuuksien tarkoituksena on toteuttaa avoimuutta viranomaisten toiminnassa sekä antaa yksilöille ja yhteisöille mahdollisuus valvoa julkisen vallan ja julkisten varojen käyttöä, muodostaa vapaasti mielipiteensä sekä vaikuttaa julkisen vallan käyttöön ja valvoa oikeuksiaan ja etujaan. Vantaan kaupungin viranomaiset eivät ole toiminnallaan ja päätöksentekotavoillaan edistäneet tällaista toimintaa, vaan päinvastoin kaupungin päätöksenteko ja toiminta on ollut kaikkea muuta kuin julkista. Päätöksia yksilöiden oikeuksista ja eduista on tehty heidän tietämättään ja heitä siitä tiedottamatta, joka on johtanut yksilöiden etujen ja oikeuksien alasajoon. Vuokraajat eivät ole millään tavalla voineet valvoa oikeuksiaan ja etujaan lain edellyttämällä tavalla.

Kaupunki perustelee vuoden 2017 tontinlunastupäätösessään (LIITE 2.) tonttien hintojen sekä tonttivuokrien nostoja yhdenvertaisuusperiaatteella, että tonttien hinnat, vuokrat sekä laskentaperusteet olisivat kaikille samat. Samassa dokumentissa viitataan myös siihen, ettei kaupunki ole aiemmin saanut huomattavaa taloudellista hyötyä tonttikaupoista eikä taloudelliset syyt ole nytkään korostusten syynä. Jos näin olisi todellisuudessa ollut, niin miksei kaupunki olisi voinut ajoissa ilmoittaa vuokralaisille edessä odottavista korotuksista ennen, kuin korotukset ovat niin mittavia, että maanvuokralaiset joutuvat luopumaan kodeistaan.

Yhdenvertaisuusperiaatetta ei myöskään tue se tosiasia, että tyhjän tontin lunastavat ovat niin sanotusti etulyöntiasemassa ja saavat rahoilleen enemmän vastinetta, kuin vuokratonttien lunastajat, jotka eivät rakennusoikeuden määrästä huolimatta voi ylijäänyttä rakennusoikeutta enää käyttää, mutta joutuvat maksamaan siitä saman hinnan, kuin ne jotka voivat käyttää rakennusoikeuden kokonaisuudessaan.

Vantaan kaupungin viranomaisten toimet tonttienlunastushintojen sekä tonttivuokran korottamiseen liittyen eivät siis ole olleet hallintolain 6 §:n tarkoittamassa oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Vantaan kaupunki on laiminlyönyt toiminnallaan myös laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 20 §:ää, jonka mukaan viranomaisten tulisi nimenomaan edistää toimintansa avoimuutta ja heidän olisi tiedotettava toiminnastaan ja palveluistaan sekä yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista toimialaansa liittyvissä asioissa.

Toivoisimme Vantaan kaupungin ottavan uudestaan käsittelyyn vuokrankorotuksen sekä tonttien lunastushinnat ja kohtuullistavan niitä edellä esitettyjen seikkojen sekä edellä mainitun hallityksen esityksen (HE 55/1973 vp) perusteella.

Päiväys

06.03.2020

LIITTEET:

1. Tiedoksianto Vantaan kaupungin päätöksestä
2. Vantaan kaupungin vuokratonttienlunastuspäätös 2017

23 § **Oikaisuvaatimus (5) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöksen kohtuullistamista vuosivuokran korotuksen ja myyntihinnan osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii:

- myyntihinnan tulisi säilyä samantasoisena kuin tähänkin asti vastaavilla indeksikorotuksilla kuin tähän asti,
- matalampien myyntihintatasojen pitäisi jatkua siihen asti, kunnes tämä vuokrasuhde päättyy sopimuksen mukaan.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-ala. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
-- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 8.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

OIKAISUVAATIMUS PÄÄTÖKSEEN

1. Henkilötiedot

[redacted]

Sähköpostiosoite ja puhelinnumero ovat Oma Vantaa -palveluun määrittelemäsi sähköpostiosoite ja puhelinnumero. Voit muuttaa niitä "Omat tiedot" näytöllä. Tietojen muuttamisen jälkeen voit palata takaisin jatkamaan lomakkeen täyttöä.

☐ Teen oikaisuvaatimuksen toisen henkilön puolesta

2. Oikaisuvaatimuksen sisältö

Päätöksen VD-tunnus
VD/9828/10.00.02.02/2019

☐ Päätöksellä ei ole VD-tunnusta

Miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua? Mitä muutoksia päätökseen vaaditaan?

Haluamme esittää tyytymättömyytemme pientalotontin [redacted] maanvuokrasopimuksen uusimisesta tehtyyn viranhaltijapäätökseen sekä vuosivuokran korotuksen että tontin myyntihinnan osalta.

Vaadimme päätöksen vuokran ja myyntihinnan kohtuullistamista, sekä niiden yksiyiskohtaisemmat perustelut.

Myyntihinnan pitäisi säilyä saman tasoisena kuin tähänkin asti, vastaavilla indeksikorotuksilla kuin tähän asti. Matalampien myyntihintatasojen pitäisi jatkua siihen asti, kunnes tämä vuokrasuhde päättyy sopimuksen mukaan.

Perusteet, joilla oikaisua vaaditaan

Haluamme esittää tyytymättömyytemme pientalotontin [redacted] maanvuokrasopimuksen uusimisesta tehtyyn viranhaltijapäätökseen. Vuokraoikeuden haltijana toteamme epäoikeudenmukaiseksi päätöksessä esitetyn vuosivuokran korotuksen yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon verrattuna.

Toiseksi katsomme että esitys tontin myyntihinnasta, nykyisen vuokrasuhteen voimassa ollessa, on kohtuuton viimeisimpään lunastushintaan verrattuna. Esitys myyntihinnasta asettaa myös aikaisemmin tontin lunastuksen tehneet vuokranhaltijat ja nyt esityksen kohteena olevien tonttien vuokranhaltijat eriarvoiseen asemaan.

Lisäksi moitimme, ettei esityksessä eikä sen liitteissä ollut esillä perusteita siitä miten vuokrien ja myyntihintaan päädyttiin. Tätä varten pyydämme, että lähetätte julkisuuslain nojalla (asiakirjapyyntö) tiedot kaikista niistä kaupoista ja kauppahinnoista, joilla kaupunki on myynyt tontit tällä alueella vuokramiehille tai muille viimeisen 5 vuoden aikana. Siitä muodostunee se alueella käypä markkinahinta ja ne vertailukaupat, joiden perusteella oikea hintataso alueella löytyy. Lisäksi jos kaupungilla on tiedossa ne yksityisten tekemien vastaavien tonttien (= tämän asemakaava-alueen vastaavat pientalot) kauppojen hinnat, jotka alueella on tehty viimeisen viiden vuoden aikana, pyydämme niitäkin koskevat tiedot. TIedot pyydetään erittelemään tonttien kiinteistötunnusten mukaan.

Tällä alueella olevat kaupungin vuokratontit ovat samana aikana rakennettuja ja vuokrattuja, eikä ole johdonmukaista alkaa toimimaan nyt viimeisinä vuokravuosina eri tavoin kuin tähän asti. Se ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen eikä luottamuksen suojan periaatteen vuoksi laillista.

Lisäksi on ikävää, että tätä oikaisvaatimusta ei saa lähetettyä ilman päätöskopiota. Kun kyseessä on kaupungin oma päätös ja se on yksilöity tässä tunnuksella, pitäisi voida lähettää vaatimus myös ilman hankalasti valokuvattavaa liitettä. Pyydän jatkossa asioimista sähköisesti , yhteystiedoissa s-postiosoite.

3. Oikaisuvaatimuksen liitteet

Nimeä liitteet selkeästi. Esimerkiksi liittäessäsi valokuvia, nimeä ne sanalla "valokuva". Kun taas liität kuitteja, anna niille nimi "kuitti".

Kopio päätöksestä

20200308_Tonttipäätös+etusivu.pdf 4 MB

Lisää muu liite

24 § **Oikaisuvaatimus (6) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty **epäoikeudenmukaiseksi** korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Samalla oikaisuvaatimuksen tekijät ovat katsoneet **kohtuuttomaksi** arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta verrattuna vuoden 2016 tontin lunastushintaan ja alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kiinteistöjohtajan päätöksen kohtuullistamista.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 8.3.2020
Diaari: VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 8. maaliskuuta 2020 15:39
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Viite: Viranhaltijapäätös "Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta"

Hyvä Vantaan kaupunki,
Haluamme esittää tyytymättömyytemme päätökseen. Tontin nro [redacted] -vuokraoikeuden haltijoina koemme epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokra yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden.

Katsomme, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan (v. 2016) sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppohin. Lisäksi on epäselvää kuka tai mikä on hinta-arvioinnin tehnyt ja millä perusteella.

Vaadimme mitä kunnioittavimmin päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin,
[redacted]

25 § **Oikaisuvaatimus (7) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöksen kohtuullistamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että päätöksellä aiheutetaan alueella asuville ja vuokratonteilla rakennuksilla omistaville täysin kohtuuttomia taloudellisia haasteita. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että päätöstä tehdessä huomioon tulisi ottaa se, ettei tonttien arvonmuodostuksen perusteena voi käyttää samanlaista hinnoittelua kuin uusien, rakentamattomien tonttien. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että uuden sopimuksen mukainen pääoma-arvo ja sen perusteella määräytyvä perusvuosivuokra on täysin kohtuuttomia verrattuna viimeisimpään lunastushintaan ja rakennuskannan ikään nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että uusi perusvuokra sidotaan vuoden 2016 esitettyyn lunastushintaan ja lunastushinta olisi vuoden 2016 hinta.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen

omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen

tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 8.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

OIKAISUVAATIMUS

8.3.2020

Vantaan kaupunki,

Esitämme oikaisuvaatimuksen Vantaan kaupungin kiinteistöjohtajan, Kari Antin, 14.2.2020 tekemään viranhaltijapäätökseen (VD/9828/10.00.02.02/2019) koskien Vantaan kaupungin Korson Kulomäessä omistamiensa pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimisesta 2024 alkaen. Päätöksessä esitetään tonttien perusvuosivuokraksi 4 % tonttien käyvästä pääoma-arvosta, jonka on Vantaan kaupungin ulkopuolinen taho arvioinut.

Kaupungilta vuokraamallemme tontille on uudeksi pääoma-arvoksi, 2024 alkaen, määritelty **81.000 €** ja perusvuosivuokraksi näin ollen **3.240,00 €**. (4 % pääoma-arvosta). Nykyisellään perusvuosivuokra on **936,82 €** ja Vantaan kaupungin viimeksi vuonna 2016 meille lähettämän kirjeen mukaisesti tontin pääoma-arvo on ollut **41.380 €**.

Nykyiseen perusvuosivuokraan tulee viranhaltijapäätöksen mukaan näin ollen korotusta **346 %** ja pääoma-arvo nousee **196 %**. Suhteessa tontin arvon nousuun, vuokran korotus on vahvasti epäsuhteessa. Perusvuosivuokra 4 % tontin nykyisestä pääoma-arvosta olisi **1.655 €,** mikä on vielä hyväksyttävää. Tässäkin tapauksessa vuokra nousisi **177 %.** Päätöksen mukaisesti tuleva perusvuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta. Odotettavissa on siis perusvuosivuokran nousua sopimuskauden aikana.

Kuka/mikä taho on tehnyt tonttien arvon määrityksen? Miten arvon määritys on tehty ja millaisilla perusteilla? Onko arvonmäärityksessä otettu huomioon tonteilla oleva nykyinen rakennuskanta ja niihin sidotut asuntolainat, mikä vaikuttaa 2024 voimaan tulevan uuden vuokrasopimuksen mukaan siihen, että kiinteistöihin haetut asuntolainat tulee neuvotella uudestaan? Päätöksellä aiheutetaan alueella asuville ja vuokratonteilla rakennukset omistaville täysin kohtuuttomia taloudellisia haasteita. Päätöstä tehdessä huomioon tulisi ottaa se, ettei tonttien arvonmuodostuksen perusteena voi käyttää samanlaista hinnoittelua kuin uusien, rakentamattomien, tonttien arvonmuodostuksessa. Taloudellista hyötyä ei vuokratontilla olevan rakennuksen myyntitilanteessa ole mahdollista saada, lähinnä tilanne on myyntiä haittaava.

Katsomme, että uuden sopimuksen mukainen pääoma-arvo ja sen perusteella määräytyvä perusvuosivuokra ovat täysin kohtuuttomia verrattuna viimeisimpään lunastushintaan ja rakennuskannan ikään nähden. Vaihtoehtona esitämme uuden perusvuosivuokran sitomista nykyiseen vuonna 2016 esitettyyn lunastushintaan ollen 4 % lunastushinnasta ja lunastushinnan pitämistä ennallaan. Perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin kuten päätöksessä on esitetty. Tällöin vuokran korotus olisi maltillinen, mutta mahdollistaa vuokran korottamisen vuokrasopimuksen aikana.

Vaadimme päätöksen kohtuullistamista.

Terveisin

[redacted]

26 § **Oikaisuvaatimus (8) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty tyytymättömyyttä päätökseen ja todettu, että on epäoikeudenmukaista korottaa vuosivuokraa yli kolmikertaisesti nykyiseen vuokratasoon nähden. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Oikaisuvaatimuksen perusteluina on se, että aluetta, millä tontti sijaitsee, ei ole kehitetty vuosikymmeniin eikä alueella sijaitseva vuokrataloyhteisö ainakaan nosta maan tai kiinteistöjen arvoa myyntitilanteessa. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöksen kohtuullistamista.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua. Se, että vanhojen vuokrasopimusten mukaisia vuokria ei uusittaessa määritettäisi yhdenvertaiselle tasolle muiden vuokraoikeuden haltijoiden kanssa, merkitsisi sitä, että vuokraoikeuden haltijoita kohdeltaisiin eriarvoisesti. Maanvuokran alentaminen merkitsisi myös epäsuorasti tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien hyväksi, mitä ei voida pitää perusteltuna, koska kaupungin maaomaisuus on kaikkien vantaanlaisten yhteistä omaisuutta.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja

myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen kohtuuttomaksi. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arvioinnissa on otettu huomioon oikaisuvaatimuksessa esitetyt asiat. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 6.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 6. maaliskuuta 2020 8:30
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus Viranhaltijapäätökseen "Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta"

Hyvä Vantaa Kaupunki

Haluamme esittää tyytymättömyytemme päätökseen.
Tontinnumero [redacted] vuokraoikeuden haltijoina koemme epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden.

Katsomme, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Lisäksi on epäselvää, kuka tai mikä on hinta-arvioinnin tehnyt ja millä perusteella.

Esityksessä kaupunginhallitukselle mainitut perusteet hintojen korottamisesta pätevät ehkä muilla alueilla, muttei tällä Kulomäessä.
Aluetta, millä tonttimme sijaitsee, ei ole kehitetty vuosikymmeniin eikä alueella sijaitseva vuokrataloyhteisö ainakaan nosta maan tai kiinteistöjen arvoa myyntitilanteessa.

Vaadimme mitä kunnioittavimmin päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

27 § **Oikaisuvaatimus (9) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty tyytymättömyyttä päätökseen ja todettu, että on epäoikeudenmukaista korottaa vuosivuokraa yli kolmikertaisesti nykyiseen vuokratasoon nähden. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueen toteutuneisiin kiinteistökauppoihin.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 4.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 4. maaliskuuta 2020 18:03
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus

Viite: Viranhaltijapäätös "Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta"

Hyvä Vantaan kaupunki,
viitaten yllä mainittuun, haluan esittää tyytymättömyyteni päätökseen. Tontin [redacted] vuokraoikeuden haltijana koen epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokra yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Katson että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan. Lisäksi on epäselvää kuka tai mikä on arvioinnin tehnyt ja millä perusteella.

Vaadin mitä kunnioittavimmin päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin,
[redacted]

28 § **Oikaisuvaatimus (10) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty tyytymättömyyttä päätökseen ja vaadittu päätöksen kohtuullistamista sekä todettu, että on epäoikeudenmukaista korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueen toteutuneisiin kiinteistökauppoihin.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 8.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 8. maaliskuuta 2020 17:12
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Viite: Viranhaltijapäätös "Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta"

Hyvä Vantaan kaupunki,
Haluan esittää tyytymättömyyteni päätökseen. Tontin nro. [redacted] vuokraoikeuden haltijana koen epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokra yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden.

Katson että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppohin. Lisäksi on epäselvää kuka tai mikä on hinta-arvioinnin tehnyt ja millä perusteella.

Vaadin mitä kunnioittavimmin päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin,
[redacted]

29 § **Oikaisuvaatimus (11) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty **tyytymättömyyttä** päätökseen ja todettu, että on **epäoikeudenmukaista** korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueen toteutuneisiin kiinteistökauppoihin.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi maanvuokra, sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 5.3.2020
Dn:o > VD/9828/10.00.02.02/2019

OIKAISUVAATIMUS VANTAA 05.03.2020

Viite: Viranhaltijapäätös ”Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korson Kulomäestä”.

Hyvä Vantaan kaupunki,

Haluan esittää tyytymättömyyteni päätökseen. Tontin nro [redacted] vuokra-oikeuden haltijana koen epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokra yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden.

Katson, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Lisäksi on epäselvää kuka tai mikä on hinta-arvioinnin tehnyt ja millä perusteella.

Vaadin mitä kunnioittavimmin päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin,

[redacted]

30 § **Oikaisuvaatimus (12) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöksestä on esitetty tyytymättömyyttä ja vaadittu sen oikaisemista ja kohtuullistamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kokenut epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokra yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on todennut, että tontin pääoma-arvo ja myyntihinta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin hintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Oikaisuvaatimuksessa vedottiin kiinteistöjen arvoa heikentäviin tekijöihin: alueen hajuhaittoihin, liikenteen kasvuun ja ilmansaasteisiin.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra, sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten

yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 7.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 7. maaliskuuta 2020 14:06
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus

Viitaten viranhaltijapäätökseen "Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta" esitän tyytymättömyyteni ko. päätökseen ja vaadin siihen oikaisua.

Tontin nro [redacted] vuokraoikeuden haltijana koen epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokra yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Lisäksi tontin pääoma-arvo ja myyntihinta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisempään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. On myös epäselvää kuka on hinta-arvioinnin tehnyt ja millä perusteella. Kulomäen pientaloalueen arvoa heikentävät läheinen loka-autojen purkausasema, joka etenkin kesäaikaan aiheuttaa merkittäviä hajuhaittoja sekä viereisen Kulomäentien liikenteen voimakas kasvu, josta aiheutuu melua ja ilmansaasteita lähikiinteistöille.

Vaadin täten ko. päätöksen kohtuullistamista.

Vantaalla 7.3.2020

Kunnioittaen,

[redacted]

--
Avast Antivirus on tarkistanut tämän sähköpostin virusten varalta.
https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.avast.com%2Fantivirus&data=02%7C01%7Ckirjaamo%40vantaa.fi%7Cfe8f999184fa4a2c63be08d7c28fd99c%7Cdad5d62c98304db09c1589befcc5cf3e%7C0%7C1%7C637191795399617820&sdata=eLYV3m7mlskQHqxWVDIqnzrvL%2BKM0qYluPNlGjm5e5A%3D&reserved=0

31 § **Oikaisuvaatimus (13) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöksen kumoamista ja uuden vuokran ja ostohinnan **kohtuullistamista** vedoten seuraaviin asioihin:

- Kulomäki kuuluu lentomelualueeseen
- Kulomäen liikennemäärä on kasvanut ja se on tuottanut melu- ja muuta saastetta ympäristöön ja kiinteistöjen asukkaille
- Alueelle ei ole kaavoituksellisia kehityssuunnitelmia tiedossa
- Tontit ovat erikokoisia ja näin ollen kiinteä hinta / tontti ei ole oikeudenmukainen. → Hinnoittelun tulisi perustua euroa/m2.

Oikaisuvaatimuksessa on myös todettu, että tonttien lunastushintojen nostaminen vaikuttaa kiinteistön jälleenmyyntiarvoon alentavasti. Tältä osin voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta.

Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-ala. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 9.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

1.3.2020

Oikaisuvaatimus viranhaltijan päätökseen

(VD/9828/10.00.02.02/2019)

Vaadin viranhaltija päätöksen (VD/9828/10.00.02.02/2019) kumoamista ja uudelleen tontin uuden vuokrahinnan / ostohinnan kohtuullistamista, koskien tonttia nro: [redacted]

Perustelen tätä alla mainituilla seikoilla, jotka tulee ottaa huomioon tonttien hinnoittelussa.

- Kulomäki kuuluu lentomelu alueeseen, joka on lisääntynyt vuosien saatossa ja tulee lisääntymään.
- Kulomäentien liikennemäärä on kasvanut ja tuottaen melu- ja muuta saastetta ympäristöön ja kiinteistöjen asukkaille.
- Alueelle ei ole kaavoituksellisia kehittämissuunnitelmia tiedossa/tulossa.
    - Kulomäen alueelle ei ole mahdollista rakentaa uusia kauppoja tai muita tiloja, jotka parantaisivat alueen viihtyvyyttä ja toisivat nykyisen alueen ympäristöön oleellisia muutoksia parempaan.
    - Julkisen liikenteen yhteydet eivät ole parantuneet vuosien aikana.
    - Taulukossa mainitut tontit ovat erikokoisia ja näin ollen kiinteä hinta/tontti ei ole oikeudenmukainen. Hinnoittelun tulee perustua EUR/neliö.

Tonttien hintojen uudelleen määrittelyssä käytetyt perusteet jäävät viranhaltijan päätöksessä epäselviksi. ” Tontit päätettiin vuokrata käyvällä hinnalla”

Mihin perustuu käypä hinta vuokran ja oston hinnoittelussa?

Jos hinta lasketaan tontin jälleenmyyntiarvosta, tulee ottaa huomioon, että kyseessä EI ole rakentamaton tontti, vaan tontti, jolla on jo kiinteistö ja rakennusoikeutta on jäljellä vain osa, joka ei mahdollista uuden asumuksen rakentamista tontille, koska alkuperäinen kiinteistö on useimmiten keskellä tonttia, eikä tilaa uudisrakentamiselle ole.

Lähialueiden samankokoisten **rakentamattomien** tonttien hinnat ovat olleet n. EUR 60 000,00.

Tonttien myyntihinnan nostaminen vaikuttaa kiinteistön jälleenmyyntiarvoon alentavasti. Tällä hetkellä Kulomäen alueella on myynnissä omakotitalo omalla tontilla, jonka kokonaisjälleenmyyntiarvo on n. EUR 220 000,00.

- Viranhaltijan päätöksen mukainen uusi ostohinta EUR 81 000,00 on tähän myyntihintaan verrattuna täysin kohtuuton.

Yllä mainittuihin seikkoihin perustuen, vaadimme vuokran kohtuullistamista EUR 1500,00/vuosi ja myyntihinnan kohtuullistamista EUR 45 000,00.

On kaupungin ja tonttien vuokralaistenkin etu, että ette korota vuokria ja tonttien ostohintaa kohtuuttomasti vaan pidätte ne alhaisina, jotta vuokralaisilla olisi oikeasti mahdollista joko lunastaa tontti tai jatkaa vuokraamista.

Tämä oikaisuvaatimus korvaa aiemmin lähetetyn oikaisuvaatimuksen.

Pyydämme tähän oikaisuvaatimukseen vastausta kirjeitse.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

32 § **Oikaisuvaatimus (14) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty tyytymättömyyttä päätökseen ja pyydetty päätöksen kohtuullistamista sekä todettu, että on epäoikeudenmukaista korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueen toteutuneisiin kiinteistökauppoihin.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 9.3.2020
Dn:o D/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 9. maaliskuuta 2020 19:21
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: viranhaltijanpäätös "erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsossa"

Hyvä Vantaan kaupunki

Haluan esittää tyytymättömyyteni päätökseen. Tontin nro [redacted] vuokraoikeuden haltijana koen epäoikeidenmukaiseksi korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden.

Katson että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Lisäksi on epäselvää kuka tai mikä on hinta-arvioinnintehnyt ja millä perusteella.

Vaadin mitä kunnioittavammin päätöksen kohtuullistamista

Ystävällisin terveisin tontin vuokraaja
[redacted]

Lähetetty Windows 10:n Sähköpostista

33 § **Oikaisuvaatimus (15) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty tyytymättömyyttä päätökseen ja todettu, että on **epäoikeudenmukaista** korottaa vuosivuokraa yli kolmikertaisesti nykyiseen vuokratasoon nähden. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat **kohtuuttomia** suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöksen kohtuullistamista.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 33

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 5.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

OIKAISUVAATIMUS VANTAA 05.03.2020

Viite: Viranhaltijapäätös ”Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korson Kulomäestä”.

Hyvä Vantaan kaupunki,

Haluan esittää tyytymättömyyteni päätökseen. Tontin nro [redacted] vuokra-oikeuden haltijana koen epäoikeudenmukaiseksi korottaa vuosivuokra yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden.

Katson, että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia suhteessa viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Lisäksi on epäselvää kuka tai mikä on hinta-arvioinnin tehnyt ja millä perusteella.

Miten jokainen tontti voi olla sama-arvoinen, kun ne ovat erikokoisia ja maaperältään erilaisia!

Vaadin mitä kunnioittavimmin päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin,

[redacted]

34 § **Oikaisuvaatimus (16) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöksen kumoamista ja uudelleen tontin uuden vuokrahinnan / ostohinnan kohtuullistamista vedoten seuraaviin asioihin:

- Kulomäki kuuluu lentomelualueeseen,
- Kulomäen liikennemäärä on kasvanut ja se on tuottanut melu- ja muuta saastetta ympäristöön ja kiinteistöjen asukkaille,
- alueelle ei ole kaavoituksellisia kehityssuunnitelmia tiedossa.

Oikaisuvaatimuksessa on myös todettu, että tonttien lunastushintojen nostaminen vaikuttaa kiinteistön jälleenmyyntiarvoon alentavasti. Tältä osin voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua. Se, että vanhojen vuokrasopimusten mukaisia vuokria ei uusittaessa määritettäisi yhdenvertaiselle tasolle muiden vuokraoikeuden haltijoiden kanssa, merkitsisi sitä, että vuokraoikeuden haltijoita kohdeltaisiin eriarvoisesti. maanvuokran

alentaminen merkitsisi myös epäsuorasti tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien hyväksi, mitä ei voida pitää perusteltuna, koska kaupungin maaomaisuus on kaikkien vantaanlaisten yhteistä omaisuutta.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen kohtuuttomaksi. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 10.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 10. maaliskuuta 2020 8:26
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus viranhaltijan päätökseen (VD/9828/10.00.02.02/2019)

Oikaisuvaatimus viranhaltijan päätökseen

(VD/9828/10.00.02.02/2019)

Kiinteistötunnus [redacted]

Vaadin viranhaltija päätöksen(VD/9828/10.00.02.02/2019)

kumoamista ja uudelleen tontin uuden vuokrahinnan / ostohinnan kohtuullistamista, koskien tonttia nro:[redacted]

Perustelen tätä alla mainituilla seikoilla, jotka mielestäni tulee ottaa huomioon tonttien hinnoittelussa.

- Kulomäki kuuluu lentomelu alueeseen, joka on lisääntynyt vuosien saatossa ja tulee lisääntymään.
- Kulomäentien liikennemäärä on jatkuvassa kasvussa ja tuottaa melu- ja muuta saastetta ympäristöön ja kiinteistöjen asukkaille.
- Alueelle ei ole kaavoituksellisia kehittämissuunnitelmia tiedossa/tulossa.
    - Kulomäen alueelle ei ole mahdollista rakentaa uusia kauppoja tai muita tiloja, jotka parantaisivat alueen viihtyvyyttä ja toisivat nykyisen alueen ympäristöön oleellisia muutoksia parempaan.
    - Julkisen liikenteen yhteydet eivät ole parantuneet vuosien aikana.

Tonttien hintojen uudelleen määrittelyssä käytetyt perusteet jäävät viranhaltijan päätöksessä epäselviksi. ” Tontit päätettiin vuokrata käyvällä hinnalla”

Mihin perustuu käypä hinta vuokran ja oston hinnoittelussa?

Jos hinta lasketaan tontin jälleenmyyntiarvosta, tulee ottaa huomioon, että kyseessä EI ole rakentamaton tontti, vaan tontti, jolla on jo kiinteistö ja rakennusoikeutta on jäljellä vain osa, joka ei mahdollista uuden asumuksen rakentamista tontille, koska alkuperäinen kiinteistö on useimmiten jotakuinkin keskellä tonttia, eikä tilaa uudisrakentamiselle ole.

Lähialueiden samankokoisten**rakentamattomien** tonttien hinnat ovat olleet n. EUR 60 000,00.

Tonttien myyntihinnan nostaminen vaikuttaa kiinteistön jälleenmyyntiarvoon alentavasti. Tällä hetkellä Kulomäen alueella on myynnissä omakotitalo omalla tontilla, jonka kokonaisjälleenmyyntiarvo on n. EUR 220 000,00.

- Viranhaltijan päätöksen mukainen uusi ostohinta EUR 81 000,00 on tähän myyntihintaan verrattuna kohtuuton.

Yllä mainittuihin seikkoihin perustuen, ehdotamme tulevan vuokran kohtuullistamista EUR 1500,00/vuosi ja myyntihinnan kohtuullistamista EUR 45 000,00.

On kaupungin ja tonttien vuokralaistenkin etu, että ette korota vuokria ja tonttien ostohintaa kohtuuttomasti vaan pidätte ne alhaisina, jotta vuokralaisilla olisi oikeasti mahdollista joko lunastaa tontti tai jatkaa vuokraamista.

Pyydämme tähän oikaisuvaatimukseen vastausta kirjeitse.

Ystävällisin terveisin

35 § **Oikaisuvaatimus (17) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että
- on **kohtuutonta** korottaa kertakorotuksena, jos vertaa muiden kaupunkien vastaaviin korotuksiin.
- korotukset eivät ole millään tavoin suuruudeltaan **tasapuolisia** kohdistuessaan kaupungissa jo ennestään kohtuullista hintaa maksaville asukkaille. Kaupunki on saanut nettotuloa vuokrilla, koska katu yms. muita parannustöitä alueella ei ole tarvinnut vuosiin tehdä.
- korotukset eivät ole **vertailukelpoisia** missään suhteessa viime vuosien aikana tapahtuneisiin palkojen ja muiden kustannusten korotuksiin.

Oikaisuvaatimuksessa on myös todettu, että tulevan vuokran nostaminen ja tontin arvon nouseminen **hankaloittaa merkittävästi jälleenmyyntiarvoa**. Tältä osin voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä, korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös

varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu.** Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Todettakoon, että vuokratulot eivät ole korvamerkittyjä kyseisen kaupunginosan kehittämiseen, mutta ovat merkittävä tulo, jolla rahoitetaan kaupungin eri toimintoja ja palveluita.
Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 35

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 5.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 5. maaliskuuta 2020 18:58
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Oikaisuvaatimus Erillispientalotontti [redacted]

Hei,

Kaupungin ilmoituksen mukaan erillispientonttien vuokrasopimukset päättyvät 31.12 2023. Uudet vuokrat/tontin lunastus hinnat alkavat 1.1.2024.

Kiinteistötunnuksella [redacted] tonttikohtainen vuokra 1.1.2024 alkaen on 3240,00€/v ja tontin lunastushinta on 81 000€.

Katsomme, että tämä on kohtuuton korotus kertakorotuksena, jos vertaa korotuksia muiden suomen kaupunkien vastaaviin korotuksiin.
Korotukset eivät ole millään tapaa suuruudeltaan tasapuolisia kohdistuessaan kaupungissa jo ennestään kohtuullista hintaa maksaville
asukkaille. Kaupunki on kuitenkin jo vuosien ajan saanut nettotuloa vuokrilla, koska katu-yms muita parannustöitä alueella ei ole tarvinnut vuosiin tehdä.
Korotukset eivät myöskään ole vertailukelpoisia missään suhteessa viimevuosien aikana tapahtuneisiin palkkojen ja muitten kustannusten korotuksiin.

Mihin perustuu korkean vuokran/ tontin lunastuksen korotus? Korotus ei ole suhteessa Vantaan muihin erillispientonttien korotuksiin.
Haluaako Vantaan kaupunki maksattaa vuokratonteilla asuvia peittämään kaupungin muita kuluja?

Alueella ei ole tehty niin mittavia muutoksia asuinviihtyvyyteen, että korotus olisi realistinen. Tuleva vuokran nostaminen ja tontin arvon nousu hankaloittaa merkittävästi jälleenmyyntiarvoa.

Toivomme asian uudelleen käsittelyä ja hintojen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

36 § **Oikaisuvaatimus (18) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat asian uudelleen käsittelyä ja päätöksen kohtuullistamista. Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että korotus kertakorotuksena on kohtuuton, jos sitä vertaa muiden kaupunkien vastaaviin korotuksiin, ja että arviot tontin pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia viimeisimpään määriteltyyn tontin lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin nähden. Alueen kunnallistekniikkaan ja viihtyvyyteen ei ole investoitu, jotta korotus olisi realistinen. Lisäksi tontin arvon nousu hankaloittaa kiinteistöjen jälleenmyyntiarvoa ja korotukset eivät ole myös vertailukelpoisia viimevuosien aikana tapahtuneisiin palkkojen ja muiden kustannusten korotuksiin.

Asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Oikaisuvaatimuksessa oli todettu, että kaupunki on saanut tonttivuokrista nettotuloa, koska alueen katuja yms. parannustöitä ei ole alueella vuosiin tehty. Tähän voidaan sanoa, että vuokratulot eivät ole korvamerkittyjä kyseisen kaupunginosan kehittämiseen, mutta ovat yksi tulonlähde, jolla rahoitetaan kaupungin eri toimintoja ja palveluita.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra, sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin

reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 36

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 9.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Iivonen Jaana

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 9. maaliskuuta 2020 9:43
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Kopio: [redacted]
Aihe: Viranhaltijapäätös "Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta)"

Hei,

Viite: Viranhaltijapäätös "Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen
Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta)"

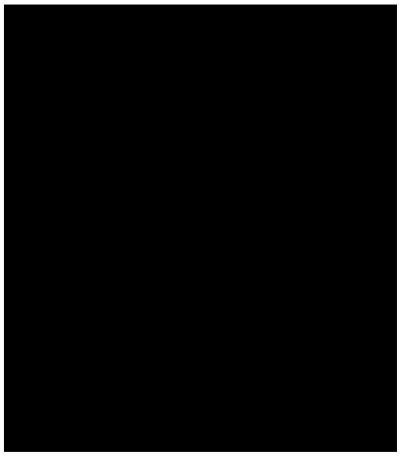
Kaupungin ilmoituksen mukaan erillispientonttien vuokrasopimukset päättyvät
31.12 2023. Uudet vuokrat/tontin lunastus hinnat alkavat 1.1.2024.

Kiinteistötunnuksella [redacted] tonttikohtainen vuokra 1.1.2024 alkaen
on 3240,00€/v ja tontin lunastushinta on 81 000€.

Näemme, että tämä on varsin kohtuuton korotus kertakorotuksena, jos tätä vertaa
muiden suomen kaupunkien vastaaviin korotuksiin. Näemme myös, että arviot tontin
pääoma-arvosta ja myyntihinnasta ovat kohtuuttomia viimeisimpän määriteltyyn tontin
lunastushintaan sekä alueella toteutuneisiin kiinteistökauppoihin. Lisäksi on epäselvää
kuka/mikä on hinta-arvion antanut ja millä perusteella. Kaupunki on kuitenkin jo
vuosien ajan saanut nettotuloa vuokrilla, koska katu- yms muita parannustöitä alueella
ei ole vuosiin tehty (kadut ovat hävyttömän huonossa kunnossa ja talvikunnossapitoa ei
ole juuri lainkaan, poikkeuksen buusien käyttämä reitti). Alueella ei ole myöskään tehty
niin mittavia muutoksia asuinviihtyvyyteen, että korotus olisi realistinen. Tuleva vuokran
nostaminen ja tontin arvon nousu hankaloittaa merkittävästi myös jälleenmyyntiarvoa.
Korotukset eivät ole myös vertailukelpoisia missään suhteessa viimevuosien aikana
tapahtuneisiin palkkojen ja muiden kustannusten korotuksiin.

Mitä kunnioittavimmin vaadimme asian uudelleen käsittelyä ja päätöksen kohtuullistamista.

Ystävällisin terveisin



37 § **Oikaisuvaatimus (19) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on esitetty tyytymättömyyttä päätökseen ja todettu, että on **epäoikeudenmukaista** korottaa vuosivuokraa yli kolminkertaiseksi nykyiseen vuokratasoon nähden. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että vuokraoikeuden haltija on ajatellut, että viimeisin tarjottu tontin lunastushinta n. 43.000 euroa olisi voimassa vuokrasopimuksen loppuun asti. Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että lunastushinta on kohtuuton varsinkin, kun tarkastellaan asiaa suhteessa toteutuneisiin kiinteistökauppoihin kyseisellä alueella. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöksen kohtuullistamista.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra, sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten

yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden vuokratason ei pitäisi vaikuttaa merkittävästi asunnon arvon alentumiseen. Asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen vuokratontilla olevien asuntojen hintojen tulisi olla edullisempia kuin vastaavien omistustontilla olevien. Myöskään vuokranmääräytymistä ei voida yleisesti sitoa vuokraoikeuden haltijan omistamien rakennusten kuntoon, koska kaikki rakennukset vaativat ajoittain korjauksia.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Vuonna 2016 tarjottu lunastusmahdollisuus ja -hinta ovat olleet voimassa helmikuun 2017 loppuun saakka. Perusteltua ei ole olettaa, että määräaikainen lunastusmahdollisuus määrätyllä hinnalla olisi määräajan jälkeen voimassa. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että

vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 37

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 7.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

OIKAISUVAATIMUS

Viite: Erillispientalotonttien vuokrasopimuksen uusiminen

Esitän tyytymättömyyteni kaupungin päätökseen. Kiinteistötunnus [redacted] vuokraoikeuden haltijana pidän epäoikeudenmukaisena yli kolminkertaiseksi nousevaa vuokraa verrattuna nykyiseen sopimukseen.

Viimeisin tarjottu tontin lunastushinta oli n. 43000 tietämillä ja niihin tehtiin tietääkseni vuosittain ainoastaan pieniä korjauksia. Luulin että sama käytäntö on voimassa nykyisen vuokrasopimuksen loppuun asti ja olinkin suunnitellut lunastavani tontin ennen sopimuksen umpeutumista, mutta saamallani viranomaispäätöksellä tontin hinta onkin melkein kaksinkertaistunut. Pidän kyseistä asiaa TODELLA kohtuuttomana varsinkin kun tarkastellaan asiaa suhteessa toteutuneisiin kiinteistökauppoihin kyseisellä alueella. Tälläisella politiikalla alueesta tullaan tekemään todellinen slummi. Jos vuokra/tontin lunastushinta olisi suunnitellulla tasolla ei kyseisiä kiinteistöjä saisi enää myytyä kenellekkään muuta kuin antamalla ilmaiseksi. Kaupunki lienee suunnitellutkin joko lunastavansa talot puoli-ilmaiseksi tai viemällä asukkailta viimeisetkin pennit.

Vaadin mitä kunnioittavimmin päätöksen kohtuullistamista.

Terveisin

[redacted]

38 § **Oikaisuvaatimus (20) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat:
1. Tonttien lunastuhintojen kohtuullistamista sekä käyvän arvon tarkistamista
2. Tonttien vuokrahintojen kohtuullistamista

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että tulevan vuokran nostaminen ja tontin arvon nouseminen vaikeuttaa myyntiä. ”Kukaan ei osta kiinteistöä kalliilla vuokratontilla, mutta myös tontin lunastushinta on sen verran suuri, että se saa ostajat etsimään muita vaihtoehtoja.” Tältä osin voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi tonttivuokra sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen

muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi.** Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Edellisen kerran vuonna 2018 kaupunki on tarjonnut kaikille pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoille lunastaa tontti itselleen kaupungin määrittämällä hinnalla. Tonttien lunastusmahdollisuudesta on tiedotettu vuokraoikeuden haltijoille hallintolain 62 §:n mukaisena yleistiedoksiantona. Yleistiedoksiantoa voidaan käyttää silloin, kun asiakirja on annettava tiedoksi yli kolmellekymmenelle tiedossa olevalle henkilölle tai kun henkilöiden lukumäärää ei tiedetä.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Vuokraoikeuden haltijoilla on ollut tiedossa vuokrasopimuksen päättyminen eikä ole perusteltua olettaa, että uuden vuokrasopimuksen vuokrataso olisi sama kuin vanhan. Kaupunki on päättänyt uusien vuokrasopimusten vuokratason ja tiedottanut yli kolme vuotta aiemmin vuokralaisille ja asukkaille, että kaupunki tekee uudet vuokrasopimuksen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Näin ollen vuokraoikeuden haltijoille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasoon.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 38

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 8.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

Oikaisuvaatimus Vantaan kaupungille

Asia:
Oikaisuvaatimus Vantaan kaupungin antamasta viranhaltijapäätöksestä § 22/2020 (VD/9828/10.00.02.02/2019), koskien kiinteistöä [redacted] Vantaan Kulomäessä

Valittaja 1:

[redacted]

Valittaja 2:

[redacted]

Valituksenalainen päätös:
Vantaan kaupungin antama viranhaltijapäätös § 22/2020 (VD/9828/10.00.02.02/2019) sekä Vantaan kaupunginhallituksen 09.09.2019 §20 tekemä päätös uusista vuokratontin (kiinteistötunnus [redacted]) vuokrausperiaatteista Vantaan Kulomäessä.

Tiedoksiantopäivä:
Tiedoksianto Vantaan kaupungin päätöksestä saatu postitse 26.02.2020 (LIITE 1.)

Vaatimukset

1. Tonttien lunastushintojen kohtuullistaminen sekä käyvän arvon tarkistaminen

2. Tonttien vuokrahintojen kohtuullistaminen

Taustaa

Vantaan kaupunginhallitus on 09.09.2019 tekemässään päätöksessä päättänyt Kulomäessä sijaitsevien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisesta sekä uusista vuokrausperiaatteista. Kaupunginhallitus on päättänyt jatkossa vuokrata tontit käyvällä hinnalla, joka tarkoittaa nykyisen vuokrahinnan lähes nelinkertaista nousua. Alueella asuu todella paljon eläkeläisiä sekä lähivuosina eläköityviä iäkkäämpiä ihmisiä, joille kyseinen vuokran nousu tarkoittaa merkittävää ellei jopa kohtuutonta kustannusten nousua.
Tonttien hinnat on myös edellä mainitulla päätöksellä nostettu niin sanottuun käypään arvoon, joka on käytännössä tarkoittanut tonttien lunastushintojen nousua kolmessa vuodessa jopa 50 prosentilla, 40 000 eurosta 80 000 euroon.

Perustelut

1. Tonttien lunastushintojen kohtuullistaminen
Aiemmin Vantaan kaupungilla oli vuosia tapana tarjota vuokralaisilleen tasaisin väliajoin tontin lunastusmahdollisuutta, jonka yhteydessä vuokralaisille lähetettiin myös kulloinkin voimassa oleva lunastushinta. Tonttien lunastushintojen nousu oli vuosien saatossa melko maltillista ja tarjousten välissä hinta nousi enimmillään muutamilla tuhansilla euroilla. Viimeisimmän tarjouksen yhteydessä myyntihinnaksi oli vuonna 2016 arvioitu noin 41 000 euroa. Kyseinen tarjous oli voimassa vuoden 2017 helmikuuhun saakka ja se oli viimeinen tarjous minkä kaupungilta saimme, eikä tämän jälkeen tontin lunastuksesta tai arvon noususta ole tullut kapungilta minkäänlaista ilmoitusta. Nyt valituksen kohteena olevan päätöksen mukaan tällä hetkellä tonttien käyvän arvon on arvioitu olevan 81 000 euroa, joka tarkoittanee noin 40 000 euron hinnannousua kolmen vuoden takaiseen arvoon. Tonttien hinnat ovat siis nousseet kolmessa vuodessa peräti 50 prosenttia. Haluaisimme tietää mihin tämä Vantaan kaupungin käyvän arvon arvio perustuu? Nyt tontit on kaikki arvioitu saman hintaisiksi, vaikka vielä kaksi vuotta sitten tonttien lunastushinnat vaihtelivat jopa tuhansilla euroilla. Ovathan tontit niin maaperältään, suuruudeltaan kuin sijainniltaankin hyvin erilaisia. Vuoden 2017 vuokratonttien lunastuspäätöksessä (LIITE 2.) mainitaan, että lunastustonttien hinnoittelussa on syytä siirtyä käyttämään tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta sekä aluekohtaista rakennusoikeuden hintaa, joita käytetään jo yleisesti kaupungin tontinluovutusprosesseissa. Näin on ilmeisesti menetelty myös Kulomäen tonttien käyvän arvon arvioinnissa, että tonttien arvo on arvioitu puhtaasti rakennusoikeuden määrän mukaan, joka on kaikissa tonteissa 300 m2. Suuressa osassa tontteja rakennusoikeutta on käytetty noin puolet tai

vähemmän, eli käyttämätöntä rakennusoikeutta olisi tonteilla vielä paljon jäljellä, mutta sen hyödyntäminen käytännössä on lähes mahdotonta tonteilla jo olevien rakennusten vuoksi. Uusien (tyhjien) tonttien hinnoittelussa käytettävät periaatteet eivät siis käytännössä sovellu näihin vanhoihin, jo rakennukset omaaviin tontteihin. Näin ollen näiden vanhojen ja uusien tonttien hinnoittelussa ei voida käyttää samoja periaatteita ja Kulomäessä sijaitsevien tonttien arvon määrittelemisessä käytettyjä perusteita tulisi muuttaa suhteessa uusiin ja rakentamattomiin tontteihin nähden.
Vantaan kapungin mukaan (LIITE 2.) vuokratonttien lunastushintojen tulee olla samaa tasoa kaupungin muutoin luovuttamien pientalotonttien kanssa ja yhdenvertaisuusperiaate on huomioitava. Lunastushintojen tulee olla suhteessa käypiin arvoihin tasavertaiset eri kaupunginosissa. Kaupunki on vuoden 2017 vuokratonttien lunastuspäätöksessä vedonnut yhdenvertaisuusperiaatteseen, jonka mukaan pientalotonttien lunastushintojen täytyy olla yhdenmukaiset sekä hintojen perusteena yhtenäiset kriteerit. Ymmärrettävää on, että viranomaisten tulee pyrkiä yhdenvertaisuuteen ja tasapuolisuuteen ja siinä mielessä ymmärrän kaupungin tarpeen hintojen yhtenäistämiseksi. Ymmärrämme myös sen, että kaupungilla on ollut tarvetta nostaa tonttien hintoja, koska ne eivät ole olleet käyvän hinnan tasolla. Emme kuitenkaan hyväksy kaupungin tapaa toimia asiassa emmekä keinoja ja periaatteita, joilla tonttien hintoja on lähdetty korottamaan. Alkuperäisestä tarkoituksestaan poiketen Vantaan kaupunki asettaa toiminnallaan tonttien lunastajat tosiasiassa hyvin eriarvoiseen asemaan eikä oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös edistä millään tavalla yhdenvertaisuutta tontinlunastajien välillä.

Suurta ihmetystä aiheuttaa se, miksei Vantaan kaupunki ole ilmoittanut aikeistaan nostaa tonttien hintoja käyvän arvon tasolle, vaan päätökset ja muutokset on tehty kaikessa hiljaisuudessa vuokralaisten selän takana. Monet vuokralaiset olisivat varmasti käyttäneet lunastusoikeutensa muutama vuosi sitten, jos olisivat tienneet niin tonttien lunastushintojen, kuin myös tonttivuokrien räjähdysmäisestä noususta. Viranomaisten toimet ovat tässä tilanteessa olleet vähintääkin kohtuuttomia sekä hyvin kaukana avoimuudesta jota laissakin (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 3§) peräänkuulutetaan. Vuokralaiset eivät ole millään tapaa voineet valvoa oikeuksiaan ja etujaan. Miten Vantaan kaupungin viranomaiset eivät katsoneet tarpeelliseksi ilmoittaa vuokralaisilleen näinkin merkittävästä yksityisten etujen muutoksesta?

Viranomaiset eivät tässä tapauksessa ole toimineet puolueettomasti niin kuin Hallintolain 6§:ssa heiltä edellytetään, vaan tietojen niin sanottu ”pimittäminen” asianosaisilta antaa jopa kuvan oman

edun eli taloudellisen hyödyn tavoittelemisesta ja jopa maksimoimisesta. Kuten jo aiemmin mainittu, niin monet vuokralaiset olisivat varmasti lunastaneet tonttinsa muutama vuosi sitten, kun tonttien lunastushinta oli noin 40 000 euroa, jos he olisivat tienneet joutuvansa muutamaa vuotta myöhemmin maksamaan tontistaan tuplasti enemmän tai joutuvansa tilanteeseen, jossa heillä ei ole enää varaa maksaa tontin vuokraa. Tällä hetkellä Vantaan kaupungilla on täysin win-win tilanne, kun tonttien hinnat on jo nostettu pilviin vuokralaisia tiedottamatta, eikä vuokralaisille jää muuta vaihtoehtoa, kun maksaa lähes nelinkertaista vuokraa tontista tai ostaa tontti omaksi tuplahinnalla siitä mitä se oli vain muutama vuosi sitten. Tilanne oli kaupungilla varmasti tiedossa jo silloin, kun päätöksiä tehtiin ja viranomaisten toimet viittaavat nyt vahvasti siihen, että näitä päätöksiä on tarkoituksella tehty vuokralaisten selän takana.
Kaupunki on (LIITE 2. Vuokratonttien lunastuspäätös 2017) perustellut tonttien hintojen sekä tonttivuokrien nostoja yhdenvertaisuusperiaatteella, että tonttien hinnat, vuokrat sekä laskentaperusteet olisivat kaikille samat. Samassa dokumentissa viitataan myös siihen, ettei kaupunki ole aiemmin saanut huomattavaa taloudellista hyötyä tonttikaupoista eikä taloudelliset syyt ole nytkään korotusten syynä. Jos näin olisi todellisuudessa ollut, niin miksei kaupunki olisi voinut ajoissa ja avoimesti ilmoittaa vuokralaisille edessä odottavista korotuksista?

Edellä esitettyjen seikkojen valossa vaadimmekin Vantaan kaupunkia kohtuullistamaan 14.02.2020 annetussa viranhaltijapäätöksessä esitettyä 81 000 euron tontinlunastushintaa sekä muuttamaan ja arvioimaan uudelleen perusteet, joiden mukaisesti tontin hinta on määritelty. Kohtuullinen hinnannousu ei missään nimessä ole 50 prosenttia muutamassa vuodessa. Toivoisimme Vantaan kaupungin myös antavan tarkemman selvityksen siitä, kuinka tontin tämän hetkinen arvo on arvioitu sekä perusteet miksi vanhat jo rakennukset omaavat tontit (joiden jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei voi käytännössä käyttää) tulisi arvioida samoin perustein, rakennusoikeuden määrän mukaisesti, kuin uudet täysin tyhjät tontit, joissa rakennusoikeuden voi hyödyntää täysimääräisesti.

2. Tonttien vuokrahintojen kohtuullistaminen

Vantaan kaupungin vuoden 2017 vuokratonttien lunastuspäätöksessä (LIITE 2.) mainittiin, että lunastushintoihin ei ole syytä tehdä alennuksia, koska vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus jatkaa tontin vuokraamista varsin edullisella vuokratasolla. Näinhän ei ole tosiasiassa käymässä, vaan jatkossa vuokralaiset tulevat maksamaan tontistaan täysin käypää hintaa. Vuokrat tulevat

uuden vuokrasopimuksen myötä nousemaan noin nelinkertaisesksi tämän hetkiseen vuokraan verrattuna.
Vantaan kaupungin kanta vuonna 2017 näytti lunastuspäätöksen mukaan olevan, että vuokrat eivät kovinkaan paljoa nouse tai ne pysyvät kohtuullisina, ja korotukset voidaan suorittaa kohtuullisesti porrastaen. Miten tämä kanta on nyt täysin muuttunut? Vuokrat ovat nousemassa nelinkertaisiksi kertarysäyksellä.
Vuoden 2017 lunastuspäätöksessä oli myös seuraava lause; ”Mikäli kaupunki haluaa helpottaa vuokrasopimusten uusimisvaiheessa maanvuokralaisten asemaa, voidaan uusiin vuokrasopimuksiin siirtyessä käyttää porrastettua vuokraa.”. Herääkin kysymys, että miksi Vantaan kaupunki ei ole halunnut helpottaa maanvuokralaistensa asemaa?

Kuten jo edellä mainittu vuokrankorotusten pariin kuuluvista Kulomäen pientalotonteista suuren osan omistaa joko jo eläköityneet henkilöt tai iäkkäämmät pian eläköityvät henkilöt. Vuokrankorotuksen määrä on jo niin huomattava, että se ajaa varsinkin iäkkäämmät ihmiset taloudelliseen ahdinkoon ja monia odottaisi varmasti edessä kodistaan luopuminen, jos korotukset toteutuvat sellaisenaan. Korotusten määrä vaikuttaa merkittävästi myös lapsiperheiden talouteen ja useamman sadan euron lisäkulu kuukaudessa saa varmasti myös lapsiperheet suunnittelemaan alueelta muuttoa. Ongelmaksi koituu varmasti se, ettei kiinteistöjä uuden muutoksen vuoksi saa enää helposti myytyä. Kukaan ei osta kiinteistöä kalliilla vuokratontilla, mutta myös tontin lunastushinta on sen verran suuri, että se saa ostajat etsimään muita vaihtoehtoja. Ihmiset ovat siis loukussa kalliilla vuokratontilla, johon heillä ei ole varaa, mutta ei myöskään mahdollisuutta myydä kiinteistöään pois. Näin on jo käynyt muissa kaupungeissa, kuten muun muassa Espoon Laajalahdessa ja myös kaupungin viranomaiset ovat tiedostaneet syntyneen ongelman.

Iäkkäämmillä vuokralaisilla ei todennäköisesti ole myöskään mahdollisuutta lunastaa tonttejaan, koska eivät ikänsä puolesta saa enää lainaa eikä olisi muutenkaan maksukykyä lainan poismaksamiseen ja harvalta löytyy niin valtavia säästöjä, että tontin voisi lunastaa nykyisellä hinnalla ilman lainaa. Myöskään perheet, joilla on jo ennestään velkataakka kiinteistöistään eivät välttämättä saa lainaa, koska kuukausittaiset menot nousevat liian korkeiksi.
Se ettei Vantaan kaupunki tiedottanut jo aiemmin tulevista korotuksista, ennen kuin tonttien lunastushintaa nostettiin 50 prosentilla, asettaa kaupungin toimet hyvinkin epäilyttävään valoon. Asia on ollut Vantaan kaupungilla (Vantaan kaupungin nettisivuilla jo vuonna 2017) tiedossa jo ainakin vuodesta 2017 lähtien (jolloin tonttien lunastushinta oli reilut 40 000 euroa), mutta

asianosaisia eli vuokralaisia ei ole tästä suoraan tiedotettu. Vantaan kaupungin toiminta on ollut vähintäänkin kyseenalaista ja herättää paljon kysymyksiä kaupungin toiminnan motiiveista.

Edellä mainituin perustein vaadimme, että Vantaan kaupunki kohtuullistaa suunnittelemiaan vuokrankorotuksia. Kohtuullistamisessa tulisi huomioida edellä mainitut ongelmat, jotka korotuksista johtuen tulevat ilmaantumaan. Vuokrien korotuksia tulisi myös porrastaa järkevästi, niin ettei maanvuokraajille koidu tästä totaalista taloudellista ahdinkoa. Tonttien vuokraa voitaisiin määritellä myös tontin käyvän arvon perusteella, mutta tällöin tontin käypää arvoa tulisi myös kohtuullistaa ja tontin arvon määräytymisperiaatteita muuttaa kohtuullisemmiksi vanhojen vuokratonttien lunastajille.
Haluaisin tässä kohtaa nostaa vielä esille hallituksen esityksen (HE 55/1973 vp) koskien maanvuokralakia jossa todetaan, että 4 §:n 2 momentin säännös on tarkoitettu turvaamaan sekä vuokraajaa että vuokranantajaa ja että sitä voidaan soveltaa kaikenlaisiin vuokrasopimusehtoihin. Jos maksuehto on muodostunut sellaiseksi, että vuokranmaksu on vähäisyytensä vuoksi menettänyt kaiken merkityksensä vuokravastikkeena ja niin ollen kohtuuttoman alhaisena edellyttää maksuehdon sovittelua vuokran korottamiseksi, niin hallituksen esityksen mukaan 7 §:n 3 momentti on selventävä säännös ja tarkoittaa muun ohella alhaisen vuokranmaksun aiheuttavan ehdon oikaisemista sovittelulla siten, ettei suoritettava vuokra enää olisi kohtuuton. Säännöksellä ei siis hallituksen esityksen mukaan kuitenkaan tarkoiteta sitä, että vuokran tulisi automaattisesti olla "käyvän" vuokran mukainen vaan ainoastaan, ettei se saa olla kohtuuton.
Alle nelinkertainen vuokrankorotus ei varmasti olisi kohtuuton kaupungille, mutta nelinkertainen vuokrankorotus yksityiselle vuokraajalle on kyllä täysin kohtuuton, eikä myöskään millään tavalla edistä Vantaan kaupungin peräänkuluttamaa yhdenvertaisuutta ihmisten menettäessä elinikäiset kotinsa.

Yhteenveto

Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 3 §:n mukaan viranomaisten velvollisuuksien tarkoituksena on toteuttaa avoimuutta viranomaisten toiminnassa sekä antaa yksilöille ja yhteisöille mahdollisuus valvoa julkisen vallan ja julkisten varojen käyttöä, muodostaa vapaasti mielipiteensä sekä vaikuttaa julkisen vallan käyttöön ja valvoa oikeuksiaan ja etujaan. Vantaan kaupungin viranomaiset eivät ole toiminnallaan ja päätöksentekotavoillaan edistäneet tällaista toimintaa, vaan päinvastoin kaupungin päätöksenteko ja toiminta on ollut kaikkea muuta kuin julkista. Päätöksia yksilöiden oikeuksista ja eduista on tehty heidän tietämättään ja heitä siitä tiedottamatta, joka on

johtanut yksilöiden etujen ja oikeuksien alasajoon. Vuokraajat eivät ole millään tavalla voineet valvoa oikeuksiaan ja etujaan lain edellyttämällä tavalla.
Kaupunki perustelee vuoden 2017 tontinlunastupäätösessään (LIITE 2.) tonttien hintojen sekä tonttivuokrien nostoja yhdenvertaisuusperiaatteella, että tonttien hinnat, vuokrat sekä laskentaperusteet olisivat kaikille samat. Samassa dokumentissa viitataan myös siihen, ettei kaupunki ole aiemmin saanut huomattavaa taloudellista hyötyä tonttikaupoista eikä taloudelliset syyt ole nytkään korostusten syynä. Jos näin olisi todellisuudessa ollut, niin miksei kaupunki olisi voinut ajoissa ilmoittaa vuokralaisille edessä odottavista korotuksista ennen, kuin korotukset ovat niin mittavia, että maanvuokralaiset joutuvat luopumaan kodeistaan.
Yhdenvertaisuusperiaatetta ei myöskään tue se tosiasia, että tyhjän tontin lunastavat ovat niin sanotusti etulyöntiasemassa ja saavat rahoilleen enemmän vastinetta, kuin vuokratonttien lunastajat, jotka eivät rakennusoikeuden määrästä huolimatta voi ylijäänyttä rakennusoikeutta enää käyttää, mutta joutuvat maksamaan siitä saman hinnan, kuin ne jotka voivat käyttää rakennusoikeuden kokonaisuudessaan.
Vantaan kaupungin viranomaisten toimet tonttienlunastushintojen sekä tonttivuokran korottamiseen liittyen eivät siis ole olleet hallintolain 6 §:n tarkoittamassa oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Vantaan kaupunki on laiminlyönyt toiminnallaan myös laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 20 §:ää, jonka mukaan viranomaisten tulisi nimenomaan edistää toimintansa avoimuutta ja heidän olisi tiedotettava toiminnastaan ja palveluistaan sekä yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista toimialaansa liittyvissä asioissa.
Toivoisimme Vantaan kaupungin ottavan uudestaan käsittelyyn vuokrankorotuksen sekä tonttien lunastushinnat ja kohtuullistavan niitä edellä esitettyjen seikkojen sekä edellä mainitun hallityksen esityksen (HE 55/1973 vp) perusteella.

Päiväys

06.03.2020

LIITTEET:

1. Tiedoksianto Vantaan kaupungin päätöksestä
2. Vantaan kaupungin vuokratonttienlunastuspäätös 2017

39 § **Oikaisuvaatimus (21) koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä / Erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusiminen Korsosta (Kulomäen 30 päättyvää vuokrasopimusta) / AK**

VD/9828/10.00.02.02/2019
AK/MH/JL

Esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä koskien erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimista Korsossa.

Vantaan kaupunki omistaa Korsosta Kulomäen alueelta 30 erillispientalotonttia, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023.

Kiinteistöjohtaja 14.2.2020 § 22 päätti, että nykyisen vuokrakauden päätyttyä kaupunki vuokraa tontit Kulomäen vuokraoikeuden haltijoille **kaupunginhallituksen 9.9.2019 § 20** päättämin ehdoin. Samalla kiinteistöjohtaja päätti, että Kulomäen tonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus ostaa tontti itselleen käyvällä hinnalla. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut Kulomäen tonttien käyvän arvon. **Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20** on päättänyt vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet, joissa muun muassa todetaan, että tontit vuokrataan käyvällä hinnalla. Kaupunginhallituksen päätöksessä on varsin kattavasti perusteltu uusia vuokrausehtoja.

Oikaisuvaatimuksessa koskien kiinteistöjohtajan 14.2.2020 § 22 päätöstä on pyydetty 31.12.2023 päättyvien vuokrasopimusten hinnankorotusten kohtuullistamista vedoten seuraaviin asioihin:

- Kulomäki kuuluu lentomelualueeseen
- Kulomäen liikennemäärä on kasvanut ja se on tuottanut melu- ja muuta saastetta ympäristöön ja kiinteistöjen asukkaille
- Alueelle ei ole kaavoituksellisia kehityssuunnitelmia tiedossa

Oikaisuvaatimuksessa on myös todettu, että tonttien myyntihinnan nostaminen vaikuttaa kiinteistön jälleenmyyntiarvoon alentavasti. Omakotitalojen hintojen osalta voidaan todeta, että asunnon ostajan tulisi aina huomioida asunnon ostohinnassa asunnon sijoittuminen vuokratontille. Yleistäen, vuokratontille sijoittuvan asunnon hinnan tulisi olla selkeästi alhaisempi kuin vastaavan omistustontille sijoittuvan asunnon hinnan, koska vuokratontilla olevan asunnon hintaan ei sisälly tonttiosuutta, vaan se maksetaan vastikkeessa tai maanvuokrana kaupungille. Vuokrankorotuksilla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta asuntojen myyntihintoihin, mutta uusi maanvuokra hillinnee kuitenkin asuntojen hintojen nousua.

Kaupungin vuokraamien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokraoikeuden haltijalle mahdollisuuden, tämän niin halutessa, tehdä uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus kohteesta, jos maankäytössä ei ole tapahtunut tai ei ole tapahtumassa muutoksia, jotka estävät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Sopimusten uusiminen merkitsee sitä, että maanvuokrien suuruus kohoaa merkittävästi verrattuna siihen maanvuokrien tasoon, jota vuonna 2023 päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten vuokraoikeuden haltijat nykyisellään maksavat.

Tonttivuokrien asettaminen merkittävästi alle sijaintia vastaavan pitkäaikaisen markkinahintatason on kiinteistölle kohdistettua tukea. Jos rajoituksettomien kiinteistöjen tonttivuokrat ovat alle markkinahintatason, alennus valuu asuntojen hintoihin: mitä alempi maanvuokra sitä korkeampi hinta. Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös

varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää **perustoimeentulotukea** asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. **Yleisen asumistuen** asumismenoiksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoiksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys). Tontinvuokralaisten **yhdenvertaisen kohtelun** varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra tulee määrittää tasolle, joka vastaa nykyhinnoittelua.

Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2023, jolloin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Koska kyse on uudesta vuokrasopimuksesta, vuokrasuhteessa noudatetaan uuden sopimuksen ehtoja myös vuokran määräytymisen osalta. Voimassa olevissa vuokrasopimuksissa kaupunki ei ole myöskään sitoutunut jatkamaan niitä edes soveltuvin osin entisin ehdoin. Myöskään vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa omakotitalojen hintojen kehitykseen.

Usein vuokraoikeuden haltijat kokevat sopimusten uusimiseen liittyvän maanvuokran korottumisen **kohtuuttomaksi**. Asiassa on myös hyvä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Korotuksen suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Uusittavien vuosikymmeniä sitten tehtyjen maanvuokrasopimusten vuokrataso on nykyhetkellä erittäin alhainen ja vuokrat monilla tonteilla ovat lähinnä nimellisiä. Edullisimmat maanvuokrat eivät edes vastaa maapohjan kiinteistöveron määrää. Kaupungin nettotulo tällaisilta vuokratonteilta on siis negatiivinen, koska tontti on vuokralla eikä omistustontti, josta maksettaisiin kiinteistöveroa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on **yhdenvertainen kohtelu**. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa. Vuokran määrityksessä lähtökohtana on käypä hinta. Tontin pääoma-arvoon ja edelleen vuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen eikä tontin pinta-alaan. Vuokraan ei myös vaikuta se, miten suuri osa tontin rakennusoikeudesta on käytetty.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Kaupunki on myös tarjonnut mahdollisuutta lunastaa tontin itselleen, joiden vuokrasopimus päättyy vuonna 2023. Lunastusmenettely on kaupungin tarjoama lisäetu, jonka vuokraoikeiden haltija voi halutessaan käyttää. Lunastusta koskeva hinnoittelu (tontit myydään käypään hintaan) on kaupungin maapolitiikan mukainen. Hyvä on myös tiedostaa, että kaupungin aiemmin tarjoamat lunastusmahdollisuudet ovat olleet määräaikaisia. Se, että vuokraoikeuden haltija ei ole aiemmin reagoinut ja ryhtynyt toimenpiteisiin lunastaakseen tonttia, ei tarkoita sitä, että kaupunki ei voisi jatkossa korjata tonttien lunastushintoja käyvän hinnan ja kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisiksi tai olla edes tarjoamatta lunastusmahdollisuutta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat

kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden yli- tai alihinnoittelun välttämiseksi, kaupunki on hankkinut ulkopuoliselta arvioitsijalta arvion Kulomäen tonttien käyvästä arvosta. Arviolausunnon lopputulos vastaa kaupungin näkemystä Kulomäen rakennusoikeuden arvosta rakennetuilla tonteilla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi tehtyä päätöstä tulisi muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 39

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 9.3.2020
Dn:o VD/9828/10.00.02.02/2019

1.3.2020

Oikaisuvaatimus viranhaltijan päätökseen

(VD/9828/10.00.02.02/2019)

Vaadin viranhaltija päätöksen (VD/9828/10.00.02.02/2019) kumoamista ja uudelleen tontin uuden vuokrahinnan / ostohinnan kohtuullistamista, koskien tonttia nro: [redacted]

Perustelen tätä alla mainituilla seikoilla, jotka mielestäni tulee ottaa huomioon tonttien hinnoittelussa.

- Kulomäki kuuluu lentomelu alueeseen, joka on lisääntynyt vuosien saatossa ja tulee lisääntymään.
- Kulomäentien liikennemäärä on kasvanut ja tuottaen melu- ja muuta saastetta ympäristöön ja kiinteistöjen asukkaille.
- Alueelle ei ole kaavoituksellisia kehittämissuunnitelmia tiedossa/tulossa.
    - Kulomäen alueelle ei ole mahdollista rakentaa uusia kauppoja tai muita tiloja, jotka parantaisivat alueen viihtyvyyttä ja toisivat nykyisen alueen ympäristöön oleellisia muutoksia parempaan.
    - Julkisen liikenteen yhteydet eivät ole parantuneet vuosien aikana.

Tonttien hintojen uudelleen määrittelyssä käytetyt perusteet jäävät viranhaltijan päätöksessä epäselviksi. ” Tontit päätettiin vuokrata käyvällä hinnalla”

Mihin perustuu käypä hinta vuokran ja oston hinnoittelussa?

Jos hinta lasketaan tontin jälleenmyyntiarvosta, tulee ottaa huomioon, että kyseessä EI ole rakentamaton tontti, vaan tontti, jolla on jo kiinteistö ja rakennusoikeutta on jäljellä vain osa, joka ei mahdollista uuden asumuksen rakentamista tontille, koska alkuperäinen kiinteistö on useimmiten keskellä tonttia, eikä tilaa uudisrakentamiselle ole.

Lähialueiden samankokoisten **rakentamattomien** tonttien hinnat ovat olleet n. EUR 60 000,00.

Tonttien myyntihinnan nostaminen vaikuttaa kiinteistön jälleenmyyntiarvoon alentavasti. Tällä hetkellä Kulomäen alueella on myynnissä omakotitalo omalla tontilla, jonka kokonaisjälleenmyyntiarvo on n. EUR 220 000,00.

- Viranhaltijan päätöksen mukainen uusi ostohinta EUR 81 000,00 on tähän myyntihintaan verrattuna kohtuuton.

Yllä mainittuihin seikkoihin perustuen, ehdotamme tulevan vuokran kohtuullistamista EUR 1500,00/vuosi ja myyntihinnan kohtuullistamista EUR 45 000,00.

On kaupungin ja tonttien vuokralaistenkin etu, että ette korota vuokria ja tonttien ostohintaa kohtuuttomasti vaan pidätte ne alhaisina, jotta vuokralaisilla olisi oikeasti mahdollista joko lunastaa tontti tai jatkaa vuokraamista.

Pyydämme tähän oikaisuvaatimukseen vastausta kirjeitse.

Ystävällisin terveisin

[redacted]

40 § Metsolasta tontin 83110/5 vuokrasopimuksen uusiminen / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / AK

VD/4166/10.00.02.02/2020
AK/JL/MH

Esitetään Metsolasta tontin 83110/5 vuokrasopimuksen uusimista Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, jotta yhtiö voi peruskorjata rakennukset ARA:n korkotukilainalla.

Kaupunki on vuokrannut Metsolassa Minkkitie 10:ssä sijaitsevan tontin 83110/5 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Tontin nykyinen vuokrasopimus päättyy 9.10.2041. Tontille on rakennettu vuonna 1993 valmistunut kerrostalo, jossa on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä asumisoikeusasuntoja.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on suunnitellut kohteen peruskorjaamista ja ovat hakemassa hankkeeseen korkotukilainaa ARA:sta. Korkotukilainan saamisen ehtona on, että laina aika on vähintään 30 vuotta ja yhtiö onkin pyytänyt kaupungilta pidennystä vuokra-aikaan.

Kaupungin maanvuokrausperiaatteiden kannalta ei vuokrasopimuksen jatkaminen vanhoilla ehdoilla ole tarkoituksenmukaista. Tässä tilanteessa 9.10.2041 päättyvä vuokrasopimus tulee purkaa ja tehdä uusi sopimus, jossa huomioidaan 9.10.2041 päättyvän sopimuksen mukainen vuokrataso kyseiseen päivämäärään saakka ja sen jälkeen vuosivuokra korjataan ARA:n hyväksymän enimmäistonttivuokran mukaiseksi. Uuden sopimuksen päättymispäiväksi esitetään 9.10.2051, jolloin vuokra-aika on riittävän pitkä korkotukilainan saamiseksi. Tontin tämänhetkinen (2020) ARA-hinta on 882 318 euroa ja vuosivuokra on 35.293 euroa.

Kaupunki voi hakea vuokraoikeuteen kiinnityksiä vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Mikäli vuokraoikeuden kirjaamisesta tai vuokraoikeuteen kohdistuvista kiinnityksistä tulee kuluja, on vuokralaisen maksettava ne.

Menettely on perusteltua myös kaupungin näkökulmasta, koska rakennuskannan parantuminen on yhteiskunnan kannalta positiivinen asia. Kaupungin aluearkkitehdilta on myös tarkistettu, että pidempi vuokra-aika ei nykyisen arvion mukaan estä alueen tulevia maankäytöllisiä suunnitelmia. Kaupungin yleisiä vuokrausperiaatteita on tässä tapauksessa noudatettava soveltuvin soin, koska kyseessä on kesken vuokrakauden tehtävä vuokrasopimuksen uusiminen. Kaupungin näkökulmasta ja yhdenvertaisen kohtelun kannalta on kuitenkin oltava tarkkana, ettei tästä muodostu automaattista käytäntöä jatkaa vuokra-aikoja. Jokaisen kohteen kannalta on erikseen harkittava, onko tapauskohtaisesti perusteltua pidentää vuokra-aikoja ja samassa yhteydessä on otettava huomioon kaupungin maankäytön suunnitelmat pitkällä aikavälillä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. **Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 24** hyväksyi vuokrattujen tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen periaatteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 40

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

a) vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Metsolan korttelin 83110 tontti 5 valtion tukemaan asumisoikeustarkoitukseen kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin soveltuvin osin,

b) tontin vuokra on 9.10.2041 päättyvän vuokrasopimuksen mukainen 9.10.2041 saakka, jonka jälkeen vuosivuokra tarkistetaan sen hetkisen ARA:n hyväksymän enimmäistonttivuokran mukaiseksi,

c) tontti vuokrataan 9.10.2051 saakka,

d) uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä puretaan samalla sopimuksella 9.10.2041 päättyvä vuokrasopimus.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

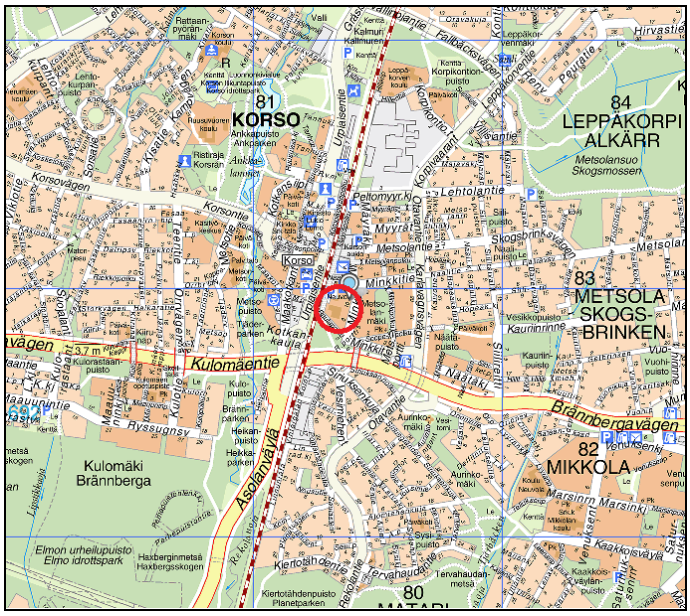
Liitteet:
- kartta tontista 83110/5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

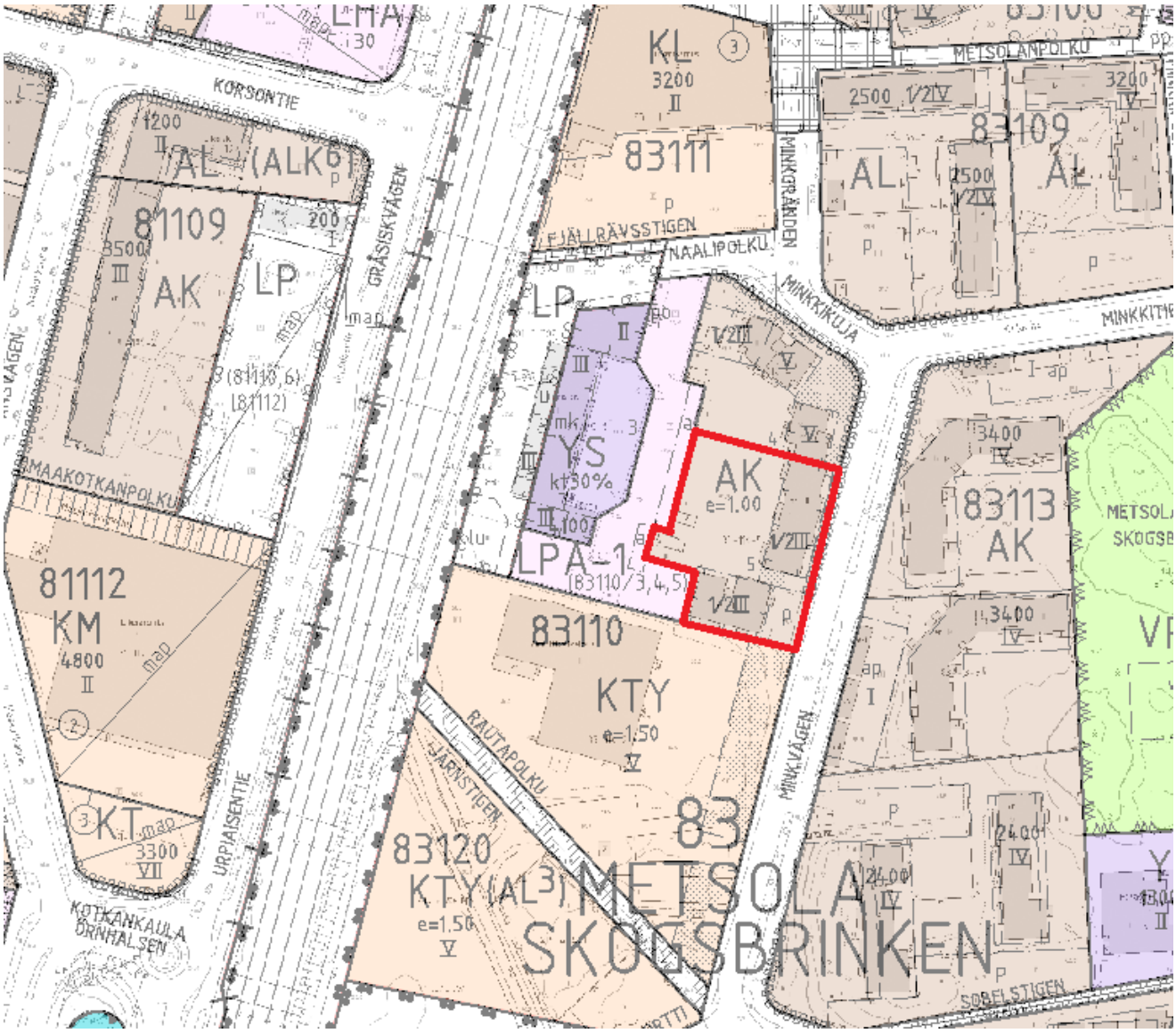


Vuokrasopimuksen uusiminen / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Kaupunginosa: metsola (83)

Kortteli: 83110

Tontti: 92-83-110-5



41 § Koivuhaan tontin 68053/5 myynti / Koisoniityn palvelukeskus, VAV Palvelukodit Oy / AK

VD/7649/10.00.02.00/2014
AK/WT/MH

Esitetään Koivuhaan tontti 68053/5 myytäväksi VAV Palveluasunnot Oy:lle 1 091 800 euron kauppahinnalla asunnottomille suunnatun Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi.

Vantaan kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaan vuosille 2008-2011. Asunnottomuuden vähentämisohjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmalla vuosille 2012-2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä **yrityspalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen** kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päättynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m2 ja toisen 150 k-m2. Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-68-53-5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2016 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. VAV Asunnot Oy kilpailuttaa kohteen urakan, kun suunnitelmat valmistuvat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen avustusvarauksen tontille 92-68-53-5 rakennettavan erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen, jolle on myös haettu jatkoaikaa ARA:lta.

VAV Asunnot Oy:llä on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 92-68-53-5 varausaikaa 31.12.2016 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

VAV Asunnot Oy on hakenut rakennuslupaa tontille 68053/5. Vantaan kaupunginmuseo on rakennuslupalausunto vaiheessa ilmoittanut, että tontilla 68053/5 on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista museoviraston määräämä arkeologinen tarkkuusinventointi, koska suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännöskohde.

Tarkkuusinventoinnin tavoitteena on selvittää, sijaitseeko suunnittelualueella edelleen säilyneenä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia. Mikäli tarkkuusinventoinnin aikana löydetään muinaisesta asutuksesta kertovia säilyneitä rakenteita tai maakerroksia, tulee nämä tutkia arkeologisin kaivauksin ennen rakentamisen aloittamista. Arkeologinen tarkkuusinventointi voidaan tehdä sulan maan aikana. Yrityspalvelut teettää arkeologinen tarkkuusinventoinnin tontilla 68053/5 ennen kuin se myy tontin VAV Asunnot Oy:lle. Tästä syystä yrityspalvelut esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Vantaan kaupunginmuseo suoritti 5.-9.6.2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Koivuhaan tontilla 68053/5. Tarkkuusinventoinnin tuloksena paikalta löytyi vanhaan kyläasutukseen viittaavia

kulttuurikerroksia, jonka johdosta kaupunginmuseo suoritti tontilla arkeologiset kaivaukset 11.-15.9.2017. Kaivausten perusteella kaupunginmuseo on todennut, että mahdolliset keskiaikaiset tai 1700-lukua vanhemmat kerrokset ovat tuhoutuneet jo aikaisemmin tontin useiden rakennusvaiheiden aikana. Näin ollen arkeologisten kaivausten loppuraportin myötä kaupunginmuseo on ilmoittanut, että tontti 68053/5 on vapaa rakentamiselle.

Koisoniitty-hankkeen tilaohjelmaa ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkentamaan yhteistilojen osalta, jonka jälkeen hankkeelle joudutaan hakemaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Lisäksi VAV Asunnot Oy joutuu kilpailuttamaan urakan uudestaan suunnitelmien tarkentumisen jälkeen. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2018 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2018 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2019 asti. Rahoituksen myöntämisen edellytyksenä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on vaatinut merkitykselliseltä osin muutoksia aiempaan hankesuunnitelmaan. Suunnitelmat saatiin valmiiksi kesään 2018 mennessä, ja hankkeelle on elokuussa 2018 haettu muutosrakennuslupaa.

Mikäli hankkeelle myönnetään muutosrakennuslupa, saadaan urakkalaskenta käynnistettyä todennäköisesti vuoden 2019 alussa. Tämän jälkeen urakalle haetaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2020 asti. VAV Asunnot Oy on kilpailuttanut urakan kesän 2019 aikana mutta kilpailuun ei jätetty yhtään tarjousta. VAV Asunnot Oy on sittemmin pyytänyt asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta lupaa käynnistää hanke neuvottelumenettelyin suora hankintana. Urakoitsijan puuttumisen vuoksi rakentamista ei voida aloittaa vuoden 2019 aikana, minkä vuoksi Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2020 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2019 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Koisoniitty-hanke kuuluu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmiin PAAVO I (2008-2011) ja PAAVO II (2012-2015) sekä Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan AUNE (2016-2019). **Kaupunginvaltuusto 16.4.2012 § 11** hyväksyi valtion ja Vantaan kaupungin välisen aiesopimuksen (2012–2015) pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi sekä Vantaan toimeenpanosuunnitelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi 2012–2015. Edellä mainittuihin aiesopimukseen ja toimeenpanosuunnitelmaan perustuvan Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyi **kaupunginhallitus 18.11.2013 § 7**.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26 päätti varata Koisoniitty-hankkeelle Koivuhaasta tontin 68053/5. Tontin varausaikaa on jatkettu **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.2.2016 § 21, 19.12.2016 § 20, 18.12.2017 § 34, 5.11.2018 § 28 ja 30.9.2019 § 21** johtuen muun muassa tontilla suoritetuista arkeologisista kaivauksista, hankesuunnitelmaan edellytetyistä tarkennuksista sekä urakkakilpailutuksista.

Koisoniitty-hankkeen 21.2.2018 päivitetty hankesuunnitelma on hyväksytty **sosiaali- ja terveyslautakunnassa 12.3.2018 § 6** ja **teknisessä lautakunnassa 20.3.2018 § 13.** Hankesuunnitelman mukaisesti toteutettavassa Koisoniityn palvelukeskuksessa yhdistyy työ- ja päivätoiminta sekä asuminen. Tontille sijoittuu yhteensä 41 asuntoa, jotka kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Asunnoista 26 kpl on tuettua asumista, jossa tarvittavat palvelut viedään asiakkaan kotiin. Asunnoista 10 kpl on tehostettua palveluasumista, jossa on henkilökunta paikalla ympäri vuorokauden. Lisäksi tontille sijoitetaan viisi erillistä yhden henkilön pientaloa, jotka on tarkoitettu erittäin vaikeasti asutettaville. Koisoniityn palvelukeskuksen palvelut tullaan tuottamaan kaupungin omana palvelutuotantona ja kilpailutettuna ostopalveluna.

Hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Palvelukodit Oy, joka on hakenut Koisoniitty-hankkeelle korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Tontinluovutus tehdään sen jälkeen, kun VAV Palvelukodit Oy on saanut hankkeelle rahoituspäätöksen. Alustava rakennushankkeen aloitusajankohta on kesä-heinäkuu 2020 ja rakentamisen kesto on noin 15 kuukautta.

Tontti 68053/5 sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa erityisasumisen korttelialueella (AE) ja tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 2650 k-m2. Vuoden 2020 ARA-hinta kyseiselle tontille on 412 €/ k-m2 ja näin ollen tontin kauppahinta on 1 091 800 euroa. Ostaja on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2650 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 41

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Koivuhaan tontti 68053/5 VAV Palvelukodit Oy:lle 1 091 800 euron kauppahinnalla Koisoniityn palvelukeskuksen toteuttamiseksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin erityispalvelutonttien luovutusehdoin.
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

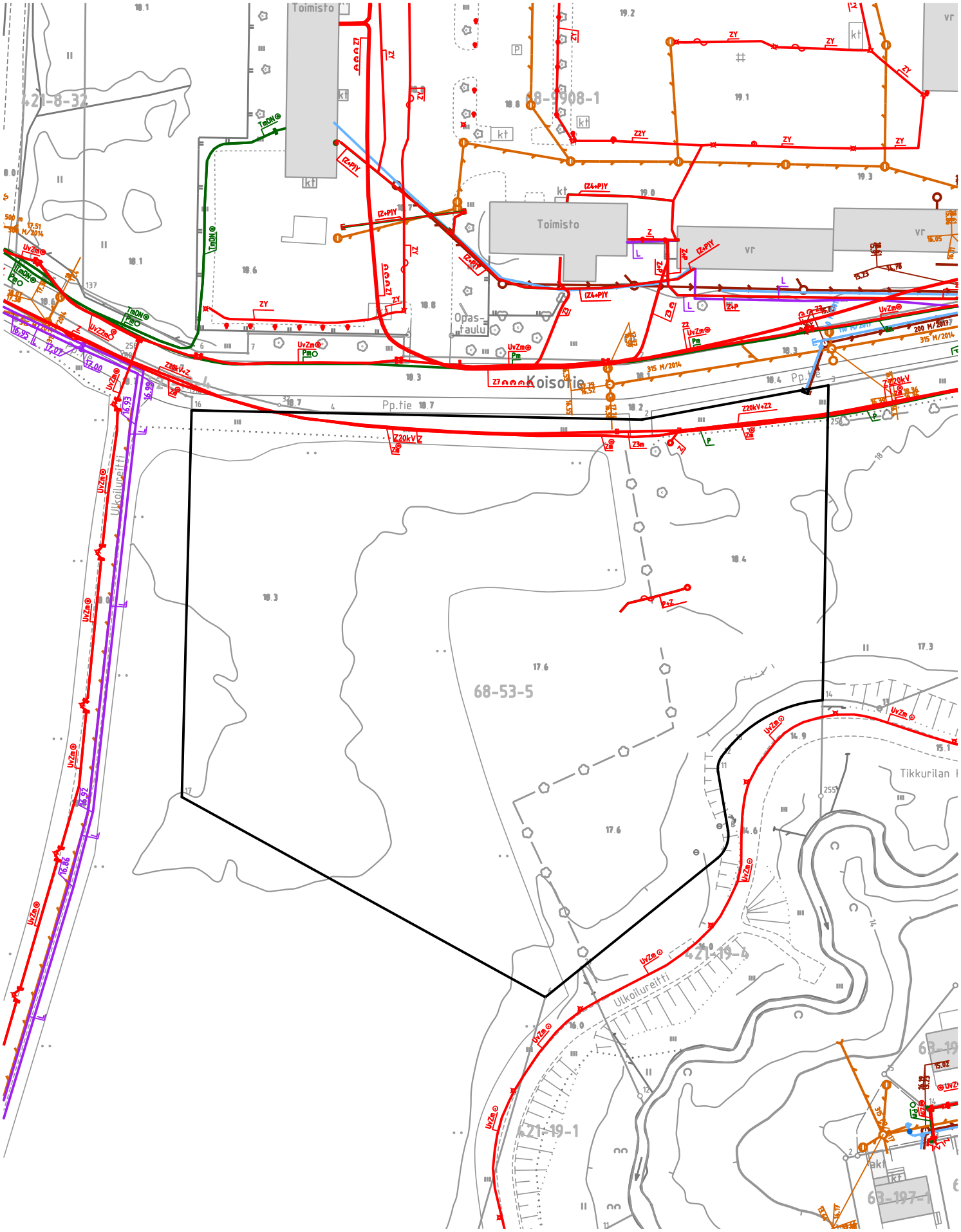
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- johtokartta tontista 68053/5
- kartta tontin 68053/5 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

29.4.2020
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

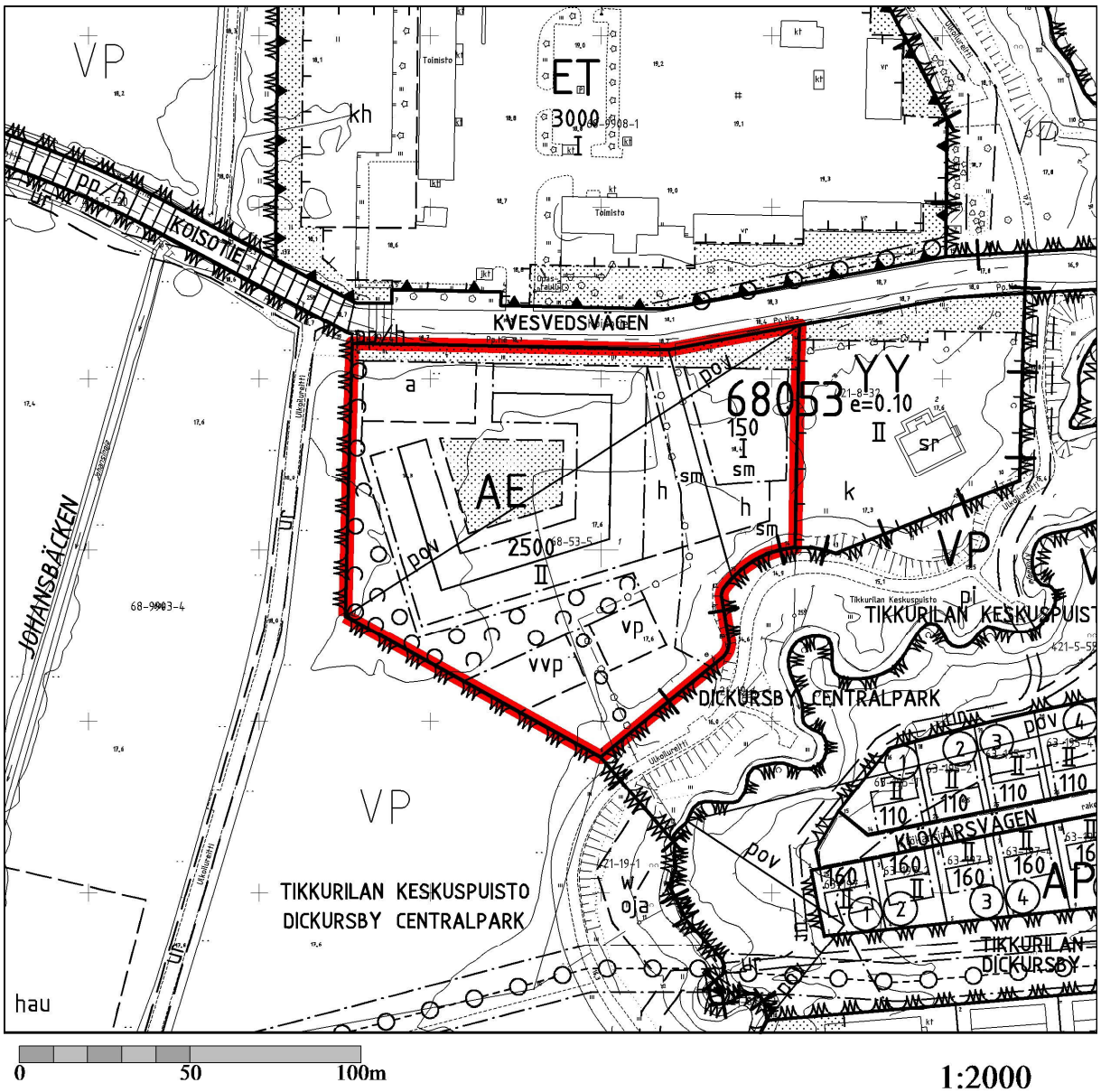
KOHTEEN SIJAINTI

TONTIN MYYNTI /
VAV PALVELUKODIT OY

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68053

Tontti: 5
Pinta-ala 12569 m^2
Rakennusoikeus 2650 k-m^2



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: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
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.