SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.08.2020

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

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

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP ... 4

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

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA ... 6

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 7

5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP ... 8

6 § Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimuksen) 2020-2031 hyväksyminen / HP ... 11

- Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) 2020-2031 ... 14

- MAL-sopimus 2020-2031 allekirjoituspöytäkirja ... 24

- MAL-sopimuksen 2020-2031 liite 1 maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet ... 26

- MAL-sopimuksen 2020-2031 liite 2 asuntotuotantotavoitteet ... 27

7 § Myyrmäen korttelien 15403, 15406 ja 15422 ja eräiden yleisten alueiden toteutussopimus / HP ... 28

- Myyrmäki Korttelit 15403 15406 ja 15422 Toteutussopimus luonnos_20200612 ... 30

8 § Asemakaavan muutos 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen / TLA ... 46

- 002373 asemakaavamuutoksen selostus 11.8.2020, Annefred eteläinen ... 50

- 002373 Rakentamistapaohje 11.8.2020_Annefred eteläinen ... 123

9 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrä-alan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / Asemakaavan muutos 002373 / AK ... 203

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrä-alan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta ... 207

- liite A1: sopimusalue ... 220

- liite B1: luovutettava määräala ... 221

- liite C1: kaupan kohteena oleva määräala ... 223

10 § Asemakaavamuutoksen luonnos 053000, 52 Veromies/ Grand Wing Auramo/TLA ... 224

- 053000 selostus asemakaavamuutosluonnos 11.8.2020, Grand Wing Auramo ... 227

11 § Asemakaavan muutos 002416 sekä tonttijako, 12 Hämeenkylä / Santamäentie 15 / TLA ... 276

- 002416 asemakaavamuutoksen selostus 11.8.2020, Santamäentie 15 ... 278

12 § Oikaisuvaatimus poikkeamislupa-asiassa LP-092-2020-00534, päätös 27.4.2020 § 441, kiinteistö 92-41-109-4 / TLA ... 310

- Oikaisuvaatimus (ei henk.tietoja) / Oikaisuvaatimus poikkeamislupa-asiassa LP-092-2020-00534, päätös 27.4.2020 § 441, kiinteistö 92-41-109-4 ... 313

- Kartta näkemäakseleista ... 317

- Poikkeamispäätös / LP-092-2020-00534 27.4.2020 § 441 ... 318

- Asemapiirros / LP-092-2020-00534 / liite päätökseen 27.4.2020 § 441 ... 323

- Asemakaavaote / Poikkeamislupa LP-092-2020-00534, päätös 27.4.2020 § 441 ... 324

- Kaavamääräykset / Poikkeamislupa LP-092-2020-00534, päätös 27.4.2020 § 441 ... 325

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.08.2020

13 § Määräalan myynti Vihdin kunnasta Suomen valtiolle METSO-kohteeksi / AK 327
- Kohdekartta myytävästä määräalasta 330
- Kiinteistörekisterin karttaote Rauhaniemi -nimisestä tilasta 927-452-1-337 331
14 § Koivuhaan tontin 68161/12 varaaminen omistusasuntotuotantoon / T2H Rakennus Oy / AK 334
- Kartta tontista 68161/12 varaus 335
15 § Esisopimus määräalakaupasta kiinteistöstä 92–17–9906-1 Martinlaakso / AK 336
- Liite: Esisopimus määräalakaupasta kiinteistöstä 92–17–9906-1 Martinlaakso 338
16 § Maa-alueen vuokraaminen Veromiehenkylästä HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin /AK 339
- Kohdekartta vuokra-alueesta 342
17 § Maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 92-419-1-232 / Kaivokselan paineenkorotusasema / HSY Vesi / AK 343
- Kohdekartta vuokra-alueesta 346
18 § Maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 92-405-8-51 / Petikonniityn jätevedenpumppaamo / HSY Vesi / AK 347
- Kohdekartta vuokra-alueesta 350
19 § Myyrmäen tontin 15406/3 myyminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle/AK 351
- Myyrmäen tontin 15406/3 myyminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Liitekartta 15406/4 354
- Myyrmäen AH-tontista 15406/3 määräosan luovutus, liitekartta 355
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 356
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 358
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 359
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 360
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 365
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 366

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 11.8.2020 klo 17.00–19.40
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x (etäyhteydellä)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteydellä)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteydellä)	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 (etäyhteydellä)
Nguyen Chau	-	Romppainen Leena	x (etäyhteydellä)
Pajula Vesa	x (etäyhteydellä)	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x (etäyhteydellä) (§:t 1-5, klo 17.00-18.22)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteydellä)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	-	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	-	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteydellä)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x (etäyhteydellä)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	x (etäyhteydellä)	Kyber Henri	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 13.8.2020 klo 11.00 mennessä

Niilo Kärki Paula Lehmuskallio

Pykälä 12 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.8.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Mikko Mäkelä (varalla Niilo Kärki ja Hanna Valtanen) ja Minna Räsänen (varalla Paula Lehmuskallio ja Mikko Merelä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.8.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Niilo Kärki ja Paula Lehmuskallio, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.8.2020 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 3

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

Käsittely:
Todettiin, että asiat 4, 6, 8, 9 ja 10 selostettiin asiakohdissa. Kohdassa 3 käsiteltäviä selostusasioita ei ollut.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

3.8.2020

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
233000	Kivistön Kvartsijuoni	3.8.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/152116_233000_Kiviston_Kvartsijuoni_OAS.pdf
072500	Koivukylän kaavarunko	3.8.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/152119_072500_OAS_3.8.2020_Koivukylan_kaavarunko.pdf

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

20.7.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 59/2020 Kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtajan yleisen toimivallan (luku 2 § 7) delegointi talous- ja hallintojohtajalle 3.8.2020 alkaen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 22/2020 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen kaupunkisuunnittelujohtajan päätösvallan delegoinnit (luku 2, 8 §)

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 20/2020 92-410-6-52 Maanvuokraus Länsisalmen kylästä
§ 21/2020 Maankäyttölupa teräspalkkien ja –paalujen, betonisten kulmatukimuurien, vaunuporakoneen, metallisen työlautan sekä kahden työmaakontin säilytykseen Länsisalmen kylän tilalla 92-410-6-52/ Tekrofer Oy
§ 22/2020 92-895-2-12 - tontinosan myynti Ylästöstä - Rusthollkarhu ja Pekkala

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 54/2020 Kaupunkiympäristön toimialan Talous- ja hallintopalveluiden tulosalueen talous- ja hallintojohtajan sijaisten määrääminen 29.6.2020 alkaen
§ 55/2020 Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta
§ 56/2020 Valtakirjan antaminen maanmittaustoimituksia sekä maaoikeusasioissa käräjäoikeutta ja korkeinta oikeutta varten

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 55/2020 Vahingonkorvaus Ylästön pientalotontilla 40523/1 aiemmin maaperään tehtyjen kaivantojen johdosta
§ 56/2020 Läjitetyn ylijäämämaan hyödyntämistä koskevan ympäristöluvan vakuuden asettaminen kiinteistöillä 92-405-8-38 ja vuokra-alueilla 92-405-8-38-V504, 92-405-8-33 ja 92-405-8-42 Vantaan Petikossa
§ 59/2020 Määräalojen (YSAA-korttelialueen osa) myyminen kiinteistöistä 92-401-4-45, 92-401-4-216 ja 92-401-4-368 Nikinmäessä / Kiinteistö Oy Vantaan Harrikuja 8
§ 60/2020 Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta 92-86-163-2 Nikinmäki

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 5/2020 Metsästysvuokrasopimukset Vantaan ja Helsingin kaupunkien alueilla sekä Lopella / Tikkurilan Eräkerho ry, Vanda Jaktvårdsförening rf, Hämeenkylän metsästysyhdistys ry, Käinby Jaktförening rf, Korson Metsästysseura ry, Sottungsby Jaktförening rf, Seutulan metsästysyhdistys ry, Östersundom Jaktförening RF, Suden Suntin Erä ry
§ 6/2020 Maankäyttölupa työmaatarvikkeiden säilyttämiseen Koivuhaassa / E. M. Pekkinen Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 9/2020 Maankäyttölupa murskatun kiviaineksen välivarastoinnille Vehkalassa kiinteistöllä 92-412-6-0 / Louhintahiekka Oy
§ 10/2020 Maankäyttölupa lisäalueelle Mikkolassa kiinteistöstä 92-401-1-316 / Kiinteistö Oy Tirkiinteistöt

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 21/2020 Maankäyttölupa puhtaan maa-aineksen varastoalueeksi Kiilassa / Satusepeli Oy
§ 22/2020 Maankäyttöluvan jatkaminen asukas/työmaapysäköinnille Koivuhaassa / Bonava Suomi Oy
§ 23/2020 Maa-alueen vuokraaminen kioskia/grillikioskia varten Martinlaaksossa
§ 24/2020 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaavarikolle Keimolassa / Suomen Energia-Urakointi Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 18/2020 Maa-alueen vuokraus Länsisalmenkylästä / PR Marime Service Oy
§ 19/2020 Maanomistajan lupa teleputken sijoittamiseen Keimolassa / Elisa Oyj

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

§ 6/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhuspalvelut
§ 7/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhuspalvelut
§ 9/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Määräaikainen vuokrasopimus/ Vantaan vanhus- ja vammaispalvelut

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

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

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 11/2020 Määräalan (AO-korttelialueen osa) myyminen tilasta 92-401-6-299 Nikinmäessä

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 23/2020 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Koivukylän korttelissa 70006 pelastustien sijoittamista
§ 24/2020 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Kivistön kyläjuhlan aikana kiinteistöillä 92-409-8-0, 92-23-137-1 ja 92-23-137-2 / MarjaVerkko ry
§ 25/2020 Maankäyttölupa omakotikiinteistön tarpeiston varasto- ja piha-alueeksi Metsolasta

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson
§ 10/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhuspalvelut
§ 11/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Vantaan vanhuspalvelut

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § **Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimuksen) 2020-2031 hyväksyminen / HP**

VD/5212/00.04.00/2020
HP/MSI/THE/MHO

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksesta 2020-31 (MAL-sopimus) saavutettiin neuvottelutulos 2.6.2020, jota täsmennettiin vielä teknisillä tarkistuksilla 10.6.2020. Sopimus koostuu neuvottelutuloksesta ja allekirjoituspöytäkirjasta sekä kahdesta liitteestä: asuntotuotantotavoitteet ja maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet (MAL2019 suunnitelmasta).

Sopimus linjaa Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteisen tahtotilan seudun kehittämisestä. Sopimuksella vahvistetaan kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnitteluyhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolien sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksella varaudutaan pitkäjänteiseen kehitykseen ja toimenpiteiden voimistamiseen tarvittaessa. Sopijaosapuolet sitoutuvat yhdessä edistämään sopimuksen tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumista.

Sopimukseen on määritelty kahden teeman alle tavoitetila 2030+, kehityspolut tavoitetilan saavuttamiseksi ja sovitut toimenpiteet. Nämä teemat ovat ”kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä” ja ”asuminen ja elinympäristön laatu”. Lisäksi sopimukseen on kirjattu mukaan muut sopimuksen toteuttamisen kannalta tärkeät valtion toimenpiteet, joita ovat maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen loppuun vieminen sekä valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman vuosille 2021-2032 valmistelu valtioneuvoston hyväksyttäväksi kevään 2021 aikana.

Sopimuksessa kuvattu tavoitetila 2030+ ja kehityspolut sen saavuttamiseksi noudattavat MAL2019-suunnitelman sisältöä. Toimenpiteistäkin merkittävä osa pohjautuu suunnitelmaan. Tässä niistä muutamia tiivistetysti Vantaan näkökulmaa painottaen:

- Kunnat sijoittavat uudesta asuntokaavoituksesta (kerrosneliömetreinä) vähintään 90 % MAL 2019 –suunnitelmassa esitetyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille (liite 1).
- Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Kuntakohtaiset määrälliset tavoitteet ovat liitteessä 2. Vantaan osuus seudullisesta tavoitteesta on asemakaavoittaa asumiseen 960 200 kem^2 vuosina 2020-2023
- Tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu kaudella 2020-23 16 500 uutta asuntoa vuodessa, mistä Vantaan tavoitteeksi on asetettu 2640 asuntoa vuodessa.
- Valtion tukeman korkotukituotannon osuus on pääkaupunkiseudulla yhteensä 30 prosenttia pääkaupunkiseudun asuntotuotannon kokonaistavoitteesta.
- Valtio osoittaa kunnallistekniikka-avustusta vähintään 10 miljoonaa euroa vuodessa MAL 2019 –suunnitelman mukaisilla maankäytön ensisijaisilla vyöhykkeillä sijaitseville kohdealueille. Painopiste avustusten kohdentamisessa on täydennysrakentamisessa.
- Seudullisen raideliikenteen kehittämisinvestoinneilla parannetaan riittävän asuntotuotannon, kestävän yhdyskuntakehityksen ja kestävän liikkumisen edellytyksiä.
    - Kunnat ja HSL ratkaisevat yhteistyössä Väyläviraston kanssa tarvittavien lähijunaliikenteen uusien varikoiden sijoittumisen Rantaradan, Kehäradan ja Pääradan suunnissa.
    - Valtio käynnistää Pääradan parantamishankkeen Pasila-Riihimäki 2. vaiheen toteutuksen ratasuunnitelman mukaisesti.

    - Väylävirasto laatii selvityksen Santaradan siirtämisestä valtion rataverkolla ja sen nykyisistä aluevarauksista luopumisesta. Kunnat tarjoavat Santaradalle vaihtoehtoisen, pääkaupunkiseudun junaliikenteen tehokasta kunnossapidon toteuttamista vastaavan paikan. Santaradan siirrolla mahdollistetaan pikaraitiotien rakentaminen ja maankäytön kehittäminen sen nykyisellä alueella.
- Kunnat jatkavat MAL 2019 –suunnitelmassa esitetyn seudullisen pikaraitioteiden verkoston suunnittelua.
    - Mellunmäki-Tikkurila-Aviapolis-Lentoasema (ns. Vantaan ratikka): Vantaa jatkaa hankkeen suunnittelua päätöstensä mukaisesti ja valtio osallistuu hankkeen suunnittelukustannuksiin 30 prosentin osuudella ja enintään 6,1 miljoonalla eurolla. Rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2024. Hankkeen kustannusarvio keväällä 2020 on 393 miljoonaa euroa. Valtio tekee päätöksen osallistumisesta Vantaan pikaraitiotien rakentamiseen Vantaan kaupungin tehtyä päätöksen hankkeen toteutuksesta seuraavan MAL-sopimuksen yhteydessä.
- Kunnat ja HSL yhdessä valtion viranomaisten kanssa päivittävät yhteistyössä MAL-suunnitelman sopimuskautta 2024-35 varten.

Allekirjoituspöytäkirjaan on määritelty useita sopimusta selventäviä kirjauksia. Sopimuksen toteutumista seurataan asuntotonttien asemakaavoituksen kerrosalamäärien osalta sitovana. Asuntotuotantotavoitteen toteutumiseen vaikuttavat kunnan toiminnasta riippumattomat tekijät kuten talouden suhdannevaihtelu ja asuntomarkkinatilanne. Sopimuksen toteutumista seurataan tältä osin tavoitteellisena. Pidemmän aikavälin tavoitteiden ja niihin johtavien kehityspolkujen osalta sopimus on 12-vuotinen (Marinin hallitusohjelman mukaisesti). Sopimuskausi konkreettisten toimenpiteiden ja niihin liittyvien tavoitteiden osalta on 31.12.2023 saakka. Uusi MAL-sopimus neuvotellaan vuoden 2023 loppuun mennessä, ja siinä tarkistetaan pidemmän aikavälin tavoitteet ja kehityspolut sekä sovitaan konkreettisista toimista sopimuskaudelle 2024-27.

Allekirjoituspöytäkirjassa todetaan, että Kehärataan kuuluvan Ruskeasannan aseman toteutusvastuut on sovittu Liikenneviraston (nyk. Väyläviraston) ja Vantaan kaupungin osalta näiden osapuolien solmimassa aiesopimuksessa 20.3.2012.

MAL-sopimuksen rinnalla laadittiin elvytyshankkeita sisältävä IV lisätalousarvio, jossa on mukana Vantaalta Kehä III parantaminen Vihdintiestä länteen.

HSL:n hallitus 16.6.2020 on hyväksynyt MAL-sopimuksen liikenteen osalta. Virallisesti Vantaan kaupungin hyväksyntä koskee sopimuksen maankäytön ja asumisen osuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
a) hyväksytään Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus vuosille 2020-2031, ja
b) valtuutetaan kaupunginjohtaja ja tämän estyneenä ollessa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja allekirjoittamaan sopimus.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä selosti asiaa kokouksessa.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavasti siten, että esittelytekstin viimeiseksi käsittelykappaleeksi lisättiin: ”HSL:n hallitus 16.6.2020 on hyväksynyt MAL-sopimuksen liikenteen osalta. Virallisesti Vantaan kaupungin hyväksyntä koskee sopimuksen maankäytön ja asumisen osuuksia.”

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon varajäsen Jouni Spets yhtyi:
“MAL-sopimuksen edellyttämä asuntotuotanto kohdistetaan eri kaupunginosiin siten, että se ei syventäisi eriytymiskehitystä eikä yksipuolistaisi yhdyskuntarakennetta korvaamalla työpaikkakortteleita asumisella.”

Liitteet:
- Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) 2020-2031
- MAL-sopimuksen 2020-2031 allekirjoituspöytäkirja
- sopimuksen liite 1. ensisijaiset vyöhykkeet
- sopimuksen liite 2. asuntotuotantotavoitteet

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Helsingin seudun ja valtion MAL-sopimusta 2020-2031 koskeva neuvottelutulos 2.6.2020 (tekniset korjaukset 10.6.2020)

Sopijaosapuolet

Valtio: ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Väylävirasto, Liikenne- ja viestintävirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus) sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Kunnat: Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa, Vihti.

Kuntayhtymät: Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL).

Sopijaosapuolet sitoutuvat yhdessä edistämään sopimuksen tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumista.

Sopimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (jäljempänä MAL-sopimus) perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. Sopimuksella vahvistetaan kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnitteluyhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolien sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksella varaudutaan pitkäjänteiseen kehitykseen ja toimenpiteiden voimistamiseen tarvittaessa.

Sopimuksen toimenpiteet luovat edellytyksiä seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön yhteensovittamiselle. Toimenpiteillä edistetään vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistetaan sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on myös torjua segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

Sopimuksessa määritellään tavoitetila 12-vuotisen kauden osalta Helsingin seudulle sekä kehityspolku tämän tavoitetilan saavuttamiseksi edellä mainittujen teemojen osalta. Tavoitetilan ja kehityspolun toteutumista ja toimenpiteitä tarkastellaan ja täsmennetään rullaavasti eduskuntavaalikausittain. Tähän sopimukseen on sisällytetty keskeisimmät, vaikuttavimmat ja kuntien keskinäistä ja/tai kuntien ja valtion yhteistyötä edellyttävät maankäyttöä, asumista ja liikennejärjestelmän kehittämistä koskevat tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet. Sopimuksessa esitettävät konkreettiset toimenpiteet koskevat sopimuskauden ensimmäistä nelivuotisjaksoa 2020–2023, ellei toisin ole mainittu. Seuraavia jaksoja koskevat toimenpiteet tarkennetaan seuraavien MAL-sopimusten yhteydessä. Sopimuksen toteutumisen kannalta on tärkeää, että myös kuntien ja valtion muut kehittämistoimet tukevat sopimuksen tavoitteiden toteutumista.

Sopimuksen lähtökohdat

Sopimuksen lähtökohtana on Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne 2019 -suunnitelma (MAL 2019), joka on valmisteltu yhteistyössä Helsingin seudun kuntien, HSL:n sekä valtion ympäristö- ja liikennehallinnon toimijoiden kesken. Suunnitelma on hyväksytty vuoden 2019 aikana HSL:n hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa (HSYK), KUUMA-johtokunnassa sekä useimmissa seudun kunnissa. Suunnitelma sisältää lakisääteisen Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman. MAL-2019 suunnitelmassa on sitova tavoite leikata seudun liikenteen päästöjä 50 %:lla vuoteen 2030 mennessä (vertailuvuosi 2005).

MAL 2019 –suunnitelman lisäksi Helsingin seudun MAL-sopimuksen 2020-31 keskeisiä lähtökohtia ovat:

- pääministeri Marinin hallitusohjelma 10.12.2019
- kansainväliset ilmastosopimukset ja niiden perustella laaditut Kansallinen energia- ja ilmastostrategia ja keskipitkän aikavälin ilmastosuunnitelma (KAISU) ilmastonmuutoksen torjuntaa koskevine tavoitteineen sekä kansallinen ilmansuojeluohjelma 2030
- eduskunnan kirjelmä asuntopolitiikan kehittämiskohteista (EK 26/2018 vp - O 61/2016 vp) tarkastusvaliokunnan mietinnön pohjalta
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- valtakunnalliselle liikennejärjestelmäsuunnitelmalle asetetut tavoitteet ja strategiset linjaukset.

Kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä

Tavoitetila 2030+

Yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä muodostavat kokonaisuuden, joka mahdollistaa seudun kestävän kasvun, asukkaiden sujuvan ja turvallisen arjen sekä turvaa kestävien liikkumismuotojen kilpailukyvyn. Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumista ohjataan kaavoituksella siten, että liikkumisen liittyvät valinnat voivat olla kestäviä. Vuonna 2030 MAL 2019 –suunnitelman mukaisille kestävän liikkumisen vyöhykkeille sijoittuu vähintään 85 % seudun väestöstä (2018 tilanteessa 72%).

Seudullisen liikennejärjestelmän kehittämisinvestointeja hyödynnetään täysimääräisesti ja ne tukevat kansainvälisten ja kansallisten ilmastotavoitteiden saavuttamista. Kestävien kulkutapojen osuus matkoista Helsingin seudulla on vähintään 65 prosenttia (2018 tilanteessa 57%), ja niiden osuus suoritteesta on kasvanut nykyistä nopeammin. Joukkoliikenne, liikkumisen palvelut ja matkaketjut muodostavat kestävän ja käyttäjälähtöisen vaihtoehdon yhä useammille asiakasryhmille. Liikenne on turvallista kaikilla liikkumistavoilla.

Helsingin seutu on kansainvälisesti houkutteleva kohde niin työvoimalle kuin yrityksillekin. Seudun yhdyskuntarakenne, asuntotarjonta ja liikennejärjestelmä mahdollistavat työnantajille riittävän työvoiman saatavuuden ja hyvän toimintaympäristön. Liikennejärjestelmän kehittämisessä otetaan huomioon seudun ulkoisten yhteyksien toimivuus niin kansainvälisesti kuin Suomen sisälläkin.

Kehityspolut tavoitetilan saavuttamiseksi

Kaavoituksella mahdollistetaan MAL 2019 –suunnitelman ensisijaisille, kestävään liikkumiseen perustuville vyöhykkeille sijoittuvien asukkaiden ja työpaikkojen suhteellisen osuuden kasvaminen. Asuinkerros- talotonttien kaavavarannon riittävyys varmistetaan asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittämiseksi. Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan.

Liikenteen päästöjen vähentämiseksi tehdään toimia, jotka vähentävät liikennesuoritteita ja edesauttavat siirtymää kokonaisuutena kestävämpään tapaan liikkua ja vapautua fossiilisista polttoaineista. Seudun liikennejärjestelmää kehitetään siten, että se tukee tiivistyvää yhdyskuntarakenteen kehitystä. Joukko- liikenteen ja liikkumisen palveluiden sekä liikenteen solmukohtien palvelutasoa parannetaan. Kävelyn ja pyöräilyn määrää ja kulkutapaosuutta lisätään panostuksilla näiden kulkumuotojen infrastruktuuriin ja olosuhteisiin. Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyä suhteessa henkilöautoon parannetaan. Helsingin seudun tie- ja katuverkkoa kehitetään ensisijaisesti joukkoliikenteen ja logistiikan tarpeet huomioiden ja parantaen pyöräliikenteen olosuhteita.

Seudun liikennejärjestelmäsuunnittelussa ja kuntien liikennesuunnittelussa huomioidaan liikennepalveluiden kehittyminen, automaation ja tiedon hyödyntämisen tarpeet. Uusia mm. digitalisaation mahdollistamia

liikkumisen ja kuljettamisen palveluja edistetään vaikutusarvioihin perustuen siten, että niiden käyttöönotto tukee siirtymää kestävään ja vähähiiliseen liikennejärjestelmään.

Liikennemelulle altistumista vähennetään kasvattamalla kestävien kulkumuotojen osuutta ja toteuttamalla meluntorjuntaa erityisesti tiivistyvän maankäytön edellyttämissä kohteissa. Liikenteen turvallisuutta Helsingin seudulla kehitetään valtakunnallisten tavoitteiden mukaisesti. Erityishuomio on kävelyn ja pyöräilyn turvallisuudessa niiden suoritteiden ja kulkumuoto-osuuden kasvaessa.

Helsingin saavutettavuutta ja elinkeinoelämän ja työssäkäynnin kannalta merkittäviä yhteyksiä kehitetään. Matka-ajat lyhenevät keskimäärin niiden kaupunkien väleillä, joilla on merkittävää pendelöintiä tai muuta matkustamista. Varmistetaan, että eri alueet ovat saavutettavissa kohtuullisessa ajassa jollain kulkumuodolla tai niiden yhdistelmällä. Seudun saavutettavuuden ja kestävän liikenteen edistämistä tukevat tarpeet 12 vuoden aikajänteellä mm. kaupunkiraideliikenteen kehittämisen osalta huomioidaan valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelussa ja toimeenpanossa.

Seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä seudullista suunnittelua jatketaan ja sen resurssit turvataan.

Sovitut toimenpiteet:

1. Kunnat sijoittavat uudesta asuntokaavoituksesta (kerrosneliömetreinä) vähintään 90 % MAL 2019 – suunnitelmassa esitetyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille (liite 1).

2. Valtio osoittaa kunnallistekniikka-avustusta vähintään 10 miljoonaa euroa vuodessa MAL 2019 – suunnitelman mukaisilla maankäytön ensisijaisilla vyöhykkeillä sijaitseville kohdealueille. Painopiste avustusten kohdentamisessa on täydennysrakentamisessa.

3. Valtio osoittaa omistamaansa maata asuntotuotantoon myymällä, vaihtamalla ja tarvittaessa maankäyttösopimuksia hyödyntäen. Tavoitteena on varmistaa kuntien ja kansalaisten tasavertainen kohtelu sekä valtion kokonaisetu. Valtio vaikuttaa omistajaohjauksessaan siihen, että valtion tarpeista vapautuvat asuntorakentamiseen soveltuvat alueet luovutetaan kohtuuhintaisesti ensisijaisesti kunnille tai toissijaisesti muulle alueen lopulliselle asuntotuotannon tarjoajalle.

4. Seudullisen raideliikenteen kehittämisinvestoinneilla parannetaan riittävän asuntotuotannon, kestävän yhdyskuntakehityksen ja kestävän liikkumisen edellytyksiä. Mahdolliset EU-avustukset vähentävät kunkin hankkeen sopimuskumppanien välillä jaettavia kustannuksia kustannusjaon suhteessa:

    4.1. Kunnat ja HSL ratkaisevat yhteistyössä Väyläviraston kanssa tarvittavien lähijunaliikenteen uusien varikoiden sijoittumisen Rantaradan, Kehäradan ja Pääradan suunnissa ja laativat tarvittaville selvityksille ja toteuttamiselle uusien junien hankintatarpeen huomioonottavan aikataulun. Kunnat laativat yhteistyössä Väyläviraston kanssa tarpeelliset suunnitelmat varikoiden toteuttamiseksi sekä ratkaisevat varikoiden toteuttajan, suunnittelijan, rakentajan ja omistuksellisen rakenteen. Sijaintikunnat laativat varikoiden vaatimat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat. Väylävirasto osallistuu suunnitteluun erityisesti siltä osin, kuin varikot edellyttävät toimia valtion väyläverkkoon. Valtio osallistuu sopimuskaudella lähiliikenteen varikoiden suunnittelun kustannuksiin 30%:n, kuitenkin enintään 3 miljoonan euron osuudella. Valtio voi osoittaa maa-alueitaan varikoiden tarpeisiin ja kannustaa maa-alueita omistavia yhtiöitä hyvään yhteistyöhön kaupunkien kanssa. Kuntien rahoitusosuus varikoiden suunnittelusta on 70 %. Valtio ratkaisee pidemmän aikavälin toimenpiteensä lähijunaliikenteen varikoiden toteutukseen seuraavan MAL-sopimuksen tai varikoiden rakentamispäätöksen yhteydessä. Tehokkaan lähijunaliikenteen

liikennöinnin mahdollistavan varikkokokonaisuuden suunnittelun eteneminen on edellytyksenä kohdassa 4.2 mainituille valtion panostuksille.

4.2. Valtio käynnistää Espoon kaupunkiradan Leppävaara-Kauklahti toteuttamisen ratasuunnitelman mukaisesti. Valtion rahoitusosuus hankkeen toteuttamiskustannuksista on 50 %, enintään kuitenkin 137,5 miljoonaa euroa. Kuntien rahoitusosuus hankkeen toteuttamiskustannuksista on 50 %, enintään kuitenkin 137,5 miljoonaa euroa. Toteutuspäätöksen yhteydessä valtio ja kunnat tekevät kustannustenjakosopimuksen.

4.3. Valtio käynnistää Pääradan parantamishankkeen Pasila-Riihimäki 2. vaiheen toteutuksen ratasuunnitelman mukaisesti.

4.4. Valtio ja kunnat käynnistävät yhdessä Keravan liityntäpysäköinnin toteutuksen. Keravan liityntäpysäköinnin kehittämisestä ja kustannusjaosta kuntien ja valtion välillä sovitaan erillisillä sopimuksilla. Valtion kustannusosuus sisältyy Pasila-Riihimäki 2. vaiheen toteutukseen

4.5. Helsinki-Pasila –välin ratakapasiteetin lisäämiseen valmistaudutaan:

4.5.1 Päivitetään Helsinkiin suuntautuvan junatarjonnan merkittävän kasvattamisen mahdollistava liikennöintimalli muun muassa Pisara+ -selvityksen (2019), Lähijunaliikennealueen varikkoselvityksen (2020) ja Digirata-selvityksen (2020) sekä muiden Pasila-Helsinki-välin rautatieinfrastruktuurin kehittämistä ja kapasiteetin kasvattamista koskevien selvitysten (esimerkiksi hankeyhtiöiden suunnittelu, Lentorata, itäisen suunnan raideyhteys) tulosten pohjalta ja kuvataan liikenteen kehittämisen sekä kansantalouden kannalta tehokkain ja parhaan kokonaishyödyn tuova malli. Selvitys laaditaan valtion johdolla yhteistyössä HSL:n ja kuntien kanssa. Selvityksen kustannuksista sovitaan valtion ja HSL:n kesken erikseen.

4.5.2 Käynnistetään tarvittavien ratasuunnitelmien laatiminen ja muiden toimenpiteiden toteutus Pisara+ -selvityksen mukaisen sekä kohdan 4.5.1 selvityksen johtopäätösten edistämiseksi. Pisara+ -toimenpidepaketin edistämisen edellytys on, että lähijunaliikenteen varikoiden edistäminen etenee kohdassa 4.1 kuvatulla tavalla ja kestävän liikennöintimallin kannalta tarvittavista lähijunaliikenteen varikoista on tehty rakentamispäätös.

4.6. Väylävirasto laatii selvityksen Santaradan siirtämisestä valtion rataverkolla ja sen nykyisistä aluevarauksista luopumisesta. Kunnat tarjoavat Santaradalle vaihtoehtoisen, pääkaupunkiseudun junaliikenteen tehokasta kunnossapidon toteuttamista vastaavan paikan. Santaradan siirrolla mahdollistetaan pikaraitiotien rakentaminen ja maankäytön kehittäminen sen nykyisellä alueella.

5. Kunnat jatkavat MAL 2019 –suunnitelmassa esitetyn seudullisen pikaraitioteiden verkoston suunnittelua. Kunnat edistävät seuraavien pikaraitiotiehankkeiden toteuttamista, ja rahoittavat 70 % niiden kokonaistoteutuskustannuksista. Valtio osallistuu sopimuksessa määritettyjen hankkeiden rahoitukseen 30 % osuudella kohtien 5.1.-5.3 mukaisesti. Valtio linjaa pidemmän aikavälin osallistumisensa periaatteet hankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen seuraavien MAL-sopimusten yhteydessä tai kaupunkien tehtyä rakentamispäätöksen.

5.1. Valtio osoittaa Vihdintien pikaraitiotien (ns. Länsi-Helsingin raitiotiet) yleissuunnitelmaluonnoksen mukaisen hankekokonaisuuden toteuttamiseen (sis. suunnittelun ja rakentamisen) ja siihen sekä

muihin kestävää liikkumista edistäviin hankkeisiin liittyviin kustannuksiin 105 miljoonaa euroa. Rahoituksen edellytyksenä on, että Helsingin kaupunki tekee hankkeen toteuttamisesta päätöksen, joka on vähintään yleissuunnitelmaluonnoksen hyöty-kustannus -laskelman mukainen tai sitä kannattavampi. Helsinki tekee hankkeen toteuttamisesta päätöksen syksyllä 2020. Valtio ja Helsingin kaupunki sopivat erikseen rahoituksen kohdentumisen yksityiskohdista ja rahoituksen aikataulusta.

5.2. Mellunmäki-Tikkurila-Aviapolis-Lentoasema (ns. Vantaan ratikka): Vantaa jatkaa hankkeen suunnittelua päätöstensä mukaisesti ja valtio osallistuu hankkeen suunnittelukustannuksiin 30 prosentin osuudella ja enintään 6,1 miljoonalla eurolla. Rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2024. Hankkeen kustannusarvio keväällä 2020 on 393 miljoonaa euroa. Valtio tekee päätöksen osallistumisesta Vantaan pikaraitiotien rakentamiseen Vantaan kaupungin tehtyä päätöksen hankkeen toteutuksesta seuraavan MAL-sopimuksen yhteydessä.

5.3. Viikin-Malmin pikaraitiotie Hankkeen yleissuunnittelu on Helsingin toimesta käynnissä ja suunnittelun ensimmäinen vaihe päättyy keväällä 2021. Valtio osallistuu yleissuunnittelun kustannuksiin 30 prosentin osuudella ja enintään 7,5 miljoonalla eurolla.

6. Valtio avustaa Helsingin seudun julkisen henkilöliikenteen palveluiden järjestämistä kaudella 2020-23 arviolta 35 miljoonalla eurolla. Avustus pitää sisällään niin sanotun suurten kaupunkiseutujen joukkoliikennetuen sekä ilmastoperusteisen joukkoliikenneavustuksen ja valtionavustuksen liikenteen palvelujen digitalisaatioon ja liikenteen palveluistumisen edistämiseksi. Valtionavustukset ovat hakuperusteisia ja niiden saamisen edellytyksenä on, että kaupunkiseutu toteuttaa edellä esitettyjen valtionapujen ehtoja. Joukkoliikenteen tuen saamisen edellytyksenä lisäksi on, että seutu toteuttaa tässä sopimuksessa kuvattuja joukkoliikenteen kehittämistoimenpiteitä ja priorisoi joukkoliikenteen kilpailukykyä edistävän runkoverkon palvelutasoa sekä varmistaa siirtymää vähäpäästöiseen bussikalustoon ja biopolttoaineisiin.

7. Helsinki ja Espoo suunnittelevat ja valmistelevat yhdessä HSL:n kanssa metron kapasiteetin nostohankkeen, ja toteuttavat hankinnan vuosina 2024-2030 suoritettavaan automaatiohankkeeseen. Hankkeen tavoitteena on kyetä vastaamaan seudun kasvuun ja metron kasvavaan matkustajamäärään nykykapasiteetin loppuessa vuoteen 2030 mennessä. Hankkeen alustava kokonaiskustannusarvio on 341 M€, josta 6 M€ on kauden 2020-2023 kustannus. Metron länsipään liikennejärjestelyt tulevat vaatimaan kasvavien liikennemäärien vuoksi muutoksia. Metron länsipään kapasiteetin lisäratkaisun kustannusarvio on 100 M€, josta 10 M€ on kauden 2020-2023 kustannus. Valtio arvioi metron kehittämishankkeita kokonaisuutena suunnittelun ja kustannusarvioiden tarkentuessa. Kustannusten jaosta valtion ja kuntien välillä sovitaan tarvittaessa erikseen.

8. Valtio käyttää seudullisesti tärkeisiin kustannustehokkaisiin liikennejärjestelmän parantamishankkeisiin kaudella 2020-23 yhteensä 15 miljoonaa euroa Helsingin seudulla. Hankkeilla tuetaan autojen ja polkupyörien liityntäpysäköintipaikkojen ja -alueiden toteutusta, tiivistyvän maankäytön edellytyksiä, parannetaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä, torjutaan ja vähennetään melulle altistumista, parannetaan liikenteen turvallisuutta sekä seudun logistiikan toimivuutta. Valtion rahoitus kohdistuu ensisijaisesti KUUMA-seudun kunnissa toteutettaviin hankkeisiin. Lisäksi valtio osoittaa 15 miljoonaa euroa Espoossa toteutettaviin vastaaviin hankkeisiin. Valtion rahoituksen edellytyksenä on, että kunnat käyttävät vastaavan summan toimenpiteisiin kuin valtio. HSL, kunnat, Väylävirasto ja Uudenmaan ELY-keskus valmistelevat hankkeiden tarkemman toteuttamisohjelman, josta sovitaan HLJ-toimikunnassa.

9. Väylävirasto, Uudenmaan ELY-keskus ja seudun kunnat laativat Uudenmaan ELY-keskuksen selvitykseen perustuen suunnitelmat ja tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat kahdelle raskaan liikenteen palvelualueelle siten, että niiden toteuttaminen voi käynnistyä sopimuskauden aikana. Valtio osoittaa kohteiden toteuttamiseen rahoitusta yhteensä enintään 15 miljoonaa euroa, kuitenkin enintään 75% kustannuksista. Kuntien rahoitusosuus on 25 %.

10. Valtio osoittaa rahoitusta Helsingin seudun kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen seuraavasti:

    a. Valtio osoittaa kaudella 2020-23 2,5 miljoonaa euroa Helsingin seudun valtion väyläverkolla toteutettaviin kävelyn ja pyöräilyn edistämistoimenpiteisiin. Rahoituksen edellytyksenä on, että kunnat käyttävät toimenpiteisiin vastaavan summan.

    b. Helsingin seudun kunnat voivat hakea valtionavustusta kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen kunnan katuverkolla. Avustukseen on varattu vuodelle 2020 määrärahaa Helsingin, Turun, Tampereen ja Oulun seuduille haettavaksi vähintään 4,5 miljoonaa euroa. Kunnat osallistuvat rahoitettavien hankkeiden kustannuksiin 50 prosentilla. Traficom toteuttaa investointiohjelman hankehaun ja myöntää rahoituksen.

    c. Valtio huomioi myöhempien vuosien rahoitustarpeet kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen osana talousarvion ja valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelua.

11. Valtio aloittaa ruuhkamaksujen mahdollistamista koskevan säädösvalmistelun. Valmistelu toteutetaan yhteistyössä kuntien ja HSL:n kanssa. Päätökset ruuhkamaksujen mahdollisesta käyttöönotosta tehdään erikseen.

12. Kunnat ja HSL yhdessä valtion viranomaisten kanssa päivittävät yhteistyössä MAL -suunnitelman sopimuskautta 2024-35 varten. Osapuolet sitoutuvat varaamaan suunnitelman laatimiseen tarvittavat henkilö- ja muut resurssit. Osana suunnitelman päivitystä tarkistetaan toimenpiteet valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman ja liikenteen päästövähennyksiä koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi vuodelle 2030 sekä hallitusohjelman mukaisen hiilineutraalisuustavoitteen saavuttamiseksi 2035 mennessä.

13. Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi Helsingin seudun kunnalliset toimijat, tarvittaessa yhteistyössä valtion kanssa, sitoutuvat yhdessä:

    13.1. Edistämään matkaketjuyhteistyön mahdollistavaa kehitystyötä taustajärjestelmäpohjaisten lippu- ja maksujärjestelmä- tai välityspalveluja tarjoavien toimijoiden kanssa sekä kehittämään multimodaalista digitaalista liikennepalvelujen tietoympäristöä, joka mahdollistaa julkisten ja yksityisten liikennepalvelujen muodostamat matkaketjut.

    13.2. Edistämään liikennepalvelujen ja liikennejärjestelmän tilaa koskevan raportoinnin ja seurantatiedon kattavuutta ja uudelleenhyödynnettävyyttä sekä lisäämään reaaliaikaista matkustajainformaatiota.

    13.3. Osana seuraavaa MAL-suunnittelua laaditaan seudullinen strateginen tiekartta liikenteen automaatiosta, jossa määritellään tavoitteet, tarvittava digitaalinen tietopohja sekä toimenpidepolku. Tiekartan laadinnassa hyödynnetään liikenteen automaation toimenpide- ja lainsäädäntösuunnitelmaa, liikennealan kansallista kasvuohjelmaa sekä logistiikan digitalisaatiostrategiaa.

Asuminen ja elinympäristön laatu

Tavoitetila 2030+

Seudulle on rakennettu vuoteen 2030 mennessä noin 200 000 uutta asuntoa, joista 90 prosenttia sijoittuu seudullisesti ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille. Asuntokaavoitus on laadukasta ja määrällisesti riittävää mahdollistaen seudun väestönkasvuun vastaavan asuntojen koko- ja hallinta-muotojakaumaltaan monipuolisen asuntotuotannon.

Seudun asuntomarkkinat tukevat osaltaan työvoiman saatavuutta ja työmarkkinoiden toimivuutta. Asuinalueiden monipuolinen asukasrakenne vahvistaa seudun sosiaalista kestävyyttä. Myös heikoimmassa asemassa oleville väestöryhmille on riittävästi tarpeita vastaavia asumisratkaisuja ja asunnottomuus on poistettu Helsingin seudulla.

Puurakentamisen osuus asunto- ja muussa rakentamisessa on kasvanut merkittävästi.

Kehittämispolut tavoitetilan saavuttamiseksi

Asuntotuotantoon soveltuvaa asemakaavavaranto pidetään pitkäaikaisen asuntotuotannon tarpeen edellyttämällä tasolla. Asuntotuotannon kokonaistavoitteessa otetaan huomioon kuntien toiminnasta riippumattomat tekijät, kuten suhdannevaihtelut ja asuntomarkkinatilanne.

Turvataan asuntokannan kokojakauman ja hallintamuotojen monipuolisuus sekä kohtuuhintaisen asumisen edellytykset siten, että myös heikommassa asemassa oleville on tarjolla asumisratkaisuja. ARA-tuotannon osuutta nostetaan kohti hallitusohjelman mukaista 35 %:a, kuitenkin siten, että alueet kehittyvät tasapainoisesti. Torjutaan negatiivista segregaatiota turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta ja kehittämällä liikenneyhteyksiä sekä huolehtimalla kaavoituksessa palvelujen saatavuudesta ja saavutettavuudesta eri väestöryhmille sekä lähivirkistysalueiden saavutettavuudesta ja laadusta.

Asunnottomuuden vähentämisessä edetään hallitusohjelman mukaisesti tavoitteena asunnottomuuden poistaminen kahden eduskuntakauden kuluessa.

Sovitut toimenpiteet:

14. Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. (kuntakohtainen asemakaavoitustavoite liitteessä 2). Rakennusoikeuden sijoittuminen tapahtuu sopimuskohdan 1 mukaisesti. Tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu kaudella 2020-23 16 500 uutta asuntoa vuodessa. Asuntotuotannon ja kaavoituksen kokonaistavoitteessa otetaan huomioon kunnan toiminnasta riippumattomat tekijät mm. koronaepidemian vaikutukset yhteiskuntaan ja asuntorahoitukseen, talouden suhdannevaihtelu, asuntomarkkinatilanne sekä liikenneinfrahankkeiden toteutuminen.
15. Kunnat sitoutuvat varmistamaan ensisijaisten kehittämisvyöhykkeiden asemakaavojen toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saamisen.
16. Valtion tukeman korkotukituotannon osuus on pääkaupunkiseudulla yhteensä 30 prosenttia pääkaupunkiseudun asuntotuotannon kokonaistavoitteesta. Pääkaupunkiseudun kunnat huolehtivat tontinluovutuksessaan tai maankäyttösopimuksissaan siitä, että pääkaupunkiseudun asuntotuotannosta 20 prosenttia on valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa.

17. Valtion tukeman korkotukituotannon osuus on KUUMA-kunnissa yhteensä 20 prosenttia KUUMA-seudun asuntotuotannon kokonaistavoiteesta. KUUMA-kunnat huolehtivat tontinluovutuksessaan tai maankäyttösopimuksissaan siitä, että KUUMA-seudun asuntotuotannosta 10 prosenttia on valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa.

18. Sopijapuolet selvittävät yhteistyössä edellytyksiä nostaa valtion tukeman asuntotuotannon osuutta seudun asuntotuotannossa.

19. Valtio osoittaa tavallisille 40-vuotisille korkotukivuokra-asunnoille 10 000 euron asuntokohtaista käynnistysavustusta 20 miljoonaa euroa / vuosi MAL 2019 –suunnitelman mukaisille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille rakennettaville asunnoille. Puurakenteisille kerrostaloille em. vyöhykkeillä käynnistysavustusta myönnetään 12 000 eur/asunto.

20. Valtio-omisteinen A-Kruunu rakennuttaa omistukseensa tavallisia 40-vuotisia korkotukivuokra-asuntoja. Tavoitteena on, että rakennuttamistoiminta kasvaa siten, että vuodesta 2021 yhtiön asuntoaloitusten vuotuinen määrä on noin 800 asuntoa, joista noin 600 on koko Helsingin seudun alueella, ja 15 % puukerrostaloasuntoja.

21. Seudun kunnat sitoutuvat yhdessä valtion kanssa ehkäisemään ja vähentämään asunnottomuutta tavoitteena asunnottomuuden puolittaminen vuoteen 2023 mennessä. Seudun kunnista Helsinki, Espoo, Vantaa, Hyvinkää ja Järvenpää osallistuvat vuosina 2020–2022 toteutettavaan asunnottomuuden yhteistyöohjelmaan, jonka tavoitteena on lisätä kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa asunnottomille sekä vahvistaa kuntien asunnottomuustyötä.

Muut sopimuksen toteuttamisen kannalta tärkeät valtion toimenpiteet

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus viedään loppuun parlamentaarisessa valmistelussa hallitusohjelman mukaisesti. Valmistelussa otetaan huomioon kaupunkiseutujen ja kuntien erityiset suunnittelutarpeet osana laajapohjaista sidosryhmäyhteistyötä.

Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021-2032 valmistellaan valtioneuvoston hyväksyttäväksi kevään 2021 aikana. Suunnitelmalla kehitetään liikenneverkkoihin ja liikenteen palveluihin liittyvää valtion ja kaupunkiseudun välistä yhteistyötä ja varmistetaan tämän sopimuksen pitkäjänteisyys varautumalla vuosien 2024-2031 toimenpiteisiin. Tässä sopimuksessa ja MAL 2019 -suunnitelmassa mainitut kehittämistoimet huomioidaan myös valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman valmistelussa. Helsingin kaupunkiseudun kehitykseen ja kansainväliseen, valtakunnalliseen ja seudulliseen saavutettavuuteen liittyvät tarpeet arvioidaan suunnitelman valmistelussa osana valtakunnallista kokonaisuutta. Helsingin kaupunkiseudun kuntien prioriteettina on, että valtakunnallisessa liikennejärjestelmäsuunnitelmassa huomioidaan seuraavat suunnittelukohteet:

- Hämeenlinnanväylän kehittäminen
- Kehä III kehittäminen
- Malmin uuden maankäytön yhteydet
- Kehä I kehittäminen
- Keski-Uudenmaan logistiikan poikittaisyhteydet-
- Lahdenväylän (Vt 4) kehittäminen
- Digirata, rautatieliikenteen jatkuva kulunvalvontajärjestelmä
- Kerava-Nikkilä rata henkilöliikenteelle
- Tuusulanväylän pikaraitiotie Käskynhaltijantielle

- Pikaraitiotie Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara
- Itämetron yleissuunnitelma

Fossiilittoman liikenteen tiekartta valmistellaan valtioneuvoston hyväksyttäväksi vuoden 2020 aikana.

Rautateiden henkilöliikenteen kilpailun avaamisessa edetään hallitusohjelman mukaisesti seuraten HSL:n lähiliikenteen kilpailutuksen tuloksia.

Valtio käynnistää kestävän liikenteen vero- ja maksu-uudistuksen hallitusohjelman mukaisesti.

Laaditaan asuntopolitiikan pitkäjänteinen kehittämisohjelma vuoden 2020 aikana, ja siinä otetaan huomioon kaupunkiseutujen asuntomarkkinat.

Valtio toteuttaa yhteistyössä seudun kuntien kanssa vuosina 2020-2022 poikkihallinnollisen lähiöiden kehittämisohjelman.

Valtio toimeenpanee Kestävä kaupunki –ohjelmaa vuoteen 2023 asti.

Valmisteilla olevat innovaatiotoiminnan ekosysteemisopimukset ja niiden toimenpiteet täydentävät toteutuessaan MAL-sopimuksen tavoitteita.

Voimassaolo

Tämän sopimuksen pidemmän aikavälin tavoitteet ovat voimassa 2020–2031. Sopimuskausi on 31.12.2023 saakka. Sopimus uusitaan vuoden 2023 loppuun mennessä siten, että tämän sopimuksen tavoitetila ja toimenpidepolku tarkistetaan ja täsmennetään suhteessa kansainvälisiin, kansallisiin ja seudullisiin tavoitteisiin. Samalla sovitaan vuosille 2024–2027 ajoittuvista konkreettisista toimenpiteistä, joilla edistetään tarkistetun tavoitetilan 2035 toteutumista täsmennetyn toimenpidepolun mukaisesti. Konkreettisia toimenpiteitä valittaessa otetaan huomioon tämän sopimuksen toteutuminen ja toimien vaikuttavuus.

Valtio-osapuolten sitoutuminen sopimukseen määritellään valtioneuvoston periaatepäätöksellä, jossa linjataan valtion tahtotila ja tuki Julkisen talouden suunnitelman ja talousarvioiden puitteissa. Valtion rahoitustoimenpiteet edellyttävät eduskunnan päätöstä.

Valtion ehtona tähän sopimukseen sitoutumiselle ja siihen sisältyvien rahoitustoimenpiteiden toteuttamiselle on, että kunnat ovat omalta osaltaan toteuttaneet sopimukseen sisältyvät ja kuntien toimivallassa olevat toimenpiteet. Kuntien sitoutuminen sopimukseen edellyttää vastaavasti, että valtio on toteuttanut sopimuksessa sovitut toimenpiteet.

Seuranta

Sopimuksen toteutumista seuraa sopijaosapuolten edustajien vuosittain kokoontuva seurantakokous, jonka valmistelusta vastaa MAL-sopimussihteeristö. Seuranta-aineiston kokoamisesta vastaa sopijaosapuolista ja seututiedon tuottajista muodostettu työryhmä. Seuranta-aineiston ylläpidosta ja koordinoinnista vastaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY), joka kokoaa muilta sopijaosapuolilta tarvittavat seurantatiedot MAL-sopimussihteeristön ohjauksessa.

Vuosittaisen seurantakokouksen yhteydessä varaudutaan tarvittaessa tarkistamaan sopimuksen sisältöä jäljellä olevan sopimuskauden osalta merkittävistä olosuhteiden muutoksista johtuen.

Liite 1: Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet MAL 2019 –suunnitelman mukaisesti

Liite 2: Asuntotuotannon ja –kaavoituksen tavoitteiden kuntakohtainen jako

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020-31

Allekirjoituspöytäkirja

Aika:

Paikka:

1. Sopimuksesta päättäminen

Todettiin, että sopimusosapuolia edustava MAL-neuvotteluryhmä on saavuttanut neuvottelutuloksen 2.6.2020 Helsingin seudun MAL-sopimukseksi 2020-31. Kuntien ja HSL:n sitoutuminen MAL-sopimukseen edellyttää ao. hallitusten tai valtuustojen hyväksymistä ja sopimusosapuolien edustajien allekirjoituksia. Valtion tarkoituksena on tehdä sopimuksesta valtioneuvoston periaatepäätös. Valtion rahoitustoimet edellyttävät eduskunnan päätöstä.

Vuoden 2020 osalta tavoitteiden toteutumista arvioitaessa otetaan huomioon, että valtion asuntopoliittisia tukipäätöksiä on voitu tehdä vasta allekirjoituspäivämäärästä alkaen. Tämän johdosta osa vuoden 2020 ARA-tuotannon asuntohankkeista on siirtynyt eteenpäin.

2. Sopimuksen tulkintaa selventävät kirjaukset

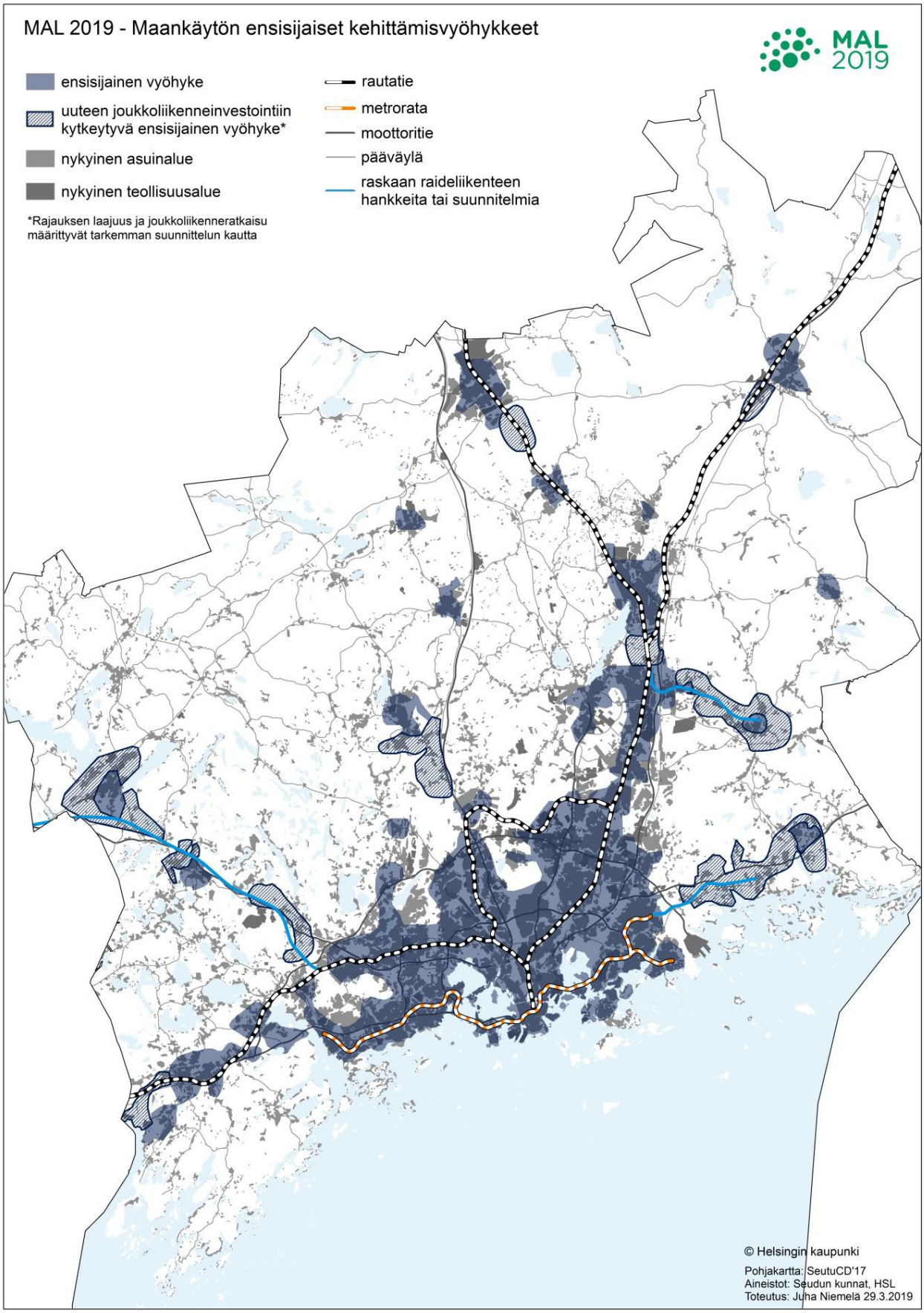
1. Sopimus on pidemmän aikavälin tavoitteiden ja niihin johtavien kehityspolkujen osalta 12-vuotinen Marinin hallitusohjelman mukaisesti. Sopimuskausi konkreettisten toimenpiteiden ja niihin liittyvien tavoitteiden osalta on 31.12.2023 saakka. Uusi MAL-sopimus neuvotellaan vuoden 2023 loppuun mennessä, ja siinä tarkistetaan pidemmän aikavälin tavoitteet ja kehityspolut sekä sovitaan konkreettisista toimista sopimuskaudelle 2024-27.
2. Todettiin, että sopimuksen toteutumista seurataan asuntotonttien kerrosalamäärien osalta sitovana. Sopimuksen asuntotuotantotavoitteen toteutuminen ei ole kokonaisuudessaan kunnan toimivallassa. Tavoitteen toteutumiseen vaikuttavat kunnan toiminnasta riippumattomat tekijät kuten talouden suhdannevaihtelu ja asuntomarkkinatilanne. Sopimuksen toteutumista seurataan tältä osin tavoitteellisena.
3. Edellä mainitut asuntokaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteet jakautuvat kunnille sopimuksen liitteessä esitetyllä tavalla. Kunnat voivat keskenään sopia vähäisistä muutoksista tavoitteiden kuntakohtaiseen jakoon, edellyttäen että sopimukseen kirjatut kokonaistavoitteet säilyvät.
4. Kunnittaisten asuntokaavoitustavoitteiden toteutumisen arvioinnissa otetaan vähentävänä tekijänä huomioon kunnan merkittävästi yli viiden vuoden tarpeen ylittävä asuntotonttireservi.
5. Todettiin, että Kehärataan kuuluvan Ruskeasannan aseman toteutusvastuut on sovittu Liikenneviraston (nyk. Väyläviraston) ja Vantaan kaupungin osalta näiden osapuolien solmimassa aiesopimuksessa 20.3.2012.

3. Sopimuksen toteutumisen seuranta

Ympäristöministeriö ja liikenne- ja viestintäministeriö asettavat sopimuksessa mainitun MAL-sopimus-sihteeristön, johon nimetään 13 allekirjoitusosapuolia edustavaa jäsentä sekä sihteeri siten, että kunnat nimeävät neljä jäsentä, YM, LVM, TEM, VM, ARA, Uudenmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Traficom ja HSL kukin yhden jäsenen.

Sopimussihteeristön tehtävänä on valmistella sopimuksen toteutumista kuvaava yhteenveto seuranta-kokousta varten. Seurantakokous kutsutaan koolle vuosittain tai osapuolten niin sopiessa.

Liite 1: Maankäytön ensisijaiset vyöhykkeet MAL 2019 –suunnitelman mukaisesti



Liite 2:

Asuntotuotannon, asuntokaavoituksen sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja 40-vuotisen korkotukiasuntotuotannon kuntakohtaiset tavoitteet sopimuskaudella 2020-23

Taulukko 1: Asuntotuotannon ja asuntokaavoituksen tavoitteiden jakautuminen seudun kuntien kesken

Kunta	**Asuntotuotantotavoite (as./v)**	**Asuntokaavoitustavoite (kem²) vuosille 2020-23 yhteensä**
Espoo	3 300	1 200 370
Helsinki	6 600	2 400 730
Kauniainen	80	29 095
Vantaa	2 640	960 200
PKS yhteensä	*12 620*	4 590 395
Hyvinkää	396	144 000
Järvenpää	566	205 800
Kerava	514	186 900
Kirkkonummi	434	157 855
Mäntsälä	212	77 115
Nurmijärvi	434	157 855
Pornainen	80	29 095
Sipoo	434	157 855
Tuusula	462	168 000
Vihti	344	125 130
KUUMA yhteensä	*3 876*	1 409 605
Helsingin seutu yhteensä	**16 496**	**6 000 000**

Taulukko 2: Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuudet kunnittain

Kunta	**Asunto-tuotanto-tavoite (as./v)**	**Kohtuuhintaisen asumisen osuus tuotanto-tavoitteesta/vuosi** **(PKS 30% / KUUMA 20%)**	**40-vuotinen korkotuki ja erityisryhmät, asuntoa /vuosi** **(PKS 20% / KUUMA 10%)**
Espoo	3 300	990	660
Helsinki	6 600	1 980	1 320
Kauniainen	80	24	16
Vantaa	2 640	792	528
PKS yhteensä	*12 620*	*3 786*	*2 524*
Hyvinkää	396	79	40
Järvenpää	566	113	57
Kerava	514	103	51
Kirkkonummi	434	87	43
Mäntsälä	212	42	21
Nurmijärvi	434	87	43
Pornainen	80	16	8
Sipoo	434	87	43
Tuusula	462	92	46
Vihti	344	69	34
KUUMA yhteensä	*3 876*	775	388
Helsingin seutu yhteensä	**16 496**	**3 299**	**1 650**

7 § Myyrmäen korttelien 15403, 15406 ja 15422 ja eräiden yleisten alueiden toteutussopimus / HP

VD/8515/10.00.02.00/2014
HP/AK/GK

Esitetään Myyrmäessä keskustan toteutussopimuksen hyväksymistä.

Myyrmäen keskustan asemakaavan muutos 001925 hyväksyttiin 28.8.2017, ja se tuli voimaan 18.10.2017. Kaava-alueen rakentamattomat tontit omistaa Vantaan kaupunki. Kaupunki on varannut asemakaavan mukaiset tontit Myyrmäen keskustan kilpailussa voittaneille sekä yhden tontin Asoasunnot Uusimaa Oy:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2020 kokouksessaan myydä Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelin 15403 tontin 3, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle korttelin 15403 tontin 1 (§ 20), Lumo Kodit Oy:lle korttelin 15403 tontit 6 ja 7. Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta päätti luovuttaa tonttien ostajille määräosuus korttelissa 15403 sijaitsevaan AH-tonttiin. Korttelin 15403 kaikista tonteista on tehty myynti- tai luovutuspäätökset.

Kortteleiden 15406 ja 15422 tontit on varattu Rakennusosakeyhtiö Hartelalle. Tonttivaraukset ovat voimassa 31.12.2020 – 31.12.2022 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti tehdä lopulliset tontin kaupat ja määräosan luovutukset, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.

Toimijoiden kanssa on sovittava useista käytännön asioista, koska pysäköintipaikat on tarkoitus rakentaa asemakaavan mukaisesti osin katu- ja torialueiden alle. Toteutussopimus koskee myös toimijoiden keskinäisiä asioita kuten rakentamisjärjestystä ja hallinnointia.

Asemakaavan pysäköintiratkaisu perustuu maanalaiseen pysäköintilaitokseen kortteleiden alla ja myös Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun katualueiden sekä Ruukkutorin ja Paalutorin torialueiden alla. Toimijoiden kanssa on sovittu, että toimijat vastaavat rakentamisesta katu- ja torialueella pysäköintilaitoksen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpintaan asti. Kaupunki vastaa tästä ylöspäin katujen ja torien edellyttämistä rakenteista ja maakerroksista.

Lisäksi on sovittu kadunrakennustöiden vaiheistuksesta, urakkatöiden yhteisestä kilpailuttamisesta, rakennusaikaisista järjestelyistä sekä ylläpito- ja kunnossapitovastuista. Kaupunki vastaa yhtenäisen katutilan rakentamisesta ja ylläpidosta vain omistamansa katu- ja torialueen osalta. Katu- ja torialueen ja rakennusten välisestä tontinosasta vastaavat tontinomistajat, vaikka pintamateriaaleilla luodaankin yhtenäinen katutila asemakaavamääräysten mukaisesti.

Kaupunki perisi katu- ja torialueen käytöstä vuokraa 500 €/kk, joka sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika olisi 40 vuotta. Maanlaisen alueen koko katu- ja torialueiden alla on noin 2000 m^2. Katu- ja torialueen käyttämisestä on tarkoitus tehdä erillinen maanvuokrasopimus, mutta toteutussopimuksessa sovittaisiin näistä maanvuokrauksen periaatteista.

Asemakaavamääräysten mukaan opiskelija-asuntojen ja liiketilojen autopaikat saa sijoittaa Ruukkuparkkiin kortteliin 15421. Ne on tarkoitus järjestää rasitesopimuksilla.

Asemakaava-aluetta koskien tehdään vielä yhteisjärjestelysopimus viranhaltijapäätöksenä hallintosäännön mukaisesti.

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. Toisaalta tekninen lautakunta päättää katusuunnitelmista ja katualueiden töistä. Koska toteutussopimuksen sisältö koskee molempien lautakuntien vastuualueita, se tuodaan sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan että teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä Myyrmäen korttelien 15403, 15406 ja 15422 ja eräiden yleisten alueiden toteutussopimus.
b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden lakimies allekirjoittamaan toteutussopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Toteutussopimus, luonnos 20.6.2020

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

MYYRMÄEN KORTTELIEN 15403, 15406 JA 15422 JA ERÄIDEN YLEISTEN ALUEIDEN TOTEUTUSSOPIMUS

PROJECT·LAW

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 7 §

Sisällys

1 OSAPUOLET ... 3
2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS ... 3
3 MÄÄRITELMÄT ... 4
4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET ... 5
5 SOPIMUSALUEEN ASUNTOTUOTANTOON TULEVAT TONTIT ... 6
5.1 Osapuolten omistukseen tulevat tontit ja käyttöoikeudet ... 6
5.2 Sopimusalueen tonttien toteutusaikataulu ... 7
6 SOPIMUSALUEEN ASUINTONTTIEN JA YHTEISTEN RAKENTEIDEN TOTEUTTAMINEN ... 7
7 PYSÄKÖINTILAITOS ... 8
7.1 Pysäköintilaitoksen toteutus ... 8
7.2 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen Sopimusalueelle ... 9
7.3 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen erillisen pysäköintiyhtiön omistukseen ... 9
8 YLEISTEN ALUEIDEN JA ASUNTOTONTTIEN TORIALUEEN OSAN TOTEUTTAMINEN JA ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO 9
9 MAA-ALUEITA KOSKEVAT KIINTEISTÖOIKEUDELLISET JÄRJESTELYT ... 11
10 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT ... 12
11 VELVOITEPAIKKOJEN OSOITTAMINEN ... 12
12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN ... 13
12.1 Yhteistyöryhmä ... 13
12.2 Aluekoordinaattori ... 13
13 MYYNTIKIELTO JA SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN ... 13
14 MUUT EHDOT ... 14
14.1 Asiantuntijoiden kustannukset ... 14
14.2 Myötävaikuttaminen ... 14
14.3 Sopimuksen muuttaminen ... 14
14.4 Tiedoksiannot ... 14
14.5 Sopimusalueen toteuttaminen ... 15
14.6 Voimaantulo ... 15
14.7 Alueiden luovuttaminen ... 15
14.8 Sovellettava laki ... 15
15 ALLEKIRJOITUKSET ... 16

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 7 §

1 OSAPUOLET

A **Asoasunnot Uusimaa Oy,** (”**ASO**”)
Y-tunnus: 2663675-2
Osoite: c/o Yrjö ja Hanna -säätiö sr, Elimäenkatu 25-27, 00510 HELSINKI

B **Lumo Kodit Oy** (”**Lumo Kodit**”)
Y-tunnus: 2336408-5
Osoite: c/o Lumo Kodit Oy, PL 40, 00301 HELSINKI

Seuraavien asuntoyhtiöiden perustajaosakkaana:
Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14**,** Y-tunnus: 2903523-1 (”**Ruukkupolku**”)
Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8, Y-tunnus: 2903522-3 (”**Liesikuja**”)

C **Hartela Etelä-Suomi Oy** (”**Hartela**”)
Y-tunnus: 0196430-3
Osoite: Ilmalantori 1, 00240 HELSINKI

Seuraavien asunto-osakeyhtiöiden perustajaosakkaana:
Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra, Y-tunnus: 2939422-6, (”**Terra**”)
Asunto Oy Vantaan Myyrin Torni, Y-tunnus: 2939423-4, (”**Torni**”)
Asunto Oy Vantaan Myyrin Tuuli, Y-tunnus: 2939421-8, (”**Tuuli**”)
Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähti, Y-tunnus: 2939415-4, (”**Tähti**”)

D **Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr,** (”**HOAS**”)
Y-tunnus: 0116514-9
Osoite: PL 799, 00101 HELSINKI

Edellä kohdissa A-D todetut jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” tai ”**Osapuoli**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää, sekä lisäksi:

E **Vantaan kaupunki,** (”**Kaupunki**”)
Y-tunnus: 0124610-9
Osoite: Asematie 7, 01300 Vantaa

2 TÄMÄN SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

2.1.1.1.1 Vantaan kaupunginvaltuusto on 28.8.2017 hyväksynyt Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan asemakaavamuutoksen nro. 001925, jolla mahdollistetaan Myyrmäen korttelien 15403, 15406 ja 15422 ottaminen asuntotuotantoon sekä näihin liittyvien Kaupungin omistuksessa olevien Yleisten Alueiden (määritelty jäljempänä) toteuttaminen. Em. kortteleista sekä Yleisistä Alueista käytetään tässä sopimuksessa nimitystä: ”**Sopimusalue**”. Osana asuntorakentamista, kortteleiden asuinrakennusten edellyttämät pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa kaikkien em. kortteleiden alueelle sijoittuvaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu osin myös Kaupungin omistuksessa olevien Yleisten Alueiden so. kadun, katuaukion tai torin alle. Sopimusalue on kuvattu **Liitteessä 2.1.1.1.1**.

2.1.1.1.2 Sopimusalueen tontit ovat tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Kaupungin omistuksessa. Kaupungin tarkoituksena on myydä Sopimusalueen asuntotuotantoon varatut tontit ja määräosina AH-tontit Osapuolille tai näiden omistamille asuntoyhtiöille siten kuin erillisissä tontinvarauspäätöksissä ja Kaupungin ja ko. tahojen välisissä sopimuksissa todetaan. Osapuolten omistamien asuntoyhtiöiden omistukseen tulevat tontit on lueteltu kohdassa 5.1.

2.1.1.1.3 Tässä sopimuksessa sovitaan Sopimusalueen toteutuksen alustavasta aikataulusta sekä Sopimusalueen tonttien ja katu- ja muun yleisen alueen toteuttamiseen liittyvistä vastuista ja menettelyistä erityisesti Sopimusalueelle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen osalta.

3 MÄÄRITELMÄT

3.1.1.1.1 Edellä tässä sopimuksessa määriteltyjen käsitteiden lisäksi, tässä sopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstiyhteydestä muuta ilmene:

”**Alustava Toteutusaikataulu**”	On määritelty kohdassa 5.2
”Aluekoordinaattori ”	On määritelty kohdassa 12.2.
”**Asuinrakennusoikeuksien Suhde**”	Tarkoittaa Osapuolten omistuksessa/hallinnassa olevien tonttien asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeuksien (kem^2) suhdetta seuraavasti: ▪ HOAS: 5.000 ▪ ASO: 2.000 ▪ Ruukkupolku:4.450 ▪ Liesikuja: 3.700 ▪ Terra: 4.700 ▪ Torni: 5.100 ▪ Tuuli: 5.000 ▪ Tähti: 3.450
”Asuntotonttien Torialueen Osa”	Tarkoittaa Sopimusalueen asuntotonteilla sijaitsevien rakennusten ja asuntotontteihin rajautuvien Yleisten Alueiden osien välistä yleiselle jalankululle tarkoitettua avointa ja yhtenäistä katu- ja torialuetta.
”**Maanalaiset Alueet**”	Tarkoittaa Kaupungin omistamalla Yleisten Alueiden maanalaisella osalla sijaitsevaa kolmiulotteisesti määriteltyä aluetta, joka vuokrataan Lumo Kotien ja Hartelan yhtiöille näiden määräosaisessa omistuksessa olevan Pysäköintilaitoksen osan sijoittamista varten.
”Osapuolet”	On määritelty edellä kohdassa 1.
”Pihakansi”	Tarkoittaa kortteleiden 15403 ja 15406 AH-tonteille sijoittuvien Pysäköintilaitoksen osien päälle sijoittuvia kansirakenteita, jotka muodostavat kunkin korttelin asuntotuotantoon tulevien tonttien korttelikohtaisesti yhteiskäytössä olevat piha-alueet likimääräisessä tasossa +32.3. Kummankin korttelin Pihakanteen katsotaan kuuluvaksi niihin liittyvät kevyenliikenteen kulkuyhteydet niihin liittyvine porrasyhteyksineen, ajoväylät, pelastusreitit sekä Pihakannelle johdettu huoltoajoyhteys Ruukkupolulta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pihakansi ei ole osa Pysäköintilaitosta, eikä Pihakansi palvele muita kuin ko. korttelin asuntotontteja.
”**Pysäköintilaitos**”	Pysäköintilaitos tarkoittaa Sopimusalueelle sijoittuvaa yhtenäistä pysäköintitilaa, jonka omistavat Sopimusalueeseen kuuluvien tonttien omistajat HOAS:ia lukuun ottamatta kukin omistamansa tai hallitsemansa tontin tai Maanalaisen Alueen osalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanalaisen Alueen osalta Pysäköintilaitoksen omistavat ko. alueeseen kohdistuvan maanvuokraoikeuden omistajat ja haltijat. Pysäköintilaitos on kuvattu tarkemmin Sopimusaluetta koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.
”Pysäköintipaikkojen Lukumäärien Suhde”	Tarkoittaa Osapuolten käyttöön Pysäköintilaitoksesta osoitettujen pysäköintipaikkojen lukumäärien suhdetta. Osapuolten käyttöön osoitetaan Pysäköintilaitoksesta pysäköintipaikkoja seuraavasti: ▪ ASO: 16 ▪ Liesikuja: 29

	▪ Ruukkupolku: 35 ▪ Terra: 37 ▪ Torni: 40 ▪ Tuuli: 39 ▪ Tähti: 27 Selvyyden vuoksi todetaan, että HOAS:lla ei ole oikeutta käyttää Pysäköintilaitosta tai sinne sijoitettavia pysäköintipaikkoja tai osoittaa niitä asemakaavan edellyttämiksi velvoitepaikoiksi. HOAS ei myöskään osallistu Pysäköintilaitoksen rakentamiseen eikä ylläpitoon eikä näistä aiheutuviin kustannuksiin.
”Sopimusalue”	On määritelty kohdassa 2.1.1.1.1
”**Tontin omistajat**”	Tarkoittaa Osapuolia A-D.
”Yhteiset rakenteet”	On määritelty kohdassa 6.1.1.1.2
”Yhteistyöryhmä”	On määritelty kohdassa 12.
”Yleiset Alueet”	Tarkoittaa Kaupungin omistuksessa yleisillä alueilla 92-15-9902-2 ja 92-15-9901-0 olevia Ruukkupolku-, Ruukkutori-, Myyrmäenraitti- ja Paalutori- nimisiä yleisen alueen osia siltä osin kuin ne sijaitsevat **Liitteessä 1** kuvatulla Sopimusalueella.

4 LIITTEENÄ OLEVAT PIIRUSTUKSET

4.1.1.1.1 Tämän sopimuksen liitteenä ovat seuraavat viisi (5) piirustusta, joka katsotaan osaksi tätä sopimusta.

Liite 1	Sopimusalue
Liite 2	Sopimusalueen ohjeellinen toteutusaikataulu
Liite 3	Pysäköintilaitoksen vaiheistussuunnitelma
Liite 4	Pysäköintilaitoksen ja Yleisten Alueiden rajapinta
Liite 5	Yleisten Alueiden pintarakenteiden toteutusaikataulu

4.1.1.1.2 Mikäli sopimusteksti ja piirustus ovat ristiriidassa, on tulkintaetusija sopimuskohteen sijainnin osalta piirustuksella ja sopimusehdon sisällön osalta sopimustekstillä.

5 SOPIMUSALUEEN ASUNTOTUOTANTOON TULEVAT TONTIT

5.1 Osapuolten omistukseen tulevat tontit ja käyttöoikeudet

5.1.1.1.1.1 Kaupunki on varannut (kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 25 ja varausten jatkaminen kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 § 17) Osapuolille Sopimusalueen asuntotuotantoon tulevat tontit. Osapuolet sopivat Kaupungin kanssa tonttien luovutuksista erikseen, eikä tällä sopimuksella ole tarkoitus muuttaa ko. luovutuskirjoihin sisällytettäviä ehtoja. Tarkemmat ehdot tontinluovutuksista sovitaan kauppakirjassa ja/tai maanvuokrasopimuksissa.

5.1.1.1.1.2 Sopimusalueen tontteja luovutetaan Osapuolten tai näiden perustamien asuntoyhtiöiden tai Osapuolen nimeämän sijoittajana toimivan kolmannen omistukseen, mikäli Kaupunki tämän erikseen hyväksyy. Lisäksi Sopimusalueen AH- tonteista tulee määräosat niiden tahojen omistukseen, joita kyseinen AH-tontti palvelee. Edellä kuvatun periaatteen mukaisesti ja Kaupungin luovutettua tontteja Osapuolille tai näiden omistamille asuntoyhtiöille, Sopimusalueen tontit tulevat Osapuolten tai näiden perustamien tai osoittamien yhtiöiden omistuksessa seuraavasti:

5.1.1.1.1.3 Edellä

Yhtiö:	Tontti:
HOAS	Tontti 92-15-403-2 Määräosa Tontista 92-15-403-5
ASO	Tontti 92-15-403-3 Määräosa tontista 92-15-403-5
Ruukkupolku	Tontti 92-15-403-6 Määräosa tontista 92-15-403-5
Liesikuja	Tontti 92-15-403-7 Määräosa tontista 92-15-403-5
Terra	Tontti 92-15-406-3 Määräosa tontista 92-15-406-4
Torni	Tontti 92-15-406-5 Määräosa tontista 92-15-406-4
Tuuli	Tontti 92-15-406-6 Määräosa tontista 92-15-406-4
Tähti	Tontti 92-15-422-1

todetulla tavalla, Osapuolet voivat ehdottaa tonttien omistajiksi myös muita tahoja tämän sopimuksen mukaisesti. Ennen asuntotuotantoon tulevien tonttien ja AH-tonttien luovutuksia Osapuolet ja Kaupunki solmivat tarvittaessa lyhytaikaisia tilapäisiä maanvuokrasopimuksia Kaupungissa yleisesti hyväksymin maanvuokrasopimusehdoin rakennustöiden aloittamiseksi.

5.2 Sopimusalueen tonttien toteutusaikataulu

5.2.1.1.1.1 Osapuolet ja Kaupunki sopivat Sopimusalueen asuntotuotantoon tulevien tonttien ohjeellisesta toteutusjärjestyksestä, alustavasta aloitusajankohdasta ja toteutusaikataulusta (”**Alustava Toteutusaikataulu**”). Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa aloitusajankohdalla tarkoitetaan ajankohtaa, jolloin kutakin hanketta koskeva rakennusvalvonnan aloituskokous pidetään. Toteutusjärjestys ja kunkin tontin Alustava Toteutusaikataulu on kuvattu **Liitteessä 2**. Selvyyden vuoksi todetaan, että Alustava Toteutusaikataulu ei velvoita Osapuolia tai näiden omistamia asuntoyhtiöitä aloittamaan kullekin tontille tulevaa asuntorakennushanketta liitteen mukaisina ajankohtina eikä toteuttamaan hankettaan liitteen mukaisessa arvioidussa toteutusaikataulussa.

5.2.1.1.1.2 Alustava Toteutusaikataulu velvoittaa Osapuolet osallistumaan Yhteisten Rakenteiden (käsitelty jäljempänä kohdassa 6.1.1.1.2) sekä ko. Osapuolten omistukseen tulevien Pysäköintilaitoksen (käsitelty jäljempänä kohdassa 7) osien toteuttamiseen siten, että muiden Osapuolten tai näiden omistamien asuntoyhtiöiden asuntotuotantoon tulevien kohteiden käyttöönotto on mahdollista Alustavan Toteutusaikataulun mukaisina ajankohtina.

5.2.1.1.1.3 Sopimusalueen toteutuksen vaiheittaisuudesta johtuen Osapuolten toteutettavaksi tulee Sopimusalueen toteutukseen liittyviä tilapäisjärjestelyitä. Siltä osin kuin tällaisten, vaiheittaisesta rakentamisesta johtuvien tilapäisjärjestelyiden toteuttaminen ei johdu Alustavan Toteutusaikataulun noudattamatta jättämisestä, vastaa tilapäisjärjestelyjen, kuten putoamis- ja törmäyskaiteiden, väliaikaiset osastoivien rakenteiden, lämmöneristeiden ja routasuojausten toteutuksesta ja kustannuksista se taho tai ne tahot, kenen omistaman asuntokohteen käyttöönotto edellyttää tilapäisjärjestelyiden toteuttamista. Vastaavasti em. rakenteiden poistamisesta vastaa seuraavan rakennusvaiheen toteuttava taho.

5.2.1.1.1.4 Mikäli jonkin asuntokohteen käyttöönotto edellyttää Yhteisten Rakenteiden ja/tai Pysäköintilaitoksen toteutukseen liittyviä tilapäisjärjestelyitä johtuen Alustavan Toteutusaikataulun noudattamatta jättämisestä, vastaavat tarvittavien tilapäisjärjestelyiden kustannuksista ne Osapuolista, joiden vastuulla Yhteisten Rakenteiden ja/tai Pysäköintilaitoksen toteuttaminen Alustavan Toteutusaikataulun mukaisesti ko. vaiheessa olisi ollut.

5.2.1.1.1.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todetulla ei ole tarkoitus poiketa Sopimusalueen tonttien luovutuskirjoihin mahdollisesti sisältyvistä rakentamisvelvoitteista.

5.2.1.1.1.6 Alustava Toteutusaikataulu velvoittaa Kaupunkia toteuttamaan valmiiksi Yleiset Alueet siten kuin jäljempänä kohdassa 8 todetaan.

6 SOPIMUSALUEEN ASUINTONTTIEN JA YHTEISTEN RAKENTEIDEN TOTEUTTAMINEN

6.1.1.1.1 Asuntotuotantoon tulevia tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt vastaavat kukin oman asuinrakennuksensa ja sitä yksin palvelevien rakenteiden, piha-alueiden yms. suunnittelusta, rakentamisesta ja näistä aiheutuvista kustannuksista pitäen sisällään mm. liittymismaksut ja muut julkiset maksut.

6.1.1.1.2 Sopimusalueen asuntotuotantoon tuleviin kortteleihin sijoitetaan erilaisia asemakaavan, rakennuslupien tai muiden viranomaispäätösten edellyttämiä, korttelikohtaisia ko. korttelin tontteja yhteisesti palvelevia rakenteita, erityisesti kunkin korttelin asuntoyhtiöiden yhteisomistukseen tuleville AH-tonteille ja niille sijoitettaville piha-alueille sijoitettavat pihavarusteet (”**Yhteiset Rakenteet**”). Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä sopimuksessa Yhteisiin Rakenteisiin ei katsota kuuluvan Maanalaisille Alueille sijoittuvaa Pysäköintilaitosta, vaan sen toteutusta on käsitelty jäljempänä kohdassa 7.

6.1.1.1.3 Yhteisistä Rakenteista sekä toisaalta Sopimusalueelle sijoittuvasta Pysäköintilaitoksesta johtuen Sopimusalueen korttelien tonttien asuntorakentaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa pääosin korttelikohtaisesti vaiheittain. Toisaalta Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisen alueelliset ratkaisut on suunniteltu toteutettavan tietyssä järjestyksessä. Edelleen Sopimusalueen toteuttaminen edellyttää erilaisia tilapäisjärjestelyjä liittyen mm. liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen, mikä Osapuolten on otettava huomioon Sopimusaluetta toteutettaessa. Edellä sanottujen periaatteiden mukaisesti Osapuolet sitoutuvat järjestämään korttelikohtaisesti Sopimusalueen vaiheittaisen rakentamisen Alustavan Toteutusaikataulun mukaisesti. Tarkemmasta toteutusaikataulusta sovitaan Osapuolten kesken erikseen.

6.1.1.1.4 Siltä osin kuin kyse on asemakaavan tai viranomaismääräysten edellyttämien Yhteisten Rakenteiden toteuttamiseen liittyvistä asioista, tehdään niitä koskevat suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät tarkastelut ja päätökset korttelikohtaisesti ko. korttelia omistavien Osapuolten tai näiden omistamien asuntoyhtiöiden kesken siten, että tarvittaessa vaiheistus ulotetaan koskemaan usean korttelin aluetta. Yhteisiä Rakenteita koskevat päätökset tehdään siten, että Yhteisten Rakenteiden toteuttaminen on mahdollista kunkin korttelin toteutuksen edellyttämässä aikataulussa siten, että Yhteiset Rakenteet on kussakin korttelissa toteutettu siinä aikataulussa ja sellaiseen valmiustasoon, mitä asuntokohteiden käyttöönotto kulloinkin edellyttää tilapäisjärjestelyt huomioiden.

6.1.1.1.5 Kunkin korttelin tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt solmivat korttelikohtaisesti yhdessä urakkasopimuksen ko. korttelin Yhteisten Rakenteiden toteuttamisesta valittavan urakoitsijan kanssa. Ellei erikseen tosin sovita, kunkin korttelin alueelle sijoittuvan Pysäköintilaitoksen osan urakoi sama taho, joka urakoi myös ko. Korttelin Yhteiset rakenteet. Kunkin korttelin tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt vastaavat ko. korttelin osalta Yhteisiin Rakenteiden suunnittelu- yms. kustannuksista ko. korttelin asuntotonttien asemakaavan mukaisten Asuinrakennusoikeuksiensa Suhteessa. Kustannus- ja vastuurajojen määrittämiseksi Osapuolet toteavat, että kussakin korttelissa Pysäköintilaitoksen ja sen yläpuolella sijaitsevien piha-alueiden yms. rakenteiden raja kulkee Pysäköintilaitoksen yläpuolisen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa siten, että vesieriste suojarakenteineen kuuluu Pysäköintilaitokseen ja vastaavasti rakenteet tästä ylöspäin piha-alueisiin.

6.1.1.1.6 Kunkin korttelin asuntotuotantoon tulevia tontteja omistavat Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt suorittavat Yhteisiä Rakenteita koskevan urakkasopimuksen maksuerien mukaiset suoritukset urakkasopimuksen mukaisesti riippumatta siitä, onko ko. Osapuoli tai näiden omistama asuntoyhtiö aloittanut oman tonttinsa asuinrakennuksen toteutuksen.

6.1.1.1.7 Mikäli Osapuolet tai näiden omistamat asuntoyhtiöt päättävät joltain osin aloittaa korttelin Yhteisten Rakenteiden toteuttamisen maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n tarkoittaman aloittamisoikeuden nojalla, ovat kulloisenkin rakenteen toteuttavat Asuntoyhtiöt velvollisia asettamaan rakennuslupaviranomaisen edellyttämän vakuuden ko. korttelin asemakaavan mukaisten Asuinrakennusoikeuksiensa Suhteessa.

7 PYSÄKÖINTILAITOS

7.1 Pysäköintilaitoksen toteutus

7.1.1.1.1.1 Edellä todettujen Yhteisten Rakenteiden lisäksi, Sopimusalueelle toteutetaan maanalainen Pysäköintilaitos, jonne sijoitetaan Osapuolia tai näiden omistamia asuntoyhtiöitä ja niiden omistamia asuinrakennuksia palvelevia pysäköintipaikkoja, yhteensä arviolta 223 kappaletta. Pysäköintilaitokseen ei sijoiteta HOAS:ia palvelevia pysäköintipaikkoja, eikä HOAS siten osallistu Pysäköintilaitoksen toteuttamisen eikä sen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. HOAS:n tontin velvoitepaikat osoitetaan rasitteena korttelista 15421 siten kuin jäljempänä kohdassa 11 on todettu. Pysäköintilaitos sijaitsee pääosin kortteleiden AH-tonteilla sekä Maanalaisilla Alueilla. Lisäksi Pysäköintilaitos ulottuu osin Osapuolten tai näiden omistamien asuntoyhtiöiden asuntotonttien maanalaisille alueille. Ajoyhteys Pysäköintilaitokseen johdetaan HOAS:n omistaman asuinrakennuksen läpi.

7.1.1.1.1.2 Pysäköintilaitos toteutetaan useassa eri lohkossa, joiden toteutusjärjestys täsmentyy myöhemmin. Toteutuksen 1-lohko käsittää Pysäköintilaitoksen toteutuksen korttelin 15403 sekä osittain Maanalaisten Alueiden osalta. Pysäköintilaitoksen 1-lohkon toteutuksen yhteydessä toteutetaan myös kansi- ja pilarirakenteet Maanalaiselle Alueelle sekä osin Ruukkupolun omistukseen tulevalle tontille sijoittuvasta 16 pysäköintipaikkaa käsittävästä Pysäköintilaitoksen osasta. Sanottu Pysäköintilaitoksen osa toteutetaan valmiiksi Pysäköintilaitoksen 3-lohkon toteutuksen yhteydessä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Pysäköintilaitokseen toteutettavien sähköautojen latauslaitteiden ja niihin liittyvien kaapeleiden ja järjestelmien hankinnasta ja asentamisesta vastaa aina se, jonka omistukseen ja käyttöön sanotut laitteet tulevat.

7.1.1.1.1.3 Pysäköintilaitokset muut lohkot toteutetaan valmiiksi kortteleiden 15406 ja 15422 sekä Maanalaisten alueiden osalta siten, että lohkojen toteutusaikataulu sekä toteutusvaiheiden lukumäärä riippuu kortteleiden 15406 ja 15422 asuinrakennusten toteutusaikataulusta sekä Pysäköintilaitoksen tarkoituksenmukaisesta vaiheistuksesta. Pysäköintilaitoksen alustava vaiheistussuunnitelma on otettu tämän sopimuksen **Liitteeksi 3.**

7.1.1.1.1.4 Pysäköintilaitoksen toteutuksen kunkin lohkon urakkasopimusten tilaajina ovat kulloinkin ne Osapuolet, joiden omistukseen tulevaa Pysäköintilaitoksen osaa ko. urakkasopimus tai urakkasopimukset koskevat. Pysäköintilaitoksen toteutuksen kunkin lohkon toteutuskustannuksista vastaavat kulloinkin tilaajina olevat Osapuolet ko. lohkoon rakennettavien Pysäköintipaikkojen Lukumäärien Suhteessa. Pysäköintilaitos tulee sen Osapupuolen omistukseen, joiden omistamille tai hallitsemille alueille ko. Pysäköintilaitoksen osa toteutetaan. Edellä sanotusta poiketen, Ruukkupolku on tilaajana ainoastaan Pysäköintilaitoksen 1-lohkon urakkasopimuksessa, vaikka 7 kappaletta sen käyttöön tulevista pysäköintipaikoista viimeistellään vasta 3-lohkon toteutuksen yhteydessä ko. urakkasopimukseen perustuen.

7.1.1.1.1.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että koska HOAS:lla ei ole oikeutta hyödyntää Pysäköintilaitosta, ei HOAS myöskään vastaa Pysäköintilaitoksen toteutuksen kustannuksista miltään osin.

7.1.1.1.1.6 Pysäköintilaitosta palvelevat liittymäsopimukset (kuten sähkö, kaukolämpö ja viemäri) solmitaan siten kuin korttelia koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa tarkemmin todetaan. Liittymismaksuista sekä liittymien käytöstä aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat Pysäköintilaitokseen sijoitettavien Pysäköintipaikkojen Lukumäärien Suhteessa. Edellä sanotusta poiketen sähköautopaikkojen latauspaikkojen kuluttama sähkö alamitataan paikkakohtaisesti ja aiheutuvista kustannuksista vastaavat ne Osapuolet, joille ko. sähköistetyt autopaikat kuuluvat.

7.2 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen Sopimusalueelle

7.2.1.1.1.1 Pysäköintilaitoksen sijoittaminen kortteleiden 15403 ja 15406 AH-tonteille perustuu kummankin korttelin asuntotuotantoon tulevia tontteja omistavien Osapuolten AH- tonttien määräosaiseen omistukseen ja AH-tontteja koskeviin maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisiin hallinnanjakosopimuksiin.

7.2.1.1.1.2 Siltä osin kuin kyse on Maanalaisista Alueista, Pysäköintilaitoksen sijoittaminen perustuu niiden Osapuolten, joiden pysäköintipaikkoja sanotulle Pysäköintilaitoksen osalle sijoittuu ja Kaupungin välillä solmittuun pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen, jonka nojalla sanotut maanvuokramiehet ovat oikeutettuja pitämään vuokra-alueella määräosaisesti omistamaansa Pysäköintilaitoksen osaa. Lisäksi

Pysäköintilaitoksen sijoittamisesta kiinteistönrajat ylittävällä tavalla sekä Maanalaisille Alueille sovitaan Sopimusaluetta koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella. Maanlaisia Alueita koskeva maanvuokrasopimus allekirjoitetaan Kaupungin tavanomaisin ehdoin Pysäköintilaitoksen rakennuslupien hakemisen edellyttämässä aikataulussa. Maanvuokrasopimusten kesto on 40 vuotta, jonka jälkeen vuokramiehillä on optio saada vuokra-alue vuokralle toiseksi 40 vuoden määräajaksi.

7.2.1.1.1.3 Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra on vuokrakauden alkaessa yhteensä 500 euroa kuukaudessa. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksin kehitykseen siten, että perusindeksinä on Maanalaiselle Alueelle sijoittuvan Pysäköintilaitoksen käyttöönottoajankohdan mukainen indeksiluku. Vuokrasta vastaavat määräosaiset vuokramiehet Maanalaiselle Alueelle sijoitettavien vuokramiehiä palvelevien pysäköintipaikkojen lukumäärien suhteessa.

7.3 Pysäköintilaitoksen toteuttaminen erillisen pysäköintiyhtiön omistukseen

7.3.1.1.1.1 Poiketen siitä mitä edellä kohdissa 7.1 ja 7.2 on todettu, Hartela voi toteuttaa hankeyhtiöidensä kiinteistöjen alueelle sijoittaa Pysäköintilaitoksen osaa omistamaan erillisen pysäköintiyhtiön. Tällöin pysäköintiyhtiön tai pysäköintiyhtiöiden oikeus pitää pysäköintilaitoksen tarkoittamia rakenteita Sopimusalueella perustuu ko. Sopimusalueen kiinteistöön kohdistettavaan maakaaren 14. luvun 1 §:n mukaiseen käyttöoikeuteen tai maanvuokraoikeuteen.

8 YLEISTEN ALUEIDEN JA ASUNTOTONTTIEN TORIALUEEN OSAN TOTEUTTAMINEN JA ELINKAARENAIKAINEN YLLÄPITO

8.1.1.1.1 Yleisten Alueiden toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Kaupunki. Yleisten Alueiden ja niiden alla Maanalaisella Alueella sijaitsevan Pysäköintilaitoksen omistus- ja rajapinta sijaitsee edellä todetulla tavalla Pysäköintilaitoksen kansirakenteen vesieristeen suojarakenteen yläpinnassa. Pysäköintilaitoksen kulloisetkin omistajat ovat velvollisia toteuttamaan Pysäköintilaitoksen siten, että Pysäköintilaitoksen päälle voidaan sijoittaa Yleisten Alueiden edellyttämät rakenteet ja maakerrokset **Liitteenä 4** olevan detaljisuunnitelman mukaisesti. Pysäköintilaitos suunnitellaan ja toteutetaan oletuksella, että Yleisten Alueiden toteutuksessa Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuu vaahtolasikerros tavanomaisen kiviaineksen sijasta. Vaahtolasiratkaisun käytöstä johtuen Kaupungille Yleisten Alueiden toteutuksesta aiheutuu arviolta 21. 599 euroa (sis. alv) suurempi toteutuskustannus tavanomaiseen toteutusratkaisuun nähden. Kaupunki perii tämän normaalikustannukset ylittävän kustannusosuuden Osapuolilta A-C näiden asuntotuotantoon tulevien kohteiden asuinrakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

ASO:	2000/28400
Lumo Kodit:	8150/28400
Hartela:	18250/28400

8.1.1.1.2 Kaupunki perii Osapuolilta A-C osuuden em. kustannusylityksestä kertasuorituksena siinä vaiheessa, kun Kaupunki joutuu maksamaan ko. kustannuksen urakoitsijalle, ja kustannusylityksen määrä on näin selvillä.

8.1.1.1.3 Osapuolet vastaavat Asuntotonttien Torialueen Osien toteutuksesta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista kukin oman tonttinsa alueen osalta.

8.1.1.1.4 Yleisten Alueiden sekä Asuntotonttien Torialueen Osien pintarakenteet toteutetaan kahdessa vaiheessa, jotka jakautuvat Sopimusalueen rakentumisen mukaisiin osatoteutusvaiheisiin seuraavasti:

<u>1-vaihe:</u>

Pintarakenteen toteuttamisen 1-vaihe toteutetaan sekä Yleisten Alueiden että Asuntotontien Torialueen Osien osalta samassa yhteydessä Pysäköintilaitoksen rakentamisen vaiheistuksen kanssa, jolloin Pysäköintilaitoksen vesieristeen suojarakenteen päälle toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa liitteen 4 mukainen vaahtolasikerros, kantava kerros kalliomurskeesta ja väliaikainen asfaltti. Ne Osapuolet, joiden Asuntotonttien Torialueen Osille sijoittuvia pintarakenteita kussakin Pysäköintilaitoksen osatoteutusvaiheessa toteutetaan, kilpailuttavat pintarakenteiden hankinnan ko. osatoteutusvaiheen osalta paitsi Asuntotonttien Torialueen Osien

osalta, myös Kaupungin toteutusvastuulla olevien Yleisten Alueiden osalta. Hankinta kilpailutetaan mahdollisuuksien mukaan noudattaen siten, että tarjoukset pyydetään riittävän monelta urakoitsijalta ja siten, että tarjouksista ilmenee Kaupungin hankintapäätöksen edellyttämät riittävät tiedot. Osapuolet ja Kaupunki voivat tarvittaessa sopia pintarakenteen toteutuksen kilpailuttamisesta myös useamman osatoteutusvaiheen osalta samanaikaisesti, jolloin tulee sopia myös vaiheistukseen liittyvistä käytännön järjestelyistä.

Kilpailuttaminen tulee toteuttaa lisäksi siten, että hankinnan kustannukset ja jakautuminen Kaupungin vastuulla olevien Yleisten Alueiden pintarakenteiden ja Osapuolten vastuulla olevien Asuntotonttien Torialueen pintarakenteiden välillä voidaan luotettavalla tavalla todeta. Kilpailutuksen lopputuloksena valitun urakoitsijan kanssa solmivat urakkasopimuksen Kaupunki ja kussakin osatoteutusvaiheessa tilaajana toimivat Osapuolet yhdessä kuitenkin siten, että Kaupunki ja Osapuolet vastaavat tässä tarkoitetun väliaikaisen pintarakenteen toteuttamisen kustannuksista kukin oman alueensa osalta, eikä tilaajien vastuu urakkasopimuksessa ole yhteisvastuullista.

2- vaihe:

Katu- ja torialueen pintarakenteiden toteutuksen 2- vaiheessa edellä 1- vaiheessa kuvattu väliaikaisratkaisu korvataan kantavan kerroksen päälle tulevalla lopullisella asfalttikerroksella, asennushiekalla ja betonikiveyksellä, jonka Kaupunki päättää. Pintarakenteen toteutuksesta vastaa Kaupunki. Siltä osin kuin kyse on Asuntotonttien Torialueen Osien alueelle toteutettavasta pintarakenteesta, on toteutuskustannus sisällytetty Sopimusalueen ko. tonttien luovutushintoihin.

Edellyttäen, että Pysäköintilaitoksen toteutusvaihe tämän mahdollistaa, pintarakenteiden toteutuksen 2-vaihe toteutetaan Yleisten Alueiden sekä Asuntotonttien Torialueen Osien osalta samanaikaisesti osatoteutusvaiheissa sitä mukaa, kun Sopimusalueen asuinrakennukset toteutetaan. Siltä osin kuin Yleiset Alueet toteutetaan valmiiksi ennen niihin rajautuvien Osapuolten tonteille sijoittuvien asuinrakennusten toteutusta, toteuttaa Kaupunki pintarakenteet tällöin valmiiksi erikseen sovittavassa aikataulussa.

~~8.1.1.1.5~~ Tarkemmasta menettelytavasta liittyen pintarakenteiden toteutuksen kilpailuttamiseen sovitaan 1-vaiheen osalta erikseen Kaupungin ja ao. Osapuolten välillä. Kaupunki sitoutuu osaltaan tekemään Yleisten Alueiden pintarakenteet valmiiksi siinä aikataulussa mitä Pysäköintialueen toteutus mahdollistaa ja siten, että pintarakenteet valmistuvat Yleisten alueiden osalta siihen rajautuvien rakennusten osalta viimeistään samanaikaisesti. Edellä todettu Yleisten Alueiden ja Asuntotonttien Torialueen Osien pintarakenteiden alustava toteutusaikataulu on kuvattu **Liitteessä 5.**

8.1.1.1.6 Kaupunki vastaa kustannuksellaan Sopimusalueella sijaitsevien kaapeleiden, johtojen ja putkien poistamisesta ja/tai siirtämisestä asuinrakennusten ja Pysäköintilaitoksen toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ja sopii tähän liittyvistä tarvittavista järjestelyistä kaapeleiden, johtojen ja putkien omistajan kanssa. Edellä sanotusta poiketen, Osapuolet vastaavat kukin toteutukseensa tulevan tontin osalta maaperästä löytyvien käytöstä poistettujen kaapeleiden, johtojen ja putkien poistamisesta osana normaaleja maanrakennustöitä. Siltä osin kuin käytöstä poistettujen kaapeleiden, johtojen ja putkien poistamisesta aiheutuvat kustannukset ylittävät normaalin maanrakentamisen kustannukset ja/tai sanottuihin kaapeleihin, johtoihin tai putkiin liittyy ongelmajätteeksi katsottavia tai muuten haitallisia aineita, vastaa tästä kustannusylityksestä kuitenkin Kaupunki.

8.1.1.1.7 Osapuolet sovittavat Pysäköintilaitoksen toteutusta koskevat suunnitelmansa Kaupungin hyväksymien katusuunnitelmien mukaisesti. Kaupungille turvataan aluetta koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella oikeus johtaa sadevesiä Artsinpolulta Pysäköintilaitoksen kautta Paalutorin pysäköintilaitoksen sadevesiviemäreihin.

8.1.1.1.8 Yleisten Alueiden ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa kustannuksellaan Kaupunki. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan näistä toimenpiteistä siten, että näiden toimenpiteiden laiminlyönnistä tai niiden tekemisestä ei aiheudu haittaa Pysäköintilaitokselle, AH-tonttien pihoille ja

tai Osapuolten asuinrakennuksille (esimerkiksi lumenauraus katualueella ei saa vaurioittaa viereisiä tai alla olevia Osapuolten omistamia rakennuksia, eikä lumenaurauksen laiminlyönti estää pelastusajoneuvojen pääsyä tai esteettömyyttä pihalla). Yleisten Alueiden em. vastuista otetaan lisäksi tarvittavat määräykset Sopimusaluetta koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen.

8.1.1.1.9 Kaupungille perustetaan Sopimusaluetta koskevalla yhteisjärjestelysopimuksella vastikkeeton oikeus sijoittaa Yleisten Alueiden edellyttämä valaistus Sopimusalueen asuinrakennusten seinärakenteisiin. Vastaavasti Osapuolet ottavat asuinrakennusten suunnittelussa huomioon Yleisten Alueiden toteutuksen edellyttämät seikat. Kaupunki vastaa Yleisten Alueiden valaistuksen toteutuksesta, ylläpidosta mukaan lukien sähkönkulutus, peruskorjauksista ja uusimisista kustannuksellaan.

8.1.1.1.10 Kaupungin suunnitelmissa on sijoittaa Ruukkutorille patsas. Osapuolet sitoutuvat Pysäköintilaitoksen suunnittelussa huomioimaan patsaan sijoittamisen Pysäköintilaitoksen rakenteille aiheuttamat vaatimukset. Patsaan jalustaan liittyvä salaojaputki tulee voida liittää Pysäköintilaitoksen kansirakenteen kuivatusjärjestelmään. Patsaan sijoittamisen edellyttämistä vaatimuksista Pysäköintilaitoksen rakenteille sovitaan tarkemmin Maanalaisia Alueita koskevassa maanvuokrasopimuksessa.

8.1.1.1.11 Yleisten Alueiden käytöstä sekä Pysäköintilaitoksen sijoittamisesta Maanalaisille Alueille otetaan lisäksi tarkempia määräyksiä Sopimusaluetta koskevaan yhteisjärjestelysopimukseen.

9 MAA-ALUEITA KOSKEVAT KIINTEISTÖOIKEUDELLISET JÄRJESTELYT

9.1.1.1.1 Osapuolet toteavat, että Sopimusalueen asuntotuotantoon tulevien tonttien toteuttaminen sekä erityisesti kortteleiden Yhteisten Rakenteiden toteuttaminen, sijoittaminen ja käyttäminen edellyttää erilaisia kiinteistöoikeudellisia hallinnanjako-, yhteisjärjestely-, rasite- yms. sopimuksia. Osapuolet ja Kaupunki laativat yhteisjärjestelysopimuksen koskien Sopimusalueelle sijoittuvaa yhtenäistä Pysäköintilaitosta sekä siihen liittyviä asioita. Mikäli tämän yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi Sopimusalueen toteutus edellyttää muita rasite- tai hallinnanjakosopimuksia, Osapuolet sopivat, että tällaisten muiden sopimusten laatimisesta ja laatimisen kustannuksista vastaavat ne Osapuolista, joiden, tai joiden asuntoyhtiöiden, omistamista rakenteista tai alueista kulloinkin on kyse.

9.1.1.1.2 Osapuolet päättävät tässä tarkoitettujen kiinteistöoikeudellisten järjestelyjen aikaansaamisesta tarkemmin erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä tarkoitetut järjestelyt tulee saada kunkin korttelin ja/tai tontin osalta valmiiksi asuinrakennusten käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

9.1.1.1.3 Mikäli Osapuolet luovuttavat Sopimusalueen tontteja tai niitä omistavia Asuntoyhtiöitä, ovat Osapuolet velvollisia sitouttamaan myös sanotun luovutuksensaajan tässä tarkoitettuun velvoitteeseen solmia tarvittavat kiinteistöoikeudelliset sopimukset. Lisäksi tonttien ja/tai asuntoyhtiöiden luovutukseen sovelletaan, mitä jäljempänä kohdassa 13 on todettu.

10 RAKENNUSAIKAISET JÄRJESTELYT

10.1.1.1.1 Osapuolet toteavat, että tämän Sopimuksen mukaista Sopimusalueen rakentamista ei voida toteuttaa ilman rakennusaikaisia ja Sopimusalueen toteutuksen vaiheittaisuudesta johtuvia väliaikaisratkaisuja. Osapuolet hyväksyvät tämän ja sitoutuvat toimimaan siten, että väliaikaisjärjestelyt voidaan toteuttaa joustavasti ja niin, että kunkin Osapuolen tai tämän omistaman asuntoyhtiön omistaman asuntokohteen rakennustyöt saadaan toteutettua kohtuullisilla rakennusaikaisilla järjestelyillä ja vaikeuksitta. Sopimusalueen asuntokohteiden toteutukselle ei myöskään tule aiheutua rakennusaikaisista järjestelyistä kohtuutonta haittaa. Osapuolet sitoutuvat sietämään kohtuullisessa määrin toisten Osapuolten asemakaavan mukaisten hankkeiden edellyttämät rakennusaikaiset järjestelyt ja niistä aiheutuvan tilapäisen haitan.

10.1.1.1.2 Rakennusaikaisten tilapäisjärjestelyiden toteutus- ja kustannusvastuu määräytyy vastaavalla tavalla kuin edellä kohdassa 5.2.1.1.1.3 on todettu.

10.1.1.1.3 Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan, että kunkin korttelin hankkeiden rakentamisaikataulut tuodaan riittävässä määrin tietoon toisille Osapuolille ja aikataulut sovitetaan yhteen tarvittavassa määrin.

10.1.1.1.4 Sopimusalueelta mahdollisesti louhittava kiviaines voidaan korvauksetta kuljettaa Kaupungin osoittamaan paikkaan, mikäli sitä ei voida hyödyntää Sopimusalueen rakentamisessa tai muussa Osapuolten toiminnassa. Louhe siirtyy lähtökohtaisesti sen Osapuolen omistukseen, joka louhinnan toteuttaa riippumatta siitä, onko ko. tontti tai alue jo luovutettu.

10.1.1.1.5 Tonttien ja kortteleiden rakennusaikaisista väliaikaisratkaisuista sovitaan edellä todettuja periaatteita noudattaen Osapuolten ja näiden omistamien asuntoyhtiöiden sekä Kaupungin kesken tarkemmin erikseen joko korttelikohtaisesti tai laajempina kokonaisuuksina siten kuin Osapuolten ja Kaupungin kesken sovitaan.

11 VELVOITEPAIKKOJEN OSOITTAMINEN

11.1.1.1.1 Sopimusaluetta koskevan asemakaavamuutoksen mukaisesti liiketilojen autopaikat sekä opiskelija-asuntojen autopaikat saa sijoittaa korttelissa 15421 olevaan Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen. Tämän mukaisesti Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että Osapuolten rakennuksiin toteuttavien liiketilojen edellyttämät rakennuslupien mukaiset velvoitepaikat kuten myös kaikki HOAS:n asuinrakennuksen rakennuslupien edellyttämät velvoitepaikat osoitetaan Kaupungin omistamasta yleisestä pysäköintilaitoksesta korttelissa 15421 rasitteena.

11.1.1.1.2 Velvoitepaikkojen osoittamisesta solmitaan Osapuolten ja Kaupungin kesken erillinen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä rasitesopimus Sopimusalueen asuinrakennusten toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa kunkin tontin osalta erikseen.

12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

12.1 Yhteistyöryhmä

12.1.1.1.1.1 Osapuolet perustavat tämän sopimuksen tarkoittamia asioita ja muita Sopimusalueen toteutukseen liittyviä asioita edistämään ja valvomaan yhteistyöryhmän (”**Yhteistyöryhmä**”), johon kukin Osapuolista nimeää enintään kaksi (2) edustajaa. Lisäksi Yhteistyöryhmään kuuluu Osapuolten nimeämä Aluekoordinaattori, joka toimii Osapuolten yhteyshenkilönä Kaupungin suuntaan. Lisäksi Yhteistyöryhmään voidaan nimittää tai tapauskohtaisesti kutsua ulkopuolisia rakennuttaja- tai muita asiantuntijakonsultteja. Kaupunki osallistuu Yhteistyöryhmän toimintaan, mikäli käsiteltävä asia koskee Kaupungin vielä luovuttamattomia alueita tai Yleisten Alueiden toteutusta.

12.1.1.1.1.2 Yhteistyöryhmän tehtävänä on tämän sopimuksen mukaisten asioiden täytäntöönpanosta sopiminen. Yhteistyöryhmä kokoontuu 14 vuorokauden kuluessa jonkun Osapuolen tai Kaupungin vaatimuksesta käsittelemään ja mahdollisuuksien mukaan sopimaan tämän sopimuksen piiriin kuuluvista ja muista Sopimusalueen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

12.1.1.1.1.3 Yhteistyöryhmä on päätösvaltainen, kun vähintään yksi kunkin Osapuolen nimeämä edustaja on paikalla. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole jonkin asian osalta toisin todettu, päätökset tehdään yksimielisesti. Edellä todetusta poiketen, mikäli jokin käsiteltävä asia koskee vain joitakin Osapuolista, päätetään asia ainoastaan näiden Osapuolten nimeämien edustajien kesken.

12.1.1.1.1.4 Mikäli Yhteistyöryhmässä ei saavuteta jostakin asiasta yksimielisyyttä, käsitellään asia Osapuolten nimeämien edustajien välisissä neuvotteluissa tämän Sopimuksen periaatteita noudattaen. Mikäli jokin asia ei nimettyjen edustajien välisissä neuvotteluissa ratkea, ratkaistaan asia käräjäoikeudessa siten kuin jäljempänä kohdassa 14.8 todetaan.

12.1.1.1.1.5 Osapuolilla on oikeus vaihtaa edustajiaan Yhteistyöryhmässä ilmoittamalla siitä kirjallisesti etukäteen toisille Osapuolille.

12.1.1.1.1.6 Siinä tapauksessa, että jonkun sopimuksen mukaisen korttelin rakentaminen lykkääntyy useilla vuosilla, Yhteistyöryhmässä voidaan päättää vapauttaa sellainen Osapuoli osallistumasta Yhteistyöryhmän toimintaan. Lisäksi Osapuolten rakentamisvelvoitteen sekä tämän sopimuksen mukaisten muiden velvoitteiden tultua täytetyksi, voidaan Yhteistyöryhmässä päättää vapauttaa myös tällainen Osapuoli osallistumasta Yhteistyöryhmän toimintaan. Yhteistyöryhmän toiminnasta vapauttaminen ei kuitenkaan vapauta ko. Osapuolta tämän sopimuksen mukaista velvoitteistaan.

12.2 Aluekoordinaattori

12.2.1.1.1.1 Sopimusalueen toteutuksen koordinoimiseksi Osapuolet nimeävät Aluekoordinaattorin, joka toimii erityisesti Osapuolten ja Kaupungin välisenä yhteyshenkilönä. Tarkemmista Aluekoordinaattorin tehtävistä sovitaan Osapuolten ja Kaupungin kesken kulloinkin erikseen. Aluekoordinaattori nimetään ennen ensimmäisen Sopimusalueen asuntokohteen toteutuksen alkamista, ja Aluekoordinaattorin tehtävät jatkuvat siihen asti, kunnes Sopimusalueen toteutus Osapuolten toimesta on päättynyt.

12.2.1.1.1.2 Aluekoordinaattorin palkkiosta vastaavat aina ne Osapuolet, joiden kohteita kulloinkin on rakenteilla ko. rakenteilla olevien kohteiden Asuinrakennusoikeuksien Suhteessa. Velvollisuus osallistua Aluekoordinaattorin palkkion maksuun alkaa kunkin kohteen osalta rakentamisen aloituksesta so. rakennusvalvonnan kanssa pidettävästä aloituskokouksesta ja jatkuu siihen asti, kun 2 kuukautta on kulunut ko. kohteen käyttöönotosta.

13 MYYNTIKIELTO JA SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

13.1.1.1.1 Sen jälkeen kun Kaupunki on luovuttanut Sopimusalueen tontin Osapuolelle tai Osapuolen esittämälle ja Kaupungin hyväksymälle kolmannelle osapuolelle, kukaan Osapuolista tai sanottu kolmas osapuoli ei saa rakentamattomana luovuttaa Sopimusalueeseen kuuluvaa asuntotuotantoon tulevaa tonttia tai Sopimusalueen tontin omistavaa asuntoyhtiötä ennen kuin sanottu luovutuksensaaja on sitoutunut luovutettavan tontin omistajalle tästä Sopimuksesta seuraavien velvoitteiden täyttämiseen joko luovutuskirjassa tai erillisellä muille Osapuolille annetulla kirjallisella sitoumuksella. Edellä sanottu ei koske Osapuolen yksittäisten asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiä rakennusvaiheessa RS-kohteena edellyttäen, että luovuttava Osapuoli vastaa edelleen tämän Sopimuksen mukaisista velvoitteista.

13.1.1.1.2 Kukin Osapuolista vastaa lisäksi mahdollisesta tontin tai sen omistavan asuntoyhtiön luovutuksesta huolimatta tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä toisia Osapuolia kohtaan, mikäli ko. luovutuksensaaja ei velvoitteitaan täytä.

13.1.1.1.3 Mikäli Osapuolet luovuttavat Sopimusalueen tontteja omistavia asuntoyhtiöitä ulkopuolisille sijoittajille tai muille tahoille ennen ko. tontin/korttelin toteutusvaiheen alkamista, voidaan lisäksi Osapuolten yksimielisellä päätöksellä sanottu luovutuksensaaja ottaa myös tämän Sopimuksen mukaiseen yhteistyöhön ko. luovutuksen kohteena olevaa korttelia koskevissa asioissa, jolloin sanotulla luovutuksensaajalla on oikeus nimetä edustajansa myös Yhteistyöryhmään vastaavasti kuin yllä on todettu Osapuolten osalta. Tässä tilanteessa luovuttajana oleva Osapuoli vapautuu ko. tontin osalta tässä Sopimuksessa tarkoitetuista ko. tonttiin liittyvistä velvoitteista.

13.1.1.1.4 Mikäli jokin tontin osalta ko. Osapuolen varaus tonttiin päättyy, ja ko. Osapuoli on kuitenkin suorittanut ko. tontilla Yhteisiin Rakenteisiin tai pysäköintilaitokseen liittyviä rakennustöitä tai muita töitä tai maksuja, jotka hyödyttävät tontin rakentamiskelpoiseksi saamista, on Kaupunki velvollinen sisällyttämään ko. tonttia koskevaan luovutukseen ehdon, jonka mukaan tuleva luovutuksensaaja on velvollinen korvaamaan tehtyjen töiden kustannukset ja maksut ne maksaneelle Osapuolelle. Tonttivarauksen erääntyessä tai päättyessä ko. Osapuoli on velvollinen esittämään aiheutuneista kustannuksista Kaupungille riittävän selvityksen. Samaten kaupunki on velvollinen sisällyttämään tulevaan luovutukseen ehdon, jonka mukaisesti ko. luovutuksensaaja sitoutuu saattamaan loppuun korttelikohtaiset ratkaisut, kuten vaiheittaisesta pysäköintilaitoksen toteuttamisesta johtuvan autopaikkojen luovutuksen toisille korttelin yhtiöille siten kuin liitteenä olevasta pysäköintilaitoksen alustavasta vaiheistussuunnitelmasta ilmenee.

14 MUUT EHDOT

14.1 Asiantuntijoiden kustannukset

14.1.1.1.1.1 Sen lisäksi mitä muualla tässä Sopimuksessa on sovittu, Osapuolet vastaavat tämän Sopimuksen tarkoittamaa hanketta varten ostettujen ulkopuolisten juridisten ja verotuksellisten asiantuntijapalveluiden kustannuksista Asuinrakennusoikeuksien Suhteessa.

14.1.1.1.1.2 Osapuolet päättävät asiantuntijapalveluiden hankkimisesta yhdessä. Asiantuntijapalveluiden laskutus pyritään järjestämään siten, että kukin Osapuolista maksaa osuutensa aiheutuneista kustannuksista suoraan ao. palveluntarjoajalle erillisiä laskuja vastaan.

14.2 Myötävaikuttaminen

14.2.1.1.1.1 Osapuolet sitoutuvat parhaansa mukaan myötävaikuttamaan Sopimusalueen toteuttamiseen tässä Sopimuksessa todetulla tavalla. Tämän mukaisesti Osapuolet sitoutuvat muun muassa olemaan valittamatta toistensa Sopimusalueelle toteutettavia asuntotuotantohankkeita koskevista rakennus- ja poikkeuslupapäätöksistä.

14.2.1.1.1.2 Lisäksi Osapuolet sitoutuvat parhaansa mukaan edistämään Yhteisten Rakenteiden ja Pysäköintilaitoksen toteuttamista. Tämän mukaisesti Osapuolet eivät saa kieltäytyä jostakin Yhteisten Rakenteiden tai Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen liittyvästä päätöksestä tai olla antamatta suostumustaan toisille Osapuolille Yhteisten Rakenteiden, Pysäköintilaitoksen tai toisen Osapuolen asuntokohteen toteuttamista varten edellyttäen, että kyse on tämän Sopimuksen ja asemakaavan mukaisesta hankkeesta ja suostumusta edellyttävä seikka ei selvästi loukkaa ko. Osapuolen perusteltua etua.

14.3 Sopimuksen muuttaminen

14.3.1.1.1.1 Tämän Sopimuksen muuttaminen edellyttää Osapuolten ja Kaupungin yksimielisyyttä. Muutokset on ollakseen päteviä tehtävä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten sekä Kaupungin on ne allekirjoituksellaan vahvistettava.

14.4 Tiedoksiannot

14.4.1.1.1.1 Tähän Sopimukseen liittyvät tiedoksiannot toisille Osapuolille ja/tai Kaupungille on toimitettava seuraaviin osoitteeseen tai sellaiseen uuteen osoitteeseen, jonka Osapuoli tai Kaupunki on muille Osapuolille ja/tai Kaupungille ilmoittanut.

Hartela Etelä-Suomi Oy
Matti Suonio
matti.suonio@hartela.fi

tiedoksi:
Sini Kössi
sini.kossi@hartela.fi

Lumo Kodit Kodit Oy
Kristiina Ikävalko
kristiina.ikavalko@kojamo.fi

Helsingin Seudun Opiskelija-asuntosäätiö sr
Paula Sihto
paula.sihto@saraco.fi

Arja Pollari
Arja.pollari@hoas.fi

Asoasunnot Uusimaa Oy
Ilkka Murto
ilkka.murto@yrjojahanna.fi
harri.hall@yrjojahanna.fi

Vantaan kaupunki
Gilbert Koskela
gilbert.koskela@vantaa.fi

14.5 Sopimusalueen toteuttaminen

14.5.1.1.1.1 Osapuolet sitoutuvat toteuttamaan asuntotontit ja Pysäköintilaitoksen sekä kaupunki Yleiset Alueet rakennuslupien, asemakaavan, katusuunnitelman kilpailuohjelman ja kilpailuehdotuksen mukaisesti. Mikäli näiden välillä ilmenee ristiriitaa, määräytyy soveltamisjärjestys edellä kuvatulla tavalla rakennusluvan ollessa ensisijainen.

14.6 Voimaantulo

14.6.1.1.1.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ja Kaupunki ovat sen allekirjoituksellaan vahvistaneet ja Kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet sitovat Osapuolta kunkin Sopimusalueen tontin osalta kuitenkin vasta siitä alkaen, kun Kaupunki luovuttaa ko. tontin Osapuolelle tai Osapuolille.

14.6.1.1.1.2 Sopimus on voimassa, kunnes Sopimusalueen toteutus on saatettu loppuun tai Osapuolet ja Kaupunki ovat yhteisellä päätöksellään päättäneet tämän Sopimuksen.

14.6.1.1.1.3 Mikäli Kaupunki luovuttaa Sopimusalueen tontteja muille kuin Osapuolille, on Kaupunki velvollinen huolehtimaan siitä, että tällaiset luovutuksensaajat sitoutuvat ko. tonttien osalta tässä sopimuksessa todettuun erillisellä Osapuolille annettavalla sitoumuksella.

14.7 Alueiden luovuttaminen

14.7.1.1.1.1 Sopimusalueen luovutuksen ehdot sovitaan kauppakirjassa ja maanvuokrasopimuksessa.

14.8 Sovellettava laki

14.8.1.1.1.1 Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

14.8.1.1.1.2 Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

14.8.1.1.1.3 Edellä todetusta poiketen, mikäli Osapuolet ja Kaupunki niin yksimielisesti erikseen päättävät, voidaan riidanalaisesta kysymyksestä hakea ennen asian käsittelyä käräjäoikeudessa neuvoantava asiantuntijalausunto. Tällöin Osapuolet ja Kaupunki valitsevat yhdessä asiantuntijan, ja jolleivat Osapuolet ja Kaupunki pääse asiantuntijasta yksimielisyyteen, valitsee sen Keskuskauppakamari. Asiantuntijan kustannuksista vastaavat Osapuolet ja Kaupunki tällöin yhtäläisin osuuksin.

15 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on viitenä (5) kappaleena, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi Kaupungille.

Vantaalla ___. päivänä toukokuuta 2020

Aika ja paikka

Vantaan kaupunki

_____ _____

Aika ja paikka

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr

_____ _____

Aika ja paikka

Asoasunnot Uusimaa Oy

_____ _____

Aika ja paikka

Lumo Kodit Oy

_____ _____

Aika ja paikka

Hartela Etelä-Suomi Oy

_____ _____

8 § **Asemakaavan muutos 002373, 52 Veromies / Annefred eteläinen / TLA**

VD/9822/10.02.04.00/2017
TLA/JOR/CTA/JJU/MKU

Asemakaavan muutoksella nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten sekä hotellirakennusten korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen, autopaikkojen, keskustatoimintojen ja yleisten rakennusten korttelialueiksi. Nykyisin rakentamattomalle alueelle sijoittuu kaupunkimaisia asuinkortteleita n. 1200 asukkaalle, monitoimirakennus Atomi, puistoalueita sekä katu- ja torialueita. Asuinrakentamista osoitetaan AK-korttelialueille yhteensä 56 440 k-m2. Y-korttelissa rakennusoikeutta on 11 000 k-m2 ja C-korttelissa 5000 k-m2. Rakentamisen määrä on kaikkiaan 72 440 k-m2.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52323 ja 52328-52334 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa osin Manttaalitiehen sekä nykyisen kaavan mukaisen Manttaalipuiston pohjoisreunaan, etelässä Äyritiehen, itäosassa Manttaalikujaan sekä lännessä rakenteilla olevaan kortteliin 52127. Aviapoliksen juna-asemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km. Alue on laajuudeltaan noin 12,4 ha.

Hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / YIT Suomi Oy. Vantaan kaupunki omistaa nykyisen hotellirakennusten korttelin, puistoalueen sekä katualueet. Manttaalikujasta pienen osuuden omistaa Kiinteistö Oy Gasuri/Etra Trading Oy.

Valmistelu
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet YIT Rakennus Oy:n konsultteina ARK-House Arkkitehdit Oy sekä Aino Landscaping Oy. Katujen ja vesihuollon yleissuunnittelussa sekä puistoalueiden suunnittelussa kaupungin konsulttina on ollut Sitowise.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Alue sisältää kokonaan kaavamuutoshakemuksen 002373 sekä osan kaavamuutoshakemuksen 002389 alueesta.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on asunto- ja työpaikka-aluetta (A/TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50-55 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen. Hanke on pääosin voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavaluonnoksessa 2020 kaavamuutoksen alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC), jonka asuminen ja toiminnot tukeutuvat suunnitteilla olevaan ratikkayhteyteen. Kaupungin hallitus on hyväksynyt uuden yleiskaavaluonnoksen 11.02.2019. Kaavahanke on yleiskaavaluonnoksen mukainen. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys. Aluetta sivuaa raitiotie Rälssitiellä.

Asemakaavamuutos
Asemakaavan muutos sisältää osan Aviapolis Urban Blocks-kilpailualueen kortteleista sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan pohjana on toiminut koko kilpailualueelle laadittu asemakaavan muutosluonnos (nro 052500), jossa mukana suunnittelussa ovat olleet Mandaworks AB ja MASSLab LDA:n suunnittelijat. Tarkempaa suunnittelua asemakaavan muutosta varten on jatkettu yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n ja Ark-House arkkitehdit Oy:n kanssa. Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Suunnittelualueelle toteutuu kaavan myötä monimuotoisia ja kaupunkimaisia asuinkortteleita, 2 kpl pysäköintitaloja sekä monitoimirakennus Atomi, jonne sijoittuvat päiväkoti, yhtenäiskoulu sekä nuorisotila. Toimintojen sekoittuneisuutta asuinkortteleihin tuodaan keskittämällä kortteleiden kivijalkaan asukkaiden yhteistilat, harrastustilat, liiketilat sekä mahdolliset työtilat.

Suunnittelun tavoitteena on ollut muodostaan alueesta kävelijäystävällinen, elävä ja urbaani tulevaisuuden laadukas asuinalue, jossa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat voimakkaasti läsnä. Ympäristön sekä fyysinen että toiminnallinen monipuolisuus on ollut osa suunnittelua jo kaavaluonnosvaiheessa.

Asuinrakennusten korttelit ovat umpikortteleita, joilla luodaan kaupunkimaisuutta, rakentamisen tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia vehreitä sisäpihoja. Kaupunkikuvallista monimuotoisuutta kortteleihin tuovat vaihtelevat kerrosluvut (II1/2-VIII), rakennusten erilaiset massoittelut ja ominaispiirteet (kerrostalot, rivitalomaisuus, townhouse) sekä mm. vaihtelevat kattomuodot ja julkisivujen erilaiset käsittelytavat. Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat puolestaan dynaamiset istutukset, metsäiset korttelipihat, taskupuistot ja katualueiden ja puistojen hulevesiratkaisut. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin, mikä osaltaan lisää korttelipihojen vehreyttä.

Yhteisöllisyyttä ja elävyyttä luodaan etenkin alueen aukioille, joiden reunoille keskitetyt asukkaiden yhteistilat sekä aukioiden muut toiminnot keräävät alueen asukkaat yhteen ja toimivat kohtaamisen ja oleskelun paikkoina. Yhteisöllisyyttä vahvistavat myös yhteiset korttelipihat sekä maantasoasuntojen etupihat kohtaamisen paikkoina reittien varrella.

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa sekä puiston ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin. Molempien LPA-talojen katoille rakennetaan vähintään 40% kattopinta-alasta viherkattoa. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalan jälkilaskelma sekä varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m2, keskustatoimintojen 5 000 k-m2 ja yleisten rakennusten 11 000k-m2. Rakentamisen määrä on yhteensä 72 440 k-m2. AK-kortteleiden tehokkuudet vaihtelevat välillä e=1,8-2,8. Y-korttelissa tehokkuus on n. e=0,4 ja C-korttelissa e=2,3.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katualueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Mm. Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien

sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestään. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy rakentamistapaohje, joka on selostuksen liitteenä. Rakentamistapaohjeen tarkoituksenmukaisuutta kaavamääräystasoisena ohjeena selvitetään vielä kaavamuutoksen nähtävilläoloaikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 10.10.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä pyydettiin 11.11.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

- Vantaan Energia totesi mielipiteessään, että muuntamoiden paikat tarkennetaan tarkemmassa suunnittelussa ja tähän vaikuttaa rakentamisen vaiheistus. Myös alueella sijaitsevien kaukolämpöputkien huomioiminen tuotiin esillle.
- Etola Kiinteistöt Oy toivoi, että alueen suunnittelussa huomioidaan Etolan kiinteistöllä tapahtuva teollinen toiminta ja näkymät uusista rakennuksista kiinteistön suuntaan toteuttamalla kiinteistön rajan läheisyyteen näkymähaittaa vähentävä viherkaista puustoineen.
  Manttaalikuja toivoitaan säilytettävän nykyisen tasoisena raskaan liikenteen tarpeita varten.
- Fingrid Oy:lla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.
- Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä (HSL) viittaa aiempaan kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon ja painottaa erityisesti pikaratikan linjauksen huomioimista suunnittelussa.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) tuo esille alueella sijaitsevan päävesijohdon ja runkoviemärin siirtämistarpeet. Vesihuoltoa varten tulee kaavaan merkitä 10 m leveät johtokujat. Lisäksi HSY esittää johtokujaan liittyvää tarkentavaa kaavamääräystä ja toteaa että uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulee tarkastella kaavoituksen edetessä vesihuollon esisuunnitelmassa.
- Vantaan kaupungin Sivistystoimi tarkensi lähettämässään sähköpostissa alueelle sijoittuvan Atomin yhtenäiskoulun oppilaiden tavoitteellista mitoitusta sekä antoi lisäohjeita toimintojen ja pihan mitoitukseen.

Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin, miten sekä AUB-kaavaluonnoksesta että asemakaavamuutoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot on otettu huomioon.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9) etenkin mahdollistamalla täydennysrakentamista tulevan ratikkalinjan varrelle ja luomalla viihtyisää ja turvallista uutta asuinympäristöä Aviapoliksen keskustaan.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaupungin maalle uutta asuntokerrosalaa 26 690 k-m2 (n. 568 asukasta).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.8.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus, 52 Veromies / Annefred eteläinen
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €).

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.8.2020
- Annefred eteläinen – rakentamistapaohje 11.8.2020

Muut asemakaavamuutokseen liittyvät aineistot löytyvät muutoksen verkkosivuilta:
https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/147561.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner, p. 050 312 1840,
asemakaavasuunnittelija Jonna Juusola, p. 050 302 8995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002373 ANNEFRED ETELÄINEN

VEROMIES



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.08.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002373. Kaavoitus on tullut vireille 5.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

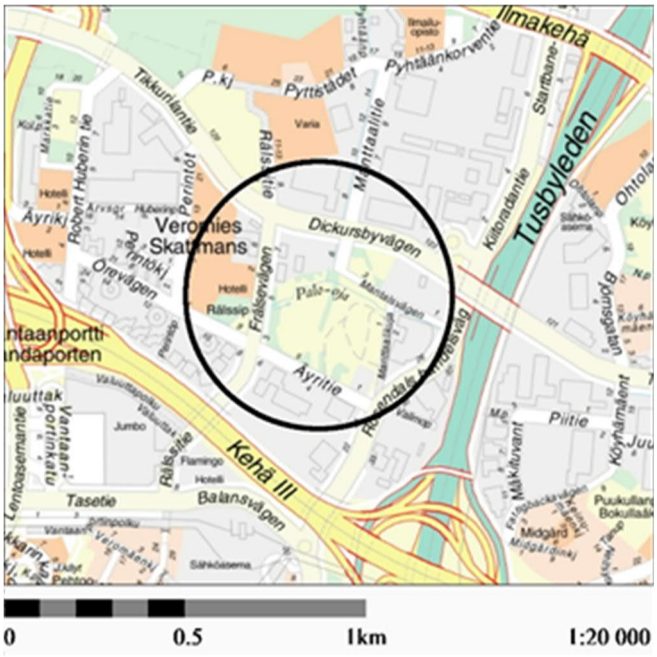
Korttelit 52323 ja 52328-52334 sekä katu-, tori- ja virkistysalueet kaupunginosassa 52, Veromies.

Asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetaan kaupunkimaisia asuinkortteleita asuntoineen, n. 1200 asukkaalle, virkistysalueita sekä keskustatoimintojen ja yleisten rakennusten korttelialueet. Toimintojen sekoittuneisuutta alueella lisätään keskittämällä asuinkortteleiden kivijalkaan asukkaiden yhteistilat, harrastustilat, liiketilat sekä mahdolliset työtilat. Asumisen lisäksi alueelle toteutuu monitoimirakennus Atomi, johon sijoittuu koulu 900 oppilaalle, päiväkoti 160 lapselle, nuorisotila sekä mahdollisesti muitakin palveluja. Alueen puistot ovat Veromiehen merkittävimpiä viheralueita.

Kaavaan liittyy yhteistyösopimuksia.

Kaavan laatijat: asemakaava-arkkitehti Charlotta Tanner ja asemakaavasuunnittelija Jonna Juusola, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Alueen sijainti

Kaavamuutoksen alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa osin Manttaalitiehen sekä nykyisen kaavan mukaisen Manttaalipuiston pohjoisreunaan, etelässä Äyritiehen, itäosassa Manttaalikujaan sekä lännessä rakenteilla olevaan korttelin 52127. Aviapoliksen juna-asemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km. Alue sisältää kokonaan kaavamuutoshakemuksen 002373 sekä osan kaavamuutoshakemuksen 002389 alueesta. Alue on laajuudeltaan noin 12,4 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Suunnittelun pohjana on kansainvälinen Aviapolis Urban Blocks (AUB) -ideakilpailu, jossa palkittiin 1.9.2017 4 ehdotusta (3:lle 2.palkinto + 1 lunastus), minkä lisäksi neljälle myönnettiin kunniamaininta. Palkittujen kolme parasta ratkaisua ovat olleet kaavaluonnoksen lähtökohta-aineistona.
- Luonnosvaiheessa maanomistajat esittivät kaavoitusta jatkettavaksi nimimerkin WTWMF mukaisen ratkaisun pohjalta. Mandaworks AB:n ja MASSLab LDA:n suunnittelijoiden lisäksi

kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, muita konsultteja sekä sopimusvalmistelijat.

- Alueen maanomistajat jättivät omat asemakaavan muutoshakemuksensa vuoden 2017 loppupuolella ja vuoden 2018 alussa: Äyritie 1 (YIT): 002373, Rälssitie 7a (KOy Paavontalo): 002374, Rälssitie 7c (L-House): 002379, Rälssitie 7b (DBC-Systems Oy): 002380, Vantaan kaupunki: 002389, ja Rälssitie 6 (KOy Rälssitie 16/ Valion Eläkekassa): 002393.
- Asemakaavan muutosluonnos 052500 käsittää kaikki em. asemakaavan muutoshakemukset.
- Kaavoitus tuli vireille 5.2.2018.
- Mielipiteet asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Asemakaavaluonnoksen pohjaksi Mandaworks AB ja MASSLAb LDA työstivät viitesuunnitelman. AUB-aluetta koskeva asemakaavaluonnos oli nähtävillä 28.11.2018-2.1.2019. Lausunnot (6 kpl) pyydettiin 31.01.2019 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 4 kpl.
- AUB-Kick Off-työpaja pidettiin 21.3.2019.
- Alue päätettiin kaavoittaa ehdotukseksi kahdessa osassa, joista ensimmäinen (Annefred eteläinen) sisältää hakemuksen 002373 sekä osan hakemuksesta 002389.
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin syksyllä 2019. Mielipiteet siihen pyydetiin 11.11.2019 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6 kpl.
- Asemakaavaehdotuksen pohjaksi työstettiin viitesuunnitelmaa syksyn 2019 ja kevään 2020 aikana. Viitesuunnitelman pohjalta laadittiin asemakaavaa selventävät rakentamistapaohjeet. Kevään 2020 aikana laadittiin myös katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma alueelle sekä teetettiin meluselvitys. Myös v. 2019 valmistuneen julkisten alueiden yleissuunnitelman pohjalta Rälssi- ja Annefredinpuiston suunnittelua on jatkettu.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
2.2 Suunnittelutilanne 17
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 26
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 26
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 27
3.3. Asemakaavan tavoitteet 30
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 34
4. Asemakaavan kuvaus 40
4.1 Kaavan rakenne 40
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 44
4.3 Aluevaraukset 45
4.4 Kaavan vaikutukset 51
4.5 Ympäristön häiriötekijät 56
4.6 Nimistö 57
5. Asemakaavan toteutus 57
6. Kaavatyöhön osallistuneet 57
7. Asemakaavan seurantalomake 60
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 62
9. Muu suunnitelma-aineisto 72

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Viitesuunnitelma
- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Asemakaavaluonnos (nro 052500) ja kaavamääräykset (erillisenä liitteenä)
- Annefred eteläinen - rakentamistapaohje (erillisenä liitteenä)
- Meluselvitys, Annefred eteläinen (erillisenä liitteenä)
- Koonti asemakaavaluonnoksen (AUB-alue, nro 052500) lausunnoista (erillisenä liitteenä)
- Koonti Annefred eteläisen oas-vaiheen mielipiteistä (erillisenä liitteenä)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.

- Aviapolis Urban Blocks. Avoin, kansainvälinen ideakilpailu, Open International Ideas Competition 16.1. - 28.4.2017. Arvostelupöytäkirja, Jury Report 28.8.2017.
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, AUB-alue nro 052500, 5.2.2018, päivitetty 26.2.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Annefred eteläinen nro 002373, 10.10.2019
- Annefred eteläinen -rakentamistapaohje, ARK-House Arkkitehdit, 11.8.2020
- Annefred eteläinen, Kotiinpaluu – Taidekonseptin teema, Anne Kaarna-Suomi, Vantaan taidemuseo Artsi, 18.4.2020
- Annefred eteläinen, taideohjelma – Kotiinpaluu, Harri Larjosto 2020 (rakentamistapaohjeen liitteenä)
- Annefred eteläisen (nro 002373) asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 11.6.2020
- Meluselvitys, Annefred eteläinen, Vantaa, Helimäki Akustikot 19.5.2020
- Atomi, Aviapoliksen koulu-päiväkoti-nuorisotila, uudisrakennus, hankesuunnitelma, Vantaan kaupunki, tilakeskus, 28.5.2019
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaiden suunnittelu, rakennussuunnitelma, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 18.5.2012.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaat, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 28.3.2013.
- Rälssi- ja Manttaalipuisto, Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, Sitowise Oy 30.1.2019
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Rälssipuisto, Vahanen Environment Oy 10.2.2020
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Äyritie 5-7, Vahanen Environment Oy 17.6.2020
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018.
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016.
- Aviapoksen kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys. Huhtikuu 2016, Ramboll.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, Sitowise Oy, Flou Oy, 7.1.2020
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Vantaan kaupunki ja Trafix Oy.
- Vantaan ratikan yleissuusuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019.

1. TIIVISTELMÄ

Tämä asemakaavan muutos sisältää osan Aviapolis Urban Blocks-kilpailualueen kortteleista sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan pohjana on toiminut koko kilpailualueelle laadittu asemakaavan muutosluonnos (nro 052500), jossa mukana suunnittelussa ovat olleet Mandaworks AB ja MASSLab LDA:n suunnittelijat. Tarkempaa suunnittelua asemakaavan muutosta varten on jatkettu yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n ja Ark-House arkkitehdit Oy:n kanssa. Pihasuunnittelun osalta työssä oli mukana Aino Landscaping Oy.

Suunnittelualue on rakentamaton. Pinta-alaltaan alue on n. 12,4 ha. Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Suunnittelualueelle toteutuu kaavan myötä monimuotoisia ja kaupunkimaisia asuinkortteleita, 2 kpl pysäköintitaloja sekä monitoimirakennus Atomi, jonne sijoittuvat päiväkoti, yhtenäiskoulu sekä nuorisotila. Toimintojen sekoittuneisuutta asuinkortteleihin tuodaan keskittämällä kortteleiden kivijalkaan asukkaiden yhteistilat, harrastustilat, liiketilat sekä mahdolliset työtilat.

Suunnittelun tavoitteena on ollut muodostaan alueesta kävelijäystävällinen, elävä ja urbaani tulevaisuuden laadukas asuinalue, jossa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat voimakkaasti läsnä. Ympäristön sekä fyysinen että toiminnallinen monipuolisuus on ollut osa suunnittelua jo kaavaluonnosvaiheessa.

Asuinrakennusten korttelit ovat umpikortteleita, joilla luodaan kaupunkimaisuutta, rakentamisen tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia vehreitä sisäpihoja. Kaupunkikuvallista monimuotoisuutta kortteleihin tuovat vaihtelevat kerrosluvut (II1/2-VIII), rakennusten erilaiset massoittelut ja ominaispiirteet (kerrostalot, rivitalomaisuus, townhouse) sekä mm. vaihtelevat kattomuodot ja julkisivujen erilaiset käsittelytavat. Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat puolestaan dynaamiset istutukset, metsäiset korttelipihat, taskupuistot ja katualueiden ja puistojen hulevesiratkaisut. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin, mikä osaltaan lisää korttelipihojen vehreyttä.

Yhteisöllisyyttä ja elävyyttä luodaan etenkin alueen aukioille, joiden reunoille keskitetyt asukkaiden yhteistilat sekä aukioiden muut toiminnot keräävät alueen asukkaat yhteen ja toimivat kohtaamisen ja oleskelun paikkoina. Yhteisöllisyyttä vahvistavat myös yhteiset korttelipihat sekä maantasoasuntojen etupihat kohtaamisen paikkoina reittien varrella.



Kuva 2. Annefred eteläinen -viitesuunnitelma (ARK-House Arkkitehdit Oy 2020).

Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa sekä puiston ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin. Molempien LPA-talojen katoille rakennetaan vähintään 40% kattopinta-alasta viherkattoa. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma sekä varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m2, keskustatoimintojen 5 000 k-m2 ja yleisten rakennusten 11 000k-m2. Rakentamisen määrä on yhteensä 72 440 k-m2. AK-kortteleiden tehokkuudet vaihtelevat välillä e=1,8-2,8. Y-korttelissa tehokkuus on n. e=0,4 ja C-korttelissa e=2,3.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katu- sekä torialueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Mm. Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestään. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asvaltoiduista pinnoista. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa. Alueen nykyinen vehreys muodostuu pääosin rakentamattomiksi jääneistä alueista ja



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta. Punaisella Annefred eteläisen asemakaavamuutoksen rajaus.

metsittyneistä pelloista sekä puroympäristöstä.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta entistä viljelyaluetta. Kaakkoisosassa on pysäköinti-/varastointikenttä. AUB-alueen pohjoisosassa, tämän kaavamuutoksen ulkopuolella, on muutamia 1980-luvulla rakennettuja toimisto- ja tuotantorakennuksia sekä Rälssipuiston pohjoispuolella hotelli samalta ajalta. Alueen eteläpuolella sijaitsee kehä III rajoittuen toimisto- ja varastorakennuksia pysäköintialueineen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteen eteläpuolelle, laajalle savitasangolle. Selänteen pinta- ja pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, joista kaava-alueen eteläreunassa sijaitseva Palo-oja virtaa itään ja kääntyy Rälssipuistossa koilliseen sekä pohjoisesta laskeva Pytinoja yhdistyen Annefredinpuistossa (ent. Manttaalipuisto) Palo-ojaan.

Alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista sekä maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi tonteilla on tehty paljon maantäyttöjä. Alueen katuverkko on harva ja korttelikoko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia nuoria metsiköitä tai puoliavoimia niittyjä. Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +22 ja +25,7 metrin välillä.

Kasvillisuus ja virkistysalueet

Veromiehen kaupunginosa on nykyisin ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on jäänyt tilaa varsin vähän. Kaupunginosan ainoat rakennetut puistoalueet ovat toistaiseksi Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäynnin sekä Technopoliksen luona. Alueen nykyinen vehreys muodostuu pääosin rakentamattomiksi jääneistä, luonnonvaraisista maa-alueista ja metsittyneistä pelloista. Rälssi- sekä Annefredinpuistoon on tehty puiston yleissuunnitelmat, mutta niiden toteutussuunnittelu on vielä kesken.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta peltoa ja niittyä eli vettä läpäisevää pintaa. Alueen tasaisuudesta ja savipitoisesta maaperästä johtuen satavat vedet lammikoituvat ja imeytyvät osin maaperään tai osa vesistä ohjautuu vanhoja sarkaojia pitkin alueen pohjoisosan avo-ojaan (Palo-oja).

Kaavamuutosalue kuuluu Palo-ojan (ent. Kirkonkylänoja) valuma-alueeseen. Kaava-alueen hulevedet johtuvat ojien, kourujen ja hulevesiviemäreiden kautta Palo-ojaan. Annefredinpuistossa Palo-oja ja lentokentän suunnalta vesiä kokoava Pytinoja yhdistyvät Kirkonkylänojaksi, josta vedet laskevat edelleen Keravanjokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Valuma-alueen varsin tehokkaan maankäytön sekä suunnittelualueen tasaisen luonteen vuoksi puron ympäristö Manttaali- ja Rälssipuistossa on todettu tulvaherkäksi alueeksi. Toisaalta puistoalueen tulviminen vähentää tulvariskiä Kirkonkylänojan alajuoksulla.

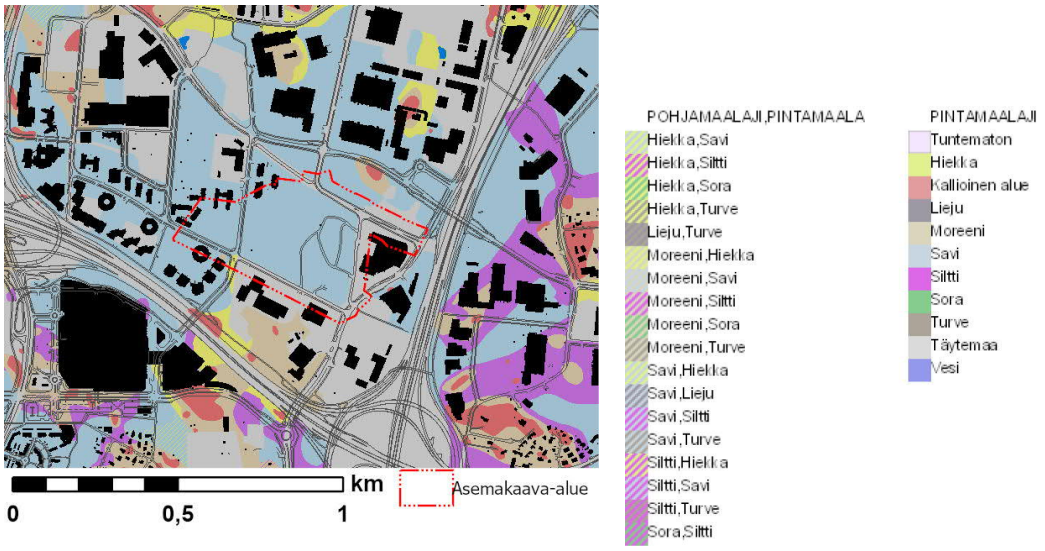
Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaava-alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin savialuetta. Alueella tehtyjen kairausten perusteella savikerroksen paksuus on noin 1-4 metriä. Saven alla on silttiä, hiekkaa ja moreenia. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 2-11 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueella sijaitsevissa pohjaveden havaintoputkissa pohjavesi on ollut noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Alueen eteläosassa myös maanvarainen perustaminen voi olla mahdollista. Kunnallisteknisten rakenteiden ja liikennöitävien piha-alueiden rakentaminen voi edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä (esim. stabilointia, kevennystä). Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



Kuva 4. Maalajikartta. Annefred eteläinen rajattu punaisella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Veromiehessä on vähemmän 0 – 6 -vuotiaita (8 %), 7 – 15 -vuotiaita (4 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 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 vuokra-

asuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Rälssitien rajaamalle alueelle on arvioitu sijoittuvan lähes 3 000. Annefred eteläisen kaavamuutosalueelle rakentuu asuntoja noin 1 200 asukkaalle.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Vuoden 2014 aikana Vantaalla sijaitsevien työpaikkojen määrä kasvoi 910:lla työpaikalla. Vantaan työpaikkakasvu on kuluneen vuosikymmenen aikana keskittynyt Vantaan keskiosiin, etenkin Aviapoliksen suuralueelle, mikä tekee siitä Vantaan suurimman työpaikkakeskittymän. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut vuodesta 2003 vuoden 2013 loppuun 78 %.

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä noin 20 000 työpaikkaa. Veromiehen kaupunginosan vajaasta 9 200 työpaikasta lähes 40 % on kaupan alalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, 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.

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.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin

vaatimattomiksi. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Alueella on Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, jotka ovat luonnontilaisia. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat ja etäisyydet ovat pitkiä sekä virkistysreitit laajempiin metsiin tai Vantaajoen varrelle ovat katkonaiset.

Liikenne

Autoliikenne

Alueen 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).

Vantaan kaupungin tilaamassa Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksessä laadittiin liikenne-ennustemalli HELMET 3.0 perusteella, tutkittiin liikenteen verkollinen tarkastelu ja Annefredin kaava-alueen läheisyydestä alustava yleissuunnitelma, jossa katuverkon hierarkia toimintojen sijoittumisen perusteella ja alustavat poikkileikkaukset sekä liittymätyypit. Tarkasteluvuosina olivat 2030 ja 2050. Aviapoliksen liikenneverkko ei merkittävästi ruuhkaudu vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä. Vuonna 2050 liikenneverkon kuormitus saattaa olla välityskyvyn ylärajalla ruuhka-aikoina Tuusulanväylällä ja Lentoasemantiellä, kun taas Veromiehen sisäinen liikenne on sujuvaa ja määrällisesti kohtuullista. (Sitowise, 2020)

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta 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 on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a 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. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö).

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 lähimmillään n. 1090 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Pysäkkejä on nykyisin Tikkurilantiellä, Rälssitiellä ja Tammiston kauppatiellä. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali.

Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen varaudutaan Tikkurilantiellä ja Rälssitiellä ja pysäkkiin Rälssitiellä.

Vesihuolto

Kaavaluonnosalue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen ja siellä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Manttaali- ja Rälssipuiston halki kulkee vuonna 1964 rakennettu 300 mm runkovesijohto. HSY:n mukaan se vaatii uudistamisen lähiaikoina. Lentokentän ja lähialueen lisärakentaminen tarvitsee lisäkapasiteettia runkovesijohtoihin.

Kaavamuutosalue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alue voidaan liittää Manttaalitien runkovesijohtoon (DN315, 2012), joka tullaan myöhemmin uusimaan kokoon DN 400. Lisäksi kaava-alueen vesihuolto voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan uuteen DN400 runkovesijohtoon.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66.00 ... +83.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen jätevedet voidaan johtaa painovoimaisesti Manttaalitien runkoviemäriin (DN500, 2012), joka tullaan myöhemmin uusimaan kokoon DN1000.

Jätevedet johdetaan rakennetun DN500 (myöhemmin DN1000) runkoviemärin kautta Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Lisäksi kaava-alueen hulevedet voidaan johtaa Annefredinpuistossa sijaitsevaan avo-ojaan (Palo-oja). Palo-oja laskee edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Johdot kulkevat Rälssitien ja Äyritien katualueilla sekä suunnittelualueen halki pohjois-eteläsuuntaisesti Manttaalitien mutkasta Äyritielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katualueiden varressa sekä Manttaalipuiston laidalla.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Vuodelle 2050 arvioidut liikennemäärät (KAVL) ovat Kehä III:lla n. 85 000 ajon./vrk, Tuusulanväylällä n. 70 000 ajon./vrk, Tikkurilantiellä n. 7 700 ajon./vrk, Rälssitiellä n. 3 600 ajon./vrk sekä Äyritiellä n. 4 300 ajon./vrk ja Tammiston kauppatiellä n. 9 800 ajon./vrk.

Asuinrakennusten suositusetäisyys ajoradan reunasta on 20 metriä (minimi 7 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk ja 40 metriä (minimi 14 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk. Etäisyyden Kehä III:lle tulee olla 150 metriä (min. 63 m) ja Tuusulanväylälle 150 metriä (min. 56 m).

Herkillä kohteilla, kuten koululla, 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. Etäisyyksien Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle tulisi olla 200 metriä (min. 150 m).

Yleisten rakennusten korttelialue on lähimmillään n. 230 m päässä Kehä III:n ajoradasta. Mitoitusohjeen mukaan koulu ja päiväkoti sijoittuisivat lähimmillään n. 10-30 metrin päähän Rälssi- ja Äyritien puoleisista korttelialueen rajoista.

Liikenne- ja lentomelu

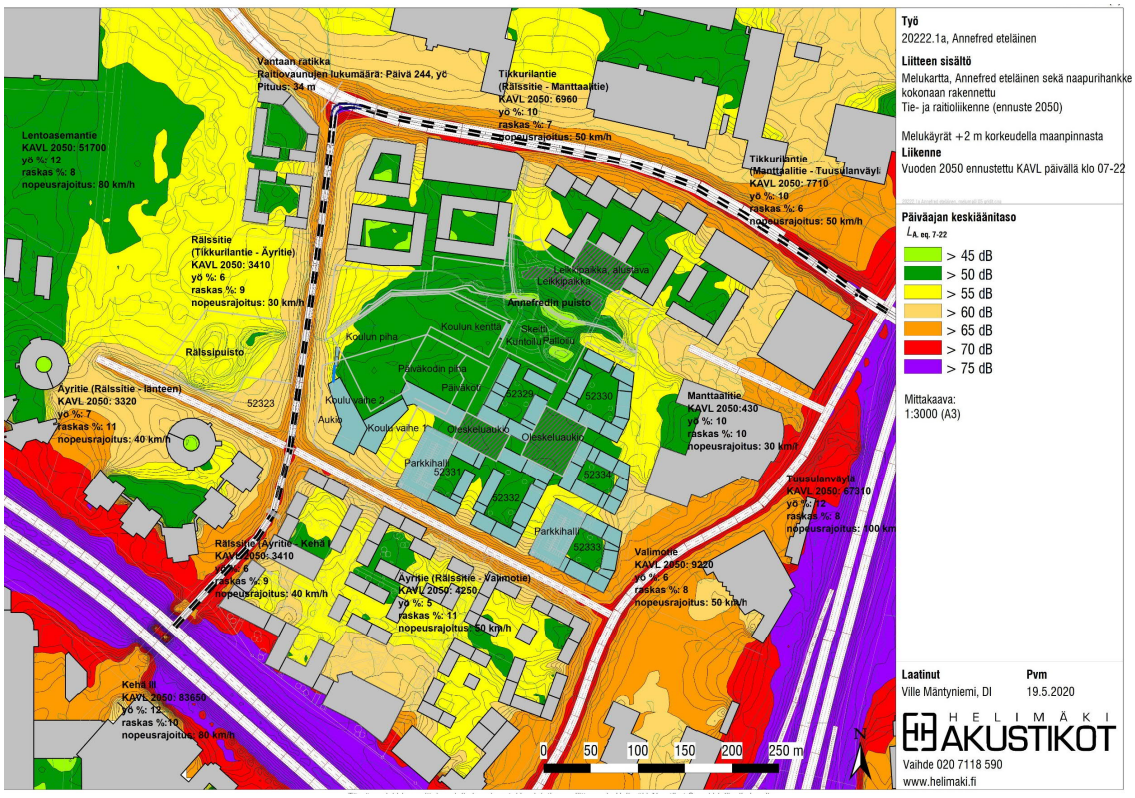
Vantaan karttapalvelun tiemeluennuste 2030 -kartassa suunnittelualueelle voi kohdistua Tammiston kauppatien suuntaan kurottelevassa kulmassa jopa 65 - 70 dB, kun alueen sisäosassa melu jää alle 55 dB. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan tällöin tarvitaan erillinen liikennemeluselvitys. Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥32 dB ja toimistotilojen ΔL ≥28 dB.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä alueelle laadittiin koko kaavarungon suunnittelualueen 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 pohjautuu kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin. Se osoittaa yleispiirteisesti melun leviämisen ja tarkempaa suunnittelua asemakaavoitusvaiheessa vaativat kipupisteet Aviapolis-kaavarunkoalueella. Tällainen kipupiste sijoittui tarkastelussa Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmassa.

Annefred eteläisen suunnittelun yhteydessä laadittiin koko asemakaavan muutosalueelle tarkempi meluselvitys (Helimäki Akustikot, 2020). Selvityksessä on tutkittu, millaisin meluntorjuntatoimenpitein alueelle suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa. Selvitys havainnollistaa myös alueen melutilannetta korttelipihoilla, julkisissa ulkotiloissa, Annefredinpuistossa ja koulun ja päiväkodin pihalla rakentumisen eri vaiheissa, myös ympäröivät alueet huomioiden. Piha-alueille ja ulko-oleskelualueilla, aukiolla ja koulun ja päiväkodin pihalla keskiäänitasojen tulee olla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvojen mukaisia päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}) (vanhoilla, täydennettävillä alueilla).

Merkittävimmät tieliikenteen melulähteet alueella ovat Rälssitie, Kehä III, Tuusulanväylä, Lentoasemantie, Äyritie ja Tikkurilantie. Nykyliikenteen liikennemääränä selvityksessä käytettiin vuoden 2019 liikennemääriä + 10%, jotta liikennemäärät vastaisivat alueen rakentumisen aikaista liikennemäärää todenmukaisemmin. Ennusteliikennemäärinä käytettiin vuoden 2050 ennusteliikennettä (Aviapoliksen alueen liikenneverkkoselvitys, Sitowise ja Flou 2019). Lisäksi selvityksessä on

huomioitu ennustetilanteessa Vantaa ratikka sekä lentoliikenteen osalta yleiskaavanmukainen lentomeluvyöhyke 3, Lden 50-55 dB.



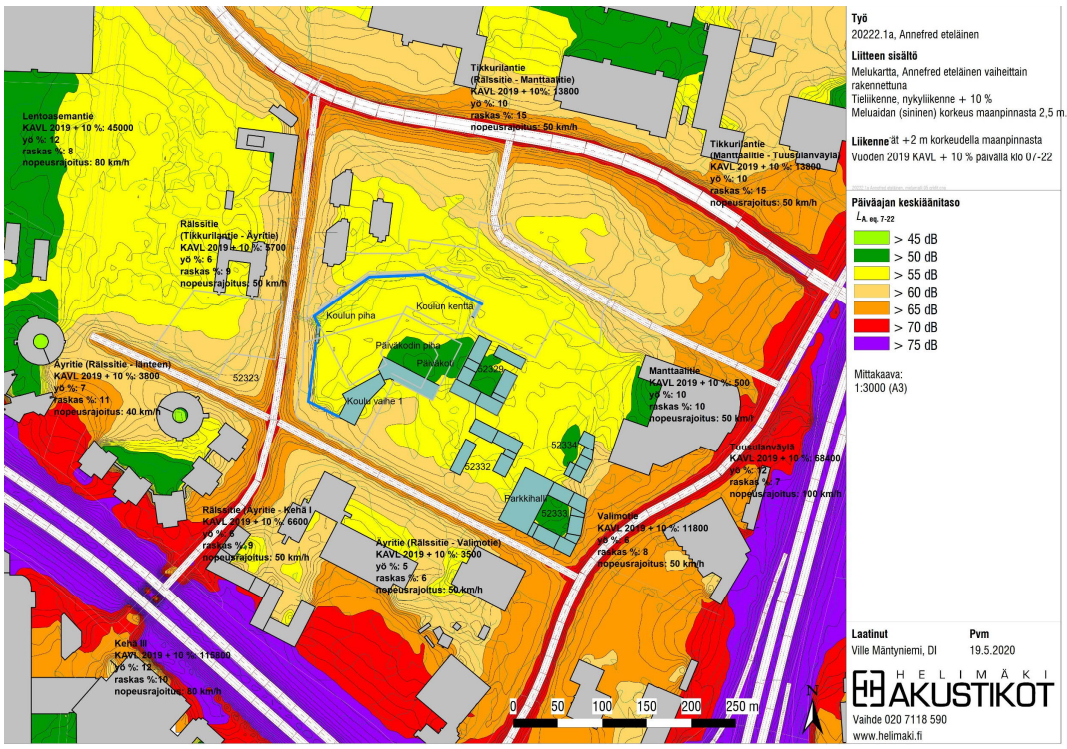
Kuva 5. Melukartta ennustetilanteessa v. 2050 päivällä klo 07-22 kun lähialueen hankkeet rakentuneet (Helimäki Akustikot 2020).

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2050, kun kaikki Annefredin sekä lähiympäristön rakennukset ovat pääosin rakentuneet, sekä korttelipihoilla, koulun ja päiväkodin pihalla sekä korttelei den välisillä aukioilla melutasot jäävät ohjearvojen mukaisesti alle 55 dB. Annefredinpuistossa oleskelun pääalueet sekä toiminnalliset alueet (leikkipaikka, ulkokuntoilu, skeitti ja pelailu) sijoittuvat niin että ohjearvon mukainen keskiäänitaso alle 55 dB toteutuu. Osalla Annefredinpuistoa, Rälssipuistossa ja mm. koulurakennuksen edusaukiolla melutaso ylittää ohjearvon. Yöaikaan (klo 22-07) kortteleiden sisäpihoilla keskiäänitaso on kaikissa kortteleissa vähintään alle 50 dB, kortteleissa 52329, 52330 ja 52332 osittain myös alle 45 dB.

Myös ennustetilanteessa, jossa Annefred rakentunut kokonaan, mutta muu ympäristö ei, tilanne melun osalta on asuinkortteleiden pihoilla ja aukioilla ohjearvojen mukainen. Koulun pihasta suuri osa on ilman meluaitaakin melultaan alle 55 dB. Jos koko piha aidataan 2,5 m korkealla meluaidalla saadaan koko pihan keskiäänitaso alle 55 dB- Annefredinpuisto jää kuitenkin ilman suojaavia ympäristön rakennuksia melutasoltaan pääosin alle 60 dB, eikä näin ollen täytä ohjearvoja.

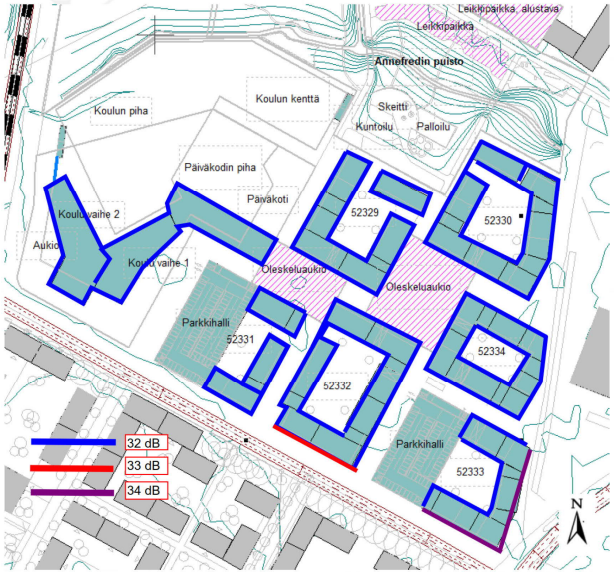
Nykyliikennemäärillä kokonaan rakentuneiden asuinumpikortteleiden pihat saadaan suojattua hyvin keskiäänitasoltaan ohjearvon mukaisiksi. Myös osittain rakentuneille asuinkortteleille saadaan ohjearvon mukaista piha-aluetta, jos ensin rakennetaan melulähteen puoleiset osat korttelista. Esimerkkikartalla nähdään, että kortteli 52332 tarvitsee väliaikaista melusuojausta, jos aukion puoleiset rakennukset toteutetaan ensin. Koulun ja päiväkodin pihan osalta tilanne on haastavin. Koulun ensimmäisessä vaiheessa tarvitaan väliaikaista melusuojausta (tonttia kiertävä 2,5 m korkea meluaita), jotta osalle pihaa (etenkin päiväkodin ja asuinkorttelin 52329 väliin) muodostuu melutasoltaan ohjearvon mukaista pihaa. Koulun tarkemmassa suunnittelussa ja vaiheittain rakentamisessa

tulee melusuojausmahdollisuudet- ja ratkaisut tutkia tarkemmin, jotta keskiäänitasoltaan alle 55 dB alueita saadaan osoitettua myös koulun pihalle.



Kuva 6. Melukartta nykyliikennemäärillä alueen rakentumisen ensimmäisessä vaiheessa päivällä klo 07-22 (Helimäki Akustikot 2020).

Sisätiloissa sallittava melutaso on 35 dB päivällä. Alueella tulee pääosin varautua julkisivujen äänenerovaatimukseen 32 dB, mutta korttelissa 52332 äänitasoerovaatimus on korttelin Äyritiehen rajautuvalla osalla 33 dB ja korttelissa 52333 Äyritien ja Manttaalikujan puoleisilla korttelinosuuksilla 34 dB.



Kuva 7. Melumallinnuksen mukaiset ulkovaipan äänitasoerovaatimukset (Helimäki Akustikot, 2020).

Julkisivuihin kohdistuvia melutasoja on myös tutkittu rakentamisen eri vaiheissa. Selvityksen perusteella nähdään, että haastavimmat kohdat, joissa melutaso ylittää 65 dB sijoittuvat rakentamisen alkuvaiheessa alueen reunoille Äyritien varteen ja Tuusulanväylän suuntaan, Manttaalikujaan ja

Annefredinkatuun rajautuville korttelinosille. Lopputilanteessa, kun sekä Annefred ja ympäröivä rakennuskanta on rakentunut, julkisivuille kohdistuva melutaso ylittää 65 dB enää vain osissa korttelia 52333 ja 52334.



Kuva 8. Julkisivuille kohdistuvat melutasot v. 2050, päivällä 07-22 (Helimäki Askutikot 2020). Oranssilla värillä esitetty julkisivuun kohdistuvat yli 65 dB melutaso.

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta.

Tammiston kauppatie 26:ssa, suunnittelualueen vieressä, on toiminut Bera Oy:n lyijysulatto vuosina 1965-1988. Sulatto on aiheuttanut lyijylaskeumaa koko kaava-alueelle ja alueen maat näyttäisi olevan osittain tutkittu ja hieman on kunnostustöitäkin tehty.

Äyritie 1 kiinteistöllä on tehty maaperätutkimuksia ainakin vuosina 1993, 2000, 2012 ja 2013. Kiinteistön maaperä on kunnostettu vuonna 2015. Kiinteistölle on merkitty maankäyttörajoite Maaperän tilan tietojärjestelmässä. Rajoite koskee niitä alueita, joihin kunnostuksen jälkeen jäi kynnysarvon ylittäviä ja ylemmän ohjearvon välissä olevia antimoni- ja lyijypitoisuuksia. Koska alue ei ole ollut herkässä käytössä, on sille sallittu jättää haitta-ainepitoisuuksia.

Manttaalitie on tutkittu ja kunnostettu vuonna 2012 tien kunnostuksen yhteydessä ja tiealueelle on myös jäänyt hieman pilaantuneita maita.

Rälssipuiston maaperää on tutkittu v. 2020 Vahanen Environment Oy:n toimesta ja tutkimusalueen pintamaassa todettiin kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia antimonia, arseenia ja lyijyä kahdesta tutkimusalueesta Palo-ojan itäpuolella niityn pohjois- ja itälaidassa Rälssitiehen rajautuen.

Tulevan Atomin tontin aluetta on tutkittu v. 2020 (Äyritie 5-7, Vahanen Environment Oy). Tutkimuksissa löydettiin VNa 214/2007 kynnysarvot ylittäviä lyijy- ja antimonipitoisuuksia alueen pohjois- ja itäosan pintamaassa (0-0,3 m) noin 2,1 ha alueella. Maaperässä todettiin myös

kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia, jotka ovat tyypillisiä pääkaupunkiseudun maa-aineksille. Todetut kynnysarvot ylittävät pitoisuudet eivät aiheuta terveydellistä tai ympäristöllistä riskiä tai muuta haittaa alueella. Kynnysarvotason ylittävät maa-ainekset suositellaan peitettävän vähintään 0,5 m paksuisella kynnysarvot alittavalla maa-aineksella alueilla, johon suunnitellaan asuinalueita, koulua tai päiväkotia. Asfaltoiduilla piha-alueilla peittokerros ei ole tarpeen. Kynnysarvot ylittävät pitoisuudet tulee huomioida tarpeen mukaan rakennusvaiheessa maiden toimituksessa, koska ne voivat rajoittaa kaivumaiden vastaanottoa.

Koko kaavoitusalueella on syytä varautua ainakin lyijyllä pilaantuneeseen pintamaahan. Sen vuoksi pintamaa tulisi tutkia koko asemakaavamuutoksen alueella, koska alueelle tulee asuinrakentamista.

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 Okmetic Koivukylässä, Tuusulanväylän itäpuolella.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan eivätkä näin myöskään kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen KL-6-korttelialueen sekä puisto- ja katualueet omistaa Vantaan kaupunki. T-3-korttelialueen puolestaan omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park/YIT Suomi Oy. Manttaalikujasta pienen osuuden omistaa Kiinteistö Oy Gasuri/Etra Trading Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-52-303-5 +katu ja puistoal.	Vantaan kaupunki	7,7
92-407-2-361	kaavamuutoksen hakija	4,6
	muut yksityiset/yhteisöt	0,1
Yhteensä		12,4

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2107 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Alueidenkäyttötavoitteilla myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. 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. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- 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.

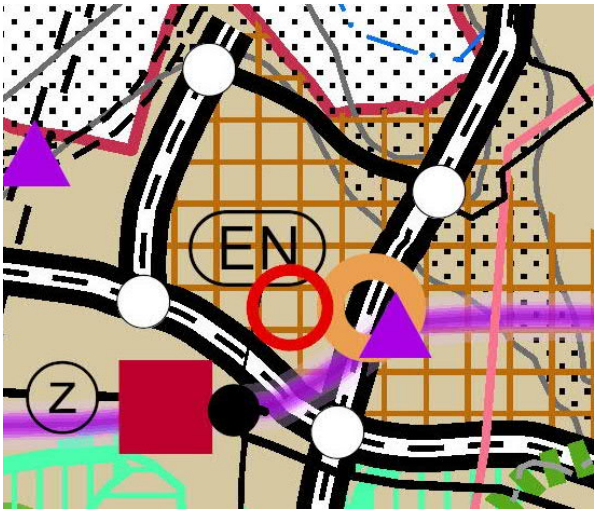
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- 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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta.

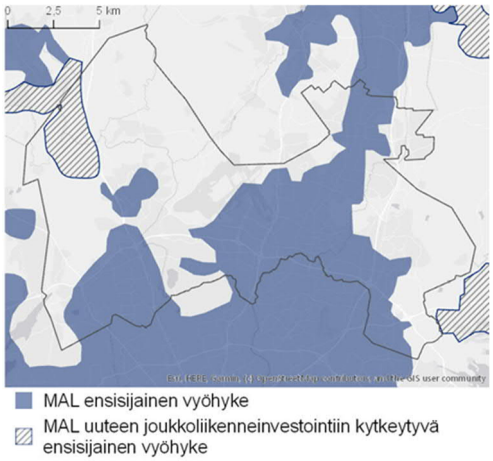
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, johon alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

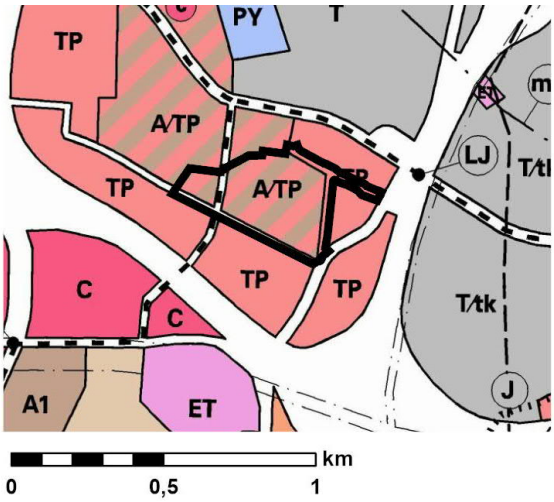
MAL 2019 - suunnitelma

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



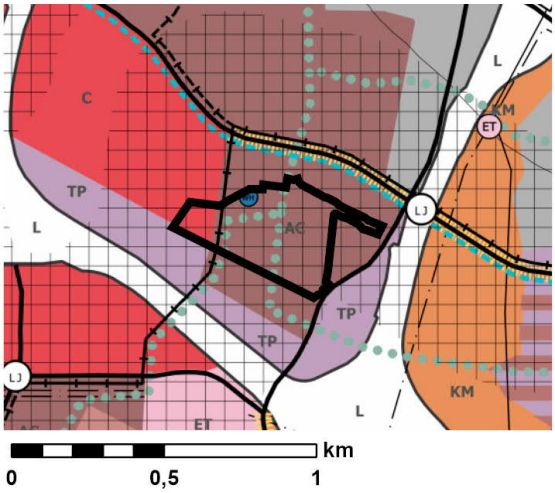
Yleiskaava



Kuva 11. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on asunto- ja työpaikka-aluetta (A/TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50-55 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristys-tarpeeseen.

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

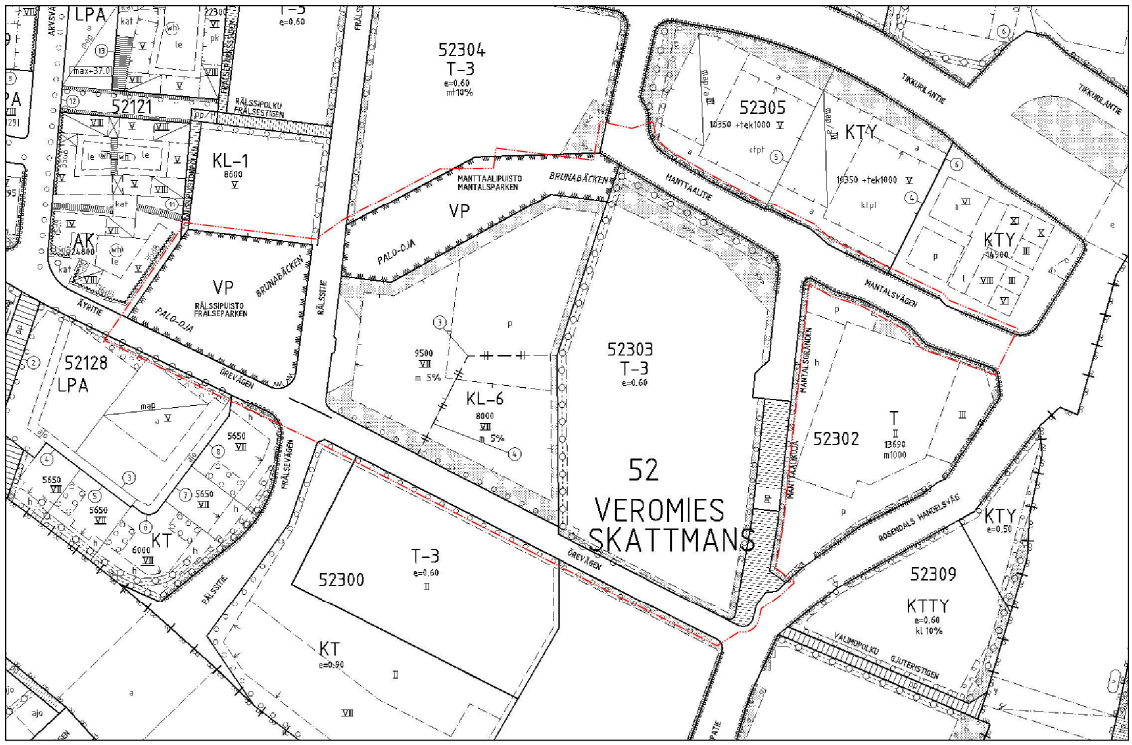


Kuva 12. Ote uudesta yleiskaavaluonnoksesta.

Suunnittelualue sijoittuu uuden yleiskaavaluonnoksessa Rälssitien itäpuoliselta osalta asuntovaltaiseen keskusalueeseen (AC), jolle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja sekä Rälssitien länsi-puolenosalta kaupunkikeskustan alueeseen (C).

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupungin hallituksessa 17.12.2018.
Kaavahanke on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Asemakaavatilanne



Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1985, 1998 ja 2017. Niissä alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten ja laitosten korttelialueiksi (T-3), hotellirakennusten korttelialueiksi (KL-6), puistoiksi (VP) ja katualueiksi.

Rakennuskielto

Osalla alueesta (kiinteistötunnus 92-407-2-361) on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapoliksen kaavarunko 2016

Alue on asumisvaltaista, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta, palvelualuetta sekä virkistysaluetta. Aluetta risteävät sekä pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys sekä itään suuntautuva yhteystarve. Palo-oja on kehitettävää puroympäristöä. Rälssitien ja Äyritien risteys on ns. laadun paikka, jolla tavoitellaan kaupunkiympäristöön ja rakentamiseen jotain erityistä, joka kiinnittää huomion ja viestittää, että on saavuttu Aviapolikseen. Joukkoliikenteen runkolinjapysäkki sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle, Tikkurilantien ja Rälssitien risteykseen.

Alueella sallitaan korkeintaan 2 500 k-m^2 suuruiset päivittäistavarakaupat. Liike-, palvelu- ja toimitilat sekä asukastilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

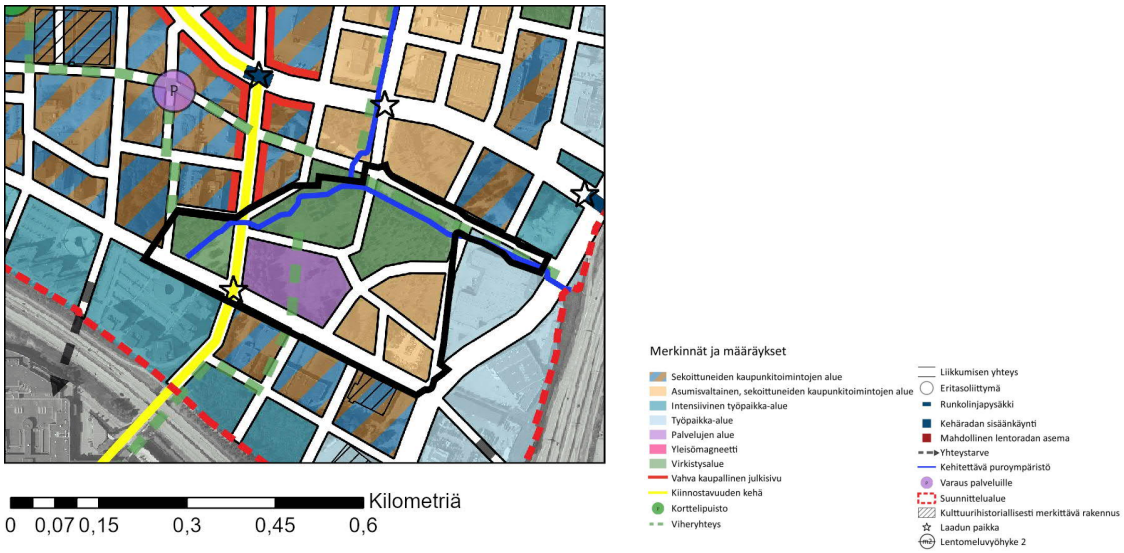
Korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla vähintään 1,5 ja rakennusten korkeuden pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta. Korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Rakennusten tulee rajata katutilaa. Asuntokortteleiden tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita.

Korttelijulkisivun tulee olla suunniteltu niin, että syntyy vaikutelma useista, mahdollisesti

toisissaan kiinni olevista rakennuksista. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta, asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Katutason tulee olla aukotettu riittävän tiuhaan ovin, ikkunoin ja pihalle johtavin porttikäytävin, jotta jalankulkijan maisemasta saadaan vaihteleva. Kattomaiseman tulee olla vaihteleva.

Tikkurilantien varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne. Pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Alueelta varataan tilaa paikallisille palveluille.



Kuva 14. Ote Aviapoliksen kaavarungosta.

Rälssi- ja Manttaalipuistoa kehitetään kaupunkimaisina virkistysalueina. Niiden tulee nivoutua osaksi virkistysverkostoa, julkisia kaupunkitiloja ja ulkoilureitistöä. Viheryhteys on pienten puistikoiden sekä kävelylle ja pyöräilylle tarkoitettujen, puistomaisten reittien ketju, joka yhdistää korttelipuistoja ja virkistysalueita. Viheryhteys voi kulkea kortteleiden läpi.

Kiinnostavuudenkehä sivuaa kaavamuutosaluetta pohjoisessa (Tikkurilantie) ja kulkee alueen halki (Rälssitie). Sen varrella on ns. vahvaa kaupallista julkisivua, kaupalliseksi paikalliskeskustaksi kehitettävää kadunvartta. Kaduntason julkisivusta vähintään 50 % on oltava liike- ja toimitilaa. Tiloihin on oltava käynti kadun tai yleisen jalankulkureitin puolelta.

Tikkurilantien ja Rälssitien sekä Rälssitien ja Äyritien risteyksissä on laadun paikat, joissa ympäristön ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen maantasokerroksessa, arkkitehtonisessa massoittelussa ja/tai julkisivukäsittelyssä tulee olla jotakin erityistä.

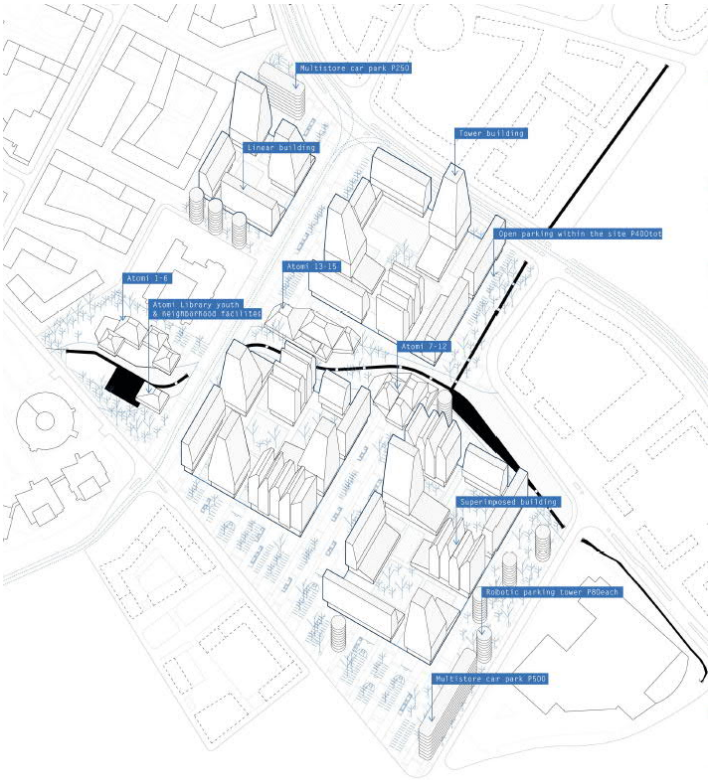
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapoliksen kaavarungon 18.4.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Aviapolis Urban Blocks – Avoin kansainvälinen ideakilpailu

Vantaan kaupunki järjesti yhdessä yksityisten maanomistajien kanssa avoimen kansainvälisen ideakilpailun Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen alueelle sijoittuvien korttelialueiden suunnittelusta. Kilpailualueelle tuli sijoittaa asumista, työpaikkoja, viheralueita sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa alueen maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma, joka tukee Aviapoliksen visiota ja omaleimaista kaupunkikuvaa. Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa. Kilpailu järjestettiin 16.1.2017-28.2.2017. Kilpailussa palkittiin 3 parasta, kilpailun tavoitteet ansiokkaasti täyttävät ehdotusta 2. palkinnolla. Lisäksi jaettiin yksi lunastus. Alla esitetty parhaat kilpailutyöt.

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki "Inside Out"

Ibidem Design and Research Group, Milano, Italia | tekijät: Marco Baccarelli, Beatrice Galimberti, Martina Orsini



Ote arvostelupöytäkirjasta:

”Insideout vastaa kilpailuohjelmaa hyvin ja tulkitsee kaupunkikuvan tehokkaana, monipuolisena ja toimintavetoisena kaupunkialueena, ja luo Aviapolikselle uuden imagon, jolla on vahva identiteetti ja uusi kaupunkikuva, sekä kansainvälisessä että paikallisessa kontekstissa. Kaupunkikuva ja arkkitehtoninen kokonaisote on kehitetty asettamalla asukkaiden kaupunkielämä keskipisteeseen.”

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki "Lentäjän poika"

Kangas & Vuorinen Arkkitehdit Oy, Helsinki | tekijät: Esa Kangas, Johanna Vuorinen

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki "Where the World Meets Finland (WTWMF)"

Ote arvostelupöytäkirjasta:

”Lentäjän poika -ehdotuksen kaupunkistruktuuri on omintakeinen, mutta täysin kaavarungon tavoitteiden mukainen. Kaupunkimuurin vapaa muotoilu on samalla jämäkkää ja herkkää ja synnyttää muurin vastakkaisille puolille ilmeikkäiden katuaukioiden ja yhteispihojen sarjan. Arkkitehtuuri on varmaotteista ja ehdotus on erittäin kehityskelpoinen.”



Mandaworks, Tukholma, Ruotsi ja MASS lab, Portugal | tekijät/Mandaworks: Patrick Verhoeven, Martin Arfalk, Andrei Deacu, Alessandro Macaluso, Giulia di Dio Balsamo, Mariada Stamouli, tekijät/MASS lab: Diogo Rocha, Duarte Fontes, Lourenço Rodrigues, Petros Terra, Petra Simões.



Ote arvostelupöytäkirjasta:

”WTWMF vastaa kilpailuohjelmaa kaikilla tavoin ja on kauniin selkeällä ja opettavaisella esitelmällään näyttänyt, kuinka tulevaisuuden Aviapolis voi samanaikaisesti olla yhteydessä monikulttuuriseen maailmaan ja myös toimia pilottina innovatiiviselle, kestävälle kiertotalouden suunnittelulle, jakamisen järjestelmille ja kaupunkiarkkitehtuurille.”

Kilpailuehdotuksessa julkiset ulkotilat ovat suunnitelman sosiaalisia atomeja. Ehdotus sisältää monipuolisia asumisen ja rakennusten typologioita ja pysäköintitaloja esitetään monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi. Alueelle tulisi asumista 150 000 k-m^2, toimistoja 30 000 k-m^2, kulttuuria ja koulutusta 11 000 k-m^2, liikkumisen palveluja 39 200 k-m^2 ja muita palveluja 30 000 k-m^2, yhteensä 240 200 k-m^2.

Aviapolis, Veromiehen verkot 052700

Veromiehen verkot -selvitys on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin. 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 tarvittavat tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon. Sen mukaan mm. AUB-alueelle sijoittuu toimintapuisto ja koulu-päiväkoti.

Aviapolis Urban Blocks – viitesuunnitelma

Alueen maanomistajat esittivät Aviapolis Urban Blocks-kilpailualueen kaavoitusta jatkettavaksi nimimerkin WTWMF mukaisen ratkaisun pohjalta. Kilpailutyöntekijät Mandaworks AB ja MASSLab LDA laativat kaupungin ohjauksessa kaavaluonnosvaiheessa tarkemman viitesuunnitelman, joka valmistui 10.9.2018. Viitesuunnitelmassa esitellään konsepti kaupunkirakenteen suunnittelulle sekä käsitellään tarkemmin julkista tilaa, Aviapolis-kortteleja sekä Monitoimitalo Atomia.



Kuva 18. Viitesuunnitelma (Mandaworks AB ja MASSLAb

Vantaan Ratikka -yleissuunnitelma

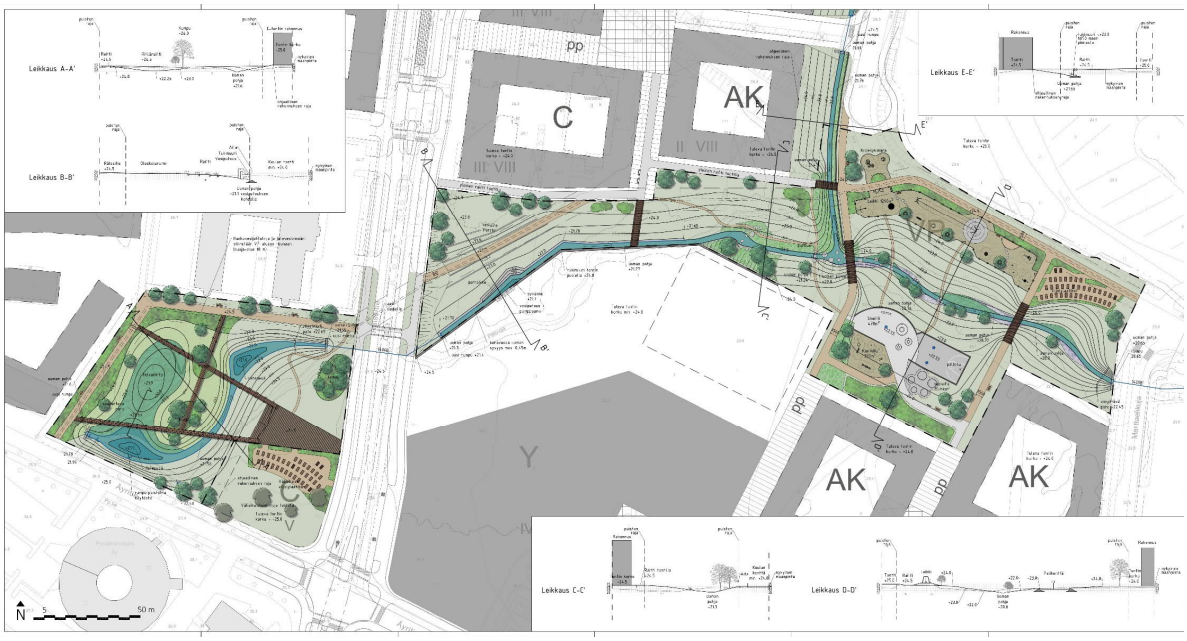
Vantaalle suunnitellaan ratikkaa poikittaisliikenteen tukemiseksi. Vantaan ratikan yleissuunnitelman toteutti WSP Finland Oy. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty: Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen, kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen, autoriippumattoman elämäntavan edistäminen sekä liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

Ratikkayhteys lisää Veromiehen yhteyksiä lentokentän ja Tikkurilan suuntaan sekä parantaa Aviapoliksen juna-aseman saavutettavuutta. Annefredin kaava-alueen rakentaminen tukeutuu vahvasti tulevaisuuden joukkoliikenteen tuomiin mahdollisuuksiin. Ratikan yleissuunnitelmassa on yleispiirteisesti selvitetty tärinää ja on todettu, että Annefredin kohdalla maaperän savisuus vai aiheuttaa tärinää rakennuksille, jotka sijoittuvat alle 50 m etäisyydelle raidelinjauksesta.

Rälssi- ja Manttaalipuiston julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma

Keväällä 2018 aloitettiin Rälssi- ja Annefredinpuiston (ent. Manttaalipuiston) julkisen ulkotilan yleissuunnittelu osana Smart & Clean -hanketta. Sitowise Oy suunnitteli Vantaan kaupungin toimeksiannosta kesään 2019 mennessä. Työ käsitti puistojen maisemasuunnittelun, hulevesisuunnittelun ja maaston uudelleen muotoilun.

Puiston yleissuunnitelman tavoitteena on ollut hulevesipuisto, jossa hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan lisäksi tarjotaan myös visuaalista hulevesitietoa. Vesi toimii puistossa kaupunkikuvallisena elementtinä ja sitä pyritään hyödyntämään monenlaisissa aiheissa. Hulevesien hallintaratkaisut ja erityisesti viivyttäminen pyritään suunnittelemaan siten, että puistoissa vaikuttaa olevan runsaasti vettä varsin usein, mutta leikkipaikat ja kaupunkiviljelylaatikot sijoitetaan niin, ettei suurinkaan tulva nouse niiden alueelle. Lisäksi tavoitteena oli hulevesien hallinnan lisäksi puistojen mahdollisimman suuri monikäyttöisyys, älykäs valaistus sekä yksinkertainen ja suhteellisen edullinen ylläpito. Hulevesien hallinta tasaa tulvahuippuja, jolloin alajuoksulla puron ekologinen laatu todennäköisesti nousee.



Kuva 19. Rälssi- ja Manttaalipuiston yleissuunnitelma (Sitowise 2019).

Rälssipuistossa puron tulvatilaa lisätään pohjapadon ja tulvaniittyjen avulla. Suursateiden aikana pohjapato nostaa vettä uudelle länsireunan tulva-altaan niitylle, josta vesi valuu vähitellen suotopadon läpi tasaten tulvahuippua. Niityn yläpuolelle on suunniteltu kävelyreittejä, jotka ovat käytettävissä myös tulva-aikana.

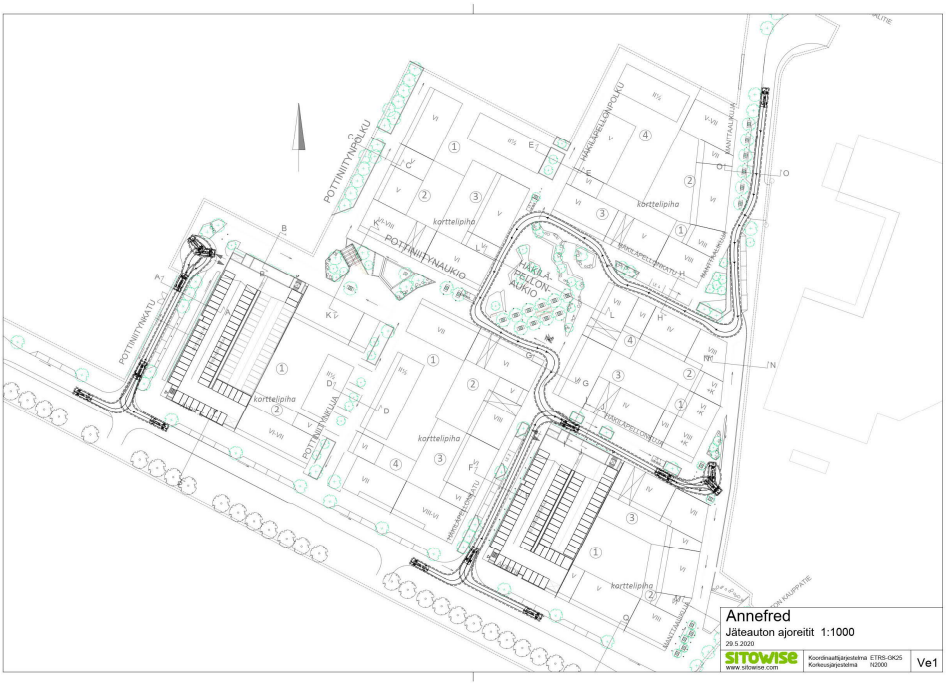
Annefredinpuistossa purouomaa muotoillaan laajemmaksi ja tulvaniityt nousevat loivasti sallien sadevesien nousun hetkellisesti kukkaniityille. Jalankulun reitit on tutkittu huolella niin koulun pihaan kuin korttelialueille.

Rälssipuiston ja Annefredinpuiston jatkosuunnittelu

Keväällä 2020 käynnistyi alueen puistojen jatkosuunnittelu, jossa Sitowise laatii Rälssipuistosta rakennussuunnitelman ja Annefredinpuistosta esirakentamissuunnitelman. Annefredinpuiston osalta on epävarmuustekijöitä, mistä syystä rakennussuunnittelua ei voida vielä tehdä. Y-korttelin pihan suunnittelu on auki, mm. arkkitehtikilpailun myöhästymisen vuoksi. Alkuperäisen puiston yleissuunnitelman mukaisen muurin rakentaminen koulun tontin osuudelle on todettu kalliiksi ja nyt esirakentamisvaiheessa on päädytty toteuttamaan vain mahdollisen koulun kentän osuudelle muuri, muutoin puro säilyy nykyisellä paikallaan koulun tontin puolella. Tämä tulee huomioida koulun ensimmäisen vaiheen pihan suunnittelussa esim. porrastamalla pihaa. Myös Annefredinpuistoon sijoittuvat vesihuollon uudistettavien runkolinjojen sijaintia suunnitellaan tarkemmin ja linjaukseen saattaa vielä tulla muutoksia suunnittelun edistyessä.

Annefred eteläisen (nro 002373) asemakaava-alueen kunnallistekninen yleissuunnitelma

Kevään 2020 aikana Sitowise Oy laati kunnallisteknisen yleissuunnitelman Annefred eteläisen asemakaava-alueelle. Selvitys valmistui kokonaisuudessaan kesäkuussa 2020. Työssä tutkittiin katuympäristön luonnetta, liikenneratkaisuja sekä tarkistettiin kaavassa osoitettujen katualueiden riittävyys ja laadittiin yleissuunnitelmatasoiset katusuunnitelmat (poikkileikkaukset, asemapiirros, huolto- ja pelastusajon reitit), johto- ja putkikartat, hulevesisuunnitelma sekä mm. vesihuollon yleissuunnitelma. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn. Annefredin katujen ja aukioiden hulevesien hallinta on suunniteltu toteutettavan luonnonmukaisin menetelmin katujen alaslaskettujen ja kasvein istutettujen biosuodatuspainanteiden sekä aukioiden laajempien hulevesipainanteiden avulla. Samalla katu- ja aukiotiloihin saadaan viihtyisyyttä, puita ja hulevesiä puhdistavia kasveja. Mahdollisuuksien mukaan osa puista ja kasveista voi olla myös kukkivia. Tavoitteena on hyödyntää ja puhdistaa katujen hulevesiä jo katu- ja aukioiden alueella.



Kuva 20. Jäteauton suunnitellut ajoreitit (Sitowise 2020).

Yleiskaavanmukaiselle virkistysreitille sovitettiin sijainti yhteistyössä Äyritien eteläpuoleisen asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin Rälssitien alikulkutunnelista muodostuu aikanaan yhtenäinen viherreitti korttelialueiden läpi Annefredinpuistoon ja aina Pytinojan vartta metsäalueiden suuntaan. Viherreitti rauhoitettiin autoliikenteeltä ja sinne suunniteltiin mahdollisimman vähän kuntateknisiä putkilinjoja, jotta varmistetaan katuvihreän leveä kaista ja runsas puusto. Häkiläniitynaukio ja Pottiniityn aukioille kootaan yhteisöllisyyttä tukevia oleskelualueita, viherrakentamista sekä kaava-alueen teemojen mukaisia toimintoja.

Alueen sisäosat pyritään rauhoittamaan pääosin kävelylle ja pyöräilylle. Tästä syystä yleissuunnitelmassa suunniteltiin tarkasti myös huolto- ja pelastusajon reitit siten, että ne ulottuvat mm. aukiolle vain välttämättömin osin (kuva 20). Pelastautuminen alueella toteutetaan itsenäisen poistumisen periaatteella ilman nostopaikkoja kaduilla tai pihoilla, jolloin etenkin sisäpihoille jää tilaa vehreälle kasvillisuudelle.

Kadunvarsipysäköintiä sijoitetaan Äyritielle sekä alueen sisäosiin Häkiläniitynkadulle ja Annefredikadulle. LE-paikkoja on lisäksi osoitettu Häkiläniitynkadulle, Häkiläniitynkujalle sekä Annefredinkadun pihakatumaiselle osuudelle. Pottiniitynkadun varressa olevat pysäköintipaikat ovat päiväkodin saattoliikennettä varten. Alueen sisäosien kadunvarsipaikat palvelevat erityisesti huoltopysäköintiä ja kotihoidon tarpeita. Vieraspaikat sijoitetaan alueen pysäköintitaloihin.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Koko Aviapolis Urban Blocks-kilpailualueen maanomistajien asemakaavan muutoshakemukset on kirjattu saapuneiksi ja niille on annettu työnumero (suluissa):

- Äyritie 1 (YIT): 3.11.2017 (002373)
- Rälssitie 7a (KOy Paavontalo): 29.11.2017 (002374)
- Rälssitie 7c (L-House): 20.12.2017 (002379)
- Rälssitie 7b (DBC-Systems Oy): 22.12.2017 (002380)
- Vantaan kaupunki: 23.1.2018 (002389)
- Rälssitie 6 (KOy Rälssitie 16/ Valion Eläkekassa): 1.2.2018 (002393)

Asemakaavan muutosluonnos on otettu kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan numerolla 052500 (kala 29.1.2018). Koska kyseessä on selvitystyyppinen työ tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi, on työ numeroitu selvitysten numerointitavalla.

Koko alueen kaavoitus tuli vireille 5.2.2018. Kaavaluonnosta koskevaa OAS:ia on päivitetty 26.2.2018. Alueen ensimmäisen asemakaavaehdotuksen, Annefred eteläisen aluetta koskeva päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 10.10.2019. Annefred eteläisen alue sisältää kokonaan kaavamuutoshakemuksen 002373 sekä osan kaavamuutoshakemuksen 002389 alueesta.

Alueen asemakaavoitukseen liittyen on allekirjoitettu yhteistyösopimus Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Parkin/YIT Rakennus Oy:n kesken 21.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttö ja ympäristö, varhaiskasvatus ja koulutus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, DNA, Telia ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavoitus tuli vireille 5.2.2018.

Kaavaluonnoksen (nro 052500) vireilletulovaiheessa mielipiteet pyydettiin 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta saatiin. Näistä tiivistelmä alla:

- Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Suunnittelualueelle tarvitaan useampia muuntamoita ja sähkön jakeluverkkoa. Suunnittelun edetessä tarkennetaan muuntamoiden sijainteja ja tarvemääriä.
- Kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueelta on lisäksi hyvät pyöräily-yhteydet muualle. HSL painottaa, että pikaratikan linjaus Tikkurilantien ja Rälssitien kautta tulee huomioida suunnittelussa.
- HSY: Alueella sijaitsee päävesijohto ja -runkoviemäri sekä jakeluverkostoa ja keräilyviemäreitä. Päävesijohtoa ja jätevesiviemäreitä varten tulee kaavaan merkitä 10 m leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Lisäksi putket tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.

  Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

  Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Vesihuollon suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa.
- Vantaan kaupunginmuseo: Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta Rälssitien pohjoispäädyssä sijaitsee 1980-luvun loppupuolen rakennuskantaa, jotka ikänsä puolesta kuuluvat jo kohderyhmään, joiden kulttuuriympäristöllinen merkitys tulee arvioida maankäytön muutosten yhteydessä. (maaliskuussa 2018: kaupunginmuseo kävi katsomassa kahdeksankymmentäluvun rakennuksia ja totesi, että niillä ei ole sellaisia erityisiä arvoja, että museo esittäisi niiden suojelua asemakaavassa. Rakennusten nuoren iän ja

tarpeeksi laajan vertailutiedon puuttumisen vuoksi perusteellisempi rakennushistoriallinen arviointi siirtyy myöhempiin maankäytön päätöksentekoprosesseihin.)

- Gasum Oy: Ei huomautettavaa.
- Caruna Oy, Fingrid Oyj: Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajohtoja.

Lisäksi tuli kaksi naapuruston yhteydenottoa, joissa ei varsinaisesti otettu kantaa suunnitelmiin, mutta ei vastustettukaan.

Asemakaavaluonnos

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Koko AUB-kilpailualuetta koskeva asemakaavaluonnos valmistui marraskuussa 2018 ja se asetettiin nähtäville 28.11.2018-2.1.2019. Lausunnot pyydettiin Uudenmaa ELY-keskukselta, Helsingin seudun liikenteeltä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Vantaan Energia Oy:ltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Vantaan ympäristöyhdistykseltä. Lausuntoja saatiin 4 kpl.

- Uudenmaan ELY-keskus kehotti hyödyntämään Aviapoliksen liikenneverkkoselvitystä kaavaratkaisun muodostamiseen sekä mm. huomioimaan asemakaavassa melu-, tärinä- ja hulevesiasiat sekä vaiheittain rakentamisen mahdollisuudet.
- HSL pitää kaupunkirakenteen tiivistämistä HSL:n tavoitteiden mukaisena. Lausunnossa kehotetaan huomioimaan suunnittelussa pikaratikan linjaus sekä todetaan että pysäkit ja pysäkkijärjestelyt tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa.
- Vantaan Energia toivoi lausunnossaan, että nyt esitetyt muuntamoiden sijoitukset pidetään ennallaan, mutta osaa kiinteistömuuntamoista halutaan muuttaa puistomuuntamoiksi. Kaukolämpöputket tulee huomioida suunnittelussa.
- HSY toteaa lausunnossaan, että selostuksesta puuttuu perusteet runkolinjan uusimiselle sekä tiedot vesihuollon alustavasta määrä- ja kustannusarviosta. Vesihuollon yleissuunnitelmalla tulee varmistaa vesihuoltoverkoston riittävyys.

Kaavaluonnoksen lausuntojen huomioiminen asemakaavaehdotuksen laadinnassa

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella asemakaavaehdotusvaiheessa on huomioitu pikaratikan tilavaraus leventämällä Rälssitien katualuetta, teetetty alueelle meluselvitys ja täydennetty mm. melu- ja hulevesimääräyksiä. Puistoalueille on varattu johtoalue HSY:n uutta vesihuollon runkolinjaa varten, tarkistettu kiinteistömuuntamoiden sijoittumispaikat sekä päätetty siirtää alueen halki kulkeva kaukolämpöputki kulkemaan alueen reunaa Annefredinkatua sekä Manttaalikujaan pitkin Äyritielle. Lisäksi selostusta on täydennetty lausuntojen mukaisesti.

Asemakaavaehdotus

Kick off-tilaisuus

Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen 21.3.2019 järjestettiin työpajamuotoinen Kick off-tilaisuus. Tilaisuudessa keskusteltiin eri teemoista ja tavoitteena oli löytää alueen rakentumisen kannalta keskeisimmät asiat, tavoitteet sekä tutustuttaa toimijoiden osapuolia toisiinsa tulevan kaavahankkeen käynnistämiseksi. Työpajan teemoina olivat Kaupunkiympäristö ja asuminen,

yhteisöllisyys ja eritoimintojen sekoittuneisuus, imago ja identiteetti, aluekehityksen ohjaus, kiertotalous sekä yleiset alueet, puistot ja pihat.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mielipiteiden huomioiminen

Asemakaavaehdotuksen laatimisen alkuvaiheessa, syksyllä 2019 päivitettiin kaava-aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Mielipiteet siihen pyydetiin 11.11.2019 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6 kpl.

- Vantaan Energia totesi mielipiteessään, että muuntamoiden paikat tarkennetaan tarkemmassa suunnittelussa ja tähän vaikuttaa rakentamisen vaiheistus. Myös alueella sijaitsevien kaukolämpöputkien huomioiminen tuotiin esillle.
- Etola Kiinteistöt Oy toivoi,että alueen suunnittelussa huomioidaan Etolan kiinteistöllä tapahtuva teollinen toiminta ja näkymät uusista rakennuksista kiinteistön suuntaan toteuttamalla kiinteistön rajan läheisyyteen näkymähaittaa vähentävä viherkaista puustoineen. Manttaalikuja toivoitaan säilytettävän nykyisen tasoisena raskaan liikenteen tarpeita varten.
- Fingrid Oy:lla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.
- Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä (HSL) viittaa aiempaan kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon ja painottaa erityisesti pikaratikan linjauksen huomioimista suunnittelussa.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) tuo esille alueella sijaitsevan päävesijohdon ja runkoviemärin siirtämistarpeet. Vesihuoltoa varten tulee kaavaan merkitä 10 m leveät johtokujat. Lisäksi HSY esittää johtokujaan liittyvää tarkentavaa kaavamääräystä ja toteaa että uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulee tarkastella kaavoituksen edetessä vesihuollon esisuunnitelmassa.
- Vantaan kaupungin Sivistystoimi tarkensi lähettämässään sähköpostissa alueelle sijoittuvan Atomin yhtenäiskoulun oppilaiden tavoitteellista mitoitusta sekä antoi lisäohjeita toimintojen ja pihan mitoitukseen.

Asemakaavaehdotuksen laadinnassa edellä kuvatut mielipiteet on huomioitu seuraavanlaisesti. Kiinteistömuuntamoiden paikat on tarkistettu yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa rakentamisen vaiheistus huomioiden. Samoin kaukolämpöputken uusi linjaus sekä alueelle tulevien kaukolämpöputkien sijainnit on sovittu yhdessä Vantaan Energian edustajan kanssa. Etolan kiinteistön ja asuinkortteleiden välille on katujen yleissuunnittelussa mahdutettu puurivit näkösuojaksi koko Manttaalikujan ja Annefredinkadun asuinkortteleiden osuudelle. Ratikan tarvitsema tilavaraus on tarkistettu ratikan yleissuunnitelman mukaiseksi ja Rälssitietä on levennetty hieman lisää kaavaluonnokseen verrattuna. Puistoalueelle sijoittuva runkolinja on osoitettu puistoon 10 m johtokujalla, mutta kaavassa esitetty linjausta joudutaan mahdollisesti vielä korjaamaan linjauksen tarkemman suunnitelman edetessä. Sivistystoimen kommenttien mukaan on korjattu koulun oppilasmääräksi 900 oppilasta. Lisäksi koulun tontin toimintoja ja tulevassa koulun SR-kilpailun kilpailuohjelmassa huomioitavia asioita on tarkennettu yhdessä tilakeskuksen kanssa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Täydentyy

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin
Täydentyy

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

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)
- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti 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 asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

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.

- Otamme ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat mukaan suunnittelutavoitteisiin.
- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua. Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä.
- Suunnittelemme ulkotiloista laadukkaita ja vehreitä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia. Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.

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.

Aviapoliksen kaavarungon tavoitteet

Kaupunginvaltuuston 18.4.2016 hyväksymän Aviapoliksen kaavarungon 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.

3.3.2 Muut tavoitteet

AUB-kilpailun tavoitteet

Kilpailulla haettiin ehdotuksia, joissa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla. Kaupunkitoimintojen sekoittuessa suunnitelman tuli samalla olla toteutettavissa tarpeen mukaan vaiheittain.

Tavoitteena on kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja. Liikkumisratkaisujen on yhdessä maankäytön kanssa tuettava henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista. Ensisijaiset liikkumisen muodot ovat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily.

Pysäköintiratkaisujen osalta on syytä pohtia niiden muuntojoustavuutta, esimerkiksi mahdollisuuksia muuntaa pysäköintirakennuksia muuhun käyttöön tai hyödyntää niitä materiaalina.

Tavoitteena on muodostaa omaleimaisia ja elämyksellisiä, Aviapoliksen identiteettiä vahvistavia ulkotiloja sekä puistoalue, joissa luonnon monimuotoisuus ja toiminnallisuus kohtaavat ja jotka luovat mahdollisuuksia keskustamaiselle viheralueelle.

Alueella suositaan yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja. Kestävyyden kannalta on keskeistä huomioida myös viherympäristön laatu ja monipuolisuus sekä ympäristöterveys.

Alueella suositaan maavaraisia pihoja, viherkattoja sekä hulevesiaiheita viihtyisyystekijänä. Asukkaille luodaan mahdollisuuksia ympäristön hoitoon esimerkiksi korttelivilјelyn muodossa. Ilmastovaikutusten minimoimiseksi on tärkeää vähentää rakennusten lämmityksen ja jäähdytyksen tarvetta sekä energiankulutuksesta aiheutuvia päästöjä. Alueella hyödynnetään uusiutuvaa energia, erityisesti aurinkoenergiaa. Lämmitys- ja jäähdytystarvetta voidaan vähentää passiivisin keinoin (suuntaus, sijoittelu, ikkunat, suojaavat rakenteet, viherkatot ja muu kasvillisuus).

Tavoitteena on myös kehittää ja brändätä Aviapolis-aluetta referenssikohteena Smart & Clean -yrityksille. Suunnittelualueella Smart & Clean -ratkaisut voivat liittyä esimerkiksi tilojen yhteiskäyttöön, talotekniikkaan, pysäköintiin, energian tuotantoon ja käyttöön, hulevesien hallintaan, liikkumiseen ja pysäköintiin.

Asemakaavaehdotuksen aloituskokouksen ja kick off-työpajan tavoitteet

Kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen on maaliskuussa 2019 pidetty AUB:n suunnittelun Kick off-tilaisuus, jossa pohdittiin työpajoissa alueen tulevaa imagoa ja suunnittelun tavoitteita. Myöhemmin kesäkuussa 2019 pidetyssä aloituskokouksessa (Annefred eteläinen) kirjattiin ylös eri tahojen tarkemmat tavoitteet jatkosuunnittelulle. Näissä tilaisuuksissa esille nousivat erityisesti seuraavat tarkemmat tavoitteet:

- Korttelipihoista ja kaupunkitilasta tavoitellaan mahdollisimman vihreää. Palotekninen pelastaminen toteutetaan ilman sisäpihalle sijoitettavia nostopaikkoja. Kaavassa määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku.
- Atomin (koulurakennus) merkitys ja potentiaali koko alueelle tulee hyödyntää. Suunnittelussa tulee varmistaa turvallisten koulureittien syntyminen.
- Aukiotilojen ja julkisen ulkotilan asemaa ja suhdetta asuntoihin tutkitaan jatkosuunnittelussa. Laadukkaan julkisen tilan tulee muodostaa synteesi rakennusten kanssa.
- Yhteys kehä III toiselle puolelle (Jumbon) suuntaan tulee toteuttaa laadukkaasti. Huomiota tulee kiinnittää myös muiden yhteyksiä luomiseen alueen ulkopuolelle, rajaavista liikenneväylistä huolimatta.
- Viheralueiden tilatarpeet tulee huomioida. Puiston rooli ja merkitys osana alueen identiteettiä hyödynnetään.
- Vesihuollon ja katualueiden mitoitus tarkennetaan. Tutkitaan hulevesien viivyttämisen mahdollisuuksia osana viherkatuja.
- Hiilineutraalius osaksi alueen suunnittelua (mm. varautuminen uusiutuvan energian tuotantoon, yhteisöllistä asumista, ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia).
- Aviapolis Urban Blocks-kilpailun parhaat ajatukset ja ideat viedään toteutukseen asti.
- Noudatetaan Vantaan asuntopoliittisia tavoitteita.
- Pysäköintitalon sijoittamista Äyritien kulmaan tai lähemmäs koulun tonttia tutkitaan
- Asuntojen tulee olla muuntojoustavia. Asuntojen avautumiseen ja ilmansuuntiin tulee kiinnittää huomiota.
- Panostetaan yhteisöllisyyteen ja toimintojen sijoittumiseen edullisimmille paikoille. Yhteistiloja sijoitetaan mm. keskeisten, laadukkaasti toteutettujen tori- ja oleskeluaukioiden

ympärille. Hyödynnetään koulun tiloja iltakäyttöön ja pohditaan uusia tapoja hyödyntää pysäköintilaitoksiin liitettäviä tiloja.
- Suunnitellaan yksilöllisiä ja omaleimaisia kortteleita.
- Alueen imago ja identiteetti: Uskalletaan tehdä jotain uutta ja tulevaisuuteen nojaavaa, silti kotoisaa ja viihtyisää. Myös liikenne ja liikkumisen muodot sekä alueen rakentaminen ja mahdollisuudet kiertotalouteen huomioitava imagotekijöinä.

Asemakaavaehdotuksen tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen ja sen pohjaksi työstetyn toteutukseen tähtäävän viitesuunnitelman suunnittelun aikana todettiin tarve laatia tarkennetut, kaikkien osapuolien hyväksymät tavoitteet Annefredin alueen suunnittelulle. Tavoitteet valmistuivat joulukuussa 2019. Suunnittelulle tunnistettiin kolme pääteemaa, jotka ovat linjassa koko Aviapoliksen alueen suunnittelutavoitteiden kanssa.

1. Kävelijäystävällinen ja elävä urbaani kaupunkiympäristö

- Suunnittelussa kävelyä, pyöräilyä ja julkisen liikenteen yhteyksiä priorisoidaan
- Julkisesta ulkotilasta ja kortteleiden puolijulkisista tiloista muodostetaan yhteisöllistä, elävää ja viihtyisää urbaania kaupunkitilaa.
- Kortteleiden aukioihin ja raitteihin rajautuvaan maantasokerrokseen muodostetaan aktiivista kivijalkatilaa.
- Julkinen rakentaminen on laadukasta ja vuorovaikutuksessa urbaanin kaupunkiympäristön kanssa.

2. Laadukas tulevaisuuden asuminen
- Alueelle suunnitellaan uusia asumisen ratkaisuja
- Asuinkortteleista muodostetaan monimuotoisia
    - Vaihteleva kerrosluku
    - Erilaiset rakennustyypit
    - Toimintojen sekoittuneisuus
- Laadukas, kotoisa arkkitehtuuri
- Pysäköintitalot ja uudet liikkumisen ratkaisut vastaavat muuttuneisiin tarpeisiin

3. Vehreä ja ekologinen asuinalue
- Julkiset aukiot ja yksityiset asuinkorttelit muodostavat ekologisen verkoston
- Vehreä viherreitti kulkee alueen läpi Jumbolta Äyritien kautta puistoon ja tulevaisuudessa ratikkapysäkille
- Puisto, koulun piha, aukiot ja korttelit muodostavat yhdessä viihtyisän asuinympäristön
- Alueella pilotoidaan resurssiviisauden periaatteita

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaluonnoksen ratkaisuvaihtoehdot

Asemakaavaluonnosvaiheessa (nro 052500) on Aviapolis Urban Blocks-viitesuunnitelman laadinnan yhteydessä tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja mm. yhtenäiskoulun ja päiväkodin eli Atomin sijoittumiselle ja koolle sekä pysäköinnin toteuttamiselle.

Yhtenäiskoulun ja päiväkodin, Atomin, paikka ja koko (Kuvat: Mandaworks AB ja MASSLab LDA)

1. Kilpailuehdotuksen mukainen sijainti



\+

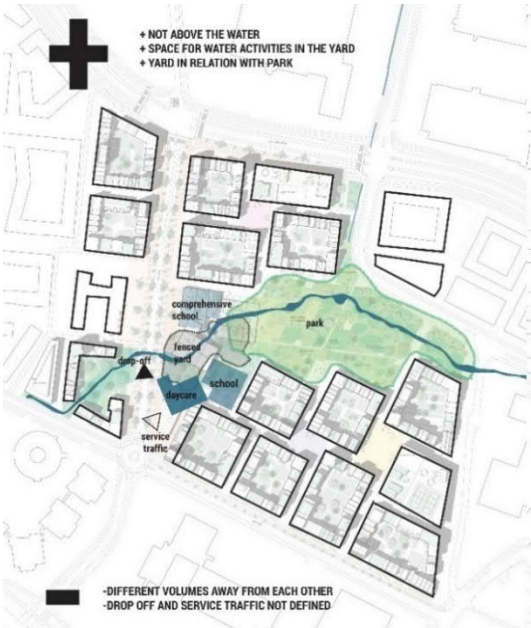
Atomi sijaitsee keskeisesti suunnittelualueella ja lyhyen kävelymatkan päässä tulevalta raitotiepysäkiltä riippumatta siitä, mihin pysäkki lopulta sijoittuu.
Rakennus sijaitsee kaupunkikuvassa näkyvästi.
Atomi liittyy osaksi puistoa.
Vesielementti korostuu Atomin toiminnassa ja sijainnissa.

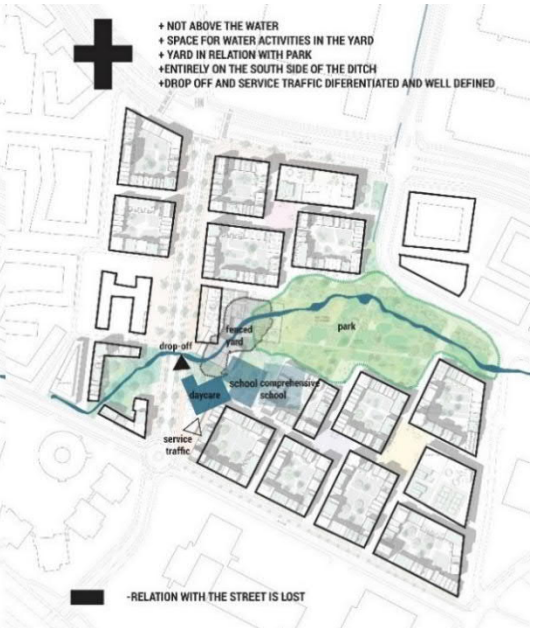
\-

Atomin sijainti ojan päällä on vaikea.
Pihatilat ovat niukkoja.

2. Vaihtoehdot 1 ja 2: Oja pihan läpi

- Oja ei voi kulkea koulun ja päiväkodin pihojen läpi. Pihojen tulee olla riittävän laajat. Päiväkodin pihan tulee olla aidattu. Pihat avautuvat pohjoiseen.





- Koulu- ja päiväkotitilojen tulee olla yhtä rakennusta.
- Saatto- ja huoltoliikenteen tulee olla selkeämmin järjestetty.

3. Vaihtoehdot 3 ja 4: Atomi ojan eteläpuolella
- Koulun ja päiväkodin pihojen tulee olla rakennuksen välittömässä läheisyydessä.
- Pihoilta voi seurata ojan elämää.
- VE3:n piha avautuu pohjoiseen.
- Julkinen rakennus asettuu tien varteen.



4. Vaihtoehdot 5 ja 6: Atomi ojan pohjoispuolella
- Asuinkortteleiden määrä pienenee.
- VE5 on urbaani, eikä ole kosketuksissa veteen. VE6 on edelleen liian lähellä ojaa.
- Pihat avautuvat etelään.



5. Vaihtoehto 7



- Kehityskelpoinen vaihtoehto, vaikka pihat avautuvat pohjoiseen ja rakennus on kaupunkikuvallisesti ahtaasti.
- Ojaa voidaan hieman siirtää pohjoisemmaksi, jotta pihasta saadaan isompi. Piha liittyy saumattomasti puistoon.
- Saatto- ja huoltoliikenne voidaan järjestää

Pysäköintitalojen määrä ja sijainti (Kuvat: Mandaworks AB ja MASSLab LDA)

1. Kilpailuehdotuksen mukainen määrä ja sijainti



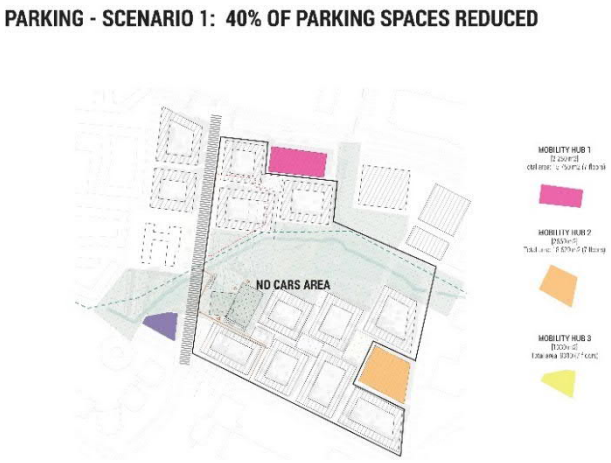
Tikkurilantien ja Manttaalikujan pysäköintitalojen sijainti on hyvä, mutta Rälssipuistoon ei voida sallia pysäköintitaloa valmistumaisillaan olevan asuinrakennuksen eteen. Pysäköintitaloissa 5 - 7 kerrosta. Myöhemmin voidaan tutkia vuorottaispysäköinnin mahdollisuutta Äyritien toimistojen kanssa olemassa olevissa pysäköintitaloissa.

2. Vaihtoehto 1: Perusnormien mukaan



Pysäköintipaikkoja tarvitaan 2 556 kpl, jos rakennusoikeus on kaikkiaan 190 000 k-m^2. Pysäköintitalot ovat 7-kerroksisia.

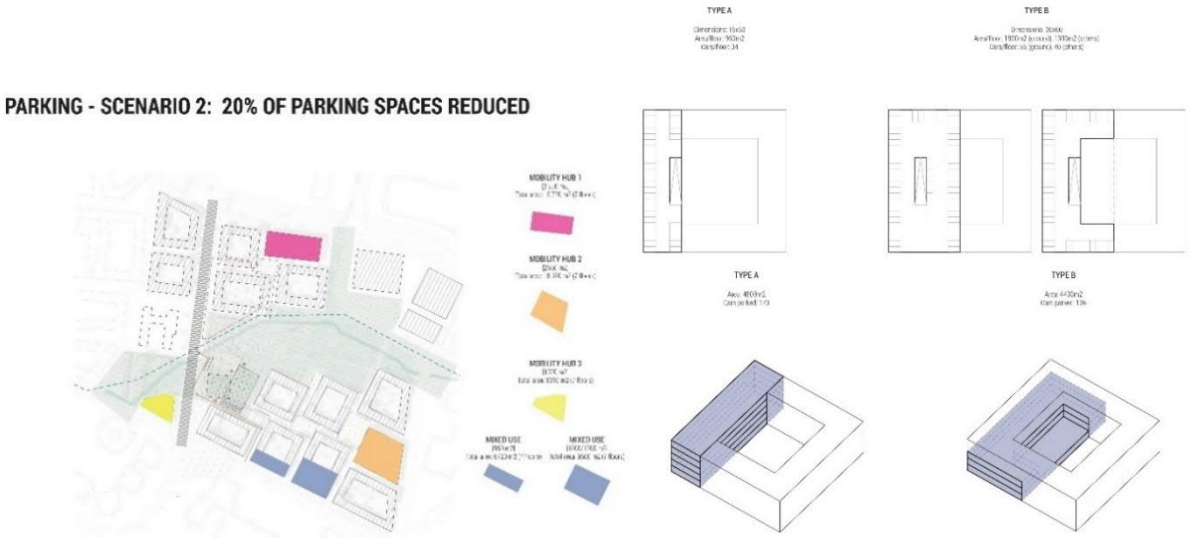
3. Vaihtoehto 2: Perusnormi miinus 40 %



Jos pysäköinti on ainakin osittain vuorottaispysäköintinä nimeämättömillä paikoilla, voidaan pysäköintipaikkojen määrää vähentää jopa 40%.
Pysäköintitalot ovat 7-kerroksisia.

Vaihtoehto 4: Perusnormi miinus 20 %

- Jos pysäköinti järjestetään pieneltä osin vuorattaispysäköintinä ja nimeämättömillä paikoilla, voidaan pysäköintipaikkojen määrää vähentää 20 %.
- Pysäköintipaikkojen tarve voi tulevaisuudessa vähentyä mm. yhteiskäyttöautojen yleistyessä. Jos asuinkortteleihin varataan tilaa pysäköintitaloja varten, voidaan ne siinä tapauksessa korvata myöhemmin asuinrakennuksella.
- Esitetyt pysäköintitalot ovat 7-kerroksisia.



3.4.2 Asemakaavaluonnoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnosvaiheessa kilpailuehdotusta kehitettiin eteenpäin yhteistyössä kilpailuehdotuksen tekijöiden, Mandaworks AB:n ja MASSLab LDA:n, sekä kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavasuunnittelun ”punaisena lankana” on ollut ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Kaupunkikuvan moninaisuus tulee ilmi mm. siinä, että jokaisessa korttelissa on useita rakennustyyppejä ja vaihtelevia kerroslukuja. Näyttää, että alue olisi rakentunut pitkän ajan kuluessa. Kortteleissa on sekoittuneena myös erilaisia toimintoja.



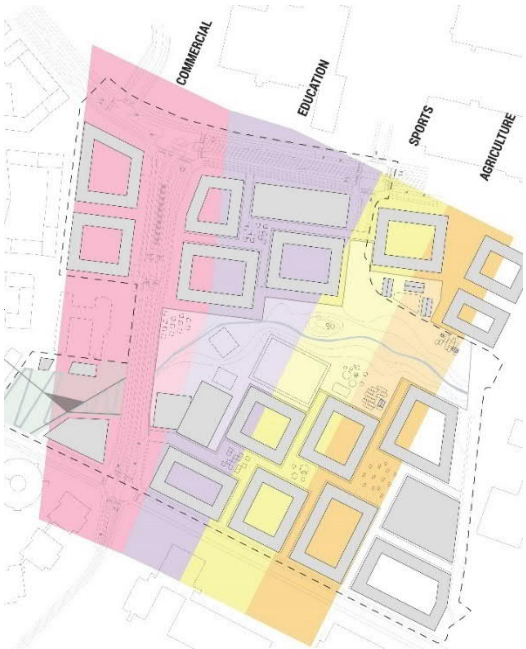
Kuva33. Korttelin idea (Mandaworks AB ja MASSLab LDA, 2018)

Yhteisöllisyyttä luodaan ja lisätään kortteleiden välisillä naapurustoaukioilla, jotka toimivat asukkaiden kohtaamisen paikkana ja alueen paikallisidentiteetin antajina, sekä kortteleihin sijoittuvilla, asukkaiden yhteistiloilla. Katoille voidaan rakentaa esimerkiksi oleskelu- ja liikuntatiloja.

Suunnittelualueen moninaisuuden identiteettiä luovat koko suunnittelualueen halkaisevat teemavyöhykkeet: kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljely. Teemat toistuvat puistoissa, pihoilla, aukioilla, kaduilla, rakennuksissa ja ojan käsittelyssä ja tekevät paikoista omaleimaisia.

Naapurustoaukiot toistavat teemoja: viljelypalstojen lähellä olevalla aukiolla on esim. vihannesten myyntiä tai lähiruokatori, urheilukentän lähellä olevalla aukiolla on liikuntavälineitä, koulun lähellä olevilla aukioilla on jotain kasvatuksellista, kuten kierrätyspiste tai kokeellisuutta hyväksi käyttävää toimintaa. Teemat voivat jatkua myös aukioiden varrella olevissa maantasokerroksen tiloissa.

Teemat näkyvät toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.



Kuva 34. Viitesuunnitelmassa alueelle esitetyt toiminnalliset teemavyöhykkeet (Mandaworks AB, MaSSLab LDA, 2018).

Yhtenäiskoulu ja päiväkoti Atomi

Atomin tonttikokoa on suurennettu ja paikkaa siirretty kilpailuehdotukseen nähden, mikä vähentää asuinkortteleiden määrää. Tontti on kokonaan tulva-alueen ulkopuolella. Saatto- ja huoltoliikenne voidaan järjestää niin, etteivät ne risteä. Aukioon rajoittuvilta sivuiltaan

rakennus voidaan rakentaa tontin rajaan kiinni rajaamaan kaupunkirakenteen kannalta oleellista aukiota.

Puistojen hulevesiratkaisu ja laajuus

Asemakaavasuunnittelun kanssa rinnan on aloitettu Rälssi- ja Manttaalipuistojen hulevesitarkastelu (Sitowise). Alustavien selvitysten mukaan suuri osa puiston pinta-alasta on tulvatilanteessa vaarassa joutua veden valtaan. Toiminnallisia paikkoja sijoitetaan pääasiassa kohoumille, jotka tulvatilanteessa jäävät kuiviksi.

Nykyinen jätevesiputki uusitaan ja siirretään hieman pohjoisemmaksi. Myös ojauomaa siirretään pohjoisemmaksi. Näin koulun ja päiväkodin tontille saadaan enemmän tilaa.

Rälssipuisto

Jotta Manttaalipuistossa vesi olisi puhtaampaa, sijoitetaan Rälssipuistoon veden suodatinrakenteita. Rälssipuiston hulevesialtaat ottavat ensimmäisinä vastaan myös tulvat. Tulva-altaan laajuuden takia puiston pohjoisosaan ei mahdu rakennuksia, joita kilpailuehdotuksessa esitettiin.

Puiston eteläosaan sijoittuu rakennus, esimerkiksi tulevaisuuden liikkumistarpeita varten.

Korttelit

Umpikortteliratkaisu, jossa rakennusten kerrosluku ja rakennustyypit vaihtelevat, todettiin hyväksi lähtökohdaksi työn alussa. Kilpailuehdotuksen mukaisesti kortteleissa tulee olla vaihtelua mm. rakennusten korkeuden ja tyypin suhteen.

Katuverkko

Katuverkon mitoitusta on tarkistettu niin, että myös alustavasti arvioiduille maanalaisille johtoverkostoille on tilaa. Samalla on alustavasti määritelty ne katuosuudet, joille voi istuttaa puita.

Manttaalitien katkaisu

Manttaalitie katkaistaan puiston kohdalta, jotta puistoympäristö saadaan rauhoitettua autoliikenteeltä ja etenkin raskaalta liikenteeltä. Tulevaisuudessa on mahdollista sijoittaa asuinrakentamista myös kortteliin 52305, missä se näin sijoittuisi puiston laitaan, lähes veden äärelle. Etolan huoltopihan liikenne tapahtuu tien katkaisun jälkeen Tammiston kauppatien kautta, millä minimoidaan häiriöt asumiselle ja puiston käytölle.

Pysäköintitalot

Tikkurilantien varren pysäköintitalo palvelee alueen pohjoisosaa ja toinen pysäköintitalo alueen eteläosaa. Rälssipuiston laitaan on mahdollista rakentaa tulevaisuuden liikkumispalveluiden pysäköinti- ja muita tiloja.

3.4.3 Asemakaavaehdotuksen ratkaisun valinta ja perustelut

Asemakaavaluonnoksen valmistuttua suunnittelua jatkettiin Annefred eteläisen alueella, joka käsittää AUB-kilpailualueesta puistoalueet, sekä niiden eteläpuoliset asuinkorttelit sekä Y- ja C-korttelit. Asemakaavaehdotuksen pohjaksi laadittiin tarkempi, toteutukseen tähtäävä viitesuunnitelma yhteistyössä YIT Rakennus Oy:n ja ARK-House Arkkitehdit Oy:n kanssa. Pihasuunnittelun osalta työssä oli mukana Aino Landscaping Oy. Viitesuunnitelman lisäksi laadittiin rakentamistapaohjeet, jotka selkeyttävät asemakaavaa ja kokoavat suunnittelun aikana tarkentuneet ideat ja periaatteet alueen toteutuksesta tuleville rakentajille.

Suunnittelun lähtökohtana oli kaavaluonnoksen mukainen korttelirakenne ja sitä on tarkemmassa viitesuunnitelmassa noudatettu pääsääntöisesti. Pysäköintitalo päätettiin jakaa kahdeksi pienemmäksi kokonaisuudeksi, jotta niiden toteuttaminen olisi joustavampaa (ei tarvitse rakentaa isoa kerralla vaan toinen voidaan rakentaa alueen kehittyessä, pysäköintitarpeen kasvaessa). Tällä ratkaisulla myös saadaan rauhoitettua alueen sisäosat kevyelle liikenteelle ja satunnaiselle huoltoliikenteelle, kun pysäköintitaloihin kohdistuva liikenne rajoittuu Äyritieltä lähteville pistokaduille, Pottiniitynkadulle ja Häkiläniitynkadulle. Kaavaluonnoksesta poiketen Häkiläniitynkatua ei osoiteta kulkemaan alueen läpi vaan ajoneuvoliikenteelle osoitetut katualueet päättyvät Häkiläniitynaukioon. Kadut on myös tarkoitus toteuttaa hyvin pihakatumaisina alueen sisäosissa. Näillä ratkaisuilla halutaan korostaa alueen kävelypainotteisuutta ja edistää lasten liikkumisen turvallisuutta asuinalueen sisällä.

LPA-alueet liittyvät osaksi kahta asuinkorttelia ja tästä syystä Äyritien varren korttelit ja niiden väliset katualueet hieman siirtyivät kohti Tammiston kauppatietä, jotta korttelipihoille saatiin enemmän tilaa. Tässä vaiheessa alueen sisäisten katujen paikat yhteensovitettiin Annefred eteläisen eteläpuolelle sijoittuvan Grand Wingin ja Auramon alueen suunnitelmiin. Myös alueen läpi kulkevan yleiskaavan mukaisen viherreitin jatkuvuus sekä Äyritien katupuiden säilyminen varmistettiin.

Korttelin 52333 osalta käytiin keskustelua tulisiko pysäköintitalo sijoittaa Häkiläniitynkadun sijaan korttelin Tammiston kauppatien puoleiselle sivulle, jossa melutilanne on haastavin. LPA-kortteli päädyttiin kuitenkin sijoittamaan asemakaavaehdotuksen mukaiselle paikalle. Tämä ratkaisu mahdollistaa valoisamman Häkiläniitynkadun sekä korttelipihan, kun etelä- länsi-suunnassa on matala pysäköintitalo, jopa puolet korkeamman asuinrakennuksen sijaan. Ajoneuvoliikenne pysäköintitaloon on myös helpompi järjestää. Tammiston kauppatien ja Äyritien kulmaus on tunnistettu lisäksi kaupunkikuvallisesti tärkeäksi paikaksi ja asuinrakentamisella varmistetaan laadukkaampi kaupunkikuvallinen lopputulos.

Suurin suunnittelutyö on tehty monimuotoisen korttelirakenteen saavuttamiseksi ja yhteisten periaatteiden löytämiseksi siitä, millä tavoilla ja millaisin kaavamääräyksin tähän ohjataan. Kaavaluonnokseen verrattuna etenkin monimuotoisuuteen tähtäävät kaavamääräykset ovat tarkentuneet. Myös kaavakartalla kortteleiden kerroslukujen ja rakennusalojen esitystapa on tarkentunut. Koska alueen kaikkia toteuttajia ei vielä tiedetä, päädyttiin siihen, ettei kaavassa esitetä tonttijakoa ollenkaan. Rakennusalat on esitetty viitesuunnitelmassa esitetyn alustavan tonttijaon mukaan, mutta tämä ei sido myöhemmin tehtävää tonttijakoa.

Kaava-alueen rajaus on myös muuttunut kaavan laadinnan loppuvaiheessa. Jo kaavaluonnoksessa Manttaalitie esitettiin katkaistavaksi, jotta puistolle saadaan enemmän tilaa ja rauhoitettua alueen sisäosia autoilulta. Jotta Manttaalitien katkaisu ei aiheutu sekaannuksia kadunnimissä, se otettiin kokonaisuudessaan kaavaan mukaan ja nimetään yhdessä nykyisen kaavan mukaisen Manttaalikujan kanssa asemakaavan muutoksella Annefredinkaduksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katu- sekä torialueiksi.

Asemakaavan muutoksella alueesta muodostaan kävelijäystävällinen, elävä ja urbaani tulevaisuuden laadukas asuinalue, jossa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat voimakkaasti läsnä.

Ympäristön sekä fyysinen että toiminnallinen monipuolisuus on ollut osa suunnittelua jo kaavaluonnosvaiheessa.

Annefredin alueesta toteutuu kaavan myötä vetovoimainen ja urbaani asuinalue. Arjen helppoutta alueelle tuo sijainti ratikkalinjan, Jumbon ja lentokentän lähellä sekä uuden koulun ja päiväkodin vieressä. Veromiehen yksi laadukkaimmista puistoalueista on myös kiinteä osa asukkaiden lähiympäristöä, tarjoten monipuolisia toimintoja sekä vehreitä näkymiä asunnoista.

Asuinrakennusten korttelit ovat umpikortteleita, joilla luodaan kaupunkimaisuutta, rakentamisen tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia vehreitä sisäpihoja. Kaupunkikuvallista monimuotoisuutta kortteleihin tuovat vaihtelevat kerrosluvut (II1/2-VIII), rakennusten erilaiset massoittelut ja ominaispiirteet (kerrostalot, rivitalomaisuus, townhouse) sekä mm. vaihtelevat kattomuodot ja julkisivujen erilaiset käsittelytavat. Monimuotoinen arkkitehtuuri on laadukasta ja kotoisaa ja tekee kortteleista tunnistettavia.

Ulkotiloista luodaan omaleimaisia, elämyksellisiä ja vehreitä. Reittien ja aukioiden varrelle elävyyttä luovat arkkitehtuuri, yksityiskohdat, taskupuistot, taideaiheet ja toiminnalliset solmukohdat. Alueen aukioiden reunoille keskitetyt asukkaiden yhteistilat, liiketilat sekä aukioiden muut toiminnot keräävät alueen asukkaat yhteen ja toimivat kohtaamisen ja oleskelun paikkoina. Yhteisöllisyyttä vahvistavat myös yhteiset korttelipihat sekä maantasoasuntojen etupihat kohtaamisen paikkoina reittien varrella.



Kuva 35. Näkymä Häkiläniitynaukiolle (ARK-House Arkkitehdit Oy 2020).

Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat dynaamiset istutukset, metsäiset korttelipihat, taskupuistot ja katualueiden ja puistojen hulevesiratkaisut. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin, mikä osaltaan lisää korttelipihojen vehreyttä. Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa sekä puiston ja katualueiden hulevesien hallinnan toteuttamisena luonnonmukaisin menetelmin.

4.1.1 MITOITUS

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä n. 12,4 hehtaaria. Alueen kerrosalan määrä on yhteensä 72 440 k-m^2.

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, on yhteensä n. 2,5 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 56 440 k-m^2. Tehokkuusluku on keskimäärin e_k = n. 2,3. Mutta se vaihtelee kortteleittain välillä n. e_k =1,8-2,8.

Keskustatoimintojen korttelialue, C, on n. 0,2 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta on 5 000 k-m^2, Tehokkuusluku on e_k = n. 2,3

Yleisten rakennusten korttelialue, Y, on n. 2,5 ha alue. Rakennusoikeutta on 11 000 k-m^2. Tehokkuusluku e_k = n. 0,4. Vähimmäismäärä Y-korttelin toiminnoille on 40 ap ja ne sijoitetaan LPA-kortteliin.

Puistoalueet, VP on yhteensä n. 2,9 hehtaarin alue, josta Rälssipuisto on 0,93 ha ja Annefredinpuisto (ent. Manttaalipuisto) n. 2 ha.

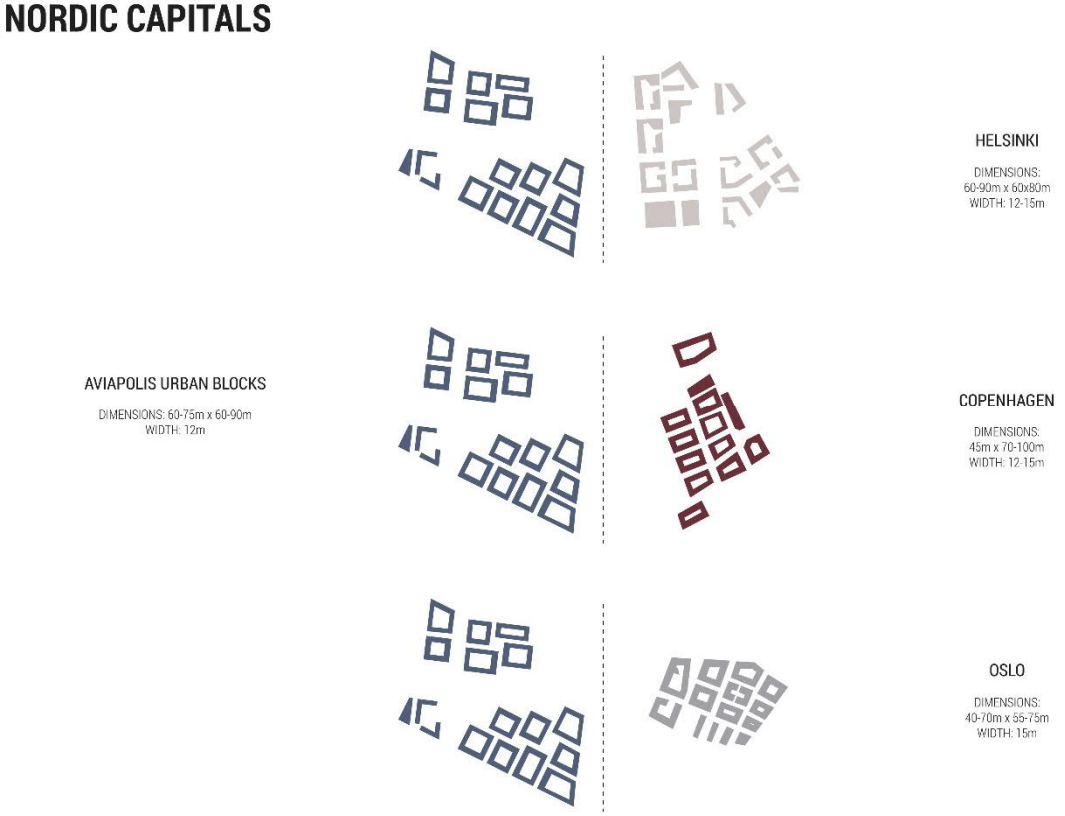
Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:
- Asuminen: 1 ap/100 k-m². Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/ 1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m².
- Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m^2
- Toimistotilat: 1 ap/50 k-m^2

Asukkaiden autopaikat ja vieraspaikat sekä osa liikuntaesteisten pysäköintipaikoista sijoittuvat LPA-kortteleihin. Osa LE-paikoista sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelun pysäköintiä varten tarvittavat autopaikat sijoittuvat alueen sisälle katualueelle.

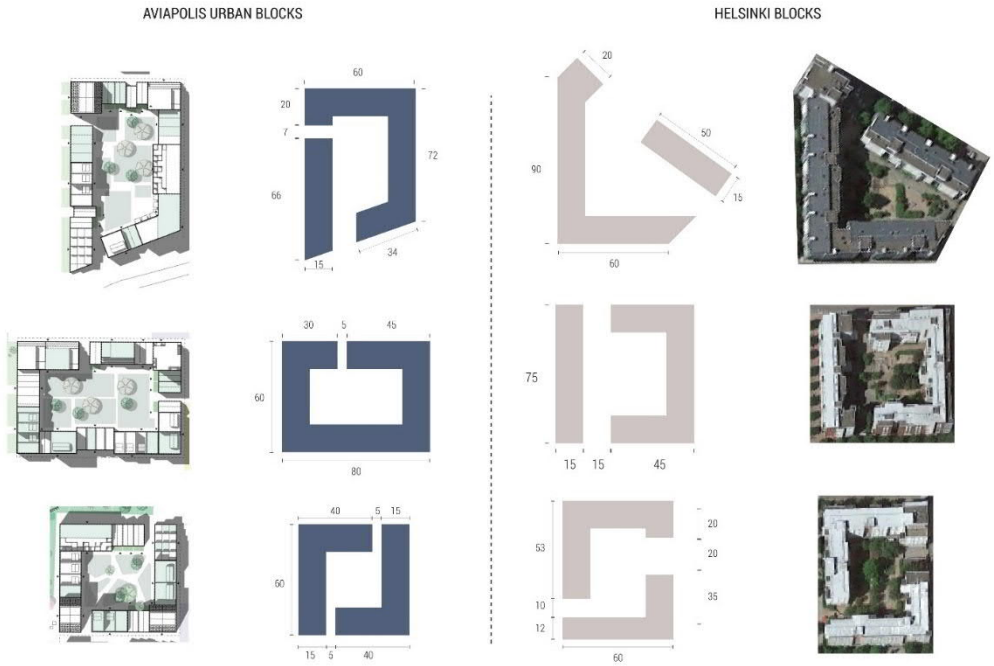
Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
- Asuminen: 2 pp/ asunto
- Liiketilat: 1 pp/50 k-m^2
- Toimistotilat: 1 pp/80 k-m^2

Toimintojen sekoittuneisuuteen tähtäävät kivijalkatoimintojen määräykset tuovat alueelle ainakin 200 k-m2 liiketilaa, mutta mahdollisesti alueelle voi toteutua lisäksi muita liike-, palvelu- tai työtiloja. Asukkaita alueelle tulee arviolta noin 1 200.

Suunnittelualueen korttelikoot ovat samaa kokoluokkaa kuin pohjoismaisissa pääkaupungeissa, kuten alla oleva kuvavertailu osoittaa.



Mitoitusvertailu Helsingin uusiin asuinkortteleihin:



Kuvat 36 ja 37. Aviapolis Urban Blocks-kortteleiden mitoitusvertailua Euroopan ja Helsingin kaupungin kortteleihin (Mandaworks AB ja MASSLab LDA 2018).

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kohdassa 3.3 ”Asemakaavan tavoitteet” ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat hyvin.

Ympäristön moninaisuus, kerroksellisuus, sosiaalisen elämän yhteisöllisyys, puiston ja puron korostaminen, jalankulun helppous, kaupunkirakenteen tiiveys ja taide osana arkiympäristöä ovat muun muassa niitä piirteitä, jotka jo Aviapolis Urban Blocks-kilpailuehdotuksessa palkittiin ja joita on kehitetty asemakaavaehdotuksessa eteenpäin. Kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan laadullisen asioiden sekä kaupunkiympäristön elävyyden lisäksi asemakaavaehdotuksessa on edistetty alueen vehreyttä ja resurssiviisautta.

Kaavan umpikorttelirakenne sekä liikenteelliset ratkaisut muodostavat alueen sisäosiin monipuolisen, aktiivisen ja melulta suojatun kävelijäympäristön aukioineen ja vehreine reitteineen. Jalankulkuympäristössä on huomioitu reittien jatkuvuus ympäröiville alueille ja palveluille, lähimmät joukkoliikenteen pysäkit, Veromiehen tuleva viherverkosto, kävelijän mittakaava, hulevesien käsittely sekä rehevät ja kukkivat istutukset.

Asemakaavassa annetaan ympäristön laatuun tähtääviä määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista ja monimuotoisuudesta, kivijalkakerroksen toiminnoista ja avoimuudesta, hulevesien käsittelystä sekä mm. pihan toteuttamisesta alueelle laaditun metsäkonseptin mukaisesti. Asemakaavamääräyksissä edellytettävällä kortteleiden kokonaissuunnitelmalla ja siihen liittyvillä koko korttelin yhtenäisillä piha-, hulevesi- ja valaistussuunnitelmilla tähdätään mahdollisimman laadukkaisiin, tasapanoisiin ja yhtenäisiin kortteleihin, joissa kaavan laadulliset tavoitteet tulee huomioitua kokonaisuutena yksittäisten hankkeiden sijaan.



Kuva 35. Näkymä Pottiniitynkujan viherreitiltä (ARK-House Arkkitehdit Oy 2020).

Alueelle laadittu ja tämän selostuksen liitteenä oleva rakentamistapaohje tarkentaa ja selkeyttää asemakaavaa ja varmistaa ympäristön laadun ja kortteleiden monimuotoisuuden ja muiden laatutavoitteiden toteutumista omalta osaltaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavassa on esitetty aluevaraukset asuinkerrostalojen korttelialueille, keskustatoiminnoille, puistoalueille sekä Y-kortteli yhtenäiskoulua varten. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain, sanallisesti kaavan sisältö sekä merkittävimmät rakentamista ohjaavat määräykset ja perustelut niille.

4.3.1 Korttelialueet

Alueen arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen ovat laadukasta ja toteutus korkeatasoista. Alueelle on laadittu taideohjelma, jonka periaattein taidetta sijoitetaan kortteleihin ja alueen aukioille, reiteille ja puistoalueelle.

Asuinkorttelit ovat kaupunkimaisia, monimuotoisia ja vehreitä umpikortteleita, joihin tuodaan toimintojen sekoittuneisuutta keskittämällä kivijalkaan asukkaiden avoimet ja aktiiviset yhteistilat sekä liiketilat ja mahdolliset työtilat. Kortteleista muodostetaan monimuotoisia vaihtelevan massan, kerrosluvun, kattomuotojen ja julkisivujen käsittelyn avulla. Vehreys ja resurssiviisaus on myös huomioitu eri tavoin.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuusmääräyksin edellytetään toteutukselta hyvää hulevesien hallintaa ja siten ilmastonmuutoksen hillintää, mikä on Palo-ojan veden laadun ylläpitämisen ja tulvimisen kannalta tässä kohdin erittäin tärkeää.

Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta korttelin pinta-alaan. Menetelmän avulla luodaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, jossa hulevettä läpäisevillä pinnoilla on suuri merkitys. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vihertehokkuus toteutetaan eri keinoin eri kortteleissa. Pysäköintitalon kasvillisuuskatto tukee monimuotoisuutta ja viivyttää sadevesiä hetkellisesti. Kortteleissa mm. kasvillisuuskatto, runsas puusto- ja aluskasvillisuus sekä hulevesien kasvipainanteet ovat eri painotuksin toteutettavissa rakennuslupavaiheessa tarkennettavan vihertehokkuuslaskelman mukaisesti.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Asemakaavan kaikki asuinkorttelit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tavoitteena on kuitenkin, että alueelle syntyisi monipuolisesti ominaispiirteiltään vaihtelevia rakennuksia. Matalimmat rakennukset (kerrosluku II ½) toteutetaan townhouse- tai rivitalotyyppisinä. Kerrostalojen ominaispiirteitä avataan tarkemmin rakentamistapaohjeessa. Kortteleiden rakennusten monimuotoisuuteen tähdätään sekä kaavamääräyksin että kaavakartalle osoitetuin kerrosluvuin.

Kortteleiden rakennusalat on rakennusoikeuksineen ja kerroslukuineen osoitettu pääosin alueelle tehdyn viitesuunnitelman tonttijaon mukaisesti. Jotta kaava olisi mahdollisimman joustava, tonttijakoa ei ole kaavassa esitetty. Kaavassa kuitenkin haluttiin selkeyden vuoksi muodostaa rakennusaloilla toteutukseltaan sopivia kokonaisuuksia, joita voidaan hyödyntää tonttijaossa.

Kerrosluvut vaihtelevat kortteleissa II ½ - VIII (1/k VIII). Tavoitteena on, että jokaisessa korttelissa käytettäisiin useita eri kerroslukua. Osalla rakennusaloja kerrosluvuille on osoitettu vaihteluväli, jolla tuodaan selkeästi esille tavoite siitä, että rakennusalalla tulisi käyttää useampaa kerroslukua. Kortteleissa 52333 ja 52334 on kahdella rakennusalalla alleviivattu matalin kerrosluku, jotta varmistetaan niiden toteutuminen. Muissa kortteleissa on osoitettu omat rakennusalansa II 1/2-kerroksisille rakennuksille. Matalimmat massat on pyritty kortteleissa sijoittamaan puiston reunaan,

jotta myös muista asunnoista avautuu mahdollisimman hyvät puistonäkymät sekä alueen läpi kulkevan viherreitin varrelle muodostamaan miellyttävää kävelijän mittakaavaa. Muissa kortteleissa nelikerroksiset rakennukset on sijoitettu siten, että ne lisäävät korttelipihan valoisuutta sekä osaltaan tuovat matalampaa mittakaavaa alueelle.



Kuva 36. Aluejulkisivut havainnollistavat korttelirakenteen monimuotoisuutta: Ylimmäisenä Annefred eteläisen itäinen aluejulkisivu, keskellä näkymä Annefredinpuiston suunnasta ja alimpana Äyritien aluejulkisivu (ARK-House Arkkitehdit Oy 2020).

Asemakaavamääräys sallii asumista palvelevat tilat, kuten irtaimisto-, ulkoiluväline-, lastenvaunuvarastot, huolto- ja jätetilat, sauna- ja asukastilat kuten kerho- ja harrastetilat rakennettavan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Samoin liike-, toimisto-, työ ja palvelutilat saa rakentaa maantasokerrokseen asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Näillä tähdätään asuinkortteleiden toimintojen sekoittuneisuuteen ja kivijalan monipuolisiin toimintoihin sekä siihen, että toteutuvat tilat olisivat kooltaan laadukkaampia, kun ne eivät vie rakennusoikeutta.

Jotta alueelle saadaan muodostettua aktiivista ja elävää kivijalkaa ja kaupunkiympäristöä asemakaavalla ohjataan määräyksin ja kaavamerkinnöin myös edellä mainittujen tilojen sijoittumista. Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Näiden tilojen tulee avautua pääsääntöisesti aukioiden tai kadun suuntaan. Lisäksi määrätään, että Äyritien varteen sekä Pottiniitynaukion ja Häkiläniitynaukion ympärillä olevien rakennusten 1. kerrokseen tulee rakentaa aktiivisia ja katutilaan avautuvia tiloja, kuten asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita, pesuloita ja harrastehuoneita tai työ- ja liiketiloja vähintään 50 % asemakaavassa ah-merkinnällä osoitetun rakennusalan pinta-alasta. Tilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että ne voidaan myöhemmin muuttaa liiketiloiksi. Tällä määräyksellä ohjataan suljetummat yhteistilat, väestönsuojat ja pyörävarastot korttelin muihin osiin ja annetaan mahdollisuus siihen, että suurien asukkaiden yhteistilojen sijaan rakennuttaja voisi toteuttaa aukioiden tai Äyritien kivijalkaan myös liiketiloja. Tämän lisäksi kaavassa on haluttu varmistaa, että alueelle toteutuu ainakin kaksi liiketilaa ja ne on merkitty kortteleihin 52329 ja 52333 kl-merkinnällä. Lisäksi

kaavamääräyksissä niiden vähittäiskooksi määritellään 100 m2 ja korttelin 52329 tilan tulee lisäksi olla ravintolakäyttöön sopiva. Kivijalan arkkitehtuurista ja ominaisuuksista on lisäksi tarkentavia määräyksiä.

Kortteleiden ja rakennusten monimuotoisuudesta on annettu useita määräyksiä. Kortteleiden tulee umpikortteleita, joiden kulkuaukot tulee toteuttaa vähintään kahden kerroksen korkuisina. Jokaisen korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa. Kunkin korttelijulkisivun tulee muodostua vähintään kahden rakennuksen julkisivusta. Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Kadun ja aukion puolella katutilaa rajaavien rakennusten halutaan muodostavaan selkeää ja ryhdikästä kaupunkikuvaa, mistä syystä parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Sekä aukioiden että Äyritien varressa rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa. Ulkoparvekkeita sallitaan kadunpuoleiseen julkisivuun, jos ne ovat kaupunkikuvallisesti perusteltuja.

Resurssiviisauteen tähtääviin määräyksiin on kirjattu mm. että rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma sekä varautua suunnittelussa uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

Kaavalla tähdätään siihen, että suurimmalla osalla asunnoista olisi oma ulko-oleskelutilansa, parveke, piha, terassi tai viherhuone. Kaavamääräys sallii ranskalaisen parvekkeen toteuttamisen vain yksiöihin. Pihojen viihtyisyyteen on viitesuunnittelussa kiinnitetty erityistä huomioita. Korttelipihoista tavoitellaan erityisen vehreitä ja vihertehokkuuden tavoiteluvuksi on kaavassa määritelty 1,0. Viitesuunnittelussa tähän vastaamaan on kehitelty metsäkonsepti, jota alueen kortteleissa tulee noudattaa. Konseptissa on huomioitu mm. tilavaatimukset hulevesien viivytykseen, monipuoliseen kasvillisuuteen, runsaaseen puustoon, yhteisoleskeluun ja lasten leikkipaikalle. Kaavakartalle on osoitettu korttelikohtaiset hulevesien viivytysalueet. Tontteja ei aidata ja pihat ovat yhteiskäyttöisiä, mikä luo kaava-alueelle mahdollisuuden lasten leikkimisen monipuolisesti sekä yhteisöllisen hengen kasvamiselle.



Kuva 37. Näkymä korttelin 52332 sisäpihalta (ARK-House Arkkitehdit Oy 2020).

Y, Yleisten rakennusten korttelialue

Rakennus sijoittuu tontin eteläosaan, missä se jatkaa asuinkortteleiden viitoittamaa kaupunkirakennetta. Rakennus jaetaan toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua kuten alueen muissakin kortteleissa. Rakennus sijoittuu siten, että se rajaa Pottiniitynaukiota. Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja sijoitetaan kaupunkikuvallisesti tärkeisiin paikkoihin; Äyritien ja Rälssitien risteyksen äärelle sekä Pottiniitynaukion laidalle. Kaavan määräyksillä tähdätään rakennuksen ja sen toimintojen avautumiseen kaupunkikuvassa. Maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnein. Lisäksi sekä Pottiniitynaukion että Rälssitien suutaan tulee toteuttaa kivettyä aukioimaista tilaa. Äyritien ja Rälssitien kulmaa korostetaan arkkitehtuurin keinoin.

Korttelialueelle saa sijoittaa julkisten palveluiden lisäksi väliaikaisesti myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Tällä määräyksellä annetaan mahdollisuus siihen, että koulun vaiheittain rakentamisessa tontilla voi olla väliaikaisia rakennuksia tai rakenteita, joihin voi sijoittua myös muita toimintoja. Näillä rakennusmassoja/rakenteita voidaan hyödyntää mm. koulun pihan melusuojauksessa.

Oppimisympäristön monimuotoisuuden lisäämiseksi sallitaan katolle sijoitettavaksi oppimista tukevaa toimintaa, esimerkiksi kasvihuoneita, ja taukotiloja. Y-korttelin reunaa kulkeva Pottiniitynpolku on osa yleiskaavan mukaista viherreittiä. Tämä reitin varren puuston ja vehreyden lisäämiseksi kaavassa on osoitettu istutettava puurivi tontin Pottiniitynpolun osuudelle.



Kuva 38. Näkymä Kiinnostavuuden kehältä: Rälssitie ja koulun edusaukio (Mandaworks AB ja MASSLab LDA 2018)

C, Keskustatoimintojen korttelialueet

Rälssipuiston laidalle on osoitettu keskustatoimintojen kortteli 52323, johon voi sijoittaa pysäköintitiloja, mutta ei asumista. Kortteli 52323 on ”tulevaisuuden optio” toiminnoille, joita emme vielä

tiedäkään. Tässä vaiheessa kuvittelemme sen jakamisen ja liikkumispalvelujen tiloiksi tai alkuvaiheen väliaikaisen lähikaupan mahdolliseksi sijaintipaikaksi.

Kortteliin 52323 saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja. Kaavatyössä ajateltiin, että kortteli voidaan varata tulevaisuuden tarpeisiin, esimerkiksi liikkumispalveluja varten tai väliaikaisen lähikaupan paikaksi. Rakennuksen pohjoissivu on kiinnostava puiston suuntaan esimerkiksi sommittelun, taiteen tai kasvillisuuden keinoin.

Resurssiviisauteen tähtääviin määräyksiin on kirjattu mm. että rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma sekä varautua suunnittelussa uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin. Kortteleiden 52329, 52331 ja 52332 autopaikat sijoittuvat LPA-kortteliin 52331 ja kortteleiden 52330, 52333 ja 52334 puolestaan LPA-kortteliin 52333. Näin kortteleiden välisistä, pääasiassa jalankulun katualueista saadaan lähes autottomia. Myös vieraspaikat ja niiden kanssa mahdollisesti vuorottaispysäköintinä toteutettu päiväkodin saattoliikenne sekä osa asuinkortteleiden LE-paikoista on ajateltu sijoitettavan LPA-kortteleihin.

Kaavamääräyksin mahdollistetaan myös muiden toimintojen sijoittaminen pysäköintitaloihin. Tällaisia voivat olla asukkaiden yhteistilat, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja sekä kortteleiden 52331 ja 5233 jätetilat. Näiden tilojen sijoittaminen maantasokerrokseen lisäisi osaltaan kaupunkiympäristön aktiivisuutta.

Pysäköintitalojen julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan. Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pottiniitynaukion sekä Häkiläniitynkujan puolella köynnökset voidaan sijoittaa katualueelle. Pysäköintitalojen ylimmän kerroksen pinta-alasta tulee kattaa vähintään 40 % viherkattona. Aurinkopaneeleja saadaan sijoittaa katolle.

4.3.2 Muut alueet

Kadut, aukiot

Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Rälssitien katualue levenee huomattavasti pikaraitiotien raiteiden ja pysäkin sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Myös Äyritien pohjoislaidalle varataan tilaa pyörätietä varten, mikä levittää nykyistä katualuetta hieman. Manttaalitie katkeaa kaavamuutoksen myötä kun se muutetaan osittain osaksi puistoa. Kaavaluonnoksessa Tikkurilantien puoleinen osuus on nimetty Annefredinkujaksi. Tässä asemakaavassa Manttaalitien Tammiston kauppatien puoleinen osuus sekä nykyinen Etolan kiinteistölle johtava Manttaalikuja muutetaan kokonaisuudessaan Annefredinkaduksi. Manttaalikuja- nimenä säilyy kortteleiden 52334 ja 532333 itäpuoleisella kevyen liikenteen reitillä (pp).

Pyöräilyn laatukäytävä alueen lähiympäristössä on Veromiehen verkot-selvityksessä osoitettu Tikkutilantielle. Rälssitiellä, Äyritiellä ja Tammiston kauppatiellä kulkevat lähimmät pääpyöräreitit. Asemakaavassa pyöräilylle ja kävelylle linjataan selkeitä reittejä, jotka liitetään sujuvasti ympäristöön mm. pääpyöräreitti alueen ohi pohjois-eteläsuunnassa on ajateltu kulkevan Manttaalikujaa ja Annefredinkatua pitkin. Lisäksi alueelle muodostuu myös viihtyisiä ja vehreitä reittejä ja tilasarjoja rauhallisempaa liikkumista ja oleskelua varten. Yleiskaavassa linjattu viherreitti kulkee

kaavamuutosalueen läpi etelästä Pottiniitynkujaa ja Pottiniitynpolkua pitkin Annefredinpuiston läpi ja edelleen Pytinojan vartta pohjoiseen. Viherreitistä muodostetaan mahdollisimman vehreä ja sitä korostetaan esimerkiksi kukkivien puiden ja pensaiden avulla.

Korttelit asettuvat katuaukioiden ympärille. Ympäröivästä liikenneverkosta niille johtavat autoväylät ovat nimetty kaduiksi ja aukioilta puistoon johtavat jalankulun reitit poluiksi. Muut, pääasiassa jalankulun reitit on nimetty kujiksi. Kaduilla on erilaiset luonteet: Rälssitie on bulevardityyppinen puuriveineen, Äyritie kokoojakatu kadunvarsipysäköinteineen ja pyöräilyväylineen, alueen sisäiset kadut ovat ihmisläheisiä ja viihtyisiä kotikatuja puuistutuksineen. Katuaukioista muodostetaan vehreitä ja aktiivisia koko Veromiehen asukkaita palvelevia oleskelun ja kohtaamisen paikkoja.



Kuva 39. Näkymä aukiolle (Mandaworks AB ja MASSLab LDA 2018).

VP, puisto

Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestään, koska puiston eteläosaan varataan korttelialue keskustatoiminnoille. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto. Puisto on kooltaan suurempi kuin nykyinen Manttaalipuisto.

Puistojen yksi tärkeimmistä tehtävistä on puron luonnonmukainen veden säätely ja kaupunkitulvien hallinta. Purouoman uudelleen muotoilu tuo laajemman vesitilan tulvaniittyjen avulla ja samalla tonttien tulvasuojelu ja kuivatus onnistuu paremmin. Toinen tärkeä funktio puistoille on virkistys- ja leikkipaikkojen järjestäminen. Pääosa tulvista pyritäänkin käsittelemään Rälssipuistossa, minne vedet ensin johtuvat ympäröiviltä alueilta, jotta Annefredinpuistoon voidaan järjestää enemmän virkistyskäyttöä. Hule- ja tulvavesien käsittely järjestetään siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja.

Suunnittelualueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemat – kaupallisuus,

oppiminen, liikunta ja viljely –näkyvät puistoissa. Rälssipuisto on osa kaupalliseen toimintaan liittyvää vyöhykettä, mikä näkyy puiston järjestelyissä toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena. Annefredinpuistoon osoitetaan mm. ohjeellinen viljelypalsta-alue.



Kuva 40. Puistonäkymä (Mandaworks AB & MASSLab LDA 2018)

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys
Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asumista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusia asukkaita muuttaa alueelle noin 1200 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tuusulanväylän ja Lentoasemantien väliin.

Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen työpaikkarakentamisen, pysäköintilaitosten ja maantasopysäköinnin määrää. Alueen korttelirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan laajana ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä. Rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö olisi vaatimatonta.

Toteutuessaan suunnitelma monipuolistaa alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja sijoittamalla rakennukset kaupunkimaisesti. Rakennukset muodostavat umpikortteleita, joiden välistä saadaan johdettua uusia ja laadukkaita jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kuva 41. Rakeisuuskartat Veromiehen rakennuskannasta: Vasemmalla nykytilanne. Oikealla suunnitelman mukainen ratkaisu.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa ja parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna selvästi. Rakentamisen mittakaava on Aviapoliksen kaavarungon mukaista ja sen vaihtelulla toteutetaan alueella laaditun AUB-kilpailun ideaa sekä muodostetaan alueelle myös kävelijän matalaa mittakaavaa. Kortteleiden ja rakennusten monimuotoisuudella luodaan Aviapoliksen omaa kaupunkikuvallista identiteettiä. Arkkitehtuurista tavoitellaan kotoisaa ja laadukasta. Kortteleista luodaan tunnistettavia kotikortteleita. Erilaiset vaihtelevat kattomuodot, materiaalit, värit, julkisivujen ja mm. sisäänkäyntien yksityiskohdat muodostavat rikasta ja omaleimaista kaupunkikuvaa, jota voidaan varioiden jatkaa myös tulevissa Aviapoliksen/Veromiehen asuntorakentamisen kohteissa.

Asuminen

Uusia asuntoja Annefred eteläisen alueelle tulee n. 1 200. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle.

Asuinkortteleiden inhimillinen mittakaava, suojaisat pihapiirit ja lähellä oleva puisto sekä monitoimirakennus Atomi tekevät alueesta halutun asuinpaikan.

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima työpaikkarakentamisen määrä on kokonaisuudessaan toteuttamatta. Kaavamuutos lisää alueen toimintojen sekoittumista mahdollistamalla

asuinrakentamista alueelle. Työpaikkoja ja palveluita kaavalla muodostuu Y-kortteliin koulutoiminnasta sekä C-kortteliin siihen tulevaisuudessa toteutuvan hankkeen mukaisesti. Alueen sisälle työpaikkoja mahdollistetaan sallimalla asuinkortteleiden kivijalkaan mm. liiketiloja, työtiloja ja työtila-asuntoja sekä muita palveluita (esim. kuntosali).

Alueen lähiympäristössä on useita toimistorakennuksia sekä muita toimintoja työpaikkoineen. Tulevaisuudessa alueen nykyiset työntekijät voivat valita asuinpaikkansa myös aivan työpaikkansa läheltä. Kasvava asukasmäärä auttaa koko Aviapoliksen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista sekä lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Suunnittelualueelle ositetaan korttelialuetta julkisille palveluille (yhtenäiskoulu ja päiväkoti). Kehä III:n eteläpuolelta, noin puolen kilometrin etäisyydeltä löytyvät kattavat kaupalliset palvelut. Alueen C-korttelia on ideoitu myös väliaikaisen lähikaupan käyttöön.

Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanke on VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavatyö toteuttaa visiota Aviapolis-alueen uudistumisesta ja tiiviistä rakentamisesta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kaavatalouden kannalta tärkeää. Alue sijoittuu kauppakeskus Jumbon läheisyyteen ja hyvien liikenneyhteyksien, erityisesti joukkoliikenteen runkolinjan vaikutuspiiriin. Alue on pääosin rakentamatonta ja alue kaavoitetaan tehokkaasti. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun alueen asukaspohja kasvaa, parantaa se myös Aviapoliksen mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi. Samalla Aviapoliksen asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Keski-Vantaan kaupunginosia, mikä toteuttaa myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Katujen määrä ja koko ovat taloudellisesti suunniteltuja ja Rälssitien leveys selittyy raitiotiehen varautumisella. Vesihuoltoa joudutaan rakentamaan lisää, koska aiempaa rakentamista alueella ei juuri ole. Iso runkoviemäri joudutaan siirtämään, mutta koska se on rakennettu vuonna 1964, sen uusiminen olisi joka tapauksessa pian ajankohtaista. Maan tasaisuuden vuoksi nykyistä linjausta ei voida paljoa siirtää, mutta se saadaan kuitenkin rakennettua viheralueelle rakennuskortteleista ja rakennusoikeuksista tinkimättä. Äyritien ja Manttaalitien välillä kulkevaa kaukolämpöjohtoa joudutaan siirtämään, mikä lisää alueen rakentamisen kustannuksia arviolta 200 000 euroa. Tästä suuri osa kohdistuu yleisten alueiden ja Y-tontin rakentamiseen ja jonkin verran eteläisen osan asuinkortteleihin.

Koko kaava-alue sijoittuu vanhan lyijysulaton mahdolliselle laskeuma-alueelle, mikä lisää jonkin verran alueen rakentamisen kustannuksia. Maaperän puhdistaminen on kuitenkin välttämätön edellytys kaikelle rakentamiselle ja alueen käytölle ja puhdistamisen kustannukset koskevat kaikkia maanomistajia.

Monitoimitalo Atomin tontti ja viheralueet sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle, mutta lisäksi kaupungin maalle on osoitettu asuinkortteleita, joiden asumisen kerrosala on 26 690 k-m².

Maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksin.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, osa vuokralla asuvia. Yhdysvaltalainen lentokenttäkaupunkeihin erikoistunut professori John D. Kasarda

sanoo, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

Alueelle varataan tilat päiväkodille ja koululle, mikä houkuttanee etenkin lapsiperheitä.

Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Rälssipuisto ja nykyinen Manttaalipuisto ovat rakentamattomia virkistysalueita. Muutoin suunnittelualue on pääosin joutomaata ja vesakoitunutta, entistä peltoa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan ainoat kasvillisuutta koskevat määräykset koskevat nurmi- ja puuistutuksia kortteleiden reunoilla.

Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille ovat maltillisia. Kaavamuutoksen aikana suunnittelua on yhteensovitettu Äyritien eteläpuolisen asemakaava-alueen kanssa, jotta yleiskaavan mukainen virkistysreitti muodostuu yhtenäiseksi reitiksi Rälssitien alikululta kaava-alueiden läpi Annefredin puistoon. Annefredin alueella tämä reitti toteutetaan viherreittinä, jossa vähäliikenteisten Pottiniitynkujan ja Pottiniitynpolun varrelle muodostuu vehreää katutilaa. Annefredinpuistosta rakennetaan viihtyisä ja toiminnallinen virkistyspuisto, jossa vesi on pääosassa. Kaava-alueiden yhteensovituksessa tärkeää oli myös mahdollistaa Äyritien katupuiden säästäminen eteläpuoleisilla tonteilla. Väestön määrän kasvaessa muidenkin Veromiehen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuudet paranevat.

Asemakaavamuutoksen kortteli- ja autopaikkaratkaisut mahdollistavat suojaisien sisäpihojen rakentamisen. Jalankulun reitit yhdistävät pihat lähipuistoihin ja laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin.

Kaavamuutoksella Rälssipuiston koko pienenee ja nyk. Manttaalipuisto muokkautuu kokonaan uudeksi Annefredinpuistoksi samalla, kun puiston koko kasvaa nykyiseen nähden. Uusien jalankulun ja pyöräilyn reittien avulla yhteydet muihin virkistys- ja piha-alueille lisääntyvät. Hanke on VAT:n mukainen.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Voimassa oleva asemakaava suurine kortteleineen ja vaatimattomine kaupunkikuvineen vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikkumistapoja. Suunnitelman mukainen toteutus parantaa huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Lyhyet etäisyydet kaupallisiin palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Lähin joukkoliikennepysäkki on Rälssitiellä suunnittelualueen vieressä. Olemassa olevien katujen standardia tullaan muuttamaan asuinalueiden kaduiksi soveltuviksi mm. lisäämällä ja leventämällä kevyen liikenteen raitteja katujen varsilla. Alueen sisäinen liikenneratkaisu keskittää ajoneuvoliikenteen alueelle pistokatuina, jolloin sisäosat saadaan pääosin kävelijöiden ja pyöräilijöiden käyttöön, mikä lisää alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

VAT:n mukaisesti kaavamuutoksella mm. edistetään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Alueella on tarvetta uusia vanhat runkojohdot, jotka kulkevat nykyisen Manttaali- ja Rälssipuiston halki. Lisäksi alueella on tarvetta rakentaa uutta vesihuoltoverkostoa uusille korttelialueille.

Kaava-alueen kapeille sivukujille sijoitetaan mahdollisimman vähän kunnallisteknistä verkostoa. Korttelialuetta kohden osoitetaan kunnallisteknisten verkostojen osalta yksi liitospiste.

Vesihuollon pääreitit kulkevat Pottiniitynkadun, Pottiniitynaukion, Häkiläniitynaukion ja Häkiläniitynkadun kautta. Lisäksi uutta verkostoa rakennetaan Äyritielle, Manttaalikujalle ja Annefredinkadulle. Annefredinkadun ja Manttaalitien kulmaan rakennetaan uusi jätevesipumppaamo. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat arviolta 1 078 000 €.

Kaavaan on varattu Rälssi- ja Annefredinpuistoon rasitealue uusille rakennettaville runkovesijohdolle sekä -viemärille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

AK-, Y- ja C-kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vihertehokkuutta luomaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Veromiehen alueella kehitetään viherverkkoa lisäämällä kaupunkiympäristöön puustoa ja suunnittelemalla korttelipihoista vehreitä sekä niittyviherkattojen rakentamisella.

Suunnitelma edellyttää uutta yhdyskuntatekniikkaa. Katualueiden mitoituksessa on varauduttu katupuiden istuttamisen tilatarpeisiin.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista kortteli ja katualueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Lisäksi Rälssi- sekä Annefredin puistoon on tarkoitus rakentaa huleveden hallintarakenteita.

Huleveden käsittely suunnitellaan korttelikohtaisesti. 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.

Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella kulkee vesilain mukainen puro. Puroon johtuvat vedet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työn aikainen hulevesien hallinta on suunniteltava huolellisesti. Työmaiden on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu. Työmaavesien käsittelyä on kuvattu mm. RT 89-11230 Rakennustyömaan hulevesien hallinta -ohjeessa ja HSY:n laatimassa työmaavesiohjeessa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelman tulee sisältää suunnitelma työnaikaisesta hulevesien hallinnasta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Toteuttamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Vaikka rakentaminen samoin kuin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen osalta lisäävätkin kasvihuonekaasupäästöjä, suunnitelma parantaa oleellisesti kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Suunnitelman toteutuminen tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja sijoittuu kattavien, olemassa olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Alue tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

Kaavamuutosalueella tehdään hankekohtaisesti hiilijalanjälkilaskelma rakennuslupaa haettaessa, mikä kannustaa pohtimaan rakennusten elinkaarimallia, uusioenergiaa ja resurssiviisaita materiaalivalintoja. Uusioenergiaan tulee varautua jo suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa, jotta mitoitus soveltuu myös tulevaisuuden tarpeisiin.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja pilaantuneet maat on käsitelty tarkemmin kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Liikenteen melu ja pienhiukkaset

Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle m3, L_{DEN} 50-55 dB, mikä ei aseta rajoitteita alueiden käytölle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on rakennusjärjestyksen mukaan oltava $\Delta L \geq 32$ dB.

Liikennemeluselvitys alueelle laadittiin keväällä 2020. Selvitysten tulokset on otettu huomioon asemakaavan kaavamääräyksissä mm. rakentamisen vaiheistuksen ja väliaikaisen melusuojauksen sekä asuntojen suuntaamisen osalta sekä ulkokuoren ääneneristävyyden yleismääräyksessä. Kaavakartalla on tarkennettu kortteleiden osat, joissa tarvitaan suurempi ulkokuoren ääneneristävyys.

Yhtenäiskoulu Atomin tulevassa SR-kilpailussa yhdeksi tärkeäksi lähtökohdaksi tulee ottaa melun huomioiminen suunnittelussa sekä koulun vaiheittain rakentamisessa ja esittää tarvittavat väliaikaisratkaisut.

Tieliikenteen aiheuttamat pienhiukkaset on huomioitu asemakaavassa sijoittamalla asumista riittävän etäälle mm. Tuusulanväylästä. Y-korttelin määräyksissä pienhiukkaset on huomioitu kaavamääräyksellä, joka ohjaa ottamaan raitisilman rakennuksen katolta tai sisäpihan puolelta.

Pilaantuneet maat

Koska alueelle tulee asuinrakentamista sekä koulu ja päiväkoti ja alueen vieressä on sijainnut lyijysulatto, asemakaavan muutoksessa määrätään, että maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Tärinä

Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjaus kulkee alueen läpi Rälssitietä. Ratikan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu tärinäselvitys, jonka mukaan Annefredin kohdalla savinen maaperä aiheuttaa mahdollisesti tärinää, jos rakennukset ovat lähempänä kuin 50 m tulevasta raitiolinjauksesta. Ratikkaa varten laaditaan kaavarunko sekä ratikkakaavoja, joissa selvitetään ja tutkitaan tarkemmin ratikan aiheuttamaa tärinää ja tarvittavia kaavamääräyksiä.

4.6 NIMISTÖ

Mikko Sandström teki keväällä 2018 Vantaan kaupunkisuunnittelulle selvityksen Veromiehen uudesta nimistöstä. Selvityksessä Veromiehen nimistön aihepiireiksi ehdotetaan

- ilmailua (myös mm. fysikaaliset ilmiöt kuten aerodynamiikka),
- verotusta,
- nimiä, joiden taustalla on perinnäinen paikannimi (vanhoilta kartoilta),
- uusia paikkaa kuvaavia nimiä ja muistonimiä.

Veromiehen eri osa-alueille ehdotetaan niin ikään omia aihepiirejään. Verotusaiheisia nimiä ehdotetaan Tikkurilantien eteläpuolelle, johon tämäkin suunnittelualue kuuluu. Paikannimiä ja muistonimiä voi sijoittaa koko Veromiehen alueelle lähelle sitä paikkaa, jossa nimi alun perin esiintyy.

Suunnittelualueen uusia nimiä

Annefredinpuisto – Annefredsparken,
Annefredinkatu – Annefredsgatan:

- Vanhasta talonnimestä Annefred, joka on Backaksesta 1914 lohkottu tila. Tila on sijainnut suunnittelualueella nykyisen Manttaalitien mutkan itäpuolella, Farmorsåkernin vieressä.

Häkiläniitynkatu – Häckelängsgatan,
Häkiläniitynaukio – Häckelängsplatsen,
Häkiläniitynkuja – Häckelängsgränden,
Häkiläniitynpolku – Häckelängsstigen:

- Vanhasta niitynnimestä, 1913 Häckelängen, joka on ollut Manttaalitien ja Tikkurilantien välissä. Sanottu 1963 hekelengin, hekelengsskifftena. Substantiivi häckla (yhdyssanojen alusssa häckel-) merkitsee piikiistä työkalua, jota on käytetty pellavien puhdistamiseen, niiden kuitujen erotteluun. Suomeen sana on lainautunut muodossa häkilä, häkylä, häklä

Pottiniitynkatu – Pottängsgatan,
Pottiniitynaukio – Pottängsplatsen,
Pottiniitynkuja – Pottängsgränden,
Pottiniitynpolku – Pottängsstigen:

- Vanhasta paikannimestä, 1913 Pottängen, joka on ollut Olofsin haka nykyisen Rälssitien itäpuolella, Äyritie 7:n kohdalla. Kirkonkylästä Olofsin talon kohdalta pohjoiseen mennyt tie on ollut 1913 Pottskogstådet, joka on hävinnyt Tuusulanväylän ramppien alle. Ruotsin murteissa on lammikkoa tarkoittava sana pått, putt, josta suomenkielinen muoto potti on peräisin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Selostuksen erillisenä liitteenä olevassa rakentamistapaohjeessa on esitetty kaavio rakentamisen vaiheistamisesta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavaluonnosvaiheessa:

YIT Oyj:	Matti Syrjä
	Harri Isoviita
	Esa Turkka

Valion Eläkekassa:	Petteri Näveri	
KOy Vantaan Paavontalo,		
L-House Oy, DBC Systems:	Johan Pfeifer	
Mandaworks:	Patrick Verhoeven	
	Andrei Deagu	
MassLab:	Diogo Rocha	
	Lourenco Rodrigues	
	Duarte Fontes	
Sitowise:	Ismo Häkkinen	
	Suvi Saastamoinen	
	Timo Nikulainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti,31.10.2018 asti
	Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Merja Häsänen	aluearkkitehti vs., 1.11.2018 lähtien
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Toimiala:	Arja Lukin	projektijohtaja
Kuntatekniikan keskus :	Marika Orava	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	suunnitteluhortonomi
	Ari Asikainen	suunnitteluinsinööri
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Tiina Riihimäki	hankekehitysarkkitehti
Sivistysvirasto:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Liikuntapalvelut:	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
	Leena Rusanen	liikuntapäällikkö

Kaavaehdotusvaiheessa:

YIT Oyj:	Heikki Hannukkala	
	Jarkko Mäenpää	
	Jari Hovilehto	
	Miku Miettinen	
	Kaisa Mustalahti	

Ark-House Arkkitehdit Oy	Hannu Huttunen	
	Markku Erholtz	
	Tina Ullrich	
	Lotta Skogström	
Aino Landscaping Oy	Aina Aspiala	
	Alli Hurmola	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Charlotta Tanner	asemakaava-arkkitehti
	Jonna Juusola	asemakaavasuunnittelija
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Toimiala:	Arja Lukin	projektijohtaja
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelupäällikkö
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Seija Tulonen	projektisuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija
	Sirpa Mäkilä	maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti, 31.12.2019 asti
	Hanna Tiira	lupa-arkkitehti, 1.1.2020 läh-tien
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus:	Ifa Kytösaho	hankesuunnittelupäällikkö
	Josee Courtemanche	rakennuttaja-arkkitehti
	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Tiina Riihimäki	hankekehitysarkkitehti
Museopalvelut:	Anne Kaarna-Suomi	kuraattori

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä elokuuta 2020

Charlotta Tanner	Jonna Juusola	Johanna Rajala
asemakaava-arkkitehti	asemakaavasuunnittelija	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	17.06.2020
Kaavan nimi	002373 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002373
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,3915	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	12,3915

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

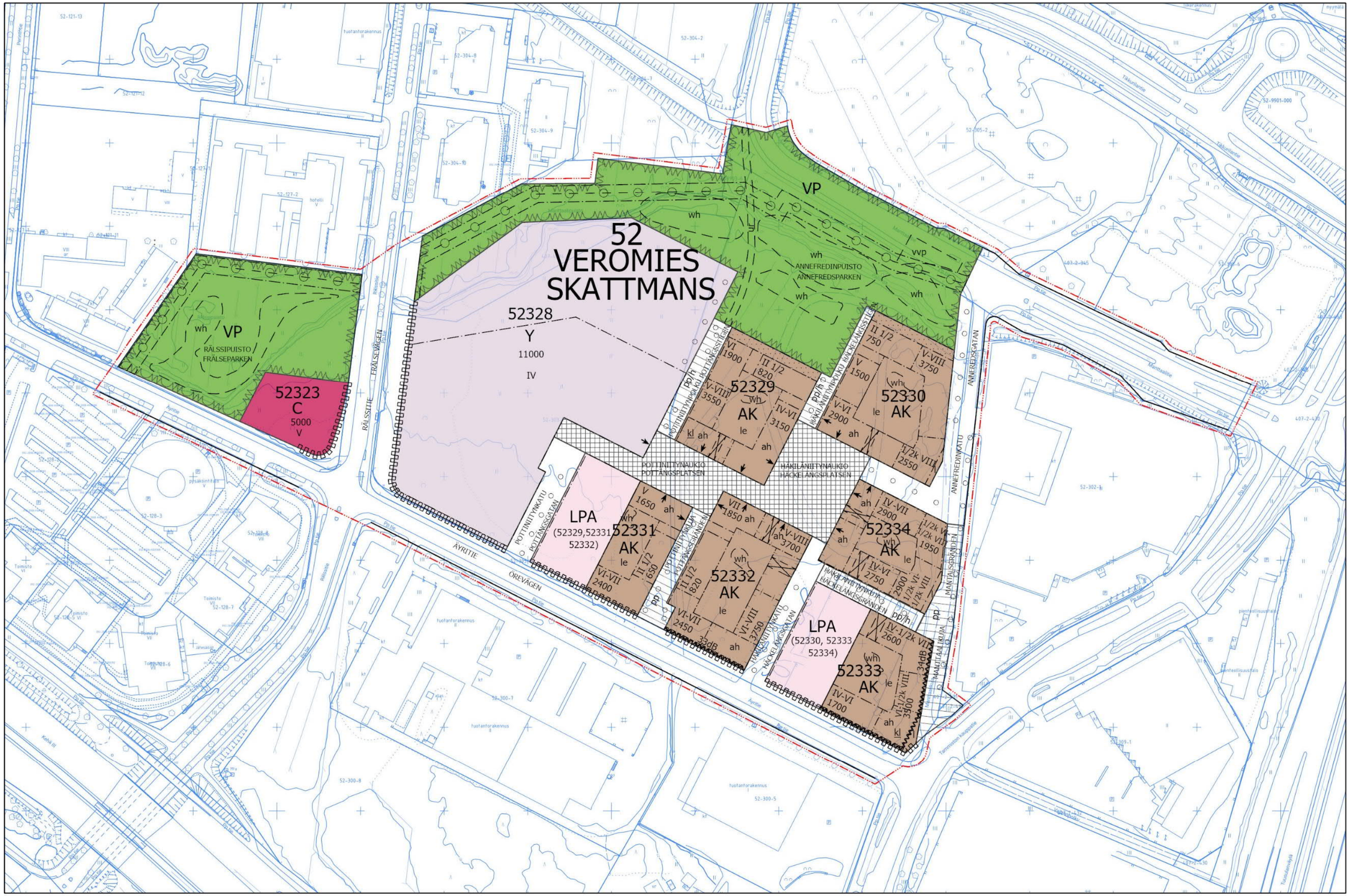
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**12,3915**	**100,0**	**72440**	**0,58**	**0,0000**	**38802**
A yhteensä	2,4939	20,1	56440	2,26	2,4939	56440
P yhteensä						
Y yhteensä	2,4949	20,1	11000	0,44	2,4949	11000
C yhteensä	0,2159	1,7	5000	2,32	0,2159	5000
K yhteensä	0,0000		0		-3,1558	-8000
T yhteensä	0,0000		0		-4,2731	-25638
V yhteensä	2,9312	23,7	0		1,7051	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,2556	34,3	0		0,5191	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	**12,3915**	**100,0**	**72440**	**0,58**	**0,0000**	**38802**
A yhteensä	2,4939	20,1	56440	2,26	2,4939	56440
AK	2,4939	100,0	56440	2,26	2,4939	56440
P yhteensä						
Y yhteensä	2,4949	20,1	11000	0,44	2,4949	11000
Y	2,4949	100,0	11000	0,44	2,4949	11000
C yhteensä	0,2159	1,7	5000	2,32	0,2159	5000
C	0,2159	100,0	5000	2,32	0,2159	5000
K yhteensä	0,0000		0		-3,1558	-8000
KL-6	0,0000		0		-3,1558	-8000
T yhteensä	0,0000		0		-4,2731	-25638
T-3	0,0000		0		-4,2731	-25638
V yhteensä	2,9312	23,7	0		1,7051	0
VP	2,9312	100,0	0		1,7051	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,2556	34,3	0		0,5191	0
Kadut	2,6924	63,3	0		-0,7214	0
Katuauk./torit	0,5445	12,8	0		0,5445	0
Kev.liik.kadut	0,5000	11,7	0		0,1773	0
LPA	0,5187	12,2	0		0,5187	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002373	11.8.2020 1/9

Vantaan kaupunki

ANNEFRED ETELÄINEN

Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutos
Korttelit 52323, 52328 - 52334
sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

ANNEFRED SÖDRA

Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52323, 52328 - 52334
samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Näiden suunnitelmien tulee olla rakennustapaohjeessa määriteltyjen konseptien mukaisia ja toteutuksien kortteleittain erilaisia.

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taideohjelmaa, joka on avattu rakennustapaohjeessa. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Kortteleissa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistapaohjetta, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Rakennusoikeus

Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja saa rakentaa maantasokerrokseen asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevia tiloja kuten irtaimisto-, ulkoiluväline-, lastenvaunuvarastoja, huolto- ja jätetiloja, sauna- ja asukastiloja, kuten kerho- ja harrastetiloja sekä valokuiluja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15% rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

För varje kvarter ska en enhetlig plan över gården utarbetas som gäller hela kvarteret samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Dessa planer ska överensstämma med de koncept som definierats i anvisningarna om byggnadssätt och utförandet ska variera kvartersvist.

I detaljplaneområdet ska det konstprogram iakttas som åskådliggjorts i anvisningarna om byggnadssätt. Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering.

Utöver boende får affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler placeras i kvartersområdet.

I kvarteren ska de anvisningar för byggnadssättet följas som utarbetats för detaljplanen och som ingår som bilaga till detaljplanebeskrivningen.

Byggrätt.

Affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler får byggas på markplansvåningen utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som anvisats i byggrätten får högst 15 % av byggrätten användas för byggande av utrymmen som betjänar boendet, som förråd för lös egendom, friluftsutrustning, barnvagnar, serviceutrymmen och soprum, bastu- och invånarutrymmen, som klubb- och hobbylokaler samt ljusbrunnar. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. Dessa räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemaakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tällöin porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

En del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas på varje våning utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. I sådana fall ska trapphusen vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand byggas utöver det egentliga trapphuset.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa asuntojen yhteyteen tai ullakolle rakennusoikeuden lisäksi.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden utöver byggrätten.

Saunatilat voidaan sijoittaa kattokerrokseen kerrosluvun estämättä.

Bastuutrymmen kan placeras på takvåningen utan att våningstalet utgör ett hinder.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin aukioiden tai kadun suuntaan.

Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras kvartersvis koncentrerade huvudsakligen i kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platsernas eller gatans riktning.

Äyritien varteen sekä Pottiniitynaukion ja Häkiläniitynaukion ympärillä olevien rakennusten 1. kerrokseen tulee rakentaa aktiivisia ja katutilaan avautuvia tiloja, kuten asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita, pesuloita ja harrastehuoneita tai työ- ja liiketiloja vähintään 50 % asemakaavassa ah-merkinnällä osoitetun rakennusalan pinta-alasta. Tilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että ne voidaan myöhemmin muuttaa liiketiloiksi.

Vid Örevägen och på 1:a våningen i byggnaderna kring Pottängsplatsen och Häckelängsplatsen ska aktiva utrymmen byggas som öppnar upp mot gaturummet, som klubb- och allaktivitetsrum, tvättstugor och hobbyrum eller arbets- och affärslokaler på minst 50 % av den byggnadsyta som betecknats med beteckningen ah i detaljplanen. Utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp och de ska vara sådana att de senare kan ändras till affärsutrymmen.

Korttelin 52329 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Pottiniitynaukion ja Pottiniitynpolun kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m2. Liiketilan tulee soveltua ravintolakäyttöön.

I stenfotsvåningen i kvarteret 52329 ska minst 100 m²-vy affärsutrymmen placeras i hörnet av Pottängsplatsen och Pottängsstigen. Affärsutrymmet ska lämpa sig för restaurangbruk.

Korttelin 52333 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m2.

I stenfotsvåningen i kvarteret 52333 ska minst 100 m²-vy affärsutrymmen placeras i hörnet av Örevägen och Rosendals handelsväg.

Jokaisen korttelin maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma sisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta.

Bostäder som öppnar upp mot gatan ska placeras på markplansvåningen i varje kvarter. Lägenheterna ska ha en egen ingång i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården.

Korttelit

Kvarter

Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan pääosin kiinni. Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Arkadin kohdalla kulkuaukko saa tästä poiketen olla arkadin korkuinen.

Kvarteren ska bestå av slutna kvarter där byggnaderna huvudsakligen är sammankopplade. De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas i byggnaderna så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. Vid arkaden får passagen i avvikelse från detta vara lika hög som arkaden.

Jokaisen korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.

Varje kvarter ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.

Kortteliin 52329 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

I kvarteret 52329 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai LPA-korttelin pysäköintitaloon korttelikohtaisesti keskitettyinä.

Soprum ska placeras i bostadshus eller i LPA-kvarterets parkeringshus kvartersvis koncentrerade.

Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta huolimatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Vattenförsörjning ska ordnas gemensamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Yleisten alueiden valaisimia voidaan sijoittaa rakennusten seinään.

Armaturer för allmänna områden kan placeras på byggnadernas vägg.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Asuntojen suuntaamisessa tulee pyrkiä siihen, että asunnot eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Vid riktningen av bostäder ska man eftersträva att bostäderna inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Korttelin 52329 rakentaminen tulee ajoittaa Y-korttelin 52328 rakentamisen ensimmäisen vaiheen kanssa yhteen niin, että korttelin rakennusmassat suojaavat tulevan päiväkodin pihaa.

Byggandet av kvarteret 52329 ska förläggas tidsmässigt till den första fasen av byggandet av Y-kvarteret 52328 så att kvarterens byggnadsmassor skyddar det blivande daghemmets gård.

Kortteleiden vaiheittain rakentamisessa tulee huomioida keskeneräisten kortteleiden oleskelupihojen riittävä väliaikainen melusuojaus.

Vid etappvist byggande av kvarteren ska man beakta att det temporära bullerskyddet är tillräckligt på de ofullbordade kvarterens vistelsegårdar.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Fasader

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Hörnet av Örevägen och Rosendals handelsväg ska framhävas med arkitektoniska medel.

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Varje bostad med minst två rum ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Kadun ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma. Aukioiden ja Äyritien varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Balkonger mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna balkonger. Vid de öppna platserna och Örevägen ska en del av byggnadsfasadens yta bestå av varm väggyta.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Enskilda utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade får byggas i byggnadens fasad mot gatan.

Kadun tai aukion puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadulle aukeavien maantasoasuntojen etupihojen välissä sallitaan myös levymäiset pieliseinät.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan eller den öppna platsen ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda. Mellan entrégårdarna till de markplansbostäder som öppnar upp mot gatan tillåts också skivformade kantväggar.

Parvekkeilla ja asuntojen terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

På balkonger och bostädernas terrasser ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrids.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Kivijalka

Katualueen ja aukioiden puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros, joka on korkeudeltaan vähintään 4 m. Tätä matalampi kerroskorkeus sallitaan korttelipihojen puolella, Manttaalikujaan rajautuvissa rakennuksissa, pientaloissa sekä perustelluista syistä vähäissä määrin kadun puolella.

Kivijalkakerrosta on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Aukioiden puoleisille kortteleiden reunoille saa rakentaa arkadin, jonka korkeus on vähintään 4 m.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Stenfot

På gatuområdets och de öppna platsernas sida ska en öppen och f unktionell minst 4 m hög stenfotsvåning bildas som aktiverar gaturummet. En lägre våningshöjd tillåts på kvartersgårdarnas sida, i byggnader som gränsar mot Mantalsgränden, i småhus och av motiverade skäl också i liten mån på gatans sida.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och/eller belysning.

På de kvarterskanter som ligger mot de öppna platserna får en arkad byggas med en höjd av minst 4 m.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Pihat

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Pihan kasvillisuus tulee istuttaa monilajiseksi, kerrokselliseksi sekä dynaamiseksi kasviyhdyskunnaksi rakentamistapaohjeessa määritellyn metsäkonseptin mukaisesti.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla esirakentamisen pengerrysmaaperään soveltuen.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Asuntokohtaisia sisääntulopihoja / etupuutarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin.

Äyritien puolelle rakennettavat asuntokohtaiset oleskelupihat tulee korottaa katutasoa ylemmäs yksityisyyden varmistamiseksi.

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Gårdar

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där gröneffektivitetens målsättningstal ska vara 1,0.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

Gårdens växtlighet ska planteras så att den i enlighet med det skogskoncept som definierats i anvisningarna om byggnadssätt bildar ett dynamiskt växtsamhälle som består av många arter och bildar skikt.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter så att de lämpar sig för grundberedningens terrasseringsjord.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Friståend e ekonomibyggnader får inte byggas på gården.

Bostadsvisa entrégårdar / entréträdgårdar får byggas i gatans riktning. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller konstruktioner.

De bostadsvisa vistelsegårdarna som byggs på Örevägens sida ska höjas så att de ligger högre än gatunivån för att garantera skydd mot insyn.

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

Det ska gå att passera genom gårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Resurssiviisaus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinkerrostalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Resurssmarthet

Vid planeringen och byggandet av de byggnader som ska uppföras på tomten ska särskild vikt fästas vid lösningar som förbättrar energiprestandan. Flervåningshusen ska uppfylla kraven som ställts för energiprestandaklassen B2018 så att E-talet underskrider nivån 80 kWh/m²/år.

I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Asuminen: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52331 ja 52333.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:
Asuminen: 1 ap/100 k-m². Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikka-vaatimukset 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,
Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

Vieraspaikat sijoitetaan LPA-alueille kortteleihin 52331 ja 52333. Huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan alueen sisäisten katujen varrelle tai pysäköintitaloon kortteleihin 52331 ja 52333.

Kortteleiden 52328, 52329, 52331 ja 52332 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52331.

Kortteleiden 52330, 52333 ja 52334 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52333.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Boende: 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser får placeras i LPA-området i kvarteren 52331 och 52333.

Miniminormen för bilplatser är:
Boende: 1 bp/ 100 m²-vy. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/ 1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.
Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy.

Gästplatserna placeras i LPA-områdena i kvarteren 52331 och 52333. Parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård och parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras vid områdets interna gator eller i parkeringshus i kvarteren 52331 och 52333.

Bilplatserna för kvarteren 52328, 52329, 52331 och 52332 placeras i LPA-området i kvarteret 52331.

Bilplatserna för kvarteren 52330, 52333 och 52334 placeras i LPA-området i kvarteret 52333.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleistä

Korttelialueelle saa sijoittaa julkisten palveluiden lisäksi väliaikaisesti myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteliin 52328 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Allmänt

Utöver offentlig service får också affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler temporärt placeras i kvartersområdet.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

I kvarteret 52328 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Konst ska placeras i kvarteret.

Rakennukset

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeisiin paikkoihin; Äyritien ja Rälssitien risteyksen äärelle sekä Pottiniitynaukion laidalle.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnein.

Byggnader

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Utrymmen som lämpar sig för allmänhetens bruk ska placeras på stadsbildsmässigt viktiga platser; i korsningen av Örevägen och Frälsevägen samt vid Pottängsplatsen.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan och den öppna platsen med stora fönster och/eller entréer.

Äyritien ja Rälssitien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.	Hörnet av Örevägen och Frälsevägen ska framhävas med arkitektoniska medel.
Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.	Soprum ska placeras i byggnaden.
Katolle saa sijoittaa oppimista tukevaa toimintaa ja taukotiloja.	Verksamhet som stödjer inlärning och pausrum får placeras på taket.
Rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst 32 dB.
Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.	Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.
Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi vähintään osalla korttelin piha-alueesta.	Vid etappvist byggande ska det sörjas för eventuella provisoriska arrangemang så att bullernivån uppnås enligt riktvärdet åtminstone på en del av kvarterets gårdsområde.
Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen ska utrustas med tillräckligt effektiva filter.
Pihat	**Gårdar**
Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.	Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 1,0.
Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Kivettyä aukioimasta tilaa tulee toteuttaa ainakin rakennuksen ja Rälssitien sekä Pottiniitynaukion väliin.	Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Ett stenlagt område med karaktär av öppen plats ska anläggas åtminstone mellan byggnaden och Frälsevägen och Pottängsplatsen.
Pottiniitynpolun puoleiselle tontin reunalle tulee sijoittaa suurikasvuisia puita.	På kanten till tomten mot Pottängsstigen ska storvuxna träd placeras.
Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.	Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.
Tarvittaessa koululle voidaan järjestää huoltoajoa varten suuntaisliittymä Rälssitieltä liittymäkieltomerkinnästä huolimatta.	Vid behov kan en ensidig anslutning ordnas till skolan från Frälsevägen oberoende av märket för anslutningsförbud.
Pysäköinti	**Parkering**
Vähimmäismäärä Y-korttelin toiminnoille on 40 autopaikkaa.	För Y-kvarterets funktioner är minimiantalet bilplatser 40 platser.
Y-korttelin autopaikat sijoitetaan korttelin 52331 LPA-alueelle.	Y-kvarterets bilplatser placeras i LPA-området i kvarteret 52331.
Koulun ja päiväkodin saattoliikenne voidaan toteuttaa korttelin 52331 LPA-alueelle vuorottaispysäköintinä vieraspaikkojen kanssa.	Skolans och daghemmets avlämnings- och hämtningstrafik kan organiseras som växelvis parkering tillsammans med gästplatserna i LPA-området i kvarteret 52331.
Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 450 kpl, joista osan tulee sijaita katoksissa.	Minst 450 st. cykelplatser ska förverkligas, varav en del ska vara placerade under takkonstruktioner.
C **Keskustatoimintojen korttelialue.**	**Kvartersområde för centrumfunktioner.**
Yleistä	**Allmänt**
Kortteliin saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja näytteilytiloja, ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja.	I kvarteret är det tillåtet att placera kontors-, affärs-, service- och utställningslokaler, arbets- och produktionslokaler som inte stör miljön samt lokaler för offentlig förvaltning.
Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.	Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.
Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.	Soprum ska placeras i byggnaden.
Kortteliin 52323 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.	I kvarteret 52323 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Pihat

Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Gårdar

Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,7.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.

Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Resurssiviisaus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Resurssmarthet

Vid planeringen och byggandet av de byggnader som ska uppföras på tomten ska särskild vikt fästas vid lösningar som förbättrar energiprestandan.

I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:
Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimisto 1 ap/50 k-m²

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Miniminormen för bilplatser är:
Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy.
Kontor 1 bp/50 m²-vy.

VP

Puisto.

Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen- kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljelytulee näkyä puistossa.

Rälssipuisto on osa kaupalliseen toimintaan liittyvää vyöhykettä, mikä tulee huomioida puiston toiminnoissa.

Puiston suunnittelussa tulee huomioida alueelle laadittu taideohjelma.

Hule- ja tulvavesien käsittely tulee järjestää siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja.

Park.

I området bildas verksamhetszoner vars teman - handel, inlärning, motion och odling - ska synliggöras i parken.

Frälseparken bildar en del av zonen för handelsverksamhet, vilket ska beaktas i parkens funktioner.

I parkens planering ska det för området utformade konstprogramet iakttas.

Hanteringen av dag- och svämvatten ska ordnas så att det samtidigt bildas olika slags platser för stadsparker.

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintilaitoksen ylimmän kerroksen pinta-alasta tulee kattaa vähintään 40 % viherkattona. Aurinkopaneeleja saa sijoittaa katolle.

Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitoksin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja sekä kortteleiden 52331 ja 52333 jätetiloja. Korttelin 52331 jätteenkeräys tulee hoitaa Pottiniitynkadun kautta.

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader. På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar från parkeringen för bostadshusen och kvartersgården.

Minst 40 % av ytan på parkeringsanläggningens översta våning ska täckas med ett gröntak. Solpaneler får placeras på taket.

I kvarteren 52331 och 52333 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddstolpar för elbilar.

I parkeringsanläggningarna får gemensamma utrymmen för de boende placeras, som utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar samt soprum för kvarteren 52331 och 52333. Insamlingen av avfall från kvarteret 52331 ska ordnas via Pottängsgatan.

8/9

	Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pottiniitynaukion sekä Häkiläniitynkujan puolella köynnökset voidaan sijoittaa katualueelle.	Fasader i sydlig och västlig riktning och fasader som gränsar till en boendegård ska förses med klätterväxter och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och nödvändiga gallerkonstruktioner reserveras. På Pottängsplatsens och Häckelängsgrändens sida kan klätterväxterna placeras i gatuområdet.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	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.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52328	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ANNEFRED	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
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.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
33dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 33 dB.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
vvp	**Ohjeellinen viljelypalsta-alue.**	**Riktgivande odlingslottområde.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**

	**Istutettava alueen osa.**	**Del av område som skall planteras.**
	Istutettava puurivi/puuistutus. Sijainti kadun poikkileikkauksessa ohjeellinen.	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	**Katu.**	**Gata.**
	**Katuaukio/tori.**	**Öppen plats/torg.**
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
	**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**
(52329,52331, 52332)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista

Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

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__

ANNEFRED ETELÄINEN
Viitesuunnitelma

11.8.2020 - 1:1500

A R K -house arkkitehdit Oy



PIIRUSTUSMERKINNÄT

Rakenteilla, salaviemäri
Rakenteilla, vala/kiinteistökaapeli
Rakenteilla, tele/antenni
Rakenteilla, käsinoja/putki
Rakenteilla, jätevesiviemäri
Rakenteilla, hulevesiviemäri
Rakenteilla, vesijohto

Poistettava sähkö/ohjaus
Poistettava vala/kiinteistökaapeli
Poistettava tele/antenni
Poistettava kaasuputki
Siirrettävä hulevesiviemäri + sulkuventtiili

Suunniteltu, kaasu-, (Telia, Elisa, DNA)
Suunniteltu, sähköverkko
Suunniteltu, vala/kiinteistökaapeli
Suunniteltu, kaasuputki
Suunniteltu jätevesiviemäri
Suunniteltu hulevesiviemäri - imeytyskivi
Suunniteltu vesijohto + sulkuventtiili

MANTTAALITIE
MANTTAALIKUJA
HÄKILÄPELLONPOLKU
HÄKILÄPELLONKATU
HÄKILÄPELLONKUJA
POTTINIITYNPOLKU
POTTINIITYNAUKIO
POTTINIITYNKATU
POTTINIITYNKUJA
VALIMOTIE
TAMMISTON KAUPPATIE
ÄYRITIE
VALKEISTENTIE
HÄKILÄ-PELLON-AUKIO

52-305-2
52-304-9
52-302-1
52329 AK
52330 AK
52331 AK / LPA
Koulun pysäköintiä 32 ap
Vieraspaikkoja 22 ap
LE-paikkoja 5 ap
52332 AK
52333 AK / LPA
Vieraspaikkoja 22 ap
LE-paikkoja 6 ap
52334 AK
Varasto
X=6686882
Y=2549879
X=6686732
Y=2549872
X=6686682
Y=2549872
+26.0
+25.5

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

VANTAAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN KESKUS

52 VEROMIES
ANNEFRED ETELÄINEN KAAVA-ALUE

KUNNALLISTEKNINEN YLEISSUUNNITELMA
JOHTO- JA PUTKIKARTTA, VESIHUOLTO

Mittakaava 1:500
Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000
Ehit. piir.nro 58498-101
Piir.nro 58498-301

309 MUUT YLEISSUUNNITELMAT

GEOTEK-NIIKKA
Tark.
SITOWISE
11.6.2020 A. Patama
11.6.2020 K. Asumuth, F. Lipoo

HSY:n vesihuolto PL 300 00066 HSY p. (09) 15611
Nro 70595-301
Hyv.
Tark. M. Stenius
Hyv. 11.6.2020 T. Nikulainen
Tark. 11.6.2020 T. Nikulainen











ANNEFRED ETELÄINEN | RAKENTAMISTAPAOHJE

Korttelit 52329, 52330, 52331, 52332, 52333 ja 52334

11.8.2020

Vantaan kaupunki, Aino Landscaping, A R K - house arkkitehdit Oy, YIT

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Sisältö

Johdanto 2

Tausta 2
Tavoite ja rakennusohjeen suhde asemakaavaan 2
Viitesuunnitelma 3

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuvalliset tavoitteet 4

Rakennusten massoittelu ja rytmi 4
Rakennusten suhde katutilaan 4
Maantasokerroksen toiminnot 5
Rajapinnat 6
Rakennusten ominaispiirteitä 8

Alueen imago ja taide 9

Alueen imago 9
Taide 10

Rakentamisen ohjeet ja vaiheistus 11

Tavoitteellinen aikataulu ja vaiheistus 11
Suunnittelu ja toteutus 11
Resurssiviisaus alueella 12

Rakennusten suunnitteluohjeet 13

Materiaalit AK- ja LPA-alueilla 13
Asuinrakennusten korttelialueet (AK) 14
Kattomuodot ja räystäslinjat 14
Julkisivut 14
Parvekkeet ja viherhuoneet 15
Sisäänkäynnit ja porrashuoneet 15
Omatoiminen pelastautuminen 16
Porttikongit ja reitit 16
Maantasokerroksen ominaisuuksia 17
Maantasokerroksen asunnot 17
Maantasokerroksen yhteistilat 18
Pysäköintilaitosten korttelialueet 19
Autopaikkojen jakautuminen kortteleittain 19
Pysäköintilaitosten toiminnot 19
Pysäköintilaitosten katto ja julkisivut 20

Pihakonsepti ja ulkotilojen suunnitteluohjeet 21

Yleiset tavoitteet 21
Konsepti 21
Yhteispiha 22
Dynaaminen kasvillisuus 22
Rakenteet ja pinnoitteet 22
Oleskelu ja leikki 23
Kadunpuoleiset alueet 23
Asuntokohtaiset pihat 24
Kortteleiden hulevedet 25
Vihertehokkuus 26

Yleisten alueiden suunnitelmat ja rajapintojen suunnittelu 27

Annefredinpuisto 27
Katu- ja aukioalueiden suunnitelmat 27
Kadut, polut, kujat, aukiot, esimerkkejä 28
Kunnallistekniikka 29
Hulevesisuunnitelma 30

Korttelikohtaiset suunnitteluohjeet 31

Kortteli 52329 31
Kortteli 52330 33
Kortteli 52331 35
Kortteli 52332 37
Kortteli 52333 39
Kortteli 52334 41

Liitteet 43

Liite 1 Asemakaavakartta 44
Liite 2 Asemakaavamääräykset 45
Liite 3 Ilmakuva 50
Liite 4 Havainnekuvat 51
Liite 5 Taidekonsepti 54

Kannen kuvat:
Ilmakuva: Suunnittelutoimisto AAMU,
Näkymäkuvat: A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Johdanto

Tausta

Annefred eteläisen asemakaava-alue kuuluu Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen suuralueella. Aviapolis on kehittyvä lentokenttäkaupunki, jonka uusi asumisen, palveluiden ja yritysten keskus Veromies on.

Inspiraationa alueen kehittämiselle on ollut keväällä 2017 järjestetty arkkitehtuurikilpailu, *Aviapolis Urban Blocks – elävää lentokettäkaupunkia.* Kilpailussa jaettiin kolme toisen sijan palkintoa ja sekä yksi lunastus. Asemakaavan luonnosvaiheessa alueen maanomistajat esittivät kaavoitusta jatkettavaksi nimimerkin WTWMF mukaisen ratkaisun pohjalta ja työn tekijät Mandaworks AB ja MASSLab LDA laativat viitesuunnitelman kaavaluonnoksen pohjaksi.

Tavoite ja rakennusohjeen suhde asemakaavaan

Kortteleissa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistapaohjetta, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Tämä rakentamistapaohje käsittelee Annefred eteläisen asemakaava-aluetta. Ohjeessa selvennetään ja tarkennetaan asemakaavamääräyksiä alueelle asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi. Rakentamistapaohjeeseen poimitut asemakaavamääräykset on esitetty ***kursiivilla***. Rakentamistapaohje antaa esimerkkejä ja työkaluja suunnittelun ja toteutuksen tueksi.

Annefred eteläisen alueesta muodostuu monimuotoinen ja kaupunkimainen asuinalue osaksi uutta laajempaa ratikan varrelle kehittyvää keskusta-, asumis- ja työpaikka-aluetta. Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa alueesta kävelijäystävällinen, elävä ja urbaani tulevaisuuden laadukas asuinalue, jossa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat voimakkaasti läsnä. Ympäristön sekä fyysinen että toiminnallinen monipuolisuus on ollut osa suunnittelua jo kaavaluonnosvaiheessa. Asuinalueen kehittämisessä tärkeää on ollut kaupunkikuvallinen monimuotoisuus, helpon liikkumisen teemat, aktiivinen kivijalkakerros, yhteisöllisyys ja yksityisautoilun vähentäminen sekä mm. korkeatasoinen hulevesien käsittely ja hulevesireitit.

Asemakaavatyötä ja tarkennettua viitesuunnitelmaa on tehty yhteistyössä YIT:n ja A R K - house arkkitehdit Oy:n kanssa. Aino Landscaping Oy on ollut mukana työssä pihasuunnittelun osalta.

Tämä rakentamisohje on laadittu asemakaavan täydennyksesi, jotta edellä mainitut kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset ja laadulliset tavoitteet saavutetaan.



Alueen ilmakuva etelästä katsottuna,
Suunnittelutoimisto AAMU

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelma 1:1500,
A R K - house arkkitehdit Oy



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

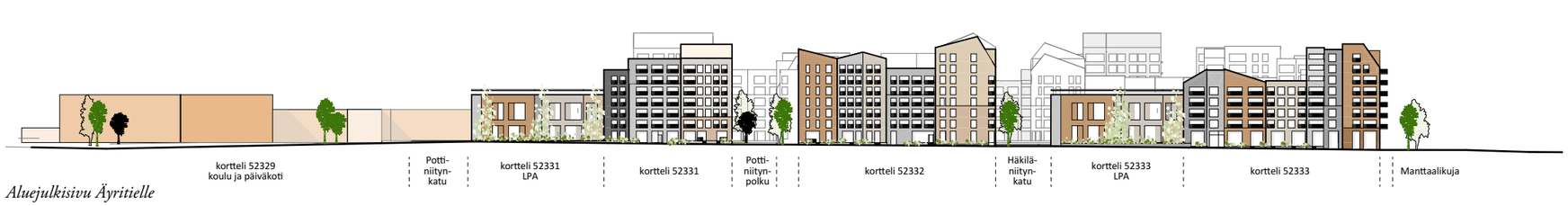
Annefred eteläisen asemakaava-alueen ominaispiirteitä ovat monimuotoiset umpikortteli ja niiden välissä kulkevat urbaanit ja vehreät kadut. Annefred eteläinen on pääasiassa asuinkortteleiden aluetta, mutta alueelle sijoittuu myös päiväkoti- ja koulurakennus sekä kivijalkojen liiketiloja. Asuinrakennuksista muodostuvia umpikortteleita on yhteensä kuusi, joista kahteen liittyy lisäksi koko aluetta palvelevat pysäköintilaitokset.



Aluejulkisivu Manttaalikujan ja Annefredinkadun suuntaan



Aluejulkisivu Annefredinpuiston suuntaan



Aluejulkisivu Äyritielle

Aluejulkisivut,
A R K - house arkkitehdit Oy

Lännessä alue päättyy kaupunkikuvallisesti merkittävään koulu- ja päiväkotirakennukseen Rälssitien ja Äyritien risteyksessä. Lounaassa alue rajautuu Äyritiehen, jonka toiselle puolelle rakentuvat tulevaisuudessa Auramon ja Grand Wingin alueet. Pohjoisessa alue rajautuu Annefredinpuistoon, jonka suunnasta katsottuna puistoon rajautuvat korttelit sekä koulu- ja päiväkotirakennus ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä paikkoja. Idässä alueen rajana toimii Manttaalikuja ja Annefredinkatu, joiden varren kortteleiden aluejulkisivu on osa laajempaa rajapintaa uusien alueiden ja olemassa olevan rakennuskannan välillä. Alueen kaakkoiskulma on lisäksi arkkitehtonisesti merkittävä paikka Äyritien ja Tammiston kauppatien risteyskohdassa aluetta lähestyttäessä.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kaupunkimaisuudella tarkoitetaan asemakaavan mukaista umpikortteliratkaisua, jossa rakennukset ovat tiiviisti kiinni katutilassa. Kaupunkimaisuus syntyy rakennusten tiiviistä suhteesta katutilaan ja maantasokerroksen toiminnoista ja niiden osasta katutilan elävöittäjänä. Erilaiset puolijulkiset ulkotilat – korttelipihat, porttikongit ja arkadit – ovat osa alueen kaupunkimaisuutta.

A good city is like a good party – people stay longer than really necessary because they are enjoying themselves. – Jan Gehl

Rakennusten massoittelu ja rytmi

Keskimäärin korkeimmat rakennukset sijaitsevat Manttaalikujan, Annefredinkadun ja Äyritien varsilla ja näiden korttelien yhdessä muodostamat aluejulkisivut ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä alueen rajoja. Alueen kerrosluvut laskevat pääpiirteessään kohti Annefredinpuistoa, mutta korttelikohtaisesti rakennusten kerrosluvuissa on kuitenkin paljon vaihtelua ja monimuotoisuutta. Jokaisen korttelin rakennuksissa tulee olla eri kerroslukuja ja korttelin yleisen massoittelun ilmeen vaihteleva.

Rakennusten suhde katutilaan

Annefred eteläisen alueen sisäisen maailman tulee olla jalankulkuun perustuva ja kevyeen liikenteen ehdoilla toteutettu. Alueen sisäiset kadut ovat pihakatumaisia, urbaaneita ja vehreitä. Kortteleiden väliset tiiviit katutilat avautuvat alueen sisäisiksi kahdeksi aukioiksi, jotka ovat asukkaiden kokoontumis-, leikki- ja virkistymispaikkoja. Rakennukset liittyvät tiiviisti katutilaan. Aukioiden reunoilla maantasokerroksen edustalla on arkadeja, jotka luovat alueen kortteleiden välille yleisiä, katettuja

Alueen arkkitehtonisen ilmeen tulee olla monipuolinen ja rikas ja sitä kautta luoda kiinnostavuutta ja kävelijöille sopivaa mittakaavaa. Vaihtelevuutta umpikortteleiden massaan saadaan aikaan erilaisin massan ja julkisivun rytmityksin ja sisäänvedoin, vaihtelevin kerrosluvuin ja räystäslinjoin sekä julkisivun käsittelyn ja ikkunajaon vaihtelulla ja kiinnostavuudella. Erilaiset kattomuodot näkyvät myös katutilassa ja asukkaiden näkymissä: alueen kattomaailma on monipuolinen ja kerrosluvut vaihtelevia.

reittejä. Aukioiden reunoille, arkadien taakse sijoitetaan kortteleiden aktiivisia yhteistiloja, jotka avautuvat aukioiden suuntaan ja elävöittävät katutilaa. Umpikortteleiden porttikongit avaavat näkymiä katutilasta vehreille sisäpihoille. Porttikongit ja korttelipihat sekä aukioiden viereiset arkadit muodostavat alueelle vaihtoehtoisia reittejä.

Kortteleiden maantasokerroksentoiminnot avautuvat ja näkyvät kadulle ja elävöittävät ja aktivoivat katutilaa. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu yhteistilojen lisäksi maantason asuntoja, asuntojen sisäänkäyntejä sekä porrashuoneiden auloja ja porrastupia. Maantasokerroksen avoimuus ja toiminnot ovat tärkeitä katutilan ja yleisilmeen kannalta jalankulkukaupunkia suunnitellessa. Rakennusten liittyminen katu- ja aukiotiloihin ja rakennuksen mahdollisuudet katutilan kiinnostavuuden lisääjänä ja elävöittäjänä tulee tutkia jatkosuunnittelussa tarkoin.

Maantasokerroksen toiminnot ja erilaiset rajapinnat toimintojen välillä ovat tärkeitä kaupunkimaisuuden luojia alueella.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Maantasokerroksen toiminnot

Äyritien varteen sekä Pottiniitynaukion ja Häkiläniitynaukion ympärillä olevien rakennusten 1. kerrokseen tulee rakentaa aktiivisia ja katutilaan avautuvia tiloja, kuten asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita, pesuloita ja harrastehuoneita tai työ- ja liiketiloja vähintään 50 % asemakaavassa ah-merkinnällä osoitetun rakennusalan pinta-alasta. Tilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että ne voidaan myöhemmin muuttaa liiketiloiksi.

Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Maantasokerros tulee toteuttaa mahdollisimman avoimena ja katutilaa elävöittävänä. Häkiläniityn- ja Pottiniitynaukioiden varsille tulee sijoittaa avoimia ja toiminnallisia yhteistiloja. Esimerkkejä tällaisista tiloista ovat esimerkiksi kerho- ja monitoimitilat, joita voi hyödyntää myös etätyötiloina tai vierashuoneina. Muita esimerkkejä avoimista ja toiminnallisista yhteistiloista ovat erilaiset verstaat ja askartelutilat, jakamistaloutta tukevat tilat ja pesulat. Yhteistilat tulee pyrkiä toteuttamaan korttelin yhteisinä ja keskittämään viereisen maantasokerroksen toimintoja kuvaavan kaavion mukaisesti.

Alueella sijaitsee asemakaavan mukaisesti kaksi liiketilaa. Mikäli liike- ja palvelutiloja toteutetaan enemmän, tulee niiden sijoittelussa suosia aukioiden reunoja ja viereisessä kaavioissa osoitettuja avointen yhteistilojen sijaintien periaatetta.

Kortteleiden keskitetyt ulkoiluvälinevarastot ja niiden ohjeelliset sijainnit on osoitettu tummemmalla sävyllä. Ulkoiluvälinevarastot ovat käytännössä myös väestönsuojia, sillä irtaimistovarastojen toivotaan sijoittuvat kerroksiin tai ullakolle avoimemman maantasokerroksen saavuttamiseksi. Väestönsuojien suunnittelussa tulee pyrkiä välttämään pitkiä umpinaisia julkisivupintoja ja ratkaisemaan maantasokerroksen kadunpuoli mahdollisimman avoimena ja katutilaa elävöittävänä. Polkupyörävarastojen sijainneissa tulee huomioida kevyen liikenteen luontevat kulkuyhteydet sekä sujuvat yhteydet korttelin eri rakennusten, katujen ja reittien ja keskitetyn yhteistilakokonaisuuden välillä.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa lisäksi asumista. Asunnot sijoittuvat pääsääntöisesti alueen sisäisten katujen varsille sekä puistoon rajautuviin korttelin osiin. Asuntojen sisäänkäynnit ovat pääsääntöisesti kaduilta.



Maantasokerroksen toiminnot -kaavio,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Rajapinnat

Rakennukset ja toiminnot liittyvät katu- ja aukiotiloihin erilaisin tavoin riippuen maantasokerroksen toiminnoista.

Aukioiden varsilla yhteistilat ohjataan toteutettaviksi arkadien yhteyteen tai suurien ikkunapintojen kautta avautuvina suoraan kiinni aukiotilaan. Arkadit sijoittuvat aukioiden varsille ja tarjoavat yhteistiloille katetun ulkotilan levittäytyä ulos aukion suuntaan. Arkadien toinen tärkeä ominaisuus on tarjota erilaisia katettuja reittejä alueen sisällä asuinrakennusten sekä pysäköintilaitosten ja koulu- ja päiväkotirakennuksen välillä.

Manttaalikujan varrella rakennusmassat noudattavat osin katulinjaa ja toisinaan kääntyvät kadusta poispäin avaten ”taskupuistoja” ja sisäänkäyntipihoja rakennuksiin.

Maantason asuntojen edustoilla kadulle päin on erilaisia etupihoja. Äyritien varrella rakennukset on sisennetty metrin verran tontin rajasta. Rakennuksen ja kadun välinen vyöhyke on etupihamainen ja korotettu katutasosta yksityisyyden luomiseksi. Etupiha jatkuu rakennuksen parvekevyöhykkeen alle. Asuntoihin on sisäänkäynnit kadulta. Metrin levyinen vyöhyke jatkuu pysäköintilaitosten edustalla istutettavana vyöhykkeenä, joka toimii samalla köynnösten kasvualustana.

Alueen sisäisten katujen varsilla on myös etupihallisia asuntoja. Näiden asuntojen etupihat voivat olla Äyritien asuntojen etupihoista poiketen myös maantasolla. Osa sisäänkäyntipihoista sijoittuu tiukemmin rakennusmassan sisään esimerkiksi parvekelinjan alle.

Etupihavyöhykkeen takana voi myös sijaita paikoitellen myös yhteistiloja, jolloin yhteistiloillakin on sisäänkäynti- ja etupihaa. Yhteistilojen etupihat tulee toteuttaa asuntopihoista erottuen avoimemmin katutilaan avautuvina. Etupihojen suunnitteluperiaatteita käsitellään tarkemmin luvussa *Kortteleiden pihakonsepti.*



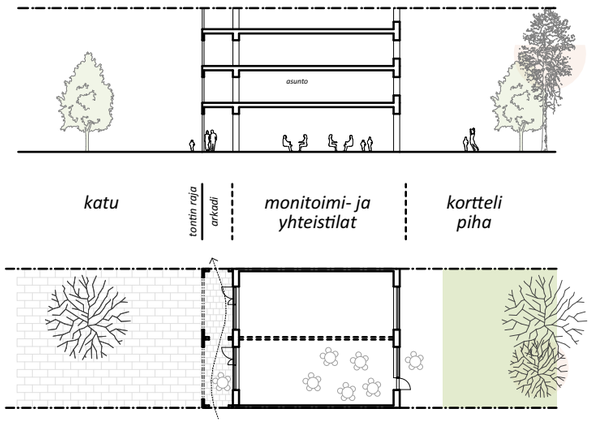
Erilaiset rajapinnat -kaavio,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

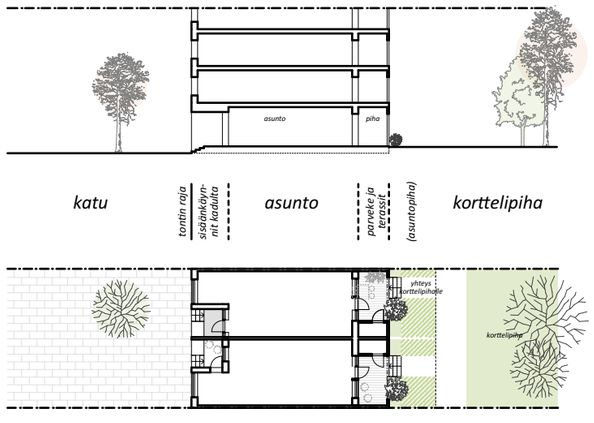
Esimerkkejä erilaisista rajapinnoista

arkadit ja toiminnalliset yhteistilat

toiminnalliset yhteistilat ja mahdolliset arkadit

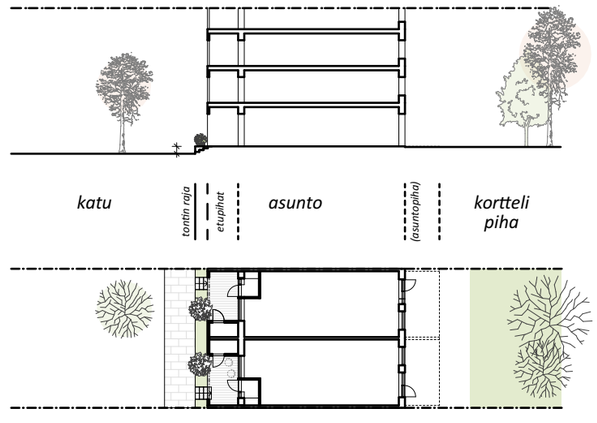


puistoon rajautuvat asuntopihat

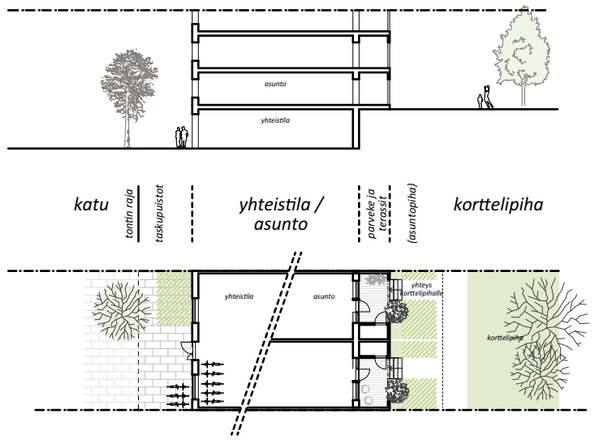


1m katutasosta korotettu pihavyöhyke ja sisäänkäynti

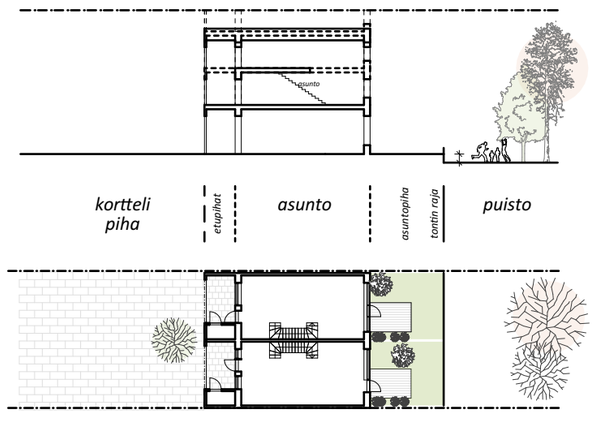
1m etupihavyöhyke



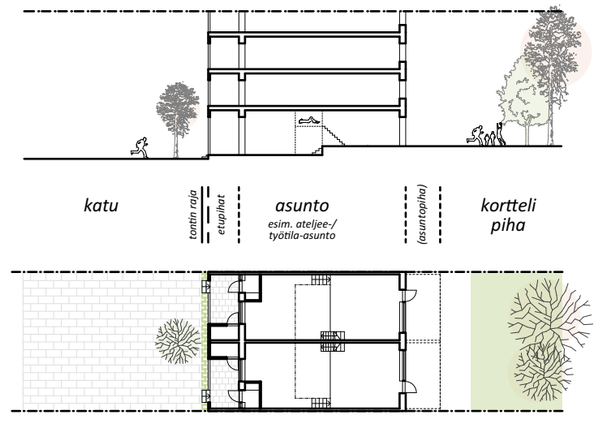
taskupuistot ja sisäänkäyntejä rakennuksiin



rakennus aktiivisesti katutilassa ilman varsinaista piha/ulkotilavyöhykettä



etupiha pääasiassa parvekevyöhykkeen alla



Rajapintakaavioita, esimerkkejä,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Rakennusten ominaispiirteitä

Rakennusten massoittelussa ja arkkitehtuurissa, maantasokerroksen toiminnallisuudessa sekä asuntojen avautumisessa on erilaisia paikan ja korttelirakenteen luomia mahdollisuuksia ja haasteita. Viereisessä kaaviossa on esitetty tällaisia paikan ja korttelin luomia suuntalinjoja ja ominaispiirteitä talotyyppien kautta.

Ominaispiirteet liittyvät rakennuksen sijaintiin korttelissa, alueen maantasokerroksen toiminnallisuuden toteutumiseen ja monipuolisen asuntokannan luomiseen. Kaavion talotyypit ja niiden sijainnit ovat esimerkkejä ja suuntalinjoja, eivätkä kirjaimellista, fyysistä talotyyppikirjastoa alueelle.

Arkaditalo

Aukioiden reunoille tulee sijoittaa yhteistiloja, jotka elävöittävät katutilaa. Luomalla arkadimainen vyöhyke korttelin ja aukion välille voidaan mahdollistaa yhteistilojen toimintojen levittäytyminen aukioiden suuntaan ulkotiloihin hyvän sään aikaan. Vaihtoehtoisesti talvisin ja huonon sään aikaan arkadit tarjoavat vaihtoehtoisen katetun reitistön alueella. Rakennusten ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuntoja.

Läpitalon asunnot ja työtila-asunnot

Korttelien sivuille, alueen sisäisten kujien ja katujen varsille, tulee sijoittaa maantason asuntoja erilaisten asuntojen ja elävän julkisen tilan luomiseksi. Esimerkkejä asuntojen toteuttamiseen ovat ensimmäisen kerroksen kerroskorkeudeltaan korkeammat asunnot, joiden kadunvarren tiloja voi hyödyntää työtiloina, ateljeina ja asuintiloina, hyödyntää erilaisia parviratkaisuja ja luoda monipuolisuutta asuntokantaa. Maantasokerroksen asunnot voivat olla läpitalon asuntoja, joihin on mahdollistaa liittää erilaisia asuntopihoja. Ensimmäisen kerroksen asuntojen sisäänkäynti on pääsääntöisesti kadulta. Tummemmalla punaisella korostetut osat ovat umpikorttelin päätyjä, jotka mahdollistavat lamellin käsittelyn ”pistetalomaisesti” asuntojen ja näkymien avautuessa moneen suuntaan sekä rakennuksen päädyn ollessa kaupunkikuvallisesti merkittävä julkisivu.

Kulmatalot

Umpikorttelien kulmat luovat erilaisia haasteita tilojen liittymisessä korttelin sisäpihalle ja sijainti korttelin kulmassa avaa näkymä korttelin ulkopuolelle. Nämä kulmien rakennukset ovat keskimäärin viereisiä rakennuksia korkeampia ja asunnoista on mahdollista tarjota erilaisia laajoja näkymiä ympäristöön.

Noppatalot

Noppatalot ovat esimerkki pitkien lamellien rytmin rikkomisesta ja mahdollisuudesta luoda isompia läpitalon yhteisöllisiä tai perheasuntolinjoja. Noppatalon voi yhdistää toisen rakennuksen porrashuoneeseen ja noppatalon massa, kerroskorkeus ja ulkoarkkitehtuuri voivat olla poikkeavia viereisestä suuremmasta lamellista luoden myös korttelin rakenteeseen erilaista mittakaavaa ja rytmiä.

Townhouse- ja rivitalot

Matalammat rakennusmassat ovat monikerroksisten asuntojen paikkoja, joissa asuntoihin liittyy sekä etu- ja takapiha. Asunnot ovat alueen pienimittakaavaisin osa ja asuntojen rytmin tulee näkyä rakennusten julkisivussa ja massoittelussa.



Rakennusten ominaispiirteitä,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Alueen imago ja taide

Erilaisten teemojen ja taiteen kautta tavoitteena on luoda miljöö, joka houkuttelee ihmisiä aktiiviseen kanssakäymiseen ympäristönsä kanssa.

Alueen imago

Yleiset tavoitteet

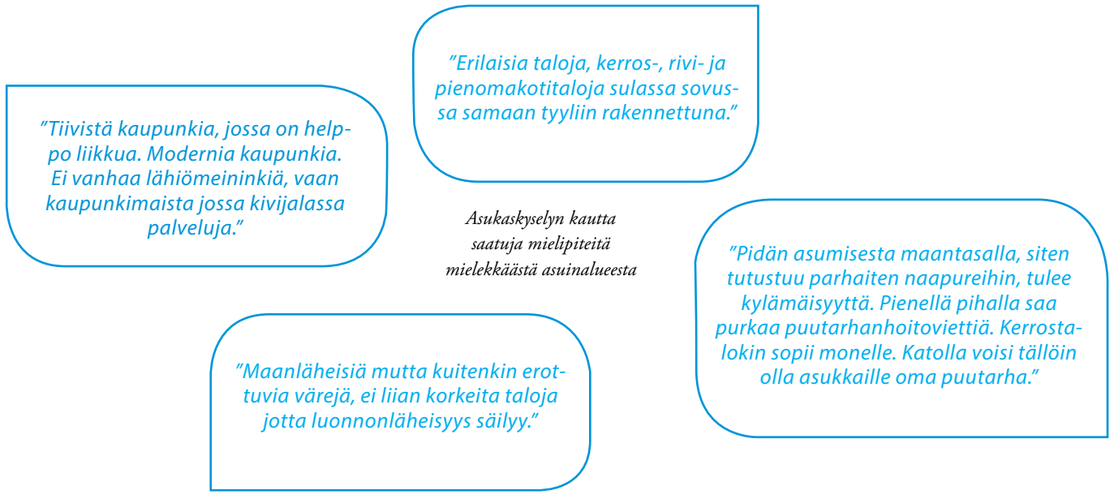
Tärkeäitä tavoitteita aluetta kehitettäessä ovat elävän ja kävely-ystävällisen kaupunkiympäristön luominen, laadukkaan tulevaisuuden asumisen mahdollistaminen sekä ekologisen ja vehreän asuinalueen suunnittelu. Erilaisia ajankohtaisia teemoja on noussut esille alueen suunnittelun yhteydessä. Näitä teemoja ovat mm. yhteisöllisyyden, ekologisuuden ja luonnon monimuotoisuuden aiheet. Lisäksi alueelle järjestetyn suunnittelukilpailun yhteydessä esille nousivat toiminnalliset teemat viljely, liikunta ja oppiminen.

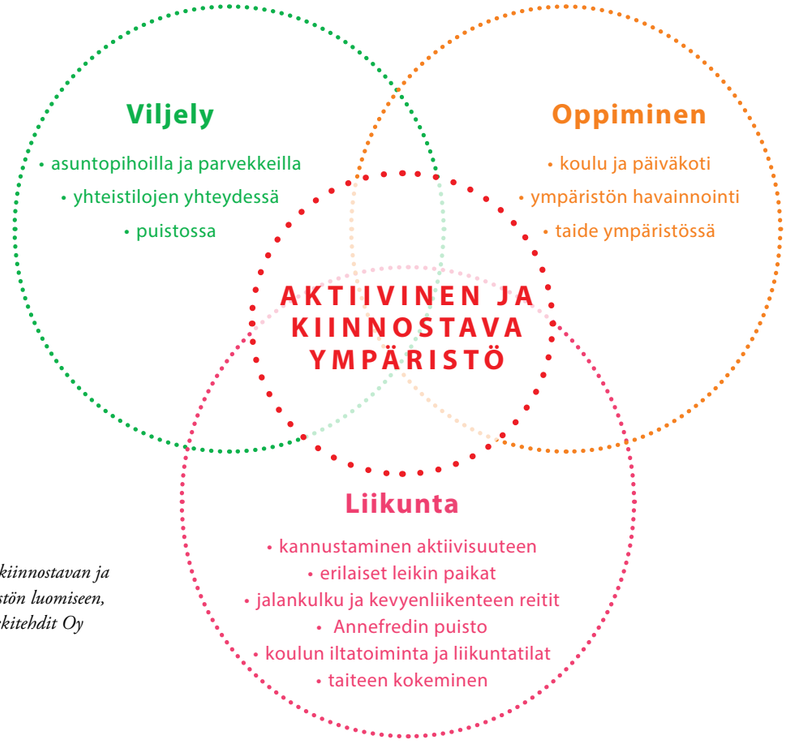
Koulu- ja päiväkotirakennus on alueen ydin. Se ympäristöineen tuo oppimisen teeman laajemmin osaksi aluetta. Alue on helposti saavutettavissa liikenteellisesti ja viereinen Annefredinpuisto tarjoaa vehreitä ulkotiloja aivan asumisen lähelle. Nämä ominaispiirteet edesauttavat vetovoimaisen, urbaanin asuinalueen luomisessa.

Asukaskysely ja toiveita omasta asuinympäristöstä

Aviapoliksen alueella on käynnistynyt teematyö, johon liittyen Vantaan kaupunki toteutti asukaskyselyn. Kyselyssä kartoitettiin vastaajien toiveita ja näkemyksiä hyvästä asuinalueesta ja tärkeitä tekijöitä alueen viihtyisyyden luomisessa. Kysely järjestettiin 27.2.2020 - 15.4.2020 välisenä aikana vastauksia saatiin yhteensä 284 kpl.

Esimerkiksi katutilojen vehreys ja viihtyisyys, kestävän kehityksen periaatteiden noudattaminen, joukkoliikenteen yhteydet sekä monimuotoinen arkkitehtuuri nousivat kyselyssä esille. Viereen on poimittu muutamia kyselyn avovastauksia. Kyselyn tuloksiin on pyritty vastaavaan myös Annefred eteläisen asemakaavoituksen ja viitesuunnittelun yhteydessä.





Erilaisia teemoja kiinnostavan ja aktiivisen ympäristön luomiseen, A R K - house arkkitehdit Oy

Teemojen näkyminen asuinkortteleissa ja alueen imagon syntyminen

Vastaamalla suunnittelun ja toteutuksen keinoin yleisiin tavoitteisiin ja kyselyn tuloksiin, alueelle luodaan alueen tunnistettavaa imagoa. Annefred eteläisen asemakaava-alueesta muodostuu vehreä ja ekologinen, elävä ja elämyksellinen asuinympäristö omaleimaisten ja monimuotoisten kotikortteleiden ja erilaisten ulkotilojen kautta. Eri teemat ja tavoitteet voidaan huomioida jatkosuunnittelussa monella tapaa ja monipuolisesti.

Asuinkorttelista muodostuu viihtyisiä ja vehreitä kotikortteleita. Korttelit tarjoavat erilaisia mahdollisuuksia olla, elää ja viihtyä erilaisen, monipuolisen asuntokannan, ulko- ja sisätilojen ja teemojen kautta.

Esimerkiksi maantason asunnot omine ulko-ovineen ja sisäänkäynteineen luovat vaihtelua asumiseen ja elävöittävät katu- ja pihatiloja. Muuntuvat yhteistilat voivat tuoda joustoa asumiseen, ja monimuotoisella ja kotoisalla arkkitehtuurilla pyritään tekemään korttelista tunnistettava.

Ulkotilat ovat elämyksellisiä, omaleimaisia ja lapsiystävällisiä. Pihat rauhoitetaan autoliikenteeltä ja ne ovat turvallisia leikkipaikkoja. Toiminnalliset ja leikin teemat sitovat korttelipihat ulkotilojen verkostoksi, jotka luovat alueelle aktiivisuutta, yhteisöllisyyttä ja identiteettiä. Kaupunkiviljelyä voi lisätä erimerkiksi suurempien, parvekeviljelyn hyvin mahdollistavien parvekkeiden ja kattopuutarhojen avulla. Ulko-oleskelutilat jatkuvat kotikortteleiden ulkopuolelle aukioille, pihakaduille ja puistoon. Ne tarjoavat erilaisia kohtaamispaikkoja alueella.

Taiteen teemat ovat tärkeässä osassa alueen tunnistettavan identiteetin luomisessa. Taiteen kautta voidaan ilmentää myös alueen teemoja, oppimista, ekologisuutta ja liikkumista.

Jatkosuunnittelussa tulee pyrkiä tavoitteeseen ekologisen, toiminnallisen sekä lapsi- ja perheystävällisen alueen luomiseen tuomalla erilaisia teemoja osaksi kortteleita ja pihatiloja.

Lentola-brändi

Alueelle on luotu myös Lentola-brändi, jota hyödynnetään YIT:n kortteleiden suunnittelussa ja markkinoinnissa. Brändityössä on otettu huomioon erilaiset asukkaat ja asukkaiden tarpeet, asuinkortteleiden ilme ja imago sekä erilaisia tapoja brändin näkymisestä alueella.
Lentola-brändityön ovat tehneet YIT ja Berry Creative.



Lentola-brändi, YIT / Berry Creative

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Taide

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taideohjelmaa, joka on avattu rakennustapaohjeessa. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Alueen taidekonsepti on esitelty tarkemmin tämän rakentamistapaohjeen liitteessä *Taideohjelma*. Tässä kappaleessa esitellään tiivistelmä taiteen teemoista ja näkymisestä alueella. Viereisessä kaaviossa esitetään esimerkkejä taiteen paikoista: vihreällä on esitetty esimerkkejä yleisten alueiden taiteen paikoiksi ja punertavalla on korostettu mahdollisia taiteen paikkoja korttelialueilla.

Kotiinpaluu -taidekonsepti

Annefred eteläisen asemakaava-alueelle on laadittu taideohjelma sekä yleisille että korttelialueille.

Vantaan taidemuseo Artsin julkisen taiteen kuraattori Anne Kaarna-Suomi on laatinut Kotiipaluu – taidekonseptin, johon sisältyy teeman määrittely kaupunkitilassa, avainsanat ja narratiivit. Kuva- ja mediataiteilija Harri Larjoston laatiman Kotiinpaluu -taideohjelman lähtökohdat pohjautuvat konseptiin. Annefred eteläiseen sijoittuvat taideteokset muodostavat alueen pääteoksesta yleisiin ja yksityisiin tiloihin etenevän temaattisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Tällä ohjelmalla varmistetaan, että taide rakennetussa ympäristössä edistää ympäristön laatua, yksilön ja yhteisön kokemuksia ja korostaa rakentamisen ja taiteen monialaisuutta. Taideohjelman mukaisesti rakentamisessa käytetään erilaisia taiteen muotoja ja menetelmiä, pysyviä ja väliaikaisia teoksia ja tapahtumia. Taiteen lopulliset toteutusmuodot tarkentuvat rakentamisprosessin yhteydessä. Vantaan kaupunki vastaa yleisten alueiden rakentamisprosessista, johon sisältyy julkisen taiteen prosessi. Konsultit vastaavat korttelialueiden rakennushankkeista. Korttelialueilla yksityisissä rakennushankkeissa taiteilija on alusta asti mukana arkkitehtuuri- ja pihasuunnittelussa.

Taiteen paikat ja reitit

Kotiinpaluu -taiteen teeman avainsanat:

- *lähtö, saapuminen*
- *koti, pesä*
- *reitit, kadut, väylät, polut*
- *kävely, käveleminen, kulkeminen, lento, lentäminen, liike*
- *moniaistinen, kuudes aisti aistii tunnelman*

Taiteella on myös funktionaalinen tehtävä palvella luonnon monimuotoisuutta ja säilymistä ja olla flooran ja faunan käytettävissä kasvien pesä- ja levähdyspaikkoina, kulkuväylinä ja piiloina. Se voi tarkoittaa rehottamaan jätettyjä taskuja, taskupuistoja, viherkattoja, edulliseksi muokattuja kulkureittejä, suojaisia saarekkeita, monimuotoisuutta, resilienssiä.

Annefredin puisto

Pääteos Mehiläispaviljonki

Mehiläinen on Annefredin lentävä siivekäs symboli.

- *Mehiläisten jatkuva lähtö ja saapuminen pesälle.*

Annefredin puistoalueelle sijoittuva toiminnallinen ja yhteisöllinen mehiläiskennon kaltainen veistos ”Mehiläispaviljonki”, joka toimii myös katoksena. Teos toimii eri vuorokauden ja vuodenaikoina, ja on yhteisöllisen kohtaamisen ja tekemisen paikka.

Pääteoksen satelliitit, hyönteishotellit yleisillä ja yksityisillä alueilla

Mehiläisten rakentamien villikennostojen muotoa voi käyttää myös ”ötökkähotellien” mallina ja taiteilijat voivat suunnitella pienempiä satelliittipaviljonkeja, joiden koko voi vaihdella puolimetrisestä aina ihmisenkokoiseen.

Asuinkorttelit ja yleiset alueet

Sisä- ja ulkotilat

- *Ovet ja porraskäytävät, porraskäytävien sisäkatot, ovilasit, vetimet*
- *Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat*
- *Hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim. kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat*

Ulkotilat

- *Ulkoseinät, porttikongit, näkymäpaikat teoksille, taskupuistot, katukivetys, maanpinta*
- *Graafiset teokset, reliefit, laatoitus, hiekkapuhallukset jne. Näytöt ja projisoinnit*
- *Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat*
- *Hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim. kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat*

Viisi julkisivua

- *Tervapääskyjen pesäpaikat*

Kasvi- ja eläinteemat asuinkortteleissa

Maisema-arkkitehtitoimisto Aino Landscapingin sisäpihateemat korttelien kasvistolle ja leikkipaikoille lisättynä Harri Larjoston ehdotuksilla eläinlajeista, ötököistä.

Luettelo on esimerkinomainen, yhtenäisiä vaihtoehtoja tarjoava valikoima.

- *Kortteli 1. Hento ja suora, kiipeily: muurahainen, lukki, punkki*
- *Kortteli 2. Mutkitteleva ja rosoinen, hyppely: heinäsirkka, hyppyhäntäinen, kaskas (raita ja leppä =mehiläinen)*
- *Kortteli 3. Matta ja pehmeä, ryömintä: toukka, siira, tuhatjalkainen, myyrä*
- *Kortteli 4. Kostea ja kiiltävä/liuku: mato, etana, käärme*
- *Kortteli 5. Runsas ja tuuhea/keinu: sääski, harsokorento,*
- *Kortteli 6. Värikäs ja marjainen, pyörintä: perhonen, mehiläinen, kukkakärpänen*

Atomikortteli”, koulu - päiväkoti - monitoimitila

Koulun ja päiväkodin kortteli muodostaa oman kilpailutetun kokonaisuuden. Rakennusten ympäristöön sopii samalla tavalla kuin asuinkorttelei hin ötököiden jälkiä – mikä tästä meni – taideteoksia. Varhaiskasvatuksessa ja ala- ja yläasteella voidaan hyödyntää tunnistettavia, todellisia biologisia jälkiä oppimisessa ja opetuksessa.

Opetusta

- *Jatkuva toiminta ja liike. Oppiminen ja rakentaminen, muutos.*
- *Annefred mobiili- ja tietokonesovellus, appi.*
- *Vantaan aikuisopisto järjestää vuosittain Kartanonkosken Pointissa mehiläishoidon kursseja. Opetus voisi myös järjestää Atomiin, jossa on myös yhteys käytäntöön:*
- *kaupunkimehiläistarha, Mehiläispaviljonki.*
- *Jaettava taide uusille asukkaille, mehiläisaiheinen sateenvarjo.*



Esimerkkejä taiteen paikoista, vihreällä korostettu yleisten alueiden mahdollisia taiteen paikkoja ja punertavan sävyillä korttelialueiden taiteen esimerkkipaikkoja, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Rakentamisen ohjeet ja vaiheistus

Tässä kappaleessa käsitellään suunnittelun ja rakentamisen alustavaa aikataulua sekä resurssiviisauden huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa.

Tavoitteellinen aikataulu ja vaiheistus

Asemakaavoitusta ja alueen viitesuunnittelua on tehty vuosien 2019 ja 2020 ajan ja tavoite asemakaavan lainvoimaisuudelle on alkuvuosi 2021. Rakentamisen on tarkoitus alkaa vuonna 2022.

Viereisessä kaaviossa on esitetty kortteleiden rakentamisjärjestyksen arvio ja vaiheistus. Kortteleiden 52330, 52333 ja 52334 alustava vaiheistus on tarkistettu yhdessä tulevan toteuttajan kanssa. Kortteleiden 52329, 52331 ja 52332 tulevat toteuttajat eivät ole vielä tätä rakentamistapaohjetta kirjoittaessa selvillä. Näiden kortteleiden rakentaminen alkaa kuitenkin ensimmäisenä korttelista 52329, josta on tarkoitus järjestää tontinluovutuskilpailu vuodenvaihteessa 2020-2021. Kortteleiden 52332 ja 52331 alustava aikataulu ei ole vielä selvillä.

Koulun ja päiväkodin korttelialueesta järjestetään SR-kilpailu. Kilpailun on tarkoitus käynnistyä lokakuussa 2020 ja rakennuksen valmistumisaikatavoite on kesäkuu 2023. Rakennus otetaan käyttöön elokuussa 2023.

Suunnittelu ja toteutus

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Näiden suunnitelmien tulee olla rakennustapaohjeessa määriteltyjen konseptien mukaisia ja toteutuksien kortteleittain erilaisia.

Korttelin kokonaissuunnitelma tehdään ennen tarkempaa rakennussuunnittelua. Korttelin toteuttajat laativat yhteistyössä koko korttelia koskevan kokonaissuunnitelman. Mikäli kaikki korttelin toteuttajat eivät ole tiedossa kokonaissuunnittelun alkaessa, ensimmäinen toteuttaja laatii kokonaissuunnitelman. Niiden tonttien osalta, joiden tulevat toteuttajat eivät ole vielä tiedossa, kokonaissuunnitelmassa pyritään hyödyntämään rakentamistapaohjeen mukaista viitesuunnitelmaa. Seuraavien osien toteuttajat sitoutuvat noudattamaan kokonaissuunnitelman periaatteita.

Kokonaissuunnitelmassa esitetään tonttijako, rakennusoikeuden jakautuminen tonteittain ja rakennusten kerrosluvut. Kerroslukujen ja massoittelun pääperiaate on esitetty asemakaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa. Kokonaissuunnitelman tulee perustua viitesuunnitelmaan sekä rakentamistapaohjeessa kuvattuihin tarkentaviin suunnitteluohjeisiin kortteleiden massoittelusta.

Kokonaissuunnitelmassa esitetään myös korttelin yhteinen alustava piha- ja hulevesisuunnitelma. Mikäli kaikki toteuttajat eivät ole tiedossa, pyritään piha- ja hulevesisuunnitelmissa hyödyntämään viitesuunnitelman mukaisia hulevesi- ja pihasuunnitelmia. Suunnitelmia tarkennetaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kokonaissuunnitelmasta tulee käydä ilmi korttelin yhteistilojen jakautuminen ja keskittäminen eri tonttien kesken sekä jätehuollon sijainnit. Maantasokerroksen toiminnoista, asumisesta ja yhteistiloista, tulee esittää kaavio.

Korttelisuunnitelman yhteydessä tulee huomioida liittyminen kunnallistekniikkaan ja korttelikohtaiset tulevat rasitteet erityisesti niissä korttelesissa, joissa liittymät ovat toisen tontin kautta kunnallistekniikkaan.



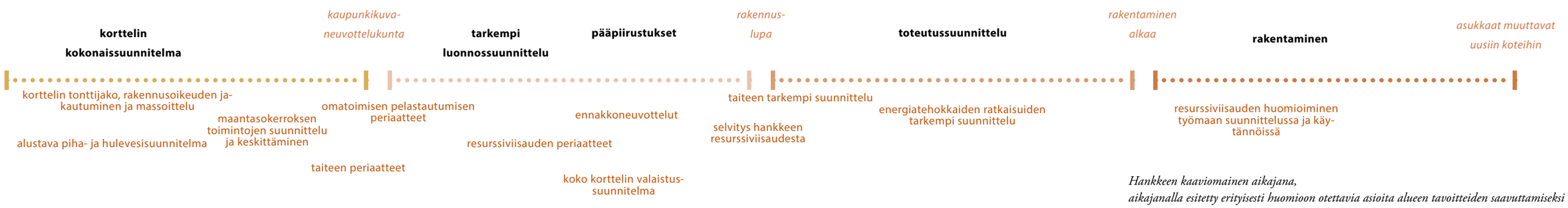
Alustava vaiheistus ja aikataulu

Kokonaissuunnitelma viedään kaupunkikuvaneuvottelukuntaan lausuttavaksi jatkosuunnittelua varten. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tarkistetaan, onko tarvetta viedä hanketta uudelleen kaupunkikuvaneuvottelukuntaan. Mikäli suunnitelmat ovat korttelin kokonaissuunnitelman mukaisia, tarvetta uuteen kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyyn ei enää välttämättä ole. Tarve tarkistetaan hankekohtaisesti ja yksittäisiä hankkeita voidaan viedä kaupunkikuvaneuvottelukuntaan erikseen.

Kokonaissuunnitelman yhteydessä tulee tarkastella taiteen toteuttamisperiaatteita koko korttelin tasolla. Myös valaistussuunnitelman tulee olla koko korttelia koskeva.

Joko jo korttelisuunnitelman aikana, toteuttajista ja sitä kautta kokonaissuunnitelman tarkkuudesta riippuen, korttelin omatoimisen pelastautumisen periaatteita on hyvä käsitellä pelastusviranomaisen kanssa.

Rakentamisen aikana tulee huolehtia korttelikohtaisesta riittävästä melusuojauksesta joko vaiheistuksen kautta tai väliaikaisin melusuojauksin. Rakentamisen vaiheistuksesta johtuen, piha tehdään usein valmiiksi vasta korttelin viimeisten rakennusten valmistumisen yhteydessä. Rakentamisen aikana tulee huolehtia kuitenkin väliaikaisista pihajärjestelyistä jo valmiille rakennuksille. Korttelipiha rakennetaan yhtenäiseksi.

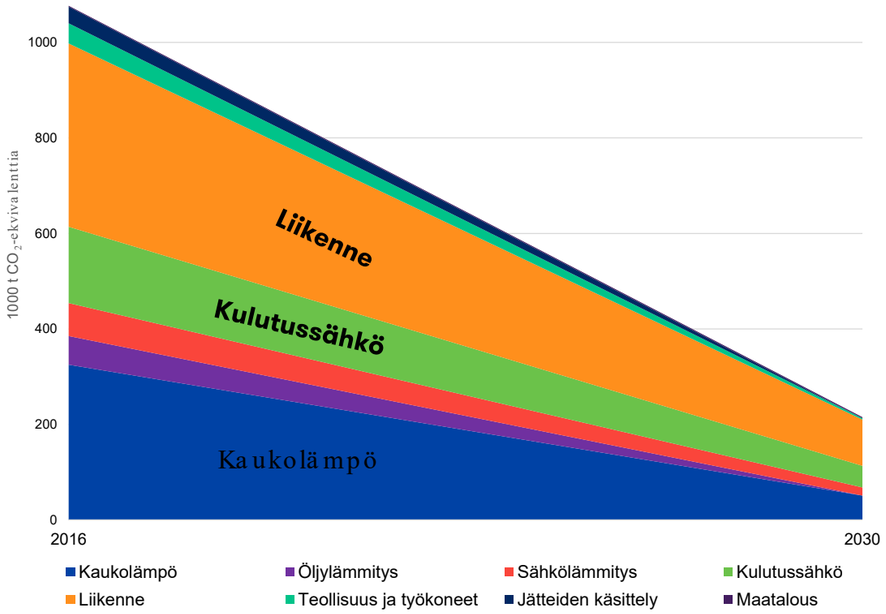


Hankkeen kaaviomainen aikajana,
aikajanalla esitetty erityisesti huomioon otettavia asioita alueen tavoitteiden saavuttamiseksi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

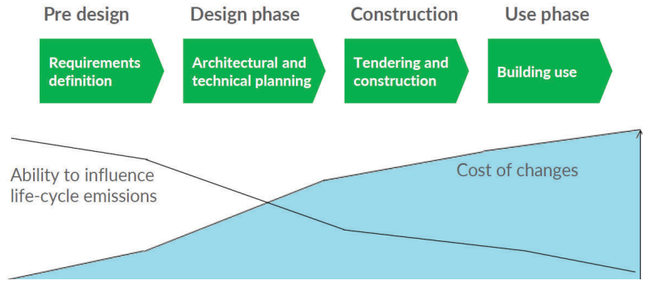


Resurssiviisauden tiekartan neljä erilaista kaistaa kohti resurssiviisasta Vantaata, Vantaan kaupunki



Tavoitteena hiilineutraali Vantaa vuonna 2030, kaavio hiilidioksiidipäästöjen vähentämisestä, Vantaan kaupunki

Päästövaikutusten ajallinen jakautuminen



Kaavio elinkaaripäästöihin vaikuttamisesta rakennushankkeessa, YIT

- Suurin osa elinkaaripäästöistä (materiaalivalinnat, energiamuodot jne.) määräytyy hankkeen suunnittelussa, myöhemmässä vaiheessa muutosten kustannukset kasvavat
  → olennaista saada käsitys ja ote päästöistä jo suunnitteluvaiheessa!

YIT

Resurssiviisaus alueella

Annefred eteläisen asemakaava-alueella tavoitteet ekologisesta ja kestävästä asuinympäristöstä ovat korkealla ja resurssiviisauteen panostetaan asemakaavaselostuksen mukaisesti. Aluetta suunnitellessa ja toteutettaessa tulee tutkia ja kiinnittää huomioita erilaisiin mahdollisuuksiin hyödyntää uusioenergiaa ja/tai kierrätysmateriaalien käyttöä, toteuttaa muuntojoustavuutta ja jakamistalouden mahdollisuuksia osana kortteleita.

Resurssiviisauteen perustuvan ajattelun tulee olla mukana monipuolisesti kortteleiden suunnittelussa alusta lähtien niin, että erilaiset ratkaisut nivoutuvat korttelin tulevien toimintojen, arkkitehtuurin ja ympäristön kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Toteutustavat voivat vaihdella kortteleittain sekä jo yhden korttelin sisällä.

Tapoja toteuttaa resurssiviisautta on monia ja se voi näkyä esimerkiksi rakennusten kierrätettyinä, pitkäikäisinä ja/tai hiiltä sitovina materiaaleina, erilaisissa teknisissä ratkaisuissa, energian hyödyntämisessä sekä käytön aikaisena resurssiviisautena muuntojoustavuuden, kiertotalouden ja tehokkaan kierrättämisen kautta. Korttelipihojen laadukas suunnittelu ja vihertehokkuus ovat myös olennaisessa osassa asuinkortteleiden resurssiviisautta tarkastellessa.

Työmaavaiheessa toimijoiden tulee kiinnittää huomiota työmaajätteen ja työmaan päästöjen minimointiin. Esimerkkejä tästä ovat materiaalien tehokas lajittelu ja kierrättäminen sekä ylijäämämateriaalien mahdollinen käyttö muualla.

Kortteleissa voidaan panostaa erilaisiin digitaalisiin palvelukanaviin ja ne on hyvä liittää suunnitteluun jo alkuvaiheissa. Esimerkkejä digitaalisten kanavien hyödyistä ovat yhteisten tilojen monipuolinen ja joustava käyttö tilojen varaamisen kautta, palveluiden mahdollistamat jakamistalouden ja naapuriavun mahdollisuudet sekä tehokas kommunikointi taloyhtiön, asukkaan ja isännöitsijän välillä. Erilaisten kanavien käyttö kannustaa asukkaita olemaan osa kortteliyhteisöä. Palvelukanavien kautta asukkaat ovat ajan tasalla kodin tärkeistä tiedoista, korttelin tapahtumista ja palveluista. Se muodostaa korttelista elävän urbaanin yhteisön, jonka vahvuus on vuorovaikutuksessa ja asumisen mukavuudessa.

Suunnittelun avulla mahdollisestaan tulevien asukkaiden ja käyttäjien kestävä elämäntapa.

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Suunnittelussa tulee huomioida erilaisia rakennuspaikan ja korttelirakenteen tarjoamia mahdollisuuksia uusiutuvan energian hyödyntämiseen asuinkorttelissa ja pysäköintilaitoksissa. Tällaisia ovat esimerkiksi maalämmön hyödyntämisen mahdollisuudet sekä aurinkoenergia. Energiatehokkuutta parantavia esimerkkiratkaisuja ovat myös ilman ja jäteveden lämmöntalteenotto.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen voidaan varautua myös pidemmällä tähtäimellä esimerkiksi varaamalla rakennuksiin energian hyödyntämiseen tarvittaessa muutettavia tiloja ja läpivientien mahdollisuuksia. Tilavarauksien kautta voidaan ottaa huomioon myös alan jatkuva kehittyminen ja esimerkiksi mahdollinen uusiutuvan energian varastoiminen. Korttelitason viisailla energiaratkaisulla tuetaan myös ekologista liikkumista lisäämällä latauspaikkoja sähköpyörille ja -autoille.

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelm a.

Hiilijalanjälkilaskelman ohella korttelin toimijoilta edellytetään panostusta hiilijalanjäljen pienentämiseen, hankkeiden mahdollisimman hiilineutraaliin toteuttamiseen ja tulevaisuuden käyttöön sekä kohdekohtaisten hiilidioksidipäästöjen raportoimiseen.

Hankkeesta tulee laatia selvitys, jonka avulla osoitetaan, että suunniteltu kokonaisuus muodostaa resurssiviisaan ratkaisun. Selvitys esitetään rakennusluvan yhteydessä. Selvityksessä käsitellään hankkeen resurssiviisaita ratkaisuja kuten materiaalien käyttöä, hiilijalanjälkeä, viherkerrointa, energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja, työmaavaihetta, mahdollisia digitaalisia palveluja, muuntojoustavuutta ja muita korttelin kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Rakennusten suunnitteluohjeet

Materiaalit AK- ja LPA-alueilla

Yleisilme alueella

Alueen yleisilmeen tulee olla vaalea ja luonnonläheinen. Sekä pysäköintilaitosten että asuinkortteleiden julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla pinnoilla ja materiaaleilla. Alueen julkisivumateriaaleja ovat esimerkiksi erilaiset puupinnat, tiilijulkisivut sekä kuulto- ja ohutrappaukset. Yhdessä korttelissa tulee käyttää monipuolisesti eri materiaaleja, mutta luoda samalla harmoninen kokonaisuus.

Rapattujen pintojen tulee olla vaaleita ja luonnonläheisiä. Puupinnat voivat olla maalattuja tai kuultokäsiteltyjä. Puuta voi hyödyntää kokonaisten julkisivupintojen lisäksi esimerkiksi rakennusten sisäänkäynneissä ja porttikongeissa. Tiilijulkisivut voivat olla tummia tai vaaleita sävyiltään. Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin ja detaljien avulla.

Pysäköintitalon julkisivuissa voi olla näiden materiaalien lisäksi lasi- tai lasilankkupintoja, metallisia osia sekä erilaisia verkkoratkaisuja köynnösten kasvun tueksi. Pysäköintilaitosten julkisivujen käsittelyn tulee sopia asuinkorttelin sävy- ja materiaalimaailmaan.

Julkisivujen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota resurssiviisauteen esimerkiksi materiaalien elinkaareen ja mahdollisen kiertotalouden kautta. Julkisivujen materiaaleissa voidaan hyödyntää kierrätettyjä materiaaleja.

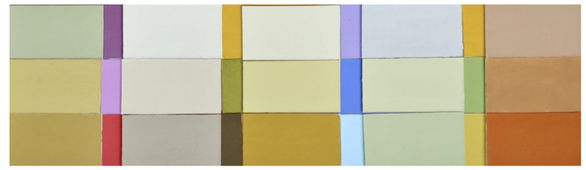
Teematyö

Annefred eteläisen asemakaava-alueella on käynnissä teematyö, jonka yksi kokonaisuus käsittelee mm. erilaisia identiteettejä. Työn perusteella Annefredin alueen teemavärejä ovat erilaisten niittykasvien värit. Näitä sävyjä voi hyödyntää esimerkiksi korttelipihojen suunnittelussa, korttelialueiden taiteen toteuttamisessa ja/tai erilaissa detaljeissa kuten sisäänkäynneissä ja porrashuoneissa. Lisätietoja teematyöstä on saatavissa Vantaan kaupungin asemakaavoituksesta.



Kuvalähteet: tiileri.fi/tiilet-tiililaatat/tiilityokalu/ ja textures.com, osa ARK-house arkkitehtien muokkaamia

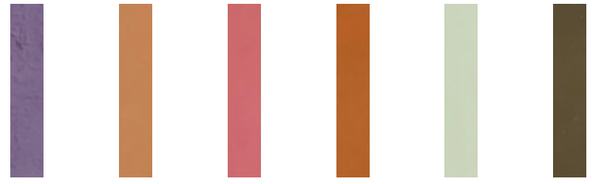
Esimerkkejä materiaaleista ja alueen yleisilmeestä,
A R K - house arkkitehdit Oy



Teematyön niittyvärien kokonaisuus,
Vantaan kaupunki



Poimintoja teematyön niittyväreistä käytettäväksi esimerkiksi rapatuissa tai puupinnoissa,
Vantaan kaupunki



Poimintoja teematyön niittyväreistä käytettäväksi taiteessa ja yksityiskohdissa,
Vantaan kaupunki

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Rakennusten suunnitteluohjeet

Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

Tässä kappaleessa käsitellään asuinrakennusten korttelialueita koskevia asemakaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita.

Massoittelu

Jokaisen korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.

Korttelin massoittelussa tulee käyttää eri kerroslukuja, kattomuotoja ja julkisivukäsittelyjä monipuolisen ja vaihtelevan kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kattomuodot ja räystäslinjat

Rakennusten massoittelussa tulee hyödyntää erilaisia kattomuotoja, jotka ovat keskeisessä osassa luomassa alueen rakennuskannan arkkitehtonista vaihtelevuutta ja kiinnostavuutta. Erityisesti matalampien rakennusten katon asema on tärkeässä osassa korkeampien rakennusten asunnoista avautuvaa näkymää. Katot näkyvät lisäksi kadulle: katto voi jatkua esimerkiksi vinona seinäpintana osaksi julkisivua tai rakennusten päätyjen kattomuodot voivat korostua katutilassa eri tavoin.

Esimerkkejä eri kattomuodoista ovat erilaiset harja- ja lapekatot, tasakatto ja viherkatot sekä mahdolliset kattoterassit, kattopuutarhat ja muut toiminnalliset katot. Kasvillisuustyyppinä tulee suosia keto- tai niittykasvillisuutta. Räystäslinjan vaihtelu on myös yksi tapa luoda vaihtelua rakennuksen massaan.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

IV-konehuoneet ja muu rakennuksen tekniikka eivät saa näkyä häiritsevästi kadulle ja ne tulee sovittaa rakennukseen massaan. Niitä voidaan hyödyntää massoittelussa monipuolisen kattomaailman saavuttamiseksi ottamalla kattojen alle syntyviä ullakkotiloja käyttöön.

Saunatilat voidaan sijoittaa kattokerrokseen kerrosluvun estämättä.

Harja- tai lapekaton alle muodostuvaa korkeaa ullakkotilaa voidaan hyödyntää joko asunnon parvitilana tai ullakkokerroksena esimerkiksi teknisten tilojen, saunojen ja irtaimistovarastojen sijoittamisessa.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Erilaisia tapoja luoda julkisivujen monimuotoisuutta ja korostaa eri korkuisia rakennusmassoja, lamellin osia tai asuntolinjaa ja korttelin massoittelua ovat esimerkiksi: julkisivumateriaalin muutos tai käsittelyn erilaisuudet julkisivun eri osissa, ikkunoiden koon ja rytmin vaihdokset eri julkisivun osien välillä ja rakennuksen julkisivun jako osiin horisontaalisti ja/tai vertikaalisti.

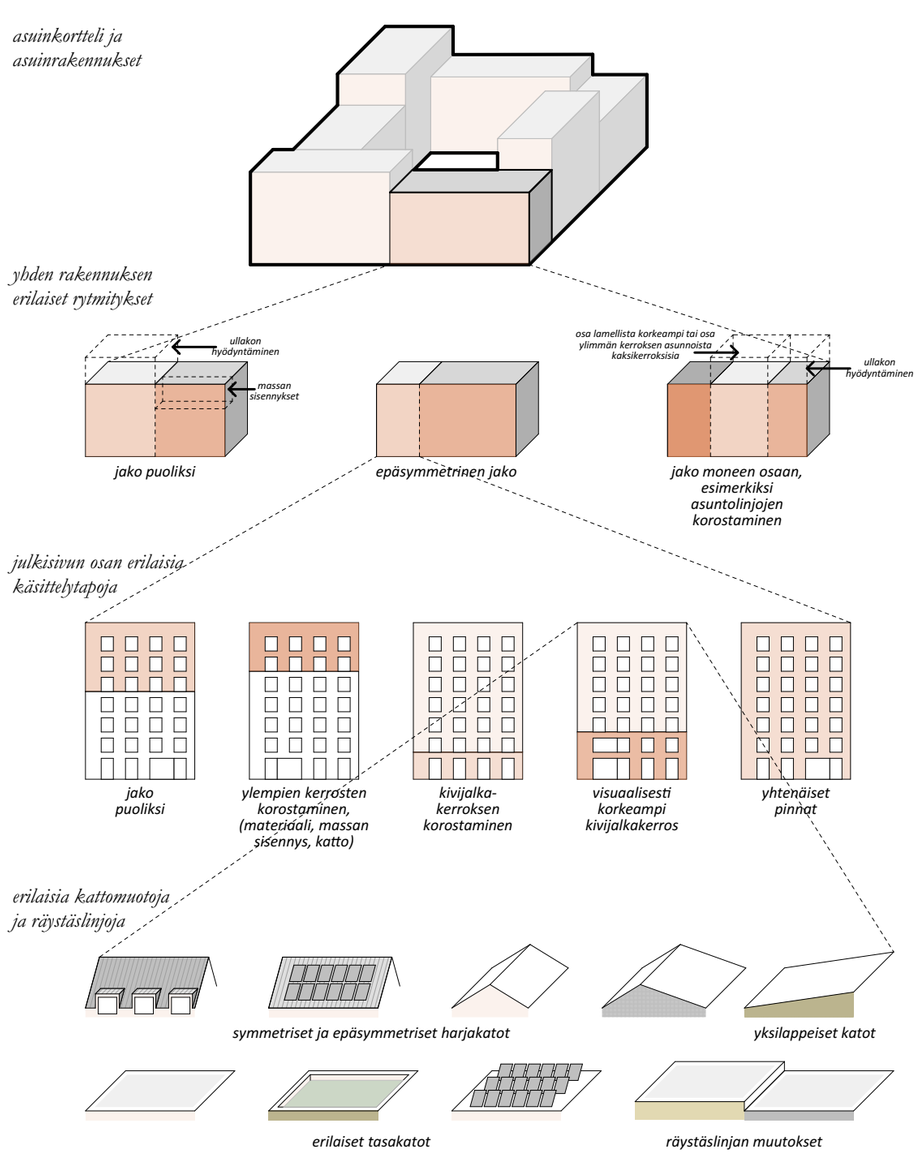
Kivijalkakerrosta on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Julkisivujen maantasokerroksen tulee olla avoin ja suuria umpinaisia julkisivupintoja tulee välttää. Kivijalkakerroksen yhteistilojen toimintojen tulee näkyä ja avautua julkisivun kautta kadulle. Liikehuoneistoja ja yhteistiloja voidaan korostaa asuntojen ikkunarytmistä poikkeavilla sommittelulla tai suuremmilla ikkunoilla. Suuria ikkunapintoja ei saa peittää. Maantasokerroksen asuntojen tulee myös näkyä julkisivussa sisäänkäynnein ja etupihoin.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

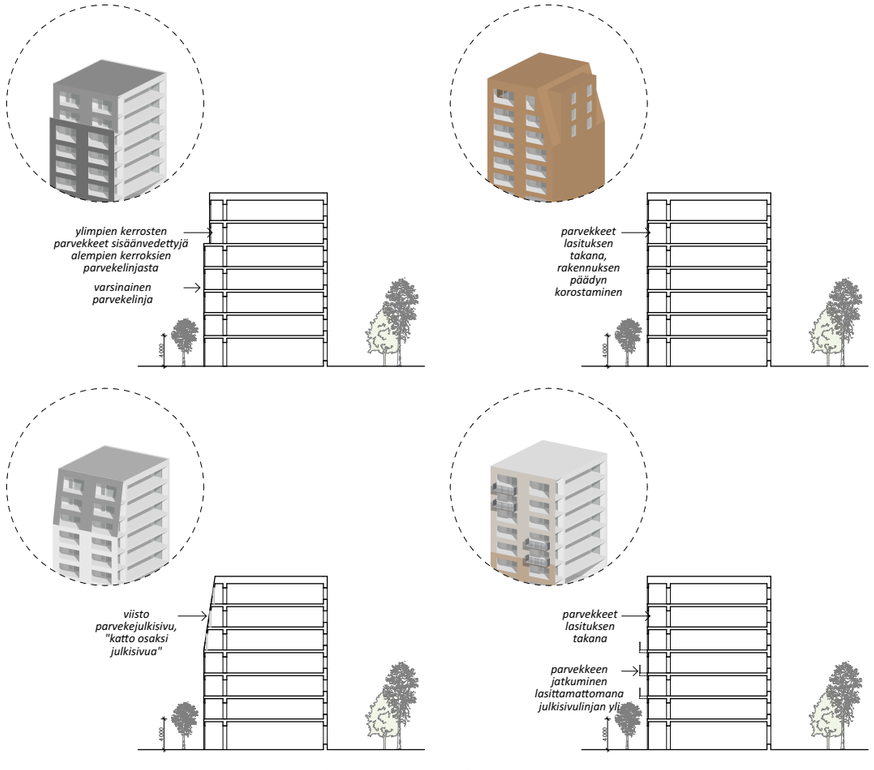
Yhdellä julkisivunosalla tarkoittaan visuaalisesti yhdeksi kokonaisuudeksi miellettävää osaa julkisivusta. Yhden rakennuksen julkisivu voi olla jaettu kahteen tai useampaan osaan vaihtamalla julkisivupinnan ilmettä, jolloin korttelijulkisivu muodostuu vaihtelevasta kokoelmasta erilaisia julkisivunosia. Koko lamellin mittaisia yhtenäisiä julkisivupintoja tulee välttää ja julkisivujen rytmin vaihdoksen tulee tapahtua tätä useammin. Korttelin suunnittelussa on huomioitava julkisivun liittyminen seuraavan tontin tai rakennuksen julkisivuun.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.



Asuinkortteleiden ja rakennusten monimuotoisuuden periaatteet, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §



Esimerkkejä parvekeiden hyödyntämisestä rakennusten massoittelussa, A R K - house arkkitehdit Oy



Julkisivun käsittelyn esimerkkejä: erilaisia ikkunajakoja, tapoja korostaa maantasokerrosta ja kattomuotoja, A R K - house arkkitehdit Oy

Mahdollisten elementtisaumojen tulee olla häivytetty julkisivun pintaan esimerkiksi erilaisten käsittelyjen, kuvioiden ja sommittelun keinoin. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinissä sallitaan sandwich-seinärakenteet, jolloin elementtisaumat jäävät parvekerakenteiden taakse piiloon.

Julkisivuissa tulee varautua katuvalaisinten kiinnitykseen. Katuvalaistuksen kohdat tarkentuvat katusuunnittelun edetessä.

Parvekkeet ja viherhuoneet

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja.

Lähtökohtaisesti jokaisella asunnolla tulee olla parveke. Massoittelun niin vaatiessa voidaan poikkeuksena pienempien asuntojen sekä yksittäisten isompien asuntojen parvekkeet toteuttaa myös ranskalaisina parvekkeina. Ranskalaisia parvekkeita voi kasvattaa miniparvekkeiksi, jolloin niissä voi olla esimerkiksi 60cm syvä lattialaatta. Parvekekaiteiden tulee olla kevyitä tai visuaalisesti osa rakennuksen julkisivua.

Viherhuoneet voivat sijaita parvekkeiden tavoin asuntojen yhteydessä, mutta viherhuoneita voi sijoittaa myös erilaisten yhteistilojen yhteyteen. Viherhuoneet ovat lämpimiä tai puolilämpimiä ja niiden ulkoseinissä on julkisivun omaisesti lasitus, joka on kuitenkin ainakin osittain avattava. Niissä maantason asunnoissa, jotka rajautuvat katuun, viherhuonetta voidaan hyödyntää sisäänkäynnissä lasikuistin tapaan, jolloin viherhuonetta ei lasketa kerrosalaan. Viherhuoneen määritelmässä noudatetaan PKS-ravan ohjeita.

Kadun ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma. Aukioiden ja Äyritien varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee lämmintä seinäpintaa.

Kadunpuoleisen parvekevyöhykkeen tulee olla osa rakennusmassaa ja muodostaa ns. lämpimän julkisivun vaikutelma. Tavoite on välttää koko korttelin mittaista yhtenäistä parvekelinjaa ja linja tulee rikkoa tuomalla joko lämmintä tilaa, parvekkeiden edustalla erilaisia julkisivusommitteluja ja aukotuksia tai viherhuoneita uloimpaan julkisivulinjaan kiinni. Parvekevyöhykettä voidaan hyödyntää julkisivukäsittelyssä ja massoittelussa erilaisin sisennyksin, vinoin pinnoin, ulostyöntyvin parvekkeenosin.

Kadun tai aukion puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadulle aukeavien maantasoasuntojen etupihojen välissä sallitaan myös levymäiset pieliseinät.

Maantasoasuntojen pihat voidaan erottaa kuitenkin toisistaan seinärakenteilla. Maantasoasuntojen kohdalla parvekelinjan alle voidaan myös sijoittaa pieniä asuntokohtaisia varastoja esimerkiksi ulkoiluvälineille. Maantason pihan tulee avautua kadun suuntaan. Lasitus on mahdollinen, mutta kadun puolella tulee huolehtia sisäänkäynnin toteutumisesta.

Yhteistilojen edustalla katujen puolella maantasokerrosta ei tule erottaa pienempiin osiin sisäänvedettyä parvekelinjaa kannattavin pieliseinien jatkoksin. Maantasokerrokseen yhteistilojen edustalla ulkotilan tulee olla yhtenäistä ja avointa, ns. arkadimaista ja yläpuolisten rakenteiden kannatus tulee ratkaista esimerkiksi pilarein. Kadunpuoleisten parvekelinjojen alapuoleista tilaa voi hyödyntää arkadina ja yhteistilan laajenemiseen katualueelle tai alueen vaihtoehtoisena katettuna reittinä ja yhteisöllisenä ulkotilana.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Ulkonevien parvekkeiden tulee olla ilmeeltään keveitä. Ulokeparvekkeet sallitaan, kun ulokeparvekkeella voidaan saavuttaa parvekkeen parempi suuntaus ja paremman valo-olosuhteet kuin sisäänvedetyllä parvekkeella. Ulokeparvekkeilla voidaan luoda myös vaihtelua rakennuksen julkisivurytmiin. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta pieliseinin tai pilarein.

Sisäänvedettyjä parvekkeita voidaan jatkaa julkisivulinjan ja rakennusalueen rajan yli lasittamattomina ulokeparvekkeina. Sisäänvedetyistä parvekelinjoista ulkonevien parvekkeiden ja astinlaudallisten ranskalaisten parvekkeiden ulkotilan ei tarvitse täyttää parvekkeille osoitettuja dB-vaatimuksia, sillä korttelialueet ja ympäristö tarjoavat erilaisia rauhallisia ulkotiloja oleskeluun asuntokohtaisten parvekkeiden lisäksi.

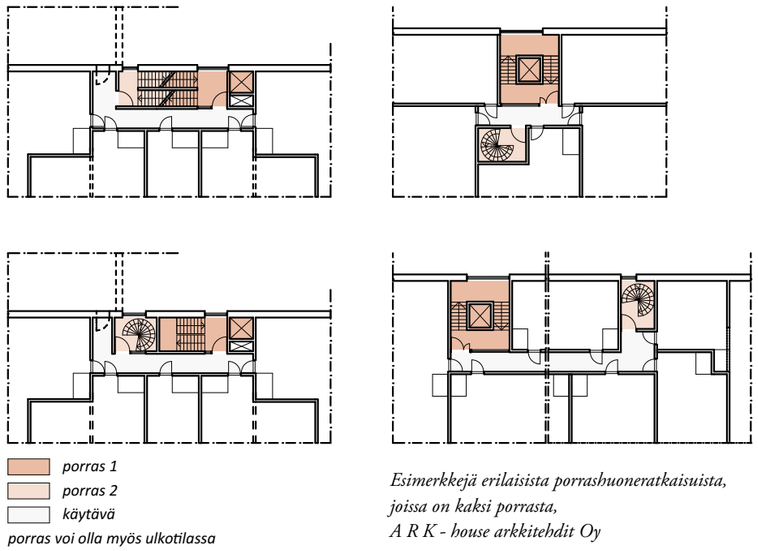
Sisäänkäynnit ja porrashuoneet

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

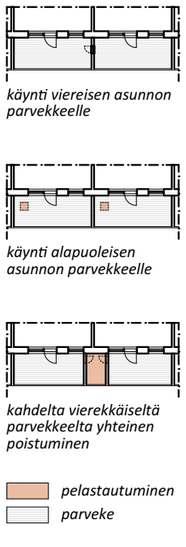
Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Porrashuoneiden tulee avautua kadulle ja pihalle. Toinen sisäänkäynti voi olla myös vaihtoehtoisesti porttikongiin tai rakennusmassojen väliseen kulkuyhteyteen. Mikäli vaihtelevat maastonmuodot niin ohjaavat, vain toisen rakennuksen sisäänkäynneistä tulee olla esteetön. Suunnittelussa tulee kuitenkin pyrkiä esteettömyyden toteutumiseen kaikilla sisäänkäynneillä. Esteettömien sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida alueen pääasialliset kulkusuunnat, yhteydet liikuntaesteisten pysäköintipaikoille ja pysäköintitaloille sekä julkisen liikenteen pysäkkeihin.

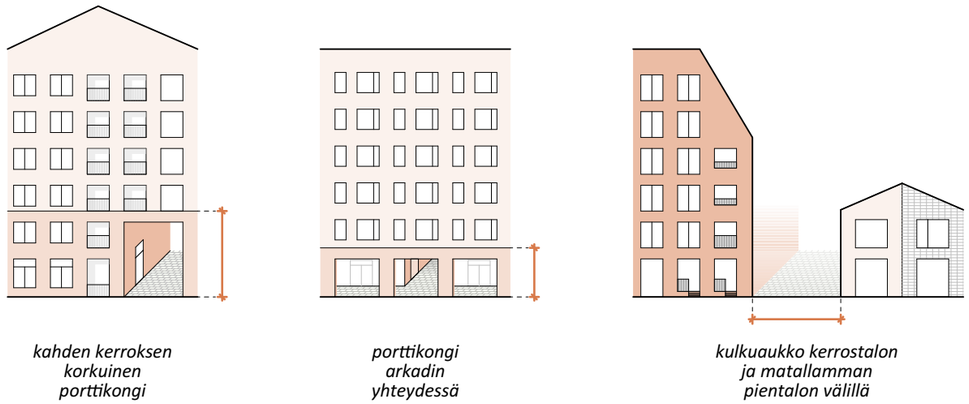
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §



Esimerkkejä erilaisista porrashuoneratkaisuista, joissa on kaksi porrasta, A R K - house arkkitehdit Oy



Esimerkkejä pelastautumisesta parvekkeiden kautta, A R K - house arkkitehdit Oy



Porttikongien ja kulkuaukkojen toteutuksen periaatteita, A R K - house arkkitehdit Oy

Omatoiminen pelastautuminen

Alueellisen periaatepäätöksen mukaisesti asunnoista tulee järjestää pelastautuminen ns. omatoimisesti, sillä yleisille katualueille ei varata tilaa pelastusauton nostopaikoille eikä niitä saa sijoittaa korttelipihoille. Poistumis- ja varateiden suunnitteluratkaisut perustuvat PKS-ravan ohjeisiin.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Pelastautumisratkaisuja ovat rakennuksen ominaisuuksista ja korkeudesta riippuen erillinen tarkoitukseen sopiva kiinteä porras, automaattisen sammutuslaitteiston hyödyntäminen sekä poistuminen viereisen tai alapuolisen palo-osaston parvekkeelle. Pelastusratkaisut tulee hyväksyttää pelastusviranomaisella.

Ohessa on esitetty ratkaisuesimerkkejä porrashuoneista, joissa poistuminen tapahtuu kerrostasoaulan kautta kahteen palo-osastoituun portaaseen sekä esimerkkejä pelastautumisesta parvekkeiden kautta.

Pelastusjärjestelyt eivät saa aiheuttaa julkisivujen ja asuntojen laadukkuudesta tinkimistä.

Porttikongit ja reitit

Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan pääosin kiinni. Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Arkadin kohdalla kulkuaukko saa tästä poiketen olla arkadin korkuinen.

Kulkuaukkojen sijoittelussa tulee noudattaa ensisijaisesti asemakaavaan merkittyjä kulkuaukkojen paikkoja. Näiden kulkuaukkojen lisäksi matalammat townhouse-rakennukset voidaan erottaa ympäröivän umpikorttelin korkeammista rakennuksista viitesuunnitelman mukaisilla kulkuaukoilla.

Pääsääntöisesti kulkuaukot ovat porttikongeja, joiden yli rakennuksen massa jatkuu. Rakennusmassan jatkoksi ei hyväksytä pelkkää porttikongin yli jatkuvaa kattorakennetta, vaan porttikongin yläpuolella tulee sijaita lämpimiä tiloja ja/tai parvekkeita, jotka antavat vastaavan vaikutelman. Porttikongien tulee olla pääsääntöisesti kahden kerroksen korkuisia. Arkadien yhteydessä sijaitsevat kulkuaukot voivat olla myös tätä matalampia ja noudattaa arkadin katon korkeutta.

Kulkuaukko voi olla rakennusmassan katkos korkeamman kerrostalon ja townhouse-rakennuksen välillä, jolloin vaatimusta rakennuksen jatkumisesta kulkuaukon yli ei ole.

Jokaiseen korttelipihaan on vähintään yksi kulku- ja huoltoyhteys kulkuaukon kautta. Yleensä kulkuyhteyksiä on vähintään kaksi. Kulkuaukon suunnittelussa tulee huomioida pelastus- ja huoltoliikenteen reitit ja niiden tarvitsema korkeus sekä alueen katusuunnitelma. Katualueiden yleissuunnitelmaa käsitellään kappaleessa *Yleisten alueiden suunnitelmat ja rajapintojen suunnittelu.*

Korttelipihoja ei saa sulkea ulkopuolisilta, eikä porttikongeihin saa sijoittaa portteja. Porttikongit ja sisäänkäynnit on sijoitettu niin, että ne muodostavat alueelle erilaisia reitistöjä korttelipihojen välille. Kulkuyhteyttä pihalle tulee korostaa arkkitehtuurin keinon tai sitä voidaan käyttää korttelissa taiteen paikkana.



Porttikongien sijainnit ja alueen toinen reitistö, Kulkuaukoista avautuu näkymälinjoja katu- ja puistoalueiden sekä korttelipihojen välille, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Maantasokerroksen eli kivijalkakerroksen ominaisuuksia

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa yhteistiloja ja asumista sekä asemakaavan osoittamassa laajuudessa liiketiloja.

Katualueen ja aukioiden puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros, joka on korkeudeltaan vähintään 4 m. Tätä matalampi kerroskorkeus sallitaan korttelipihojen puolella, Manttaalikujaan rajautuvissa rakennuksissa, pientaloissa sekä perustelluista syistä vähäisissä määrin kadun puolella.

Aukioiden puoleisille kortteleiden reunoille saa rakentaa arkadin, jonka korkeus on vähintään 4 m.

Maantasokerroksen muuntojoustavuutta ja tilojen monikäyttöisyyttä lisätään korkeammalla kerroskorkeudella. Tällä pyritään myös luomaan vaihtoehtoista ja ylemmistä kerroksista poikkeavaa asuntokantaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.

Leikkaus a. havainnollistaa kerroskorkeuden tulkitsemista. Kerroskorkeuden tulee täyttää 4 metrin minimivaade erityisesti kadun ja aukioiden puolisissa tiloissa ja yhteistilojen tulee olla pääsääntöisesti toteutettu minimissään 4 metrin kerroskorkeudella. Maantason asunnoissa kadun puolen tilojen kerroskorkeuden tulee olla pääsääntöisesti 4 metriä. Pihan puolella kerroskorkeus voi olla tätä matalampi. Maantasokerroksen lattiatasojen suunnittelussa tulee huomioida korttelipihan tulvareitin toteutuminen hulevesisuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

Etupihattomien, suoraan katuun rajautuvien maantason asuntojen sisäänkäynnit voivat olla rakennusmassasta sisäänvedettyjä, suoraan kadulta tai toteutettu esimerkiksi lasisen kuistin kautta. Maantasokerroksen asuntojen lattiataso voi olla tällöin kadun tasoa korkeammalla asuntojen yksityisyyden takaamiseksi. Tämä on esitetty leikkauksessa b.

Maanpinnan korkotasoista johtuen kerroskorkeudesta voidaan poiketa paikoitellen. Maanpäällisten tai osittain maanalaisten väestönsuoja- ja varastotilojen kerroskorkeus voi olla tätä matalampi, mikäli se on maanpinnan korkotasojen vuoksi perusteltua. Tällainen tilanne on esimerkiksi Manttaalikujan ja Annefredinkadun vastaisilla kortteleiden sivuilla.

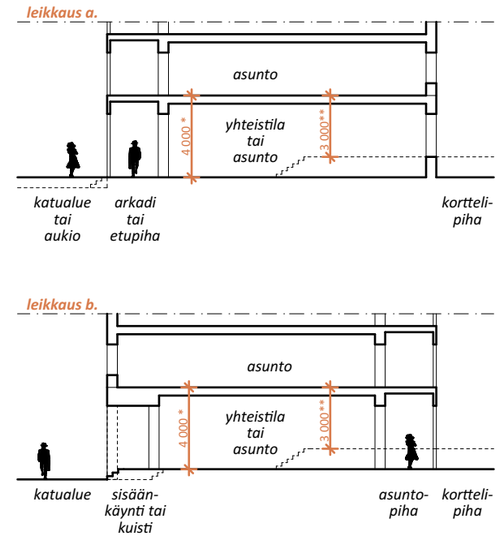
Maantasokerroksen asunnot

Jokaisen korttelin maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma sisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta.

Sisäänkäynnit tulee pyrkiä toteuttamaan kadun puolelta aktiivisen katutilan saavuttamiseksi. Rakennuksen sisäänkäynneistä vain toisen tulee olla esteetön, jolloin esimerkiksi katusisäänkäynti portaiden kautta ja esteellinen ja esteetön reitti toteutuu korttelipihan kautta. Kerrostalojen maantasoasuntojen suunnittelussa tulee huomioida esteettömyysasetukset ja suunnitella mahdollisuus ns. selviytymiskerrokseen.

Maantasokerroksen asuntojen katujen puoleisen tilan voi suunnitella muuntojoustavaksi niin, että asukkaalla on mahdollisuus käyttää sitä asuintilan lisäksi myös työ- tai ateljeetilanaan. Tähän kannustetaan erityisesti Äyritien varren asunnoissa, mutta myös muissa maantasokerroksen asunnoissa.

Asumisen monimuotoisuutta voi lisätä parven avulla. Kerrosalaan ei lasketa parvitiloja, joiden korkeus on alle 2,2 metriä ja tila täyttää parvelle asetetut vaatimukset. Parvia voidaan hyödyntää maantason asunnoissa yksityisyyden saavuttamiseksi sekä ylimmissä kerroksissa erilaisten korkeiden kattojen luomana parvitilana. Parvikerros ei lasketa rakennuksen kerrokseksi, mikäli siellä ei sijaitse asumista palvelevia välttämättömiä tiloja eikä se tätä asuinhuoneen vaatimuksia. Parvikerroksen määrittelyt on esitelty tarkemmin Vantaan rakennusvalvonnan ohjeissa Asuntoon liittyvä parvi ja parven kerrosalan laskeminen. Esimerkkejä parvien sijoittumisesta on esitetty sivun oikean alakulman leikkauksessa.



* maantasokerroksen minimikerroskorkeus pääosin ja arkadia määrittävä korkeus

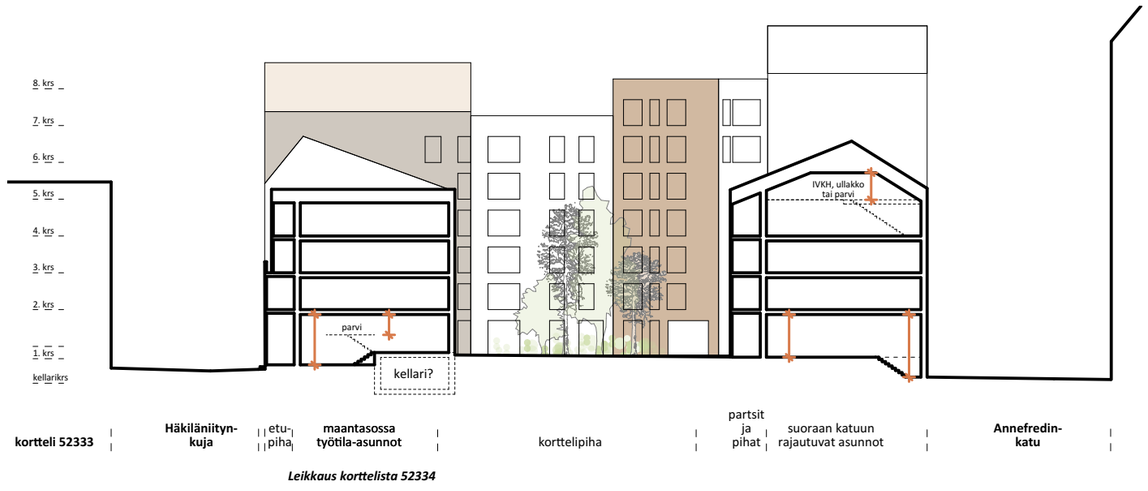
** maantasokerroksen pienempi kerroskorkeus pihan puolella (asunnot)

----- vaihtoehtoinen lattian tai maanpinnan taso, kun kyseessä on asunto

Maantasokerroksen kerroskorkeuden mitoitusperiaate, A R K - house arkkitehdit Oy



Esimerkki kerrostalojen ensimmäisten kerrosten sisäänkäntiratkaisusta, A R K - house arkkitehdit Oy



Leikkaus korttelista 52334

Maantason asuntojen liittyminen ympäröiviin katuihin ja korttelipihaan, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §



Näkymä Häkiläniitynkadulta Häkiläniitynaukion suuntaan, A R K - house arkkitehdit Oy

Oikealla näkyy korttelin 52334 arkadi ja arkadin taustalla sijaitsevia monitoimitiloja. Tilat aukeavat arkadiin.
Vasemmalla kortteli 52332, jonka maantasokerroksen yhteistilat aukeavat myös aukion suuntaan ja viereisille kaduille.
Aukion taustalla kortteli 52330.

Maantasokerroksen yhteistilat

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin aukioiden tai kadun suuntaan.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa asuntojen yhteyteen tai ullakolle rakennusoikeuden lisäksi.

Avoimet ja toiminnalliset yhteistilat tulee sijoittaa ensisijaisesti alueen sisäisten aukioiden, Pottiniitynaukion ja Häkiläniitynaukion, reunoille ja osittain myös alueen sisäisten katujen varsille. Suljetummat ja vähemmän aktiiviset yhteistilat voidaan sijoittaa alueen reunoille. Periaate yhteisten tilojen ja asuntojen sijoittumisesta maantasokerroksessa on esitetty kappaleen Kaupunkirakenne ja kaupunkikuvalliset tavoitteet maantasokerroksen toiminnot -kaaviossa. Yhteistilat tulee toteuttaa keskitettyinä korttelin eri yhtiöiden kesken ja ne suunnitellaan korttelin yhteisen kokonaissuunnitelman yhteydessä.

Toiminnallisilla ja avoimilla yhteistiloilla tarkoitetaan erilaisia kerho-, monitoimitiloja ja pesuloita sekä mahdollisia etätyötiloja, vieras- tai yöpymishuoneita, verstaita, kuntosaleja ja pajatiloja. Kerhotilan suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sen soveltumiseen myös esimerkiksi etätyöskentelyyn ja jaettavuuteen. Tämä suunnitellaan korttelin kokonaissuunnitelman yhteydessä.

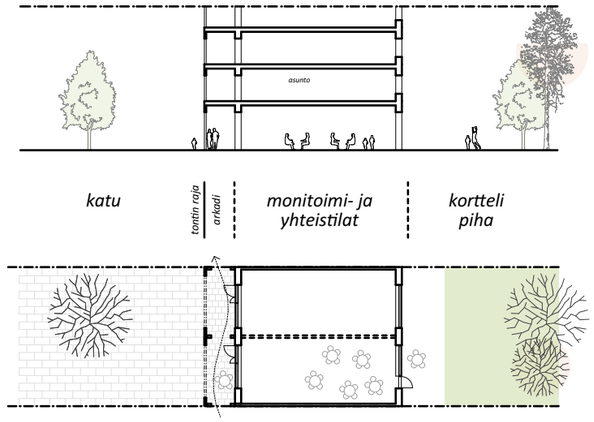
Ensimmäisen kerroksen varastotilat tulee toteuttaa julkisivukäsittelyltään myös mahdollisimman avoimina kadulle ja suljettua julkisivupintaa tulee välttää. Alueen viitesuunnitelma perustuu ratkaisuun, jossa irtaimistovarastot on sijoitettu kerroksiin asuntojen yhteyteen. Tällä ratkaisulla vähennetään ensimmäisen kerroksen suljetun julkisivun määrää ja jätetään tilaa maantason asunnoille ja toiminnallisille yhteistiloille.

Jotta maantasokerros olisi mahdollisimman avoin ja umpinaisten julkisivujen määrä mahdollisimman vähäinen, suositellaan irtaimistovarastot rakennettavaksi osaksi asuntoja asuinkerroksiin. Jos irtaimistovarastot toteutetaan asuntoon avautuvina, ne ovat asunnon kanssa samaa palo-osastoa. Asunnon yhteydessä sijaitseva irtaimistovarasto tulee toteuttaa niin, että se ei korvaa asunnon muita säilytystiloja ja esimerkiksi vaatehuonetta. Irtaimistovarastoa ei lasketa asunnon pinta-alaan.

Annefredinpuistoon rajautuvissa kortteleissa 52329 ja 52330 puiston vastaiset sivut on varattu asumiselle ja puistoon avautuville asuntopihoille.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai LPA-korttelin pysäköintitaloon korttelikohtaisesti keskitettyinä.

Viereisessä kaaviossa on esitetty jätehuoneiden ohjeellisia sijainteja. Jätehuoneet eivät saa sijaita aukioiden varrella ja jätehuoneiden sijoittelussa tulee huomioida alueen katusuunnitelman mukaiset huoltoliikenteelle mitoitetut reitit. Jätehuoneiden sijoittelussa suositaan korttelikohtaista yhtä jätehuonekokonaisuutta. Jätehuoneen voi jakaa osiin yhtiöittäin. Rakentamisen vaiheistuksesta johtuen tai muusta perustellusta syystä jätehuoneet voivat sijaita myös kahdessa eri paikassa korttelia, jolloin yhdessä korttelissa saa olla maksimissaan kaksi jätehuonekokonaisuutta. Jätehuoneen sijoittelussa tulee huomioida asukkaiden reitit alueella ja jätehuoneen saavutettavuus kaikista korttelin rakennuksista.



Esimerkki yhteistiloista aukioiden varrella,
A R K - house arkkitehdit Oy



Huoltoliikenteen ohjeelliset reitit ja jätehuoneiden sijoitteluperiaate,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Rakennusten suunnitteluohjeet

Pysäköintilaitosten korttelialueet

Tässä kappaleessa käsitellään pysäköintilaitosten korttelialueita koskevia asemakaavamääräyksiä ja suunnitteluohjeita.

Autopaikkojen jakautuminen kortteleittain

Kortteleiden 52328, 52329, 52331 ja 52332 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52331.

Kortteleiden 52330, 52333 ja 52334 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52333.

Vieraspaikat sijoitetaan LPA-alueille kortteleihin 52331 ja 52333. Huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan alueen sisäisten katujen varrelle tai pysäköintitaloon kortteleihin 52331 ja 52333.

Pysäköintipaikkojen sijoittuminen ja jakautuminen kortteleiden kesken on esitetty viereisessä kaaviossa. Pysäköintilaitoksiin sijoittuu myös alueen vieraspysäköinti sekä korttelin 52331 alueelle koulun ja päiväkodin saattoliikenteen paikkoja. Vieraspysäköinnin ja saattoliikenteen autopaikojen aluetta ei saa erottaa puomilla tai portilla vaan ajoyhteyden tulee olla vapaa. Osa LE-paikoista on katualueilla ja osa pysäköintilaitoksissa. LE-paikkoja ei tule sijoittaa korttelipihoille.

Pysäköintilaitoksista tulee suunnitella kulkuyhteydet niin, että kulkuyhteydet pysäköintilaitosta asukkaiden porrashuoneisiin ja koulun ja päiväkodin tontille ovat mahdollisimman luontevat. Yhteyttä pysäköintilaitoksesta sen viereiseen korttelipihaan tai rakennuksiin suositellaan toteutettavaksi mahdollisuuksien mukaan.

Pysäköintilaitosten toiminnot

Pysäköintilaitoksin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja sekä kortteleiden 52331 ja 52333 jätetiloja. Korttelin 52331 jätteenkeräys tulee hoitaa Pottiniitynkadun kautta.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52331 ja 52333.

Pysäköintilaitoksen ensimmäiseen kerrokseen on varattu tilaa kiinteistömuuntajalle ja pysäköintilaitoksen korttelin jätehuoneelle. Lisäksi pysäköintilaitoksiin voi sijoittaa polkupyöräpaikkoja ja pyörien huoltotiloja sekä autojen renkaidenvaihtopaikkoja. Pysäköintilaitoksen yhteydessä voi sijaita myös mahdollisen uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavia teknisiä tiloja.

Mahdolliset pyöräpaikat ja toiminnalliset yhteistilat tulee sijoittaa niin, että ne avautuvat kaduille julkisivun kautta esimerkiksi ovin ja ikkunoin katutilaa elävöittäen ja niin, että ne ovat helposti saavutettavissa.

Seuraavalla sivulla on esitetty esimerkkiratkaisu pysäköintitalon ratkaisusta, joka perustuu laitosta kiertävään ramppiin.



Pysäköintilaitokset ja niitä hyödyntävät korttelit,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Katto

Pysäköintilaitoksen ylimmän kerroksen pinta-alasta tulee kattaa vähintään 40 % viherkattona. Aurinkopaneeleja saa sijoittaa katolle.

Viherkaton kasvualustapaksuuden tulee olla vähintään 100 mm. Kasvillisuustyyppinä tulee suosia ketokasvillisuutta. Pysäköintilaitosta voidaan kattaa myös enemmän joko viherkatolla ja/tai kattopintaa voidaan hyödyntää aurinkosähkön keräämisessä. Katon asema viereisten korkeampien asuinrakennusten näkymissä on otettava suunnittelussa huomioon.

Pysäköintilaitoksen kattamisella mahdollistetaan hulevesien pitäminen puhtaampana ja viherkatoilla hulevesien osittainen pidättäminen. Korttelialueiden hulevesien keräämistä, viivytystä ja jyvittämistä on käsitelty tarkemmin kappaleessa *Pihakonsepti ja ulkotilojen suunnitteluohjeet.*

Julkisivut

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

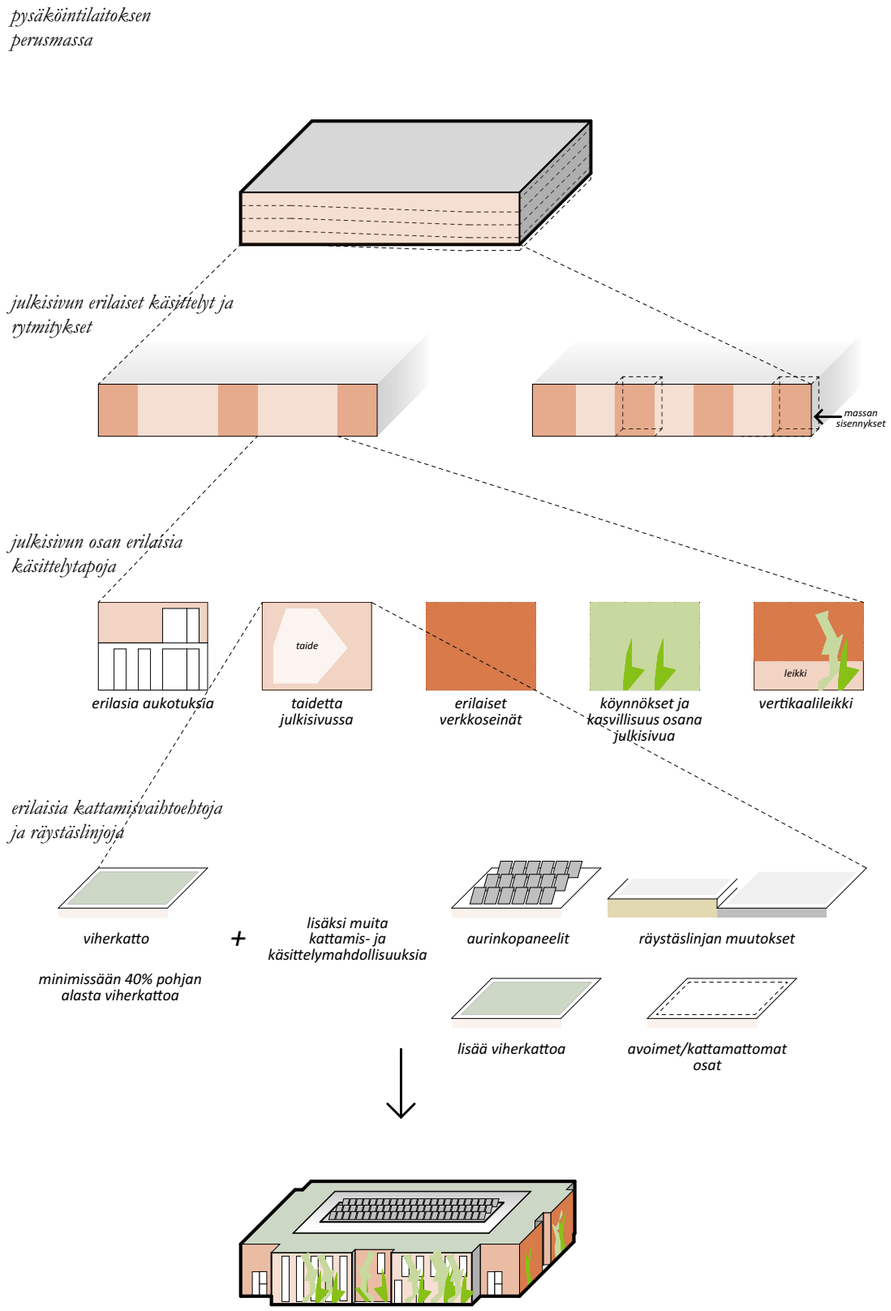
Pysäköintilaitosten julkisivut tulee rakentaa niihin liittyvän umpikorttelin julkisivumaailmaa mukaileviksi ja julkisivun käsittelyn tulee muodostaa kokonaisuus saman korttelin muiden rakennusten kanssa. Pysäköintilaitosten julkisivut ovat myös mahdollisia taiteen paikkoja.

Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pottiniitynaukion sekä Häkiläniitynkujan puolella köynnökset voidaan sijoittaa katualueelle.

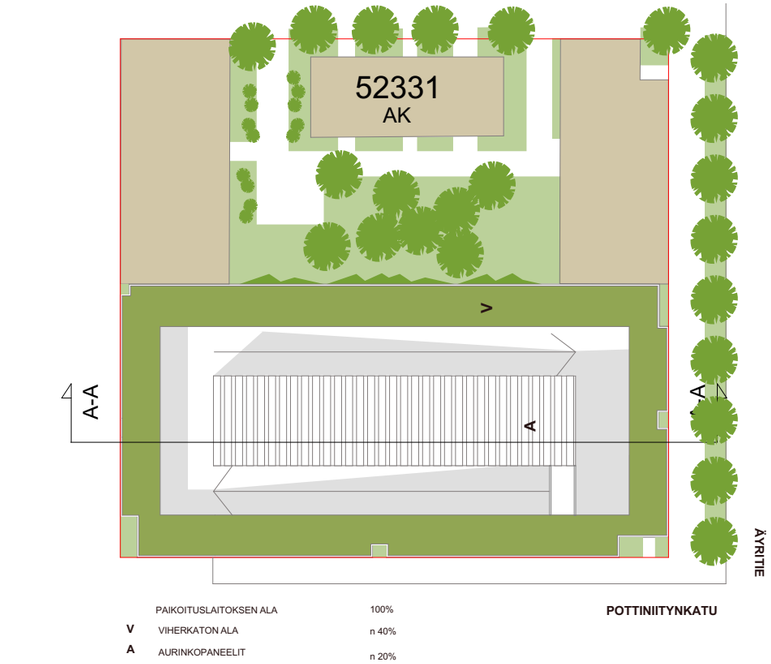
Köynnöksille tulee varata kasvualustaa 600 mm:n kaistale rakennusten edustalta. Mahdollisuuksien mukaan voidaan hyödyntää kantavaa kasvualustaa. Pysäköintilaitoksen julkisivun materiaali ja köynnöslajit on sovitettava yhteen siten, että köynnökset pääsevät kiipeämään julkisivua ylös. Köynnöksiä on myös mahdollista istuttaa ylös julkisivuissa oleviin istutuslaatikoihin. Tällöin on mahdollistettava laatikoiden kastelu ja minimoitava kasvualustan jäätymisriski.

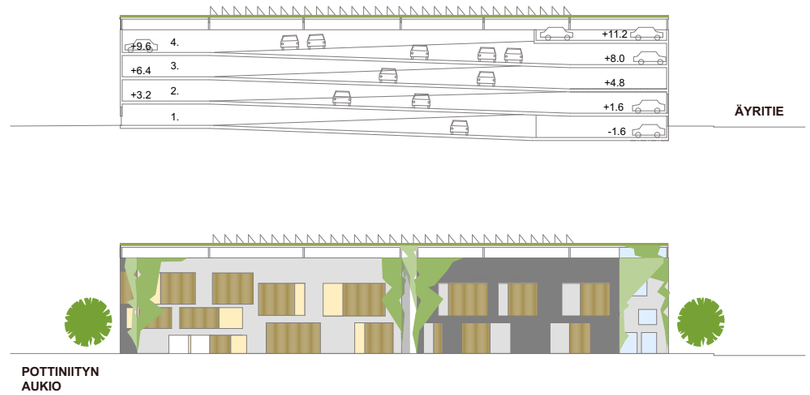
Pysäköintilaitosten julkisivujen köynnökset istutetaan pääsääntöisesti korttelialueelle ja pysäköintilaitosten lounais- ja luoteissivuille on varattu metrin levyinen tila istuttamiselle. Pottiniitynaukion päädyssä ja Häkiläniitynkujalla köynnöksille ja kasvualustalle on varattu tilaa katualueelta.

Pysäköintilaitosten pihan puoleisia julkisivuja voidaan hyödyntää osana pihan leikkiympäristöä. Seinällä voi olla esimerkiksi kiipeilyseinää, palloilua (esim. koripallokori) tai vertikaalinen leikkiväline (esim. Wallholla, Lappset). Lisäksi julkisivuilla tulee olla köynnöksiä. Julkisivua voi rytmittää myös esimerkiksi ulkoportain tai vastaavin rakentein.



Paikoituslaitoksen massoittelun ja julkisivun käsittelyn ohjeita,
A R K - house arkkitehdit Oy





Paikotuslaitoksen ratkaisuesimerkki korttelista 52331,
A R K - house arkkitehdit Oy

Esimerkissä laitos on katettu asemakaavamääräyksen mukaisesti viherkatolla laitoksen ulkoreunoilla. Asemakaavamääräyksen lisäksi laitoksen keskiosa on katettu ja tähän on sijoitettu aurinkopaneeleja.

Laitos perustuu ramppiratkaisuun, jossa yhdellä laitoksen sivulla ramppi nousee aina puolen kerroksen verran. Rampin varrella on pysäköintiä. Ensimmäisessä kerroksessa on korttelin 52328 saattoliikenteen pysäköintiä ja vieraspaikkoja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteleiden pihakonsepti

Yleiset tavoitteet

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla esirakentamisen pengerrysmaaperään soveltuen.

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.



Villi luonto ja moderni piha

Pihojen konsepti,
Aino Landscaping Oy

Annefredin pihoille halutaan luoda luonnon monimuotoisuutta tukevia, vehreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, jossa hulevettä läpäisevillä pinnoilla on suuri merkitys. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Tavoitteena on myös, että asukkaat kokisivat pihat omikseen ja ottaisivat ne haltuun.

Kortteleiden pihat ja asuntopihat ovat tärkeä osa Annefredin elävää ja vehreää viherrakennetta yhdessä Annefredin puiston, taskupuistojen, aukioiden ja urbaanin viherreitin kanssa. Urbaani viherreitti kulkee alueen läpi Pottiniitynkujaa ja Pottiniitynpolkua pitkin Pottiniitynaukion läpi. Katuvihreän ja aukioiden kasvillisuuden lisäksi urbaanilla viherreitillä vehreyttä vahvistavat katua reunustavat asukkaiden etupihat, avaukset vehreille korttelipihoille ja mahdolliset viherkatot sekä köynnösseinät.

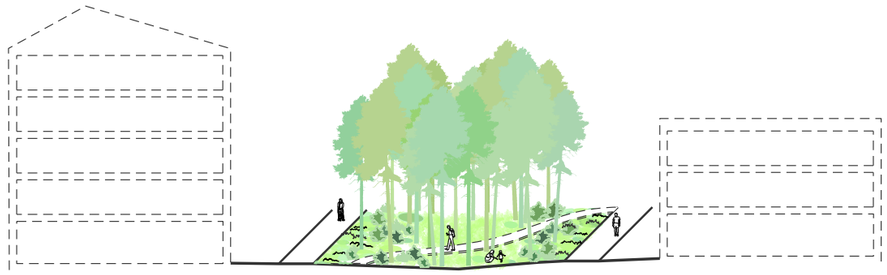
Konsepti:

Kortteleiden pihakonseptissa villi luonto ja moderni piha kohtaavat. Jokaisen korttelin keskelle luodaan ”pihametsä”, jota ympäröi huolitellu moderni piha kulkureitteineen ja oleskelupaikkoineen. Pihametsät muodostuvat dynaamisista puu-, pensas-, perenna- ja niittyistutuksista ja tuovat jokaiselle sisäpihalle omanlaisensa pienen metsäisen biotoopin. Sukkessio, eli kasvilajiston vähittäinen muuttuminen, on osa konseptia ja pihan luonnetta. Avoin niittymäinen piha muuttuu vähitellen puustoisemmaksi metsäksi. Asukkailla on rooli osana sukkessiota: he ottavat tilan haltuun omilla tavoillaan. Tulevaisuudessa taloyhtiöt päättävät, miten puustoa ja muuta kasvillisuutta tullaan harventamaan sen kasvaessa. Myös pihan toiminnot muuttuvat, kun käyttäjät kasvavat ja vaihtuvat. Piha onkin jatkuva toiminnallinen ja kasvullinen prosessi.

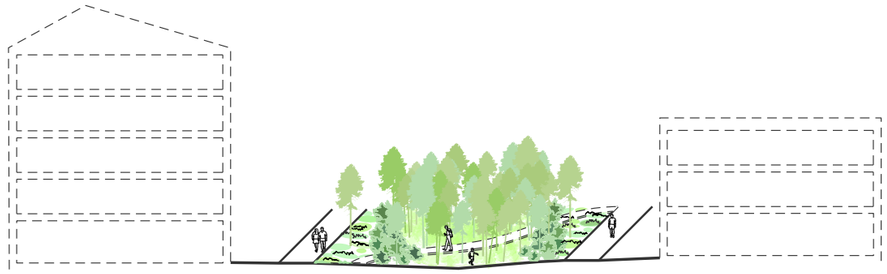
Jokaisella pihalla on myös oma leikkikonseptinsa. Tarkoituksena on, että eri pihojen leikkipaikat täydentävät toisiaan eikä yhdellä pihalla tarvitse olla kaikkia leikkivälineitä. Tärkein leikin mahdollistaja pihoilla on kuitenkin ”metsä”, joka tarjoaa rajattomia leikkimahdollisuuksia ja jättää tilaa mielikuvitukselle ja luovuudelle.



Pihojen pääelementit pysyvät, mutta niiden käyttö muuntuu asukkaiden toimesta
Aino Landscaping Oy



Harvennusten jälkeen: vuosi 25



Ennen harvennuksia: vuosi 5



Istutustilanne: vuosi 1

Dynaaminen puuvyöhyke
Dynaaminen pensasvyöhyke
Dynaaminen perennavyöhyke

Dynaamisen metsikön vyöhykkeet



Pihojen sukkessio
Aino Landscaping Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Yhteispiha

Dynaaminen kasvillisuus eli ”metsä”

”Dynaaminen kasvillisuus on monilajista, kerroksellista ja jatkuvasti muuttuvaa. Se tukee monimuotoisen ekosysteemin kehittymistä ympärilleen sekä maan pinnalla että maaperässä. Monilajinen kasviyhdyskunta sopeutuu joustavasti olosuhteiden muutoksiin ja on siksi vakaa ja kestävä.” (Karilas: Dynaaminen kasvillisuus, Viherympäristöliiton julkaisu no 64, 2019)

Pihan kasvillisuus tulee istuttaa monilajiseksi, kerroksellisek-si sekä dynaamiseksi kasviyhdyskunnaksi rakentamistapaoh-jeessa määritellyn metsäkonseptin mukaisesti.

Pihojen tavoitteena on metsäisyys. Keskeinen istutusalue muodostetaan puuistutuksista sekä erilaisista aluskasvillisuusvyöhykkeistä, joita ovat esimerkiksi perenna-, niitty- ja pensasvyöhykkeet. Pihoilla käytetään eri kokoisia puiden taimia aina metsitystaimista puistopuun taimikokoon. Aluskasvillisuuden rooli korostuu ensimmäisinä vuosina, kun puut ovat vielä pieniä. Etenkin dynaamiset perennaistutukset tuovat näyttävyyttä pihoille kasvun alkuvaiheessa. Kun puut kasvavat, pihojen luonne muuttuu ja aluskasvillisuus mukautuu uusiin olosuhteisiin. Aluskasvillisuutta istutettaessa käytetään sekä niittysiemenkylvöä että perennoiden ja niittykasvien pottitaimia. Nopeaa näyttävyyttä tavoiteltaessa voidaan hyödyntää myös valmiita perenna- ja niittymattoja. Siemenseoksen koostumuksessa on hyvä huomioida pihan tulevat olosuhteet ja lisätä seokseen myös puiden alla menestyvien kasvien siemeniä, jotka jäävät siemenpankkiin odottamaan puiden kasvamista.

Aluskasvillisuuden herkästi kuluvat alueet rajataan esimerkiksi lahopuilla, kivillä tai matalilla suoja-aidoilla. ”Metsässä” tulee kuitenkin olla myös alueita, joilla leikki on sallittu. Kulkua ohjataan ”metsän” poikki kulkevilla poluilla. Polut voivat olla esimerkiksi pitkospuita, laiturimaisia puurakenteita tai askel- tai hyppelykiviä. Niiden yhteydessä on mahdollista hyödyntää taidetta.

Kullekin korttelipihalle luodaan omanlainen kasvillisuustyyppinsä, jossa voidaan suosia esimerkiksi habitukseltaan tietyn tyyppisiä kasveja. Kasvien valinnassa tulee kuitenkin ottaa pienilmasto- ja kosteusolosuhteet huomioon. Rakennukset varjostavat pihoja kuten myös puut niiden kasvaessa. Dynaamisilla perennakasvillisuusalueillavoi kuitenkin suosia auringossa viihtyviä näyttävästi kukkivia kasveja, kun puut ovat alkuun pieniä. Viereisessä kuvassa on esimerkkejä kasvillisuustyypeistä ja niiden metsikön päälajeista.

Rakenteet ja pinnoitteet

Pihojen rakenteiden ja pinnoitteiden tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä vastapainona dynaamisesti kasvavalle kasvillisuudelle. Laadukkaat ja viimeistellyt rakenteet ja pinnoitteet auttavat siihen, ettei dynaamista istutusaluetta koeta ”ryteiköksi”. Pinnoitteina suositaan vettäläpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa ja nurmikiveyksiä. Kivituhkan reunat tulee rajata esimerkiksi juoksukivin viimeistellyn ilmeen aikaansaamiseksi.



Puut
Terijoensalava (Salix fragilis 'Bullata')
Hopeapaju (Salix alba)

Pensas -kerros
Kiiltopaju (Salix phylicifolia)
Koripaju (Salix viminalis)
Kevätlinnunsilmä (Chrysosplenium alternifolium)
Rohtovirmajuuri (Valeriana officinalis)
Jänönsara (Carex leporina)
Korpikaisla (Scirpus sylvaticus)
Luhtasara (Carex vesicaria)



Puut
Haavat (Populus)
Hieskoivu (Betula pubescens)

Pensas -kerros
Mesiangervo (Filipendula ulmaria)

Alus -kasvil-lisuus
Kevättähtimö (Stellaria holostea)
Kurjenkello(Campanula persicifolia)
Niittyleinikki (Ranunculus acris)
Puistolemmikki (Myosotis sylvatica)
Harmio(Berteroa incana)



Puut
Vaahterat (Acer)
Kynäjalava (Ulmus laevis)

Pensas -kerros
Pähkinäpensas (corylus avellana)
Kuusamat (Lonicera)

Alus -kasvil-lisuus
Kevätlinnunherne (Lathyrus vernus)
Ukonkello (Campanula latifolia)



Puut
Tervaleppä (Alnus glutinosa)
Raita (Salix caprea)

Pensas -kerros
Lehtokuusama (Lonicera xylosteum)
Vadelma (Rubus idaeus)

Alus -kasvil-lisuus
Ojakellukka (Geum rivale)
Purtojuuri (Succisa pratensis)



Puut
Kotipihlaja (Sorbus aucuparia)
Omenapuut (Malus)

Pensas -kerros
Metsäruusu (Rosa cinnamomea)
Viini- ja ruusuköynnökset

Alus -kasvil-lisuus
Puistolemmikki (Myosotis sylvatica)
Kultapiisku (Solidago virgaurea)
Lehtosinilatva (Polemonium caeruleum)
Metsäkurjenpolvi (Geranium sylvaticum)
Nurmikaunokki (Centaurea phrygia)
Varsankello (Campanula trachelium)



Puut
Metsäkuusi (Picea abies)
Hieskoivu (Betula pubescens)
Kotipihlaja (Sorbus aucuparia)

Alus -kasvil-lisuus
Metsäimarre (Gymnocarpium dryopteris)
Metsäalvejuuri (Dryopteris carthusiana)
Metsäkorte (Equisetum sylvaticum)
Käenkaaali (Oxalis acetosella)

Konseptiesimerkkejä dynaamisten istutusalueiden kasvilajeista, Aino Landscaping Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Oleskelu ja leikki

Pihojen oleskelupaikkoja on aurinkoisissa kohdissa, ”metsässä” polkujen risteyskohdissa sekä rakennusten seinustoilla yhteistilojen yhteydessä. Yhteistilojen ja pihan liittymäkohta tulee suunnitella huolellisesti. Pihan puolella olevilla saunoilla ja kerhohuoneilla tulee olla ulko-oleskelutila.

Jokaiselle korttelille on osoitettu oma leikkiteemansa. Pihojen leikkipaikat ovat kaikkien Annefredin asukkaiden käytettävissä. Ajatuksena on, että jokaisella pihalla ei tarvitse olla monenlaisia välineitä vaan Annefredin pihat täydentävät toisiaan tässä suhteessa. Vieressä on myös puiston ja koulun leikkipaikat, joissa on kattavampi välinevalikoima. Korttelikohtaiset teemat on osoitettu tässä rakentamistapaohjeessa siksi, että päällekkäisyyttä eri pihojen välillä ei tulisi. Leikkiteemasta voi kuitenkin perustellusti poiketa tai sitä voi täydentää. Korttelikohtaiset leikkiteemat on esitetty tämän sivun kuvissa.

Leikkipaikat rakennetaan luonnonmukaisina siten, että esimerkiksi kiviä ja puiden runkoja hyödynnetään mahdollisimman paljon. Esimerkiksi hiekkaleikkialueet voivat rajautua ainakin joltain sivultaan kiviin ja runkoihin. Turva-alustana käytetään turvasoraa tai -haketta. Välineiden määrä minimoidaan. Tarkoitus on, että ”metsä” toimii kortteleiden tärkeimpänä leikkiympäristönä. On tärkeää, että ”metsästä” rajataan alue, jolla leikkiminen on sallittua, vaikka muuten aluskasvillisuutta suojattaisiin.

Kadun puoleiset alueet

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.

Katualueen ja rakennusten väliin jää vaihdellen 0-1 metrin kaistaleet. LPA-alueiden ympärillä olevat kaistaleet tulee istuttaa köynnösistutuksin. Etupihojen edustan kaistaleille tulee istuttaa mahdollisuuksien mukaan pensaita ja/tai perennoita. Muuten kaistaleet kivetään yhtenäisellä kiveyksellä, joka sopii yhteen muun katuympäristön kanssa.



Leikkiteemat kortteleittain
Aino Landscaping Oy













Referenssikuvia korttelikohtaisista leikkikonsepteista,

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Asuntokohtaiset pihat

Asuntokohtaisia sisääntulopihoja / etupuutarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin.

Äyritien puolelle rakennettavat asuntokohtaiset oleskelupihat tulee korottaa katutasoa ylemmäs yksityisyyden varmistamiseksi.

Annefredin alueella on erilaisia asuntokohtaisten pihojen tyyppejä, jotka on esitelty alla olevassa kaaviossa. Asukkaille tulee luoda mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asuntopihaansa. Asukas voi esimerkiksi valita haluamansa istutukset muutamasta vaihtoehdosta tai vaihtoehtoisesti istuttaa ne itse. Valintamahdollisuuksia voi myös olla pihan pinnoitteissa.



Kaavio ja leikkauksia pihatyypeistä, Aino Landscaping Oy

Monipuolinen kasvillisuus

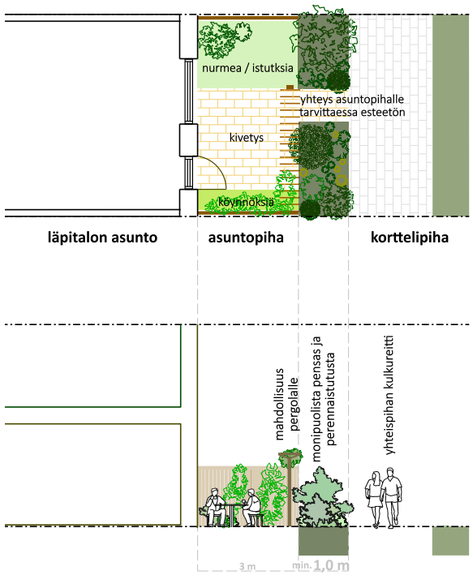


yksityisyyttä korkean kasvillisuuden takana

näkymä matalan kasvillisuuden yli

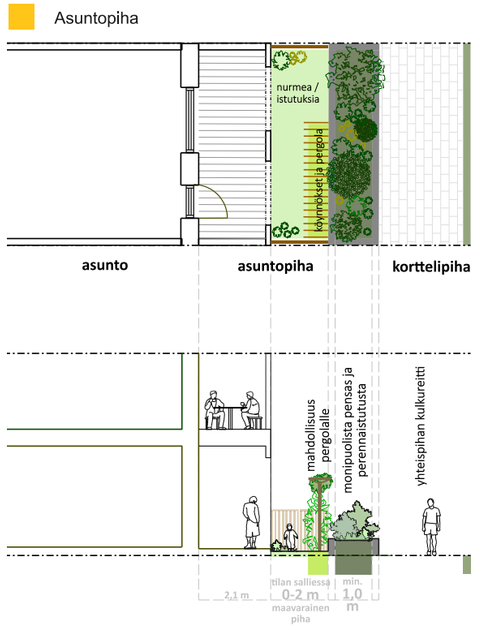
Kortteleiden istutusten tulee koostua vaihtelevan korkuisesta monipuolisesta kasvillisuudesta, jolla rajataan ja suljetaan näkymiä.

Läpitalon asunnon takapiha



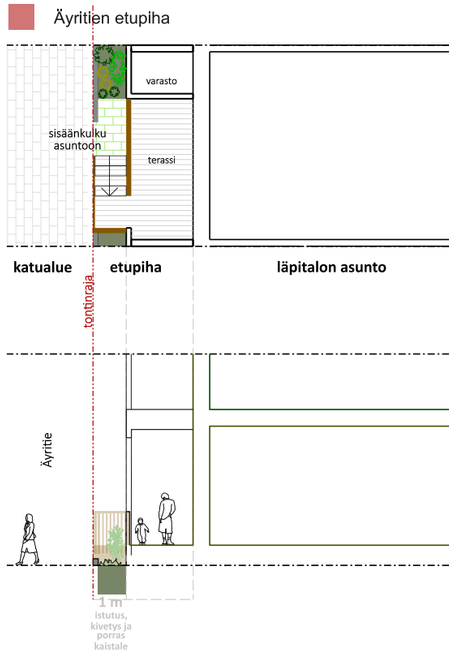
Asuntopihan ja korttelipihan erottavan istutusalueen syvyyden tulee olla vähintään metri. Istutusalueella tulee olla monipuolinen perenna- ja pensasistutus. Massaistutuksia tulee välttää.

Asuntopiha



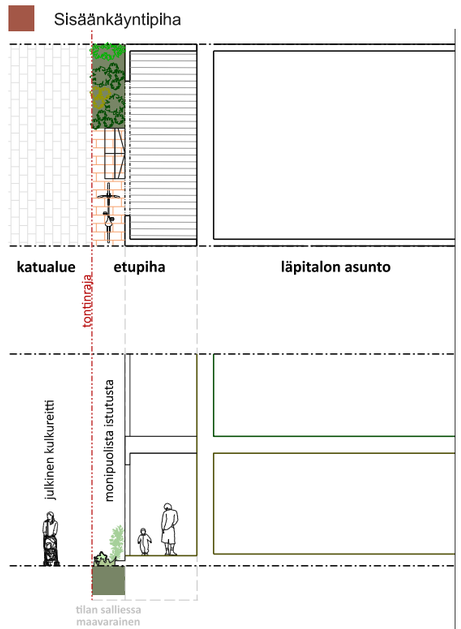
Tilan salliessa terassin jatkeena on piha. Mahdollisuuksien mukaan asuntokohtainen piha terasseineen on yhteispihaa korkeammalla. Asuntopihaa rajaavana tekijänä on korotettu istutusallas, jossa on monipuolista pensas- ja perennakasvillisuutta.

Äyritien etupiha



Äyritien varrella olevien asuntojen tulee olla katutasoa korkeammalla. Pihaa voi olla kahdessa tasossa monipuolisen maantasokerroksen luomiseksi. Asuntoihin tulee järjestää pääsy kadulta.

Sisäänkäyntipiha



Etupihoille tulee mahdollisuuksien mukaan varata tilaa kasvillisuudelle.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteleiden hulevedet

Hulevedet käsitellään luonnonmukaisin menetelmin sekä viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään. Puilla ja kasvillisuudella suuri merkitys hulevesien hallinnassa haihduttajina, virtauksen hidastajina ja puhdistajina.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Pihoilla ”metsä” on painettu alas siten, että se voi kokonaisuudessaan toimia hulevesien viivytysalueena. Kortteleiden viivytystarve on laskettu vihertehokkuuslaskelmien yhteydessä Vantaan kaupungin iWater laskurilla. Hulevesipainanteet suunnitellaan niin, että matalimmallakin olevat alueet ovat kasvillisuuspeitteisiä ja niissä suositaan kosteuden vaihtelua sietävää kasvillisuutta. Kivikkoa vältetään painanteissa, ellei eroosiosuojaus sitä vaadi. Tulvatilanteessa vesi voi nousta koko ”metsään”. Pinnantasaus ja käytävien ja ”metsän” reuna-alueet on suunniteltava siten, että pihan pintavedet ohjautuvat ”metsään”. Pihojen tulvareitteinä toimivat porttikongit. Jotta tulvareitit toimivat, pihojen korkotason on oltava katujen tasoa korkeammalla.

Lapekattojen hulevesiä ohjataan mahdollisimman paljon sisäpihojen viivytykseen. Kaduille kallistuvien kattohulevesien viivytystä kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan sisäpihan viivytyksessä. Koska kortteleiden kaikkia hulevesiä ei ole mahdollista johtaa korttelipihalle viivytettäväksi, on viereiseen hulevesikaavioon laskettu kaduille kallistuvan kattopinta-alan hulevesimitoitus Vantaan hulevesilaskurilla. Laskelmissa on oletettu 40% kattopinta-alasta kallistuvan kaduille ja päätyvän viivyttämättä yleisten alueiden hulevesiverkostoon. Lopulliset hulevesien viivytystarpeet ja mahdollisuudet tutkitaan tarkemmin toteutussuunnittelussa.

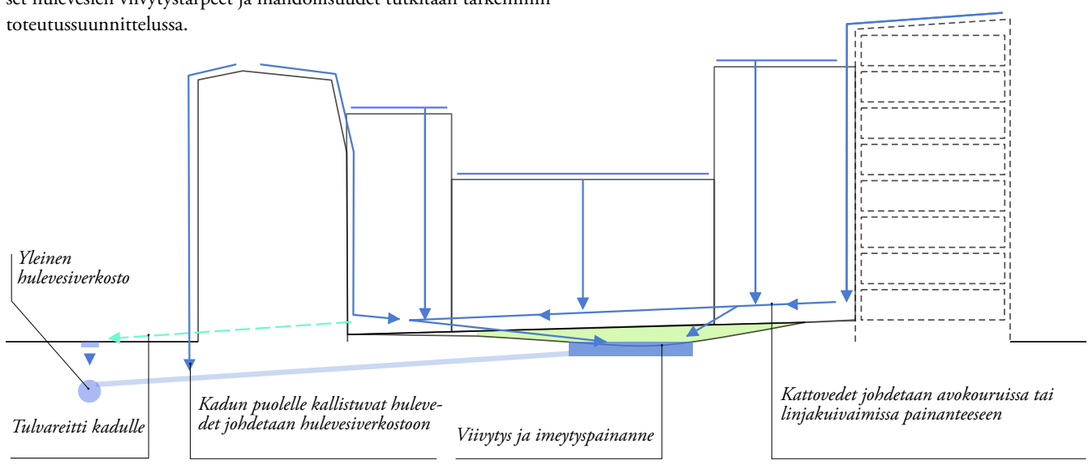
LPA-alueiden vihertehokkuudet on jyvitetty kortteleiden vihertehokkuuksiin kortteleiden kerrosneliömetrien suhteessa. Tämän vuoksi kortteleiden todellinen hulevesien viivytystarve on viereisen hulevesikaavion viivytystarvelukuja pienempi, kun LPA-alueiden hulevesiä ei todellisuudessa pystytä ohjaamaan kortteleiden hulevesipainanteisiin. Näin LPA-alueiden viivytys saadaan kuitenkin kompensoitua korttelipihojen viivytystilavuudessa. Myös viherkatoilla on suuri merkitys LPA-alueiden hulevesien määrällisessä ja laadullisessa hallinnassa. Pysäköintilaitoksia koskevassa kaavamääräyksessä velvoitetaan kattamaan vähintään 40% ylimmän kerroksen pinta-alasta viherkattona.

Esimerkkejä laskeutusaltaista, avokouruista ja linjakuivaimista, Aino Landscaping Oy



Kiintoaineksen laskeutus ennen hulevesi-painanteeseen johtamista

Hulevesien johtaminen linjakuivaimessa



Hulevesiperiaate, Aino Landscaping Oy



Hulevesikaavio Aino Landscaping Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Vihertehokkuus

Veromiehessä on nykyisellään vähän viheralueita tai olemassa olevaa metsää. Vihertehokkuuden korkealla tavoiteluvulla pyritään viihtyisän ja monimuotoisen asuinympäristön toteutumiseen. Veromiehen viherverkko koostuu vähäisistä luonnontilaisista metsistä, muutamista puistoista, viherkaduista ja -aukioista sekä asuinkortteleiden pihoista. Sisäpihoilla on tärkeä merkitys osana asukkaiden lähiympäristöä. Erityisesti alueen vaiheittain rakentuvan luonteen vuoksi korttelipihojen merkitys on suuri talojen asukkaille.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

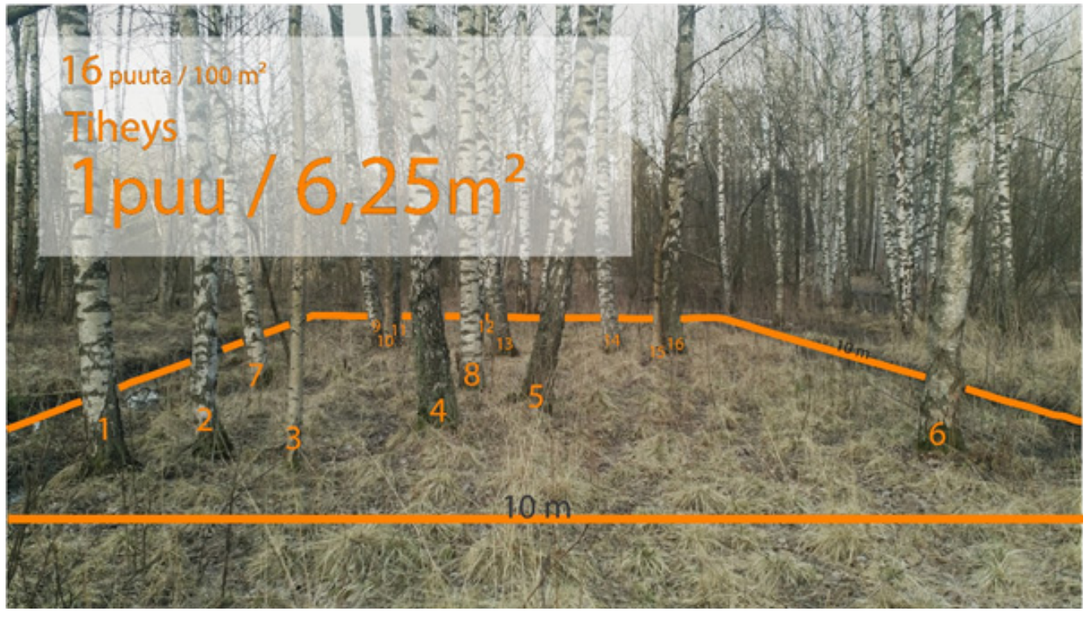


Annefredin alueella sekä korttelitehokkuus että vihertehokkuusvaade 1.0 ovat korkeita. Konsepti pihojen “metsistä” vastaa tähän haasteeseen. Jotta vihertehokkuus 1.0 saadaan täyttymään, korttelipihoille tulee paljon puita. Metsäkonseptiajatuksen tavoitteena on ottaa suuresta puumäärästä mahdollisimman paljon irti uudella tavalla.

Asemakaavavaiheessa ”metsän” puut on merkitty vihertehokkuuslaskuriin pienpuina. Lisäksi puiden määrä on merkitty laskuriin siten, että ”metsän” alueella puita on 1 puu 6,25 m²:ä kohden. Pyrkimyksenä on ollut laskea ”metsän” lopputilanteen vihertehokkuus. Dynaamisen istutuksen alkutilanteessa pieniä taimia voi olla tätä tiheämmässä.

Kaava-alueella pysäköintilaitokset (LPA-alueet) on jyvitetty autopaikkojen suhteessa jokaisen korttelin vihertehokkuuslaskelmiin. Ne eivät yksinään tai kortteleiden 52331 ja 52333 osana täytä vihertehokkuusvaatimusta. Näin ollen jokainen kortteli on hieman vihertehokkaampi kuin se yksinään olisi. Lisäksi pihojen hulevesialueet ovat suurempia kuin ne olisivat ilman jyvitystä.

Vihertehokkuuslaskelmien kannalta huomionarvioista on, että korttelei den alueella on mahdotonta säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta, koska maanpintaa nostetaan koko alueella. Asemakaavavaiheessa korttelipihojen kaikki reitit on laskettu läpäisemättömällä pinnoitteella ja asuntopihat nurmella. Asuinrakennusten viherkattoja ei ole huomioitu laskelmissa. Sen sijaan laskelmissa on hyödynnetty kaikkia iWater-laskurin bonuselementtejä.



”Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys ilmastonmuutokseen sopeutumisessa korostuu kaupunkien tiivistyessä. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on käytössä kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, kuten vihertehokkuuden laskenta vuodesta 2017 alkaen. Viher- ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Valtuusto teki aloitteen vuonna 2019 vihertehokkuuden käytöstä asemakaavoituksessa ja rakennuslupien myöntämisessä. Aloitteen mukaisesti rakennuslupajaosto valvoo tämän toteutumista samalla tavalla kuin muidenkin kaavamääräysten toteutumista.

Isojen puiden suuri painoarvo laskurissa on perusteltua, koska ne ovat maisemassa merkittäviä ja luovat viihtyisyyttä, sitovat hulevettä latvukseen ja juuristoon sekä puhdistavat pienilmastoa. Syväjuuriset puut (esim. mänty ja tammi) selviävät paremmin kasvuolosuhteiden muutoksista rakennettaessa kuin pintajuuriset puut (esim. kuusi ja koivu), jotka usein ränsistyvät olosuhteiden muuttuessa.”

Lähde: vantaa.fi/vihertehokkuus

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Yleisten alueiden suunnitelmat ja rajapintojen suunnittelu

Katujen ja aukioiden vehreys ja viihtyisyys ovat olleet yleisten alueiden yleissuunnittelun tavoitteita. Alueen sisäiset kadut ja aukiot perustuvat pääsääntöisesti jalankulkuun ja pyöräilyyn ja ajoneuvoliikenne on alueella rajoitettua. Häkiläniitynkatu ja Pottiniitynkatu ovat toimivat ajoneuvoliikenteen katuina Äyritieltä alueen pysäköintilaitoksiin. Tämän lisäksi Annefredinkatu on ajoneuvoliikenteen katu.

Annefred eteläisen asemakaava-alueen yleisten alueiden yleissuunnitelmat on laatinut Sitowise. Yleissuunnitelmat käsittävät alueen katu- ja puistosuunnitelmat, kadunvarsipysäköinnin, kunnallistekniikan johtokartat, pohjatutkimuksen, valaistussuunnitelma ja hulevesisuunnitelma sekä suunnitelmaselostuksen.

Tässä kappaleessa esitellään otteita suunnitelmista sekä alueen suunnittelun kannalta olennaisia paikkoja ja tilanteita, joihin tulee kiinnittää erityistä huomiota kortteleiden ja rakennusten jatkosuunnittelussa.

Suunnitelmat ovat kokonaisuudessaan saatavilla Kadut ja puistot -palvelualueen kadunsuunnittelusta. Katujen tarkempi suunnittelu alkoi kesäkuussa 2020.

Annefredinpuisto

Annefredinpuisto on Veromiehen laajin puistoalue ja täten merkittävä paikka laajemman alueen asukkaiden rentoutumisen ja ajanvieton alueena. Puisto toimii myös viherreittinä itä-länsisuunnassa. Yleiskaavan mukainen viherreitti jatkuu Annefredin eteläpuolelta läpi korttelialueen ja puiston kohti pohjoista Manttaalitien ja Pytinojan vartta aina Pyhtäänkorven metsiin asti. Annefredinpuiston kokonaisuuteen kuuluu myös Rälssipuisto Rälssitien länsipuolella.

Puiston yleissuunnitelman tavoitteena on ollut hulevesipuisto, jossa hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan lisäksi tarjotaan myös opetuksellista ja vuorovaikutteista hulevesitietoa. Vesi toimii puistossa kaupunkikuvallisena elementtinä ja sitä pyritään hyödyntämään monenlaisissa aiheissa. Hulevesien hallintaratkaisut ja erityisesti viivyttäminen pyritään suunnittelemaan siten, että puistoissa vaikuttaa olevan runsaasti vettä varsin usein, mutta leikkipaikat ja kaupunkiviljelylaatikot sijoitetaan niin, ettei suurinkaan tulva nouse niiden alueelle. Lisäksi tavoitteena oli hulevesien hallinnan lisäksi puistojen mahdollisimman suuri monikäyttöisyys, älykäs valaistus sekä yksinkertainen ja suhteellisen edullinen ylläpito.

Korttelit 52329 ja 52330 sekä koulun ja päiväkodin korttelialueen 52328 piha-alue rajautuvat Annefredinpuistoon. Asuinrakennusten ja puiston välissä korttelien puolella pihavyöhyke, jossa sijaitsee pääosin asuntopihoja. Asuntopihat ja korttelit sijaitsevat puistoa korkeammalla. Puistoon ei suunnitella kulkuyhteyksiä tai polkuja puiston kautta asuntopihoille.

Katu- ja aukioalueiden suunnitelmat

Tiiviillä alueella kortteleiden ja katualueiden suunnitelmien yhteensovittaminen ja erilaisten rajapintojen tarkastelu on tärkeää. Alueen kaduilla on erilaisia luonteita ja nämä on esitetty viereisessä kaaviossa. Katujen luonteet ja liittyminen katutilaan tulee huomioida kortteleiden suunnittelussa.

Asuinkortteleiden ja pysäköintilaitosten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota korttelien ja katualueiden toiminnallisuuden ja tilallisuuden kytkeytymiseen, materiaalien ja elementtien liittymiseen toisiinsa rajapinnoilla ja huomioitava kunnallistekniikan ja rakennusten perustusten periaatteet katualueiden poikkileikkausten mukaisesti. Seuraavalle sivulle on koottu esimerkkejä alueen keskeisistä ja tyypillisistä poikkileikkauksista ja rajapinnoista.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Rakennusten ja katualueiden rajapintojen tulee olla laadukkaasti suunniteltuja ja niiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

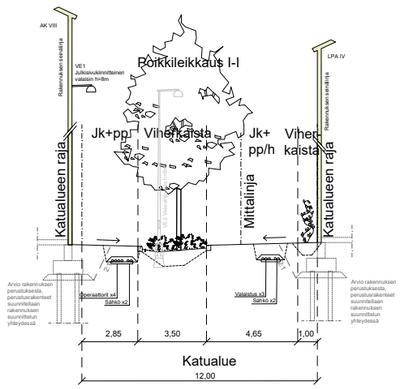


Erilaisia katutyyppejä ja julkisia tiloja, A R K - house arkkitehdit Oy

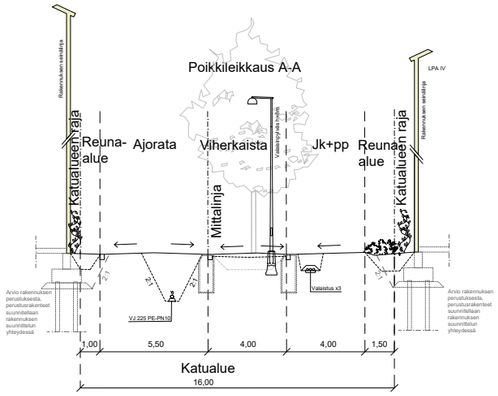
- Annefredinpuisto
- Vehreä reitti
- Kevyen liikenteen kadut
- Viherreitti alueen läpi
- Aukiotilat
- Autoliikenteen kadut
- Äyritie

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

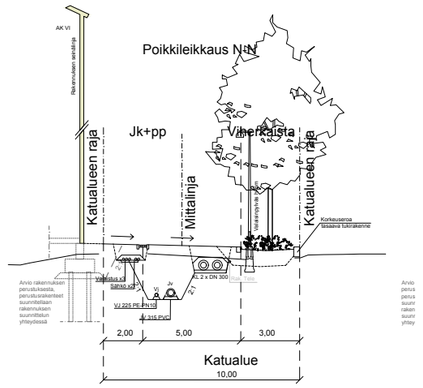
Leikkausten paikat esitetty edellisen sivun katutilakaaviossa



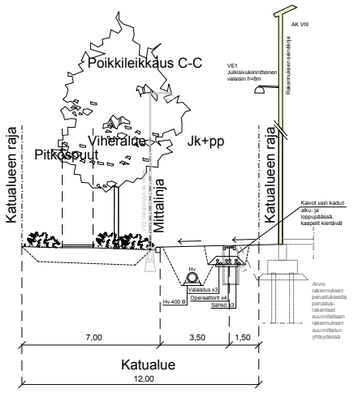
Rakennukset tiiviisti katutilassa, esimerkkileikkaus I-I, Sitowise



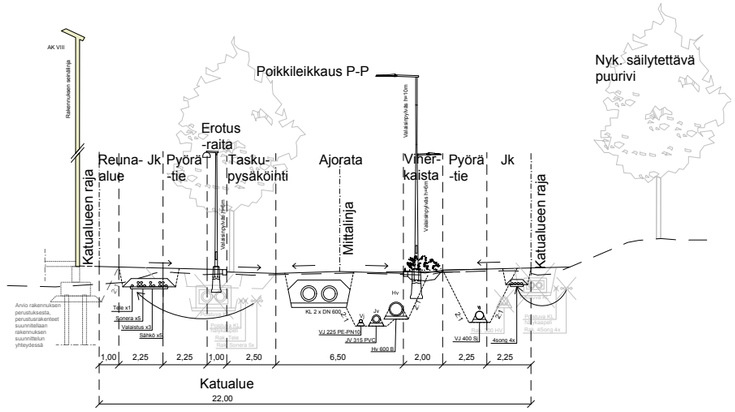
Ajoneuvoliiketneen kadut, esimerkkileikkaus A-A, Sitowise



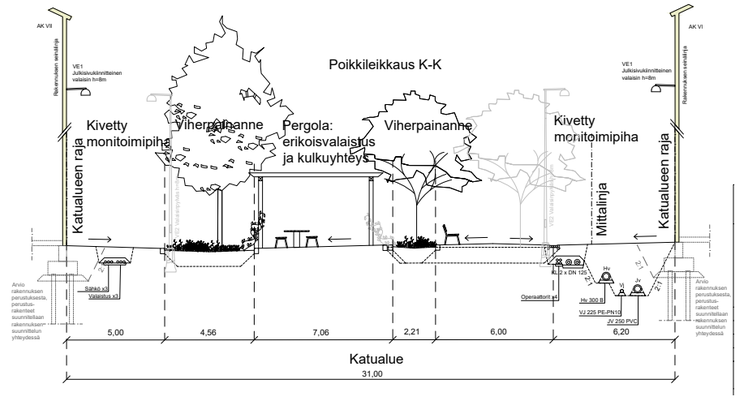
Esimerkki aukion liittymisestä korttelialueisiin, esimerkkileikkaus N-N, Sitowise



Vehreät polut ja kujat, esimerkkileikkaus C-C, Sitowise



Äyritien katuleikkaus, esimerkkileikkaus P-P, Sitowise



Esimerkki korttelialueiden liittymisestä manttaalikujaan, esimerkkileikkaus K-K, Sitowise

Pihakatumaiset osuudet, rakennukset tiiviisti katutilassa, leikkaus I-I

Rakennukset rajautuvat Häkiläniitynkujalla ja Annefredinkadun loppuosalla tiiviisti kiinni katutilaan ja maantasokerroksen toiminnoista on suora yhteys kadulle ilman erillistä etupihavyöhykettä rakennusten ja katualueen välissä. Sisäänkäynnit voivat olla parvekevyöhykkeen, sisäänvedettyjen sisäänkäyntisyvennysten tai esimerkiksi kuistien kautta. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota perustusten suunnitteluun ja mitoitukseen suhteessa kadunalaiseen kunnallistekniikkaan. LPA-korttelialueiden edustalla katualueille on varattu tilaa köynnösten istuttamiselle ja niiden kasvualustoille.

Vehreät polut ja kujat, leikkaus C-C

Alueella on kolme vehreää katutilaa, jossa kasvillisuus on hyvin merkittävässä osassa katutilassa. Nämä kadut ovat Pottiniitynpolku, Pottiniitynkuja ja Häkiläniitynpolku Näiden katujen varsilla maantasokerroksessa on pääsääntöisesti asuntoja ja asuntojen etupihoja. Rakennusten ja etupihojen sisäänkäynnit tulee sovittaa yhteen katujen viheralueiden reittien kanssa. Rakennukset eivät rajaudu suoraan kiinni katuun vaan kadun ja rakennuksen välissä on etupihavyöhyke.

Ajoneuvoliikenteen kadut, leikkaus A-A

Ajoneuvoliikenteen katujen, Pottiniitynkadun ja Häkiläniitynkadun, reunoilla sijaitsevat pysäköintilaitokset. Pysäköintilaitoksen ja kadun rajapinnan suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita köynnösten ja katualueen liittymäkohtiin: Pysäköintilaitosten ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen yhteensovittamiseen tulee kiinnittää huomiota. Koulun ja päiväkodin kevyen liikenteen reitin turvallisuus on huomioitava korttelin 52331 LPA-alueen ajoneuvoliittymän suunnittelussa. Annefredinkadun pohjoisosa Etolan liittymälle asti on ajoneuvoliikenteen katu, jonka jälkeen se jatkuu pihakatumaisena.

Äyritie, leikkaus P-P

Koko Äyritien matkalla kortteleiden ja jalankulkukaistan välillä on metrin levyinen erotuskaista, joka on pääsääntöisesti noppakivetty, mutta jalankulkualueen kiveystä jatketaan rakennusten sisäänkäyntien kohdille. Katualueella pyörä- ja jalankulkureitin alle on varattu tilaa kunnallistekniikalle, joka tulee huomioida rakennusten perustusten suunnittelussa katupoikkileikkausten perusteella. Rakennukset eivät rajaudu suoraan katuun vaan koko Äyritien matkalla on metrin levyinen, etupihamainen, kadun tasosta korotettu vyöhyke.

Manttaalikuja ja Annefredinkatu, leikkaus N-N

Manttaalikuja ja Annefredinkatu on tärkeä rajavyöhyke uuden ja vanhan alueen välillä ja näistä kaduista Manttaalikuja on varattu vain kevyen liikenteen käyttöön. Annefredinkadusta Etolan tontin liittymän jälkeinen osa suunnitellaan pihakatumaisena. Rakennukset liittyvät tiiviisti katuun. Suunnitellut kunnallistekniikan putkitukset on huomioitava rakennusten perustusten suunnittelussa erityisesti Manttaalikujan kapeilla kohdilla kortteleiden 52333 ja 52334 edustalla. Manttaalikujan ja Annefredinkadun katutila avautuu kolmeksi pieneksi aukioksi / taskupuistoksi asuinrakennusten edustalle. Aukioiden suunnittelussa tulee huomioida sisäänkäyntien, korttelin piha-alueen ja yleisen katualueen liittyminen toisiinsa. Puusto jatkuu tiiviinä rivinä katujen matkalla. Kunnallistekniikan ja puuston vuoksi katuihin rajautuvien kortteleiden perustusten suunnittelussa voidaan tarvita L perustuksia, sillä perustusten ei ole kaikkialla mahdollista ulottua katualueen puolelle.

Aukiot, leikkaus K-K

Korttelien asuinrakennukset rajautuvat suoraan aukiotiloihin. Aukioiden ja kortteleiden suunnittelussa tulee huomioida maantasokerroksen yhteistilojen liittyminen aukiotiloihin ja yhteistilojen edustalla olevat arkadivyöhykkeet sekä liiketilojen mahdollisten terassien sijoittuminen aukioiden puolelle. Umpikortteleiden kulkuaukkojen ja porttikongien, rakennusten sisäänkäyntien ja pääkulkusuuntien kautta alueelle muodostuu erilaisia luontevia kulkuyhteyksiä ja paikkoja, jotka tulee huomioida aukioiden suunnittelussa ja aukioiden ja kortteleiden liittymisessä toisiinsa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kunnallistekniikka

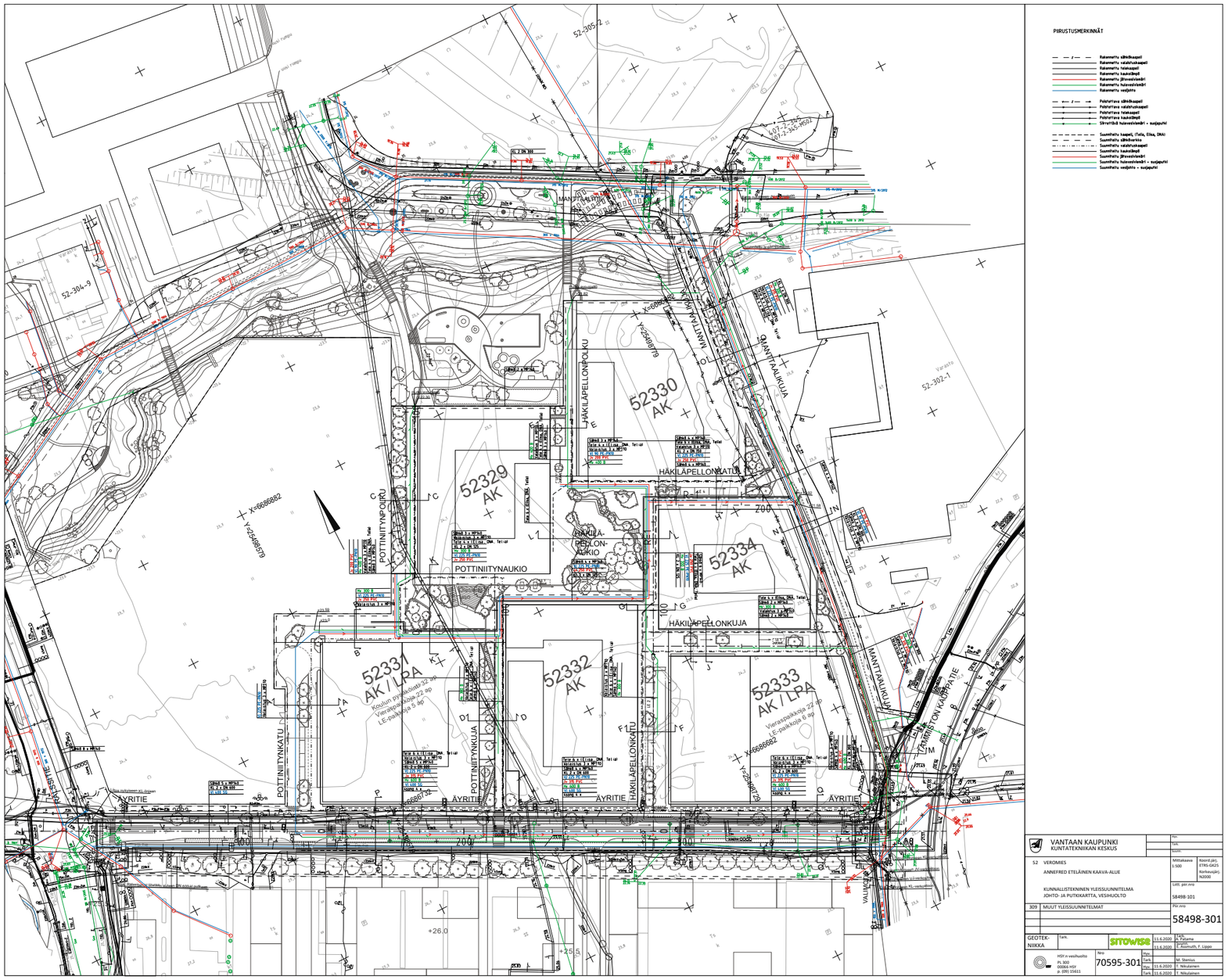
Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta huolimatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Alueelle laaditussa vesihuollon yleissuunnitelmassa vesijohto- ja kaukolämpölinjat kulkevat keskitetysti ja linjat sijoittuvat pääosin Äyritielle, Annefredinkadulle, Manttaalikujalle sekä alueen aukioille. Keskitetyillä sijainneilla on mahdollistettu katualueiden kasvillisuuden ja puuston runsaus sekä panostettu sitä kautta katualueiden viihtyvyyteen. Lopullisesta tonttijaosta riippuen liittyminen kunnallistekniikkaan saatetaan joutua hoitamaan rasitteena toisen tontin kautta.

Liitoskaivot sijoitetaan katualueelle talokohtaisesti. Kaikki muu kiinteistöä palveleva tekniikka, kuten rännikaivot, pumppaamot, rasvanerotuskaivot ja paikoituslaitosten hiekanerottimet, tulee sijoittaa tontin puolelle. Tonttien puolella mahdollisia sijoituspaikkoja ovat esimerkiksi etupiha- ja arkadivyöhykkeet sekä tonttien edustoilla sijaitsevat taskupuistot.

Rakennusten perustusten suunnittelussa tule huomioida kadun tekniikka ja varautua ahtailla katualueilla katusuunnitelmien osoittamissa määrissä kokonaan tontin puolella sijaitseviin L-perustuksiin.



Johtokartta, vesihuolto, Sitowise

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Hulevesisuunnitelma

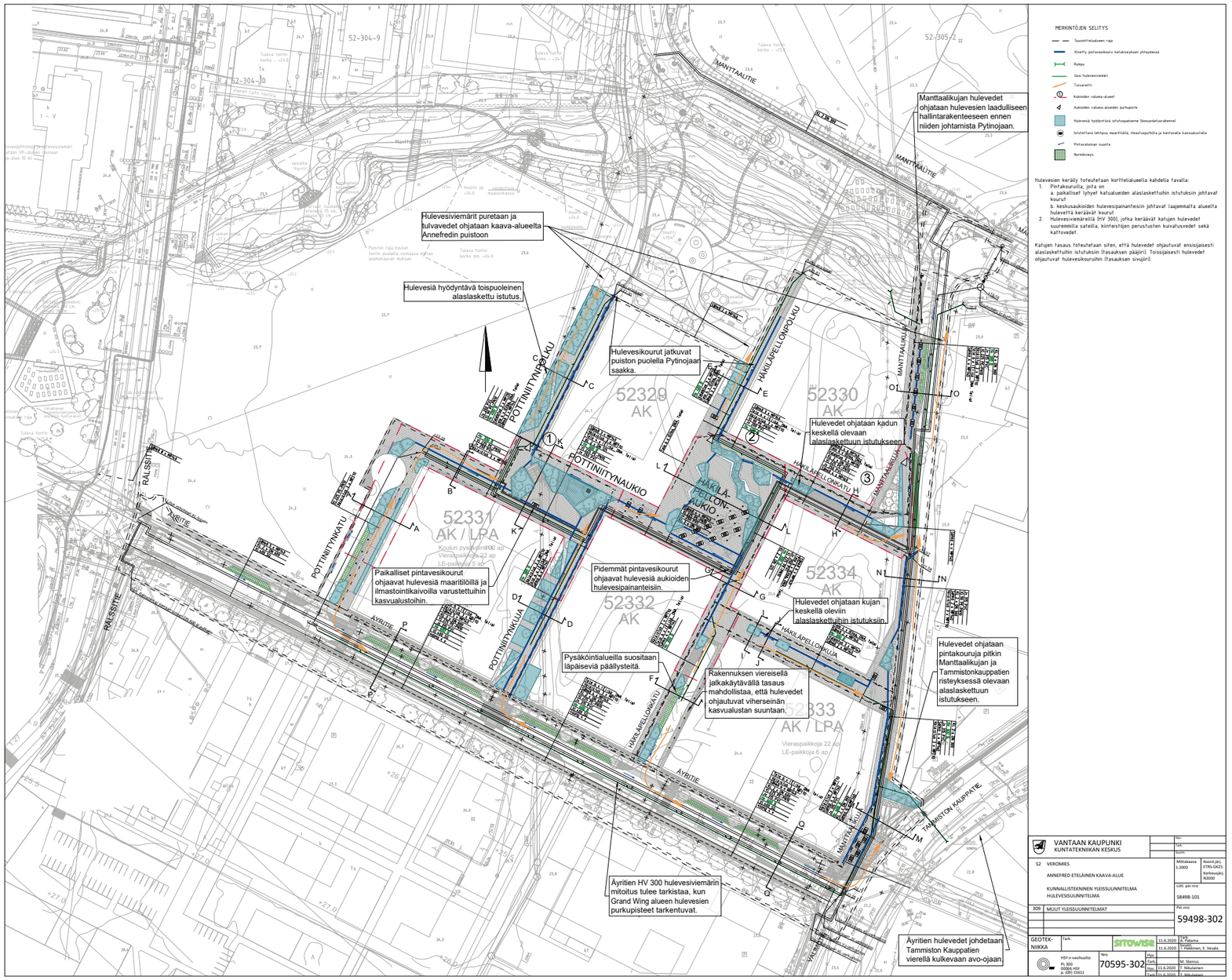
Annefredin katujen ja aukioiden yleissuunnitelmassa on suunniteltu katualueiden hulevesien hallintaa luonnonmukaisin menetelmin katujen alaslaskettujen ja kasvein istutettujen biosuodatuspainanteiden sekä aukioiden laajempien hulevesipainanteiden avulla. Samalla katu- ja aukiotiloihin saadaan viihtyisyyttä, puita ja hulevesiä puhdistavia kasveja. Mahdollisuuksien mukaan osa puista ja kasveista voi olla myös kukkivia. Tavoitteena on hyödyntää ja puhdistaa hulevesiä jo katualueella.

Hulevesiä kerätään katualueelta ja johdetaan katupainanteista aukioiden lisäviivytykseen pintavesikouruilla.

Suuremmilla sateilla alaslaskettujen istutuspainanteiden kupukaivot purkavat vettä yhdessä kortteleiden kuivatusvesien kautta hulevesiviemäreihin. Tonttien tulvareitit ohjaavat veden katualueiden kautta puiston viivytysalueille.

Periaatteena on viivyttää hulevesiä välttäen maanalaisten hulevesiputkistojen käyttöä.

Kortteleiden hulevesisuunnitelmassa on huomioitava yleisten alueiden hulevesisuunnitelma ja liittyminen siihen. Kortteleiden hulevesisuunnitelma on esitetty kappaleessa *Pihakonsepti ja ulkotilojen suunnitteluohjeet.*



Yleisten alueiden hulevesisuunnitelma, Sitowise

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Korttelikohtaiset suunnitteluohjeet

Kortteli 52329

Kortteli 52329 sijaitsee päiväkodin ja Annefredinpuiston läheisyydessä. Kaakkoislaidalla kortteli rajautuu Häkiläniitynaukioon ja lounaassa Pottiniitynaukioon. Korkeimmillaan maasto on aukioiden vastaisilla sivuilla ja Häkiläniitynpolku ja Pottiniitynpolku laskevat kohti Annefredinpuistoa. Matalin kohta on puiston reunalla.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, jonka korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin lounaisreunalle. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen II½ ja VIII välillä. Kortteli madaltuu puiston suuntaan.

Porttikongit ja kulkuaukot

Korttelissa on kolme kulkuaukkoa, joista Pottiniitynaukion reunalla sijaitseva tulee toteuttaa porttikongina. II½-kerroksinen townhouse-asuntojen rivi on erotettu muusta umpikorttelista kulkuaukolla, joista toisesta avautuu näkymä korttelipihalta puistoon. Häkiläniitynpolulle avautuva kulkuaukko toimii myös huoltoliikenteen reittinä.

Liiketila

Korttelin 52329 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Pottiniitynaukion ja Pottiniitynpolun kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m^2. Liiketilan tulee soveltua ravintolakäyttöön.

Liiketilan tulee avautua aukion suuntaan. Liiketilan edustalla aukion reunalla tulee olla katettua ulkotilaa. Liiketilan terassia voi ulottaa myös aukion puolelle ja tämä tulee huomioida aukioiden suunnittelussa.

Yhteistilat

Aktiivisten ja toiminnallisten yhteistilojen tulee sijaita Pottiniitynaukiona ja Häkiläniitynaukion vastaisilla sivuilla. Pottiniitynaukiota vasten suositellaan rakennettavaksi viitesuunnitelman mukaisesti myös katettua ulkotilaa, arkadia. Yhteistilat avautuvat arkadiin ja arkadia voi käyttää yhteistilojen ulko-oleskeluun. Aukioiden reunoille sijoittuvien yhteistilojen tulee olla julkisivussa avoimia. Väestönsuojia ei saa sijoittaa arkadin yhteyteen.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa myös ulkoiluvälinevarastoja ja jätehuone. Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset pysyvät mahdollisimman avoimina. Maantasokerroksessa sijaitsevat ulkoiluvälinevarastot suositellaan rakennettavaksi kootusti korttelin kesken.

Kortteliin 52329 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Ohjeellinen sijainti kiinteistömuuntajalle on Häkiläniitynpolun kulkuaukon ja jätetilan yhteydessä. Kiinteistömuuntajan tulee sijaita umpikorttelin rakennusmassassa eikä muuntaja saa olla erillinen rakennus tontilla.

Asunnot

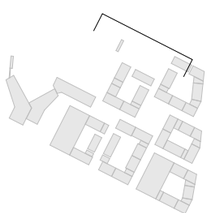
Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista ainakin Pottiniitynpolun varrelle ja Annefredinpuiston laidalle. Pottiniitynpolun asuntojen pääsisäänkäynti tulee järjestää kadun puolelta, mutta asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla korttelipihan kautta. Puiston laidalle sijoittuvien townhouse-asuntojen pääsisäänkäynnit ovat korttelipihan puolella ja rakennuksen asuntopihat muodostuvat puiston puolelle.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

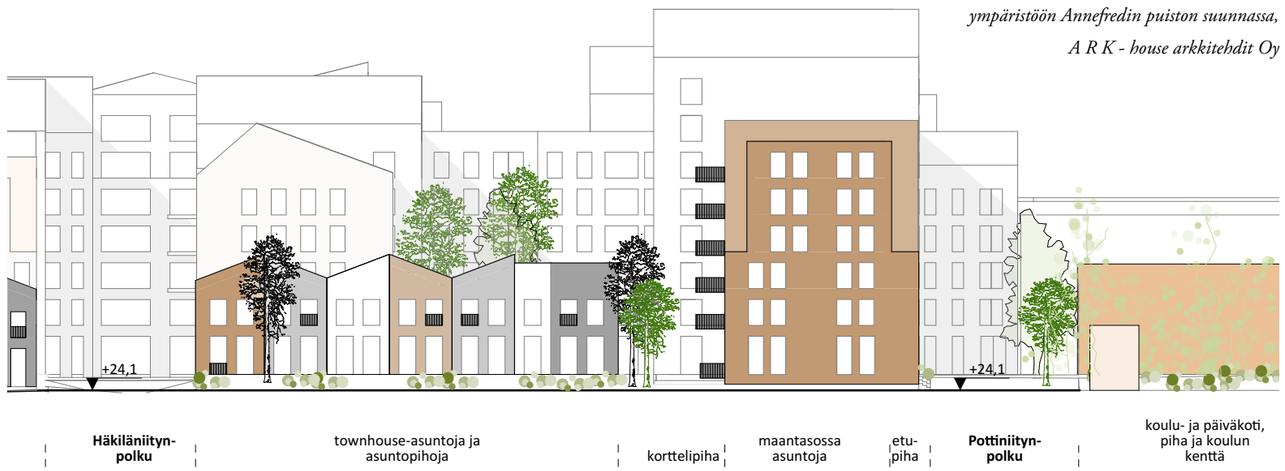
Kerroskorkeuden tulee olla yhteistilojen kohdalla minimissään neljä metriä. Pottiniitynpolun varren maantason asunnot voidaan toteuttaa pihan puolella tätä matalammalla kerroskorkeudella. Townhouse-asuntojen/pientalojen ensimmäinen kerros voi olla toteutettu myös normaalilla kerroskorkeudella.



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52329,
A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin toimintojen jäsentyminen ja liittyminen ympäristöön Annefredin puiston suunnassa,
A R K - house arkkitehdit Oy



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52329



Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52329,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS
- Liiketila

1:500 N

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Townhouse-asuntojen asuntokohtaiset pihat avautuvat puistoon. Tavoitteena on nostaa puiston reunalla olevia asuntokohtaisia pihoja jonkin verran puiston tasausta korkeammalle yksityisyyden saavuttamiseksi, mutta kuitenkin siten, ettei järeitä putoamissuojia tarvita. Korttelin tulvareitti suuntautuu itään Häkiläniitynpolun suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on hyppely. Hyppely voidaan toteuttaa esimerkiksi maakivillä, puupölkyillä tai vastaavilla luonnonelementeillä. Hyppelyelementit voivat jatkua leikkialueelta metsään. Teemaa voidaan jatkaa ”metsän” halki kulkevissa poluissa toteuttamalla ne askelkivinä.


Adobe Stock / MNStudio – stock.adobe.com


Adobe Stock / Joaquin Corbalan – stock.adobe.com


Adobe Stock / MNStudio – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52330

Kortteli 52330 rajautuu idässä Annefredinkatuun ja lounaassa Häkiläniitynaukioon. Luoteispuolella kulkee Häkiläniitynpolku ja korttelin pohjoisosa rajautuu Annefredinpuistoon. Ympäröivien katualueiden maasto on korkeimmillaan korttelin länsikulmassa Häkiläniitynaukion vastaisella korttelin sivulla. Maasto laskee kohti Annefredinpuistoa ja Annefredinkatua.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, joka avautuu rakennusmassan madaltumisen ja rakennusmassojen välisten kulkuaukkojen kautta puistoalueeseen. Korttelin korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin itäreunalle Annefredinkadun varrelle. Rakennusten massoittelu on alueelle tyypillisesti polveileva. Korttelin yleisilme laskee kohti puistoa niin, että mahdollisimman monella asunnolla on puistonäkymä ja matalimmat II½-kerroksistet townhouse-rakennukset ovat puiston laidalla. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen II½ ja VIII välillä.

Porttikongit ja kulkuaukot

Kortteliin tulee sijoittaa porttikongi asemakaavan ohjeellisen sijainnin mukaan niin, että kulku- ja näkymäyhteys Häkiläniitynaukion ja korttelipihan välillä säilyy. Muut kulkuaukot sijoittuvat tontin pohjoiskulmaan townhouse-rakennusmassan ja korkeamman rakentamisen väliin.

Yhteistilat

Korttelin eri yhtiöiden yhteistilat tulee rakentaa kootusti. Aktiivisten ja toiminnallisten tilojen tulee sijaita Häkiläniitynaukion vastaisella sivulla. Aukiota vasten suositellaan rakennettavaksi katettua ulkotilaa, arkadia, viitesuunnitelman mukaisesti. Yhteistilojen tulee avautua aukion suuntaan (ja arkadiin) ja arkadia voi käyttää yhteistilojen ulko-oleskeluun. Arkadin taakse sijoittuvien yhteistilojen tulee olla julkisivussa avoimia. Väestönsuojia ei saa sijoittaa arkadin yhteyteen.

Ohjeellinen sijainti korttelin ulkoiluvälinevarastoille on Annefredinkadun vastainen sivu, josta on myös hyvät yhteydet kevyenliikenteen reiteille. Kun korttelin varastotilat rakennetaan kootusti, tulee varastosta olla yhteys sekä korttelipihalle että kadulle. Annefredinkadulla maantasokerros voi olla korttelin muuta osuutta matalammalla oleva ns. maanpäällinen tai osittain maanpäällinen kellari, kuitenkin niin, että julkisivu ei muodosta umpinaista ja mykkää pintaa erityisesti korttelin kulmien rakennuksissa.

Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset voidaan toteuttaa mahdollisimman avoimina.

Asunnot

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista ainakin Häkiläniitynpolun ja Annefredinpuistoon rajautuville korttelin sivuille. Häkiläniitynpolun maantason asuntojen pääsisäänkäynti tulee järjestää kadulta. Asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla pihan kautta. Puistoon rajautuvien II½-kerroksisten townhouse-rakennusten pääsisäänkäynnit ovat korttelipihalta, mutta asunnoilla on asuntopihat puiston puolella.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Manttaalikujaa vasten on mahdollista rakentaa kellaria, jonka kerroskorkeus on alle neljän metrin. Maantasokerroksen korkeammasta kerrosluvusta voidaan poiketa myös kellarin yläpuolisessa, korttelipihan tasolla olevassa maantasokerroksessa. Häkiläniitynpolun varteen sijoittuvissa maantason asunnoissa ja yhteistiloissa kadunpuoleisen tilan tulee olla pääsääntöisesti korkeampi kerroskorkeudeltaan, mutta korttelipihan puolella kerroskorkeus voi olla tätä matalampi pihakorkojen niin ohjatessa. Toiminnallisen yhteistilojen kerroskorkeuden tulee olla minimissään neljä metriä.



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52330,
A R K - house arkkitehdit Oy



Leikkaus korttelista ja liittyminen ympäröiviin katualueisiin,
A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin toimintojen jäsentyminen ja liittyminen ympäristöön Annefredin puiston suunnassa,
julkisivujen jäsentelyesimerkkejä, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52330



Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52330,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS

1:500 N

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Townhouse-asuntojen asuntokohtaiset pihat avautuvat puistoon. Tavoitteena on nostaa puiston reunalla olevia asuntokohtaisia pihoja jonkin verran puiston tasausta korkeammalle yksityisyyden saavuttamiseksi, mutta kuitenkin siten, ettei järeitä putoamissuojia tarvita. Korttelin tulvareitti suuntautuu länteen Häkiläniitynpolun suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on pyörintä. Pihalla voi olla monenlaisia erilaisia karuselleja ja oleskelupaikoilla esimerkiksi pyöriviä tuoleja.



Adobe Stock / lordn – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52331

Kortteli 52331 on asuinrakennusten ja pysäköintilaitoksen hybridikortteli. Kortteli on osa Äyritien aluejulkisivua korttelin lounaissivulla. Kaakkoissivulla kortteli rajautuu vehreään alueen sisäiseen Pottinittynkujaan. Korttelin koillispuolella sijaitsee toinen alueen sisäisistä tärkeistä aukioista, Pottiniitynaukio.

Rakennukset

Korkeimmat asuinrakennukset sijoittuvat Äyritien laidalle ja matalimmillaan kortteli on Pottiniitynkujan reunalla, jossa sijaitsee II½-kerroksinen townhouse-/rivitalorakennus. Korttelin kerrosluvut vaihtelevat II½-VII -kerroksen välillä.

Korttelin luoteisosassa Pottiniitynkatua vasten sijaitsee pysäköintilaitos, jossa sijaitsee myös kortteleiden 52329 ja 52332 autopaikat, kortteleiden LE-paikkoja sekä korttelin 52328 pysäköinti.

Kulkuaukot

Kulkuaukot ovat rakennusmassan katkoksia townhouse-/rivitalorakennuksen ja korkeamman rakentamisen välillä. Huoltoajoliikenteellekin varattu kulkuaukko on asemakaavaan merkitty rakennusmassan katkos.

Yhteistilat

Korttelin kootut avoimet ja aktiiviset yhteistilat sijaitsevat Pottiniitynaukion reunalla. Yhteistiloja voi sijoittaa myös Äyritien varren rakennusmassaan, jossa voivat sijaita ulkoiluvälinevarastot kootusti Äyritien pyöräily-yhteyksien läheisyydessä. Ulkoiluvälinevarastosta tulee olla yhteys sekä kadulle että korttelipihalle. Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen, jotta maantasokerros voidaan toteuttaa mahdollisimman avoimena.

Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.

Korttelimuuntamon ohjeellinen sijainti on korttelin LPA-alueella pysäköintilaitoksessa. Korttelin keskitetyn jätetilan ohjeellinen sijainti on myös LPA-alueella pysäköintilaitoksen yhteydessä.

Asunnot

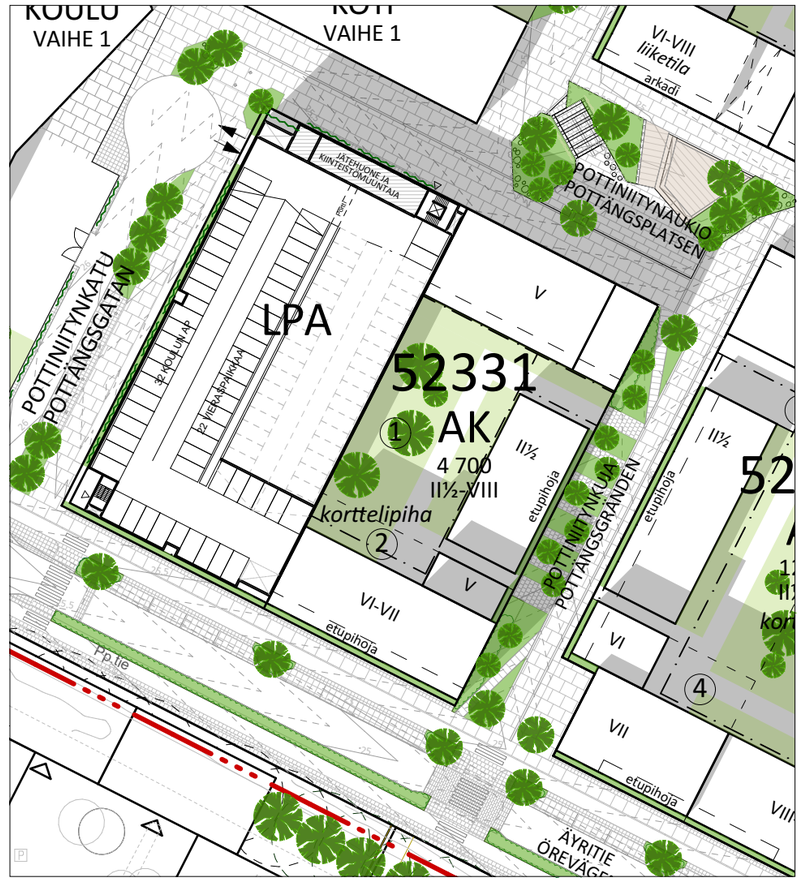
Maantasokerrokseen, Pottiniitynkujan ja Äyritien varteen, tulee sijoittaa asumista. Townhouse-asuntojen sisäänkäyntien tulee olla Pottiniitynkujan kautta. Pottiniitynkujan vihervyöhykkeen läpi järjestetään kulut asuntojen sisäänkäynneille. Äyritien varren asunnoilla on katua vasten korotettu piha, jota kautta on myös käynti asuntoihin ja maantason asunnoissa tulee huomioida mahdollisuus kadunpuoleisten tilojen monikäyttöisyyteen asumisen lisäksi myös esimerkiksi työtilana.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Korttelin ensimmäisessä kerroksessa tulee pääsääntöisesti noudattaa maantasokerroksen korkeampaa kerroskorkeutta. Pottiniitynkujan townhouse-asunnoissa ensimmäinen kerros voi olla kerroskorkeudeltaan tätä matalampi.



Korttelin liittyminen Pottiniitynkujaan, maantason asuntoja ja etupihoja sekä kadun vehreä vyöhyke, A R K - house arkkitehdit Oy



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52331, A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin toimintojen jäsentyminen Äyritien suunnassa, julkisivun massoitteluesimerkkejä ja liittyminen viereisiin kortteleihin, A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52331



Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52331,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS

1:500 N

Piha

Pienellä pihalla on sekä townhouse-talojen asuntokohtaisia pihoja että pysäköintilaitoksen seinää. Piha on Annafredin korttelipihoista ainoa, jossa ”metsä”-konseptia ei voi toteuttaa täysipainoistesti pihan pienuuden takia. Pysäköintilaitoksen seinä on pihassa hallitseva ja sen ilmeen suunnittelemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintilaitoksen seinää hyödynnetään leikin kiipeilyteeman toteuttamisessa. Umpinaisia seiniä vasten voi myös olla palloilua, esimerkiksi koripallokori. Äyritien varrella on etupihoja, jotka tulee nostaa Äyritien tasausta korkeammalle. Niille tulee pyrkiä järjestämään kulkuyhteys kadulta. Korttelin tulvareitti suuntautuu itään Pottiniitynkujan suuntaan.

Leikkiteemana on kiipeily. Pysäköintihallin seinällä voi olla esimerkiksi seinäkiipeilyotteita tai seinustalla voidaan hyödyntää vertikaaleja leikkivälineitä, esimerkiksi Lappsetin Wall-Holla-leikkivälinesarjaa.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52332

Kortteli 52332 rajautuu lounaissivultaan Äyritiehen ja luoteispuoleltaan vehreään Pottiniitynkujaan. Korttelin pohjoisosa rajautuu alueen sisäisiin aukioihin, Pottiniitynaukioon ja Häkiläpniitynaukioon. Kaakkoislaidalla sijaitsevat Häkiläniitynkatu ja alueen toinen pysäköintilaitos. Korttelin korkeimmat kohdat ovat Häkiläniitynkadulla ja Pottiniitynpolulla korttelin keskivaiheilla. Ympäröivät katualueet laskevat kohti aukioita sekä Häkiläniitynkadun ja Äyritien kulmaa, jossa korttelia ympäröivien katualueiden korot ovat matalimmillaan.

Rakennukset

Rakennusmassan korkeimmat paikat ovat Äyritien ja Häkiläniitynkadun vastaisilla korttelin sivuilla. Matalimmillaan kortteli on Pottiniitynkujaa vasten, jossa sijaitsee II½-kerroksinen townhouse-/rivitalomassa. Äyritien ja Pottiniitynkadun kulmaan muodostuu taskupuisto, josta on mahdollisuus järjestää sisäänkäynti rakennuksiin.

Kulkuaukot

Kortteliin tulee toteuttaa kaksi porttikongia rakennusmassojen läpi. Toinen porttikongeista luo yhteyden korttelipihan ja Häkiläniitynaukion välille ja toinen Häkiläniitynkadun suuntaan. Rakennusmassassa on katkos matalamaan townhouse-rakennuksen ja korttelin pohjoiskulman rakennuksen välillä. Tämän lisäksi kortteliin voidaan toteuttaa kulkuaukko townhouse-rakennuksen ja Äyritienvastaisen korkeamman rakennuksen välille. Huoltoajon korttelipihalle tulisi olla ensisijaisesti Häkiläniitynkadun kautta ja huoltoliikennettä aukioiden kautta tulee pyrkiä välttämään.

Yhteistilat

Korttelin toiminnalliset yhteistilat sijaitsevat korttelin koillislaidalla ja pohjoiskulmassa aukioiden varsilla. Yhteistiloja voi sijoittaa myös Häkiläniitynkadun ja Äyritien varsille. Nämä sijainnit sopivat myös korttelin yhteisen ulkoiluvälinevaraston sijainniksi. Ulkoiluvälinevarastojen sijoittelussa tulee huomioida kulkuyhteydet varastosta sekä kadulle että korttelipihan kautta muihin porrashuoneisiin. Irtaimistovarastot tulee pyrkiä sijoittamaan esimerkiksi asuntojen yhteyteen, jotta maantasokerros voidaan toteuttaa mahdollisimman avoimena.

Asunnot

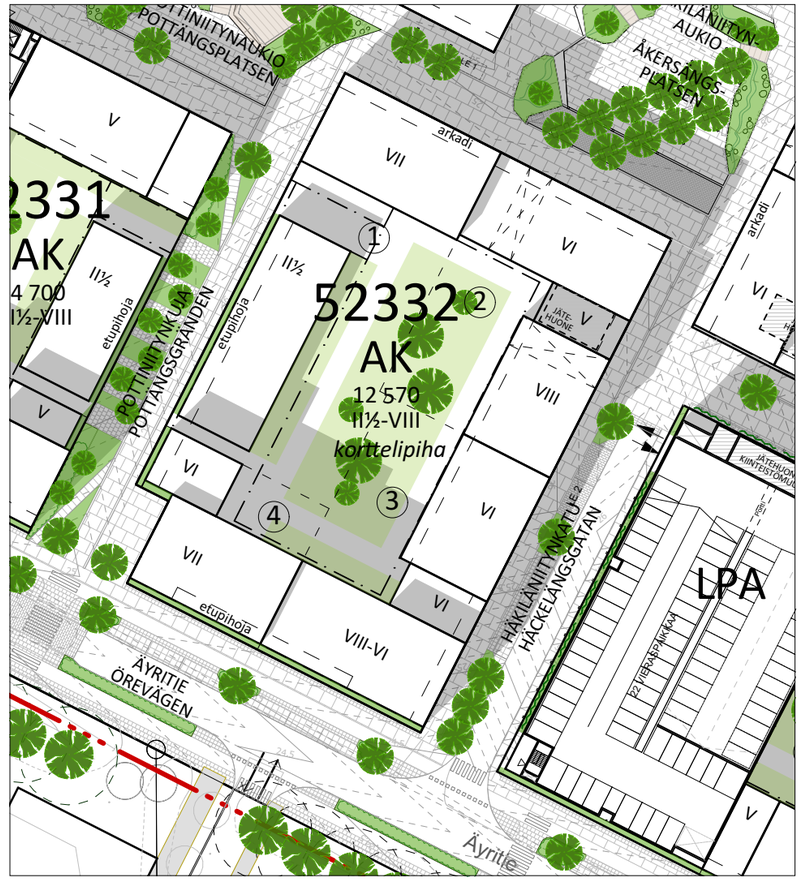
Pottiniitynkujan ja Äyritien varrella maantasokerroksessa tulee olla asuntoja. Äyritien varren maantason asunnot ja niiden Äyritien vastaiset pihat ovat katutasosta korotettuja. Äyritien varren asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kadun puoleisten tilojen mahdollisuuksiin toimia myös asukkaan työtilana. Pottiniitynkujan varren townhouse-asuntojen pääsisäänkäynnit tulee järjestää kadun puolelta ja asunnoilla on katua vasten pieni etupiha.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

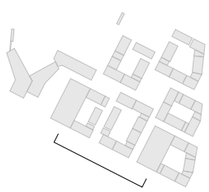
Korttelin ensimmäisessä kerroksessa tulee pääsääntöisesti noudattaa maantasokerroksen korkeampaa kerroskorkeutta. Pottiniitynkujan townhouse-asunnoissa ensimmäinen kerros voi olla kerroskorkeudeltaan tätä matalampi. Äyritielle avautuvien maantasokerroksen asuntojen lattiatason tulee olla katutasoa korkeammalla.



Korttelin liittyminen Pottiniitynkujaan, maantason asuntoja ja etupihoja, A R K - house arkkitehdit Oy



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52332, A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin toimintojen jäsentyminen Äyritien suunnassa, julkisivun massoitteluesimerkkejä, A R K - house arkkitehdit Oy



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52332



Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52331,
Aino Landscaping & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS

1:500 N

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Mahdollista väestönsuojan umpinaista seinää vasten voi olla palloilua. Korttelin tulvareitti suuntautuu länteen Pottiniitynkujan suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on keinuminen. Pihalla on keinu niin taaperoille kuin isommille lapsille ja mahdollisuuksien mukaan myös pesäkeinu.


Adobe Stock / ojhabha – stock.adobe.com


Adobe Stock / annamahbeck – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52333

Kortteli 52333 rajautuu lounaissivultaan koko aluetta rajaavaan Äyritiehen ja luoteessa Häkiläniitynkatuun. Koillissivulla, Häkiläniitynkujalla, maasto laskee kohti Manttaalikujaa, joka on korttelin raja idässä. Manttaalikujan vastainen sivu on korttelin matalin kohta ja korkeimmillaan maasto on paikoituslaitoksen kohdalla. Korttelin lounaissivu Äyritietä vasten ja itäreuna Manttaalikujaa vasten ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä koko Annefred eteläisen asemakaava-alueen rajoja.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, jonka luoteissivulla on pysäköintilaitos. Asuinrakennukset rakentuvat kiinni pysäköintilaitokseen ja korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin itäreunalle Manttaalikujaa vasten. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen IV ja VIII välillä.

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kohta lähestyttäessä aluetta. Kulmaa voi korostaa korkeammalla kerroskorkeudella, erilaisilla julkisivukäsittelyllä ja massoittelulla. Kulman rakennus on korttelin korkein kohta. Korttelin kulman edustalle jää kortteliin kuuluvaa piha-aluetta, jota voi hyödyntää myös yhteistilojen ja liiketilan toimintojen laajenemiseen ulkotiloihin.

Porttikongit

Korttelissa on yksi porttikongi, jonka sijainti on asemakaavan mukaisesti Häkiläniitynkujalle. Porttikongin mitoituksessa on huomioitava huoltoajon mitoitus.

Liiketila

Korttelin 52333 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m^2.

Korttteliin on osoitettu asemakaavan mukaan liiketila korttelin kaakkoiskulmaan. Liiketilan tulee avautua sekä Äyritielle että Tammiston kauppatien ja korttelin edustavalla olevalle piha-alueelle.

Yhteistilat

Korttelin toiminnalliset yhteistilat tulee rakentaa kootusti maantasokerrokseen Häkiläniitynkujan varteen ja Äyritien ja Manttaalikujan kulmaan liiketilan yhteyteen. Ohjeellinen sijainti korttelin ulkoiluvälinevarastoille on Manttaalikujan vastainen sivu, josta on myös hyvät yhteydet kevyenliikenteen reiteille. Mikäli korttelin varastotilat rakennetaan kootusti, tulee varastosta olla yhteys sekä korttelipihalle että kadulle. Manttaalikujalla maantasokerros voi olla ns. maanpäällinen kellari, kuitenkin niin, että julkisivu ei muodosta umpinaista ja mykkää pintaa erityisesti korttelin kulmien rakennuksissa.

Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset pysyvät mahdollisimman avoimina.

Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.

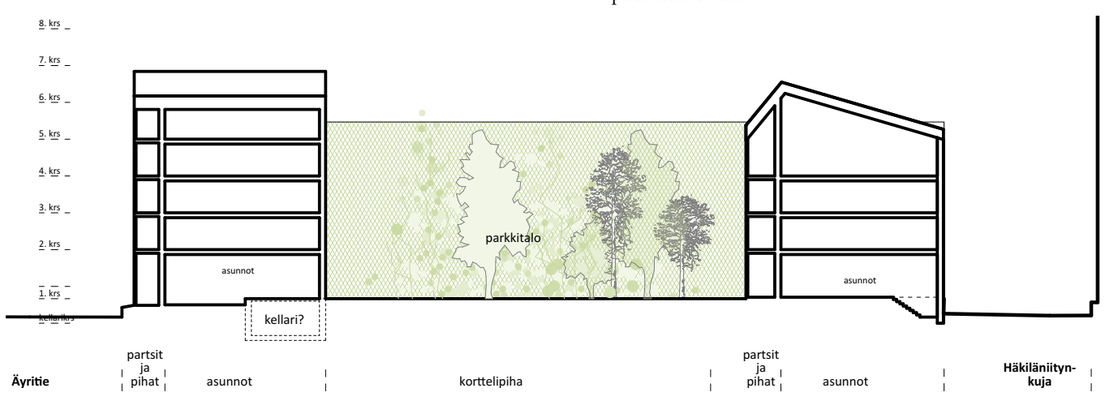
Korttelimuuntamon ohjeellinen sijainti on korttelin LPA-alueella pysäköintilaitoksessa. Korttelin keskitetyn jätetilan ohjeellinen sijainti on myös LPA-alueella pysäköintilaitoksen yhteydessä.

Asunnot

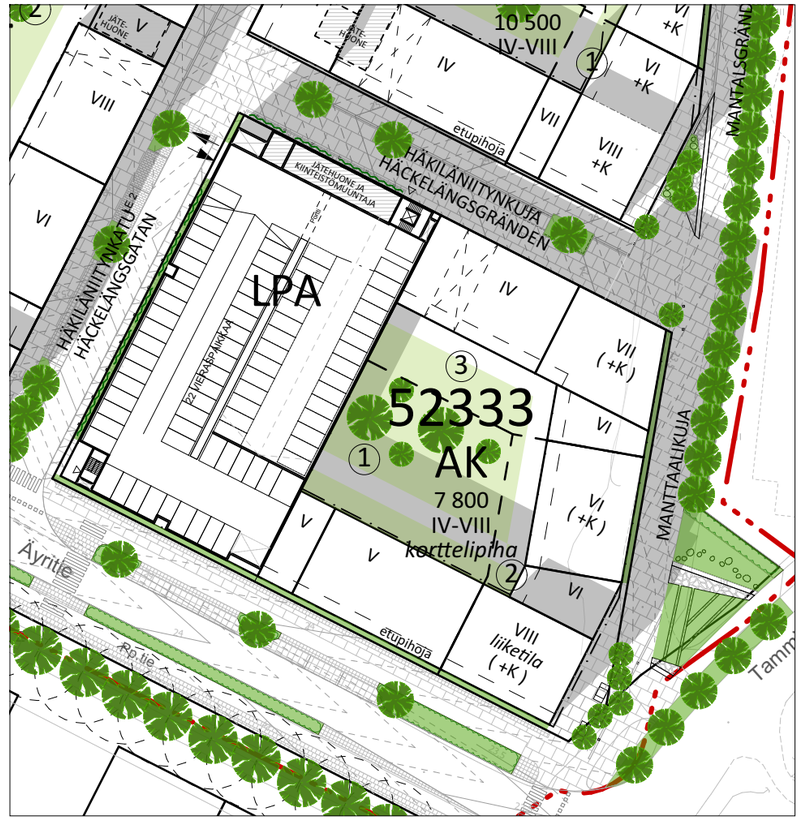
Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista ainakin Äyritien varrelle. Asuntojen sisäänkäynti tulee järjestää kadulta. Maantason asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla pihan kautta. Etupihat ja lattioiden taso on korotettu katutasosta ja asunnon kadun puoleisten tilojen suunnittelussa tulisi huomioida tilojen mahdollisuudet asuinkäytön lisäksi esimerkiksi työtilana.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla minimissään 4 metriä. Kerroskorkeudesta voidaan poiketa Manttaalikujan vastaisella korttelin sivulla, jossa on mahdollista hyödyntää maanpäällistä tai osittain maanpäällistä kellaria. Kellarin yläpuoliset tilat voidaan toteuttaa normaalilla kerroskorkeudella. Maantasokerroksen asuntojen kadunpuoleisen osan tulee olla pääsääntöisesti kerroskorkeusohjetta noudattaen toteutettu, mutta maantasokerros voi olla tätä matalampi rakennusten korttelipihan puoleisilla sivuilla.



Leikkaus korttelista 52333, korttelin korkomaailma ja liittyminen ympäristöön, A R K - house arkkitehdit Oy



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52333, A R K - house arkkitehdit Oy

Näkymä Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmalta kohti korttelia 52333
A R K - house arkkitehdit Oy



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52333



Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52333,
Aino Landscaping & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS
- Liiketila

1:500 *N*

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Pysäköintilaitoksen seinä on pihassa hallitseva ja sen ilmeen suunnittelemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelin tulvareitti suuntautuu pohjoiseen Häkiläniitynkuja suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on liukuminen. Pysäköintilaitoksen seinää voidaan hyödyntää leikkiteeman toteuttamisessa. Sitä vasten voidaan kasata maakumpare, jolloin liukuminen voidaan toteuttaa rinneliukumäkinä tai seinustalla voidaan hyödyntää vertikaaleja leikkivälineitä, esimerkiksi Lappsetin Wall-Holla-leikkivälinesarjaa johon on integroitu liukumäki.



Adobe Stock / sjull4ka – stock.adobe.com



Aino landscaping / A Pöllänen

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52334

Kortteli 52334 rajautuu idässä Manttaalikujaan ja luoteessa alueen sisäiseen aukioon, Häkiläniitynaukioon. Ympäröivien katualueiden maasto on korkeimmillaan korttelin Häkiläniitynaukion vastaisella korttelin sivulla. Korttelia reunustavat alueen sisäiset kadut, Annefredinkatu ja Hälikäniitynkatu laskevat kohti Manttaalikujaa.

Rakennukset

Rakennukset muodostavat umpikorttelin, jonka korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat korttelin itäreunalle Manttaalikujaa vasten. Rakennusmassojen korot ovat vaihteleva kerroslukujen IV ja VIII välillä.

Porttikongit

Kortteliin tulee sijoittaa kaksi porttikongia asemakaavan ohjeellisen sijainnin mukaan, toinen Häkiläniitynaukiolle ja toinen Häkiläniitynkujalle. Porttikongien mitoituksessa tulee huomioida sekä visuaalinen että kulkuyhteys aukiolle sekä huolto- ja pelastusliikenteen reitit.

Yhteistilat

Korttelin eri yhtiöiden yhteistilat tulee rakentaa kootusti. Aktiivisten ja toiminnallisten tilojen tulee sijaita Häkiläniitynaukion vastaisella sivulla mahdollisen arkadin yhteydessä. Yhteistilojen tulee avautua aukion (ja arkadin) suuntaan ja arkadia voi käyttää yhteistilojen ulko-oleskeluun. Väestönsuojia ei saa sijoittaa arkadin yhteyteen.

Ulkoiluvälinevarastojen ohjeellinen sijainti on korttelin Manttaalikujan vastainen sivu, josta on myös hyvät yhteydet kevyenliikenteen reiteille. Manttaalikujalla maantasokerros voi olla ns. maanpäällinen kellari, kuitenkin niin, että julkisivu ei muodosta umpinaista ja mykkää pintaa. Kun korttelin varastotilat rakennetaan kootusti, tulee varastosta olla yhteys sekä korttelipihalle että kadulle.

Irtaimistovarastot suositellaan rakennettavaksi asuntojen yhteyteen asuinkerroksiin, jotta maantason kerrokset pysyvät mahdollisimman avoimina.

Asunnot

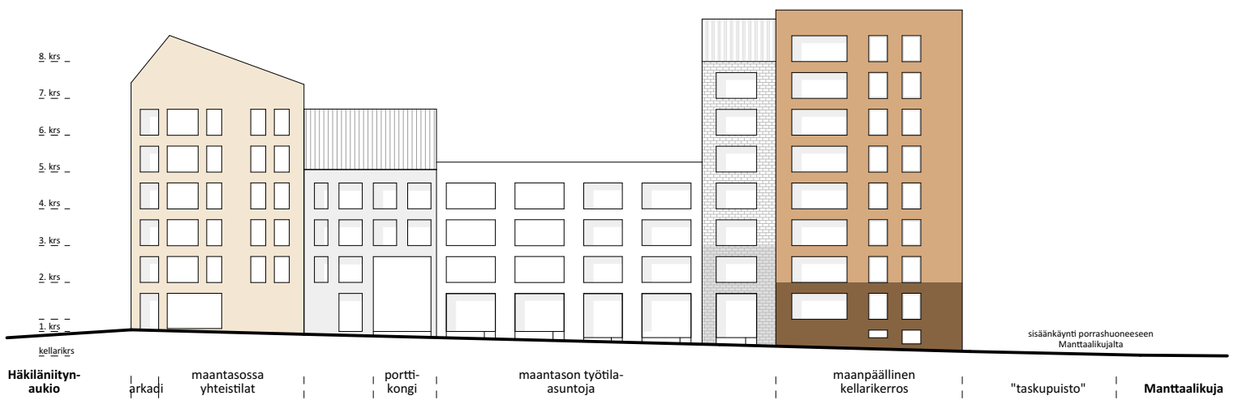
Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asumista Häkiläniitynkujan ja Annefredinkadun varsille. Maantason asuntojen pääsisäänkäynti tulee järjestää kadulta. Asuntojen esteetön sisäänkäynti voi olla pihan kautta. Häkiläniitynkujan asunnot voivat olla ns. työtila-asuntoja.

Maantasokerroksen liittyminen korkoihin

Manttaalikujaa vasten on mahdollista rakentaa kellaria, jonka kerroskorkeus on alle neljän metrin ohjeisen leikkauksen mukaisesti. Maantasokerroksen korkeammasta kerrosluvusta voidaan poiketa myös kellarin yläpuolisessa, korttelipihan tasolla olevassa maantasokerroksessa. Häkiläniitynkujan ja Annefredinkadun varteen sijoittuvissa maantason asunnoissa ja yhteistiloissa kadunpuoleisen tilan tulee olla pääsääntöisesti korkeampi kerroskorkeudeltaan, mutta korttelipihan puolella kerroskorkeus voi olla tätä matalampi.



Ote viitesuunnitelmasta, kortteli 52334,
A R K - house arkkitehdit Oy



Korttelin 52334 julkisivu Häkiläpellonkujalle

Julkisivu Häkiläpellonkadulle
korttelin korkomaailma ja liittyminen ympäristöön,
A R K - house arkkitehdit Oy



Leikkaus korttelista 52334

Korttelin poikkileikkaus
korttelin korkomaailma ja liittyminen ympäristöön,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 52334



Pihan viitesuunnitelma ja maantasokerroksen viitesuunnitelma, kortteli 52334,
Aino Landscaping Oy & A R K - house arkkitehdit Oy

Merkintöjen selitykset

- Dynaaminen perennaistutus
- Dynaaminen pensasistutus
- Dynaaminen metsänpohjaniitty
- Monipuolinen pensas ja perennaistutus
- Nurmikko / asukkaan päätettävissä oleva alue
- Köynnösistutus
- Kivetys
- Nurmikivetys
- Turvahake
- Terassi
- Tukimuuri / aita
- Pyöräparkki (2 paikkaa)
- +24,2 Korkeusmerkintä
- Tiivis puusto
- Runsaasti kukkiva puu tai hedelmäpuu
- Sisäänkäynti
- Pergola
- Polku
- Kumi tai muu monitoimipinnoite

- Rappukäytävä / Tekniset tilat
- Asunto / Työtila-asunto
- Yhteistila
- VSS
- Liiketila

1:500 *N*

Piha

Piha on tyypillinen Annefredin korttelipiha, jossa toteutetaan metsäkonseptia. Korttelin tulvareitti suuntautuu itään Häkiläniitynaukion suuntaan.

Korttelin leikkiteemana on ryömintä. Teemaa voidaan toteuttaa esimerkiksi puisilla ryömimisputkilla, maakumpareina, joiden läpi pääsee ryömimään tai erilaisina majoina.


Adobe Stock / Tomsickova – stock.adobe.com


Adobe Stock / sonemeans – stock.adobe.com

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Liitteet

1. Asemakaavakartta

2. Asemakaavamääräykset

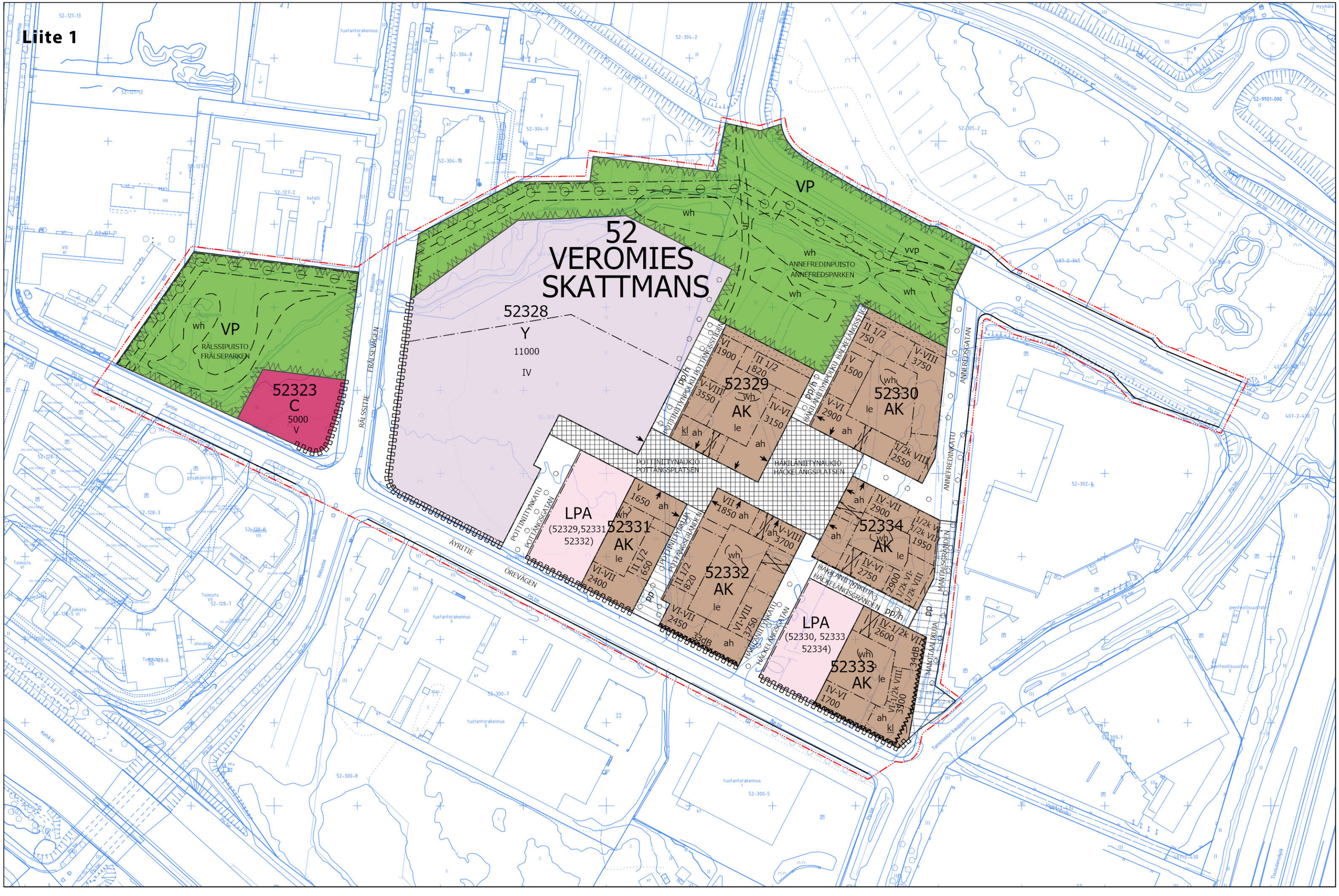
3. Ilmakuva

4. Havainnekuvat

5. Taidekonsepti

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Liite 1



0 50 100 200 m

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Liite 2

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002373	11.8.2020

Vantaan kaupunki

ANNEFRED ETELÄINEN

Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutos
Korttelit 52323, 52328 - 52334
sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

ANNEFRED SÖDRA

Stadsdel 52, Skattmans

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52323, 52328 - 52334
samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta. Näiden suunnitelmien tulee olla rakennustapaohjeessa määriteltyjen konseptien mukaisia ja toteutuksien kortteleittain erilaisia.

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taideohjelmaa, joka on avattu rakennustapaohjeessa. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Kortteleissa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua rakentamistapaohjetta, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.

Rakennusoikeus

Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja saa rakentaa maantasokerrokseen asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevia tiloja kuten irtaimisto-, ulkoiluväline-, lastenvaunuvarastoja, huolto- ja jätetiloja, sauna- ja asukastiloja, kuten kerho- ja harrastetiloja sekä valokuiluja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15% rakennusoikeudesta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

För varje kvarter ska en enhetlig plan över gården utarbetas som gäller hela kvarteret samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Dessa planer ska överensstämma med de koncept som definierats i anvisningarna om byggnadssätt och utförandet ska variera kvartersvist.

I detaljplaneområdet ska det konstprogram iakttas som åskådliggjorts i anvisningarna om byggnadssätt. Konst ska redan i inledningsskedet tas med i all arkitektonisk planering och miljöplanering.

Utöver boende får affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler placeras i kvartersområdet.

I kvarteren ska de anvisningar för byggnadssättet följas som utarbetats för detaljplanen och som ingår som bilaga till detaljplanebeskrivningen.

Byggrätt.

Affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler får byggas på markplansvåningen utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Utöver den byggrätt som anvisats i byggrätten får högst 15 % av byggrätten användas för byggande av utrymmen som betjänar boendet, som förråd för lös egendom, friluftsutrustning, barnvagnar, serviceutrymmen och soprum, bastu- och invånarutrymmen, som klubb- och hobbylokaler samt ljusbrunnar. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. Dessa räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemaakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tällöin porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa asuntojen yhteyteen tai ullakolle rakennusoikeuden lisäksi.

Saunatilat voidaan sijoittaa kattokerrokseen kerrosluvun estämättä.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin aukioiden tai kadun suuntaan.

Äyritien varteen sekä Pottiniitynaukion ja Häkiläniitynaukion ympärillä olevien rakennusten 1. kerrokseen tulee rakentaa aktiivisia ja katutilaan avautuvia tiloja, kuten asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita, pesuloita ja harrastehuoneita tai työ- ja liiketiloja vähintään 50 % asemakaavassa ah-merkinnällä osoitetun rakennusalan pinta-alasta. Tilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että ne voidaan myöhemmin muuttaa liiketiloiksi.

Korttelin 52329 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Pottiniitynaukion ja Pottiniitynpolun kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m2. Liiketilan tulee soveltua ravintolakäyttöön.

Korttelin 52333 kivijalkakerrokseen tulee sijoittaa Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaukseen liiketilaa vähintään 100 k-m2.

Jokaisen korttelin maantasokerrokseen tulee sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Huoneistoihin tulee olla oma sisäänkäynti ensisijaisesti kadulta tai toissijaisesti korttelipihalta.

Korttelit

Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan pääosin kiinni. Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa rakennuksiin vähintään kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Arkadin kohdalla kulkuaukko saa tästä poiketen olla arkadin korkuinen.

Jokaisen korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kattomuodoissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Kortteliin 52329 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai LPA-korttelin pysäköintitaloon korttelikohtaisesti keskitettyinä.

En del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas på varje våning utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. I sådana fall ska trapphusen vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som fungerar som utgång i händelse av brand byggas utöver det egentliga trapphuset.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden utöver byggrätten.

Bastuutrymmen kan placeras på takvåningen utan att våningstalet utgör ett hinder.

Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

Gemensamma utrymmen för de boende, cykelförråd och hobbyutrymmen ska placeras kvartersvis koncentrerade huvudsakligen i kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska huvudsakligen öppnas upp i de öppna platsernas eller gatans riktning.

Vid Örevägen och på 1:a våningen i byggnaderna kring Pottängsplatsen och Häckelängsplatsen ska aktiva utrymmen byggas som öppnar upp mot gaturummet, som klubb- och allaktivitetsrum, tvättstugor och hobbyrum eller arbets- och affärslokaler på minst 50 % av den byggnadsyta som beteckna ts med beteckningen ah i detaljplanen. Utrymmena ska kunna gå att koppla ihop och dela upp och de ska vara sådana att de senare kan ändras till affärsutrymmen.

I stenfotsvåningen i kvarteret 52329 ska minst 100 m²-vy affärsutrymmen placeras i hörnet av Pottängsplatsen och Pottängsstigen. Affärsutrymmet ska lämpa sig för restaurangbruk.

I stenfotsvåningen i kvarteret 52333 ska minst 100 m²-vy affärsutrymmen placeras i hörnet av Örevägen och Rosendals handelsväg.

Bostäder som öppnar upp mot gatan ska placeras på markplansvåningen i varje kvarter. Lägenheterna ska ha en egen ingång i första hand från gatan eller i andra hand från kvartersgården.

Kvarter

Kvarteren ska bestå av slutna kvarter där byggnaderna huvudsakligen är sammankopplade. De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas i byggnaderna så att de är minst två våningar höga och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. Vid arkaden får passagen i avvikelse från detta vara lika hög som arkaden.

Varje kvarter ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, takformer, våningstal och takfotslinjens höjd.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.

I kvarteret 52329 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Soprum ska placeras i bostadshus eller i LPA-kvarterets parkeringshus kvartersvis koncentrerade.

Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisenä tonttijaosta huolimatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Yleisten alueiden valaisimia voidaan sijoittaa rakennusten seinään.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen suuntaamisessa tulee pyrkiä siihen, että asunnot eivät avaudu ainoastaan julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Korttelin 52329 rakentaminen tulee ajoittaa Y-korttelin 52328 rakentamisen ensimmäisen vaiheen kanssa yhteen niin, että korttelin rakennusmassat suojaavat tulevan päiväkodin pihaa.

Kortteleiden vaiheittain rakentamisessa tulee huomioida keskeneräisten kortteleiden oleskelupihojen riittävä väliaikainen melusuojaus.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Kortteleiden katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla toteutetun julkisivun vaikutelma. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää ja suunnitella osaksi julkisivua.

Äyritien ja Tammiston kauppatien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Kadun ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma. Aukioiden ja Äyritien varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun saa rakentaa yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita.

Kadun tai aukion puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadulle aukeavien maantasoasuntojen etupihojen välissä sallitaan myös levymäiset pieliseinät.

Parvekkeilla ja asuntojen terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Vattenförsörjning ska ordnas gemensamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Armaturer för allmänna områden kan placeras på byggnadernas vägg.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Vid riktningen av bostäder ska man eftersträva att bostäderna inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Byggandet av kvarteret 52329 ska förläggas tidsmässigt till den första fasen av byggandet av Y-kvarteret 52328 så att kvarterens byggnadsmassor skyddar det blivande daghemmets gård.

Vid etappvist byggande av kvarteren ska man beakta att det temporära bullerskyddet är tillräckligt på de ofullbordade kvarterens vistelsegårdar.

Fasader

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Kvarterens gatufasader ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är byggda på platsen. Eventuella elementfogar ska döljas och planeras som en del av fasaden.

Hörnet av Örevägen och Rosendals handelsväg ska framhävas med arkitektoniska medel.

Varje bostad med minst två rum ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Balkonger mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna balkonger. Vid de öppna platserna och Örevägen ska en del av byggnadsfasadens yta bestå av varm väggyta.

Enskilda utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade får byggas i byggnadens fasad mot gatan.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan eller den öppna platsen ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda. Mellan entrégårdarna till de markplansbostäder som öppnar upp mot gatan tillåts också skivformade kantväggar.

På balkonger och bostädernas terrasser ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrids.

Trapphusens entréer ska framhävas genom arkitektoniska medel.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kivijalka

Katualueen ja aukioiden puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja katutilaa aktivoiva kivijalkakerros, joka on korkeudeltaan vähintään 4 m. Tätä matalampi kerroskorkeus sallitaan korttelipihojen puolella, Manttaalikujaan rajautuvissa rakennuksissa, pientaloissa sekä perusteluista syistä vähäissä määrin kadun puolella.

Kivijalkakerrosta on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja/tai valaistuksella.

Aukioiden puoleisille kortteleiden reunoille saa rakentaa arkadin, jonka korkeus on vähintään 4 m.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Katualueen tai aukion puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta/aukiolta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Pihat

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Pihan kasvillisuus tulee istuttaa monilajiseksi, kerrokselliseksi sekä dynaamiseksi kasviyhdyskunnaksi rakentamistapaohjeessa määritellyn metsäkonseptin mukaisesti.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla esirakentamisen pengerrysmaaperään soveltuen.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon.

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Asuntokohtaisia sisääntulopihoja / etupuutarhoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin.

Äyritien puolelle rakennettavat asuntokohtaiset oleskelupihat tulee korottaa katutasoa ylemmäs yksityisyyden varmistamiseksi.

Tontteja ei saa aidata ja korttelipihan tulee olla yhteiskäytössä.

Pihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Pihoille ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Stenfot

På gatuområdets och de öppna platsernas sida ska en öppen och f unktionell minst 4 m hög stenfotsvåning bildas som aktiverar gaturummet. En lägre våningshöjd tillåts på kvartersgårdarnas sida, i byggnader som gränsar mot Mantalsgränden, i småhus och av motiverade skäl också i liten mån på gatans sida.

Stensfotsvåningen ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och/eller belysning.

På de kvarterskanter som ligger mot de öppna platserna får en arkad byggas med en höjd av minst 4 m.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Gårdar

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där gröneffektivitetens målsättningstal ska vara 1,0.

Gårdarna ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

Gårdens växtlighet ska planteras så att den i enlighet med det skogskoncept som definierats i anvisningarna om byggnadssätt bildar ett dynamiskt växtsamhälle som består av många arter och bildar skikt.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter så att de lämpar sig för grundberedningens terrasseringsjord.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt.

Fristående ekonomibyggnader får inte byggas på gården.

Bostadsvisa entrégårdar / entréträdgårdar får byggas i gatans riktning. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller konstruktioner.

De bostadsvisa vistelsegårdarna som byggs på Örevägens sida ska höjas så att de ligger högre än gatunivån för att garantera skydd mot insyn.

Tomterna får inte inhägnas och kvartersgården ska användas gemensamt.

Det ska gå att passera genom gårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

På gårdarna är det inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Resurssiviisaus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinkerrostalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Asuminen: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52331 ja 52333.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:
Asuminen: 1 ap/100 k-m². Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikka-vaatimukset 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,
Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

Vieraspaikat sijoitetaan LPA-alueille kortteleihin 52331 ja 52333. Huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan alueen sisäisten katujen varrelle tai pysäköintitaloon kortteleihin 52331 ja 52333.

Kortteleiden 52328, 52329, 52331 ja 52332 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52331.

Kortteleiden 52330, 52333 ja 52334 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52333.

Resurssmarthet

Vid planeringen och byggandet av de byggnader som ska uppföras på tomten ska särskild vikt fästas vid lösningar som förbättrar energiprestandan. Flervåningshusen ska uppfylla kraven som ställts för energiprestandaklassen B2018 så att E-talet underskrider nivån 80 kWh/m²/år.

I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Boende: 2 cp/ bostad
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Cykelplatser får placeras i LPA-området i kvarteren 52331 och 52333.

Miniminormen för bilplatser är:
Boende: 1 bp/ 100 m²-vy. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.
Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy.

Gästplatserna placeras i LPA-områdena i kvarteren 52331 och 52333. Parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård och parkeringsplatser för rörelsehindrade placeras vid områdets interna gator eller i parkeringshus i kvarteren 52331 och 52333.

Bilplatserna för kvarteren 52328, 52329, 52331 och 52332 placeras i LPA-området i kvarteret 52331.

Bilplatserna för kvarteren 52330, 52333 och 52334 placeras i LPA-området i kvarteret 52333.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleistä

Korttelialueelle saa sijoittaa julkisten palveluiden lisäksi väliaikaisesti myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteliin 52328 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta.

Rakennukset

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeisiin paikkoihin; Äyritien ja Rälssitien risteyksen äärelle sekä Pottiniitynaukion laidalle.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun ja aukion suuntaan suurin ikkunoin ja/tai sisäänkäynnein.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Allmänt

Utöver offentlig service får också affärs-, kontors-, arbets- och servicelokaler temporärt placeras i kvartersområdet.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

I kvarteret 52328 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Konst ska placeras i kvarteret.

Byggnader

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Utrymmen som lämpar sig för allmänhetens bruk ska placeras på stadsbildsmässigt viktiga platser; i korsningen av Örevägen och Frälsevägen samt vid Pottängsplatsen.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan och den öppna platsen med stora fönster och/eller entréer.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Äyritien ja Rälssitien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Hörnet av Örevägen och Frälsevägen ska framhävas med arkitektoniska medel.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Soprum ska placeras i byggnaden.

Katolle saa sijoittaa oppimista tukevaa toimintaa ja taukotiloja.

Verksamhet som stödjer inlärning och pausrum får placeras på taket.

Rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafik- och flygbuller i byggnadens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Vaiheittain rakentamisessa tulee huolehtia mahdollisista tilapäisjärjestelyistä ohjearvon mukaisen melutason saavuttamiseksi vähintään osalla korttelin piha-alueesta.

Vid etappvist byggande ska det sörjas för eventuella provisoriska arrangemang så att bullernivån uppnås enligt riktvärdet åtminstone på en del av kvarterets gårdsområde.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poisto-ilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta tai pihan puolelta, mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Byggnaden ska förses med mekanisk till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån eller från gårdssidan på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen ska utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Pihat

Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 1,0.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Kivettyä aukioimasta tilaa tulee toteuttaa ainakin rakennuksen ja Rälssitien sekä Pottiniitynaukion väliin.

Pottiniitynpolun puoleiselle tontin reunalle tulee sijoittaa suurikasvuisia puita.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Tarvittaessa koululle voidaan järjestää huoltoajoa varten suuntaisliittymä Rälssitieltä liittymäkieltomerkinnästä huolimatta.

Gårdar

Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 1,0.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Ett stenlagt område med karaktär av öppen plats ska anläggas åtminstone mellan byggnaden och Frälsevägen och Pottängsplatsen.

På kanten till tomten mot Pottängsstigen ska storvuxna träd placeras.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Vid behov kan en ensidig anslutning ordnas till skolan från Frälsevägen oberoende av märket för anslutningsförbud.

Pysäköinti

Vähimmäismäärä Y-korttelin toiminnoille on 40 autopaikkaa.

Y-korttelin autopaikat sijoitetaan korttelin 52331 LPA-alueelle.

Koulun ja päiväkodin saattoliikenne voidaan toteuttaa korttelin 52331 LPA-alueelle vuorottaispysäköintinä vieraspaikkojen kanssa.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 450 kpl, joista osan tulee sijaita katoksissa.

Parkering

För Y-kvarterets funktioner är minimiantalet bilplatser 40 platser.

Y-kvarterets bilplatser placeras i LPA-området i kvarteret 52331.

Skolans och daghemmets avlämnings- och hämtningstrafik kan organiseras som växelvis parkering tillsammans med gästplatserna i LPA-området i kvarteret 52331.

Minst 450 st. cykelplatser ska förverkligas, varav en del ska vara placerade under takkonstruktioner.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Yleistä

Kortteliin saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Kortteliin 52323 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Allmänt

I kvarteret är det tillåtet att placera kontors-, affärs-, service- och utställningslokaler, arbets- och produktionslokaler som inte stör miljön samt lokaler för offentlig förvaltning.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Soprum ska placeras i byggnaden.

I kvarteret 52323 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Pihat

Tontin vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla 0,7.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Gårdar

Målsättningstalet för tomtens gröneffektivitet ska vara 0,7.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.

Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Resurssiviisaus

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Resurssmarthet

Vid planeringen och byggandet av de byggnader som ska uppföras på tomten ska särskild vikt fästas vid lösningar som förbättrar energiprestandan.

I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:
Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
Toimisto 1 ap/50 k-m²

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Miniminormen för bilplatser är:
Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy.
Kontor 1 bp/50 m²-vy.

VP

Puisto.

Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen- kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljelytulee näkyä puistossa.

Rälssipuisto on osa kaupalliseen toimintaan liittyvää vyöhykettä, mikä tulee huomioida puiston toiminnoissa.

Puiston suunnittelussa tulee huomioida alueelle laadittu taideohjelma.

Hule- ja tulvavesien käsittely tulee järjestää siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja.

Park.

I området bildas verksamhetszoner vars teman - handel, inlärning, motion och odling - ska synliggöras i parken.

Frälseparken bildar en del av zonen för handelsverksamhet, vilket ska beaktas i parkens funktioner.

I parkens planering ska det för området utformade konstprogramet iakttas.

Hanteringen av dag- och svämvatten ska ordnas så att det samtidigt bildas olika slags platser för stadsparker.

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintilaitoksen ylimmän kerroksen pinta-alasta tulee kattaa vähintään 40 % viherkattona. Aurinkopaneeleja saa sijoittaa katolle.

Kortteleihin 52331 ja 52333 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitoksin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten polkupyörän säilytys- ja huoltotiloja sekä kortteleiden 52331 ja 52333 jätetiloja. Korttelin 52331 jätteenkeräys tulee hoitaa Pottiniitynkadun kautta.

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader. På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar från parkeringen för bostadshusen och kvartersgården.

Minst 40 % av ytan på parkeringsanläggningens översta våning ska täckas med ett gröntak. Solpaneler får placeras på taket.

I kvarteren 52331 och 52333 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddstolpar för elbilar.

I parkeringsanläggningarna får gemensamma utrymmen för de boende placeras, som utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar samt soprum för kvarteren 52331 och 52333. Insamlingen av avfall från kvarteret 52331 ska ordnas via Pottängsgatan.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

	Etelään ja länteen suuntautuvilla sekä asukkaiden pihaa rajaavilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä tarvittavat ritilärakenteet. Pottiniitynaukion sekä Häkiläniitynkujan puolella köynnökset voidaan sijoittaa katualueelle.	Fasader i sydlig och västlig riktning och fasader som gränsar till en boendegård ska förses med klätterväxter och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och nödvändiga gallerkonstruktioner reserveras. På Pottängsplatsens och Häckelängsgrändens sida kan klätterväxterna placeras i gatuområdet.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä, istuttaa tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Hulevesien viivytys tulee toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i enlighet med en separat dagvattenplan.
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	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.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52328	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ANNEFRED	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
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.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
33 dB	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 33 dB.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa**	**För lek och utevistelse reserverad del av område**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
vvp	**Ohjeellinen viljelypalsta-alue.**	**Riktgivande odlingslottområde.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**

	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Istutettava puurivi/puuistutus. Sijainti kadun poikkileikkauksessa ohjeellinen.	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Katu.	**Gata.**
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
	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**
(52329,52331, 52332)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista

Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

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__

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Liite 3



Ilmakuva etelästä, Suunnittelutoimisto AAMU

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §



Näkymäkuva kohti Häkiläniitynaukiota,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §



Näkymäkuva Pottiniitynkadulta,
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §



Näkymäkuva korttelin 52332 sisäpihalta
A R K - house arkkitehdit Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Esimerkkejä taiteen paikoista
ANNEFRED ETELÄINEN
29.5.2020 - 1:1500
A R K -house arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

- Johdanto
  Kotiinpaluu, taiteen teema 3-4
- Mehiläinen, Annefred-symboli 5
- Yhteisöllisyys 6
- Teosaihioita puistoihin ja katutiloihin 7
- Pääteos Mehiläispaviljonki 8
- Pääteoksen satelliitit 9
- Pääteoksen, Mehiläispaviljongin ja atomin (koulu, päiväkoti, monitoimipaikka) suhde 10-11
- Mehiläispaviljongin sijottuminen kartalla, sekä vaihtoehtoisia sijoittumisia sen satelliiteille 12
- Teosaihioita rakennuksiin ja ympäristöön 13-14
- Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat, mahdollisia sijoittumispaikkoja 15
- Projisointien ja valotaiteen mahdollisia sijoittumispaikkoja 16
- Tervapääskyt 17
- Kasvi ja eläinteemat asuinkortteleissa 18
- Taiteen sijoittumisen mahdollisuuksia kortteleittain 19-24
- Koulu, päiväkoti, monitoimitila ”atomi” 25
- Lisätietoa, viitteitä ja linkkejä 26

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kotiinpaluu

Taideteokset ja niiden sijainnit muodostavat verkoston, kiinnostuksen kehän.

Taiteen teema on kotiinpaluu

Avainsanoja:

- lähtö ja saapuminen, koti, pesä, polut, reitit, kadut, väylät
- kävely, käveleminen, kulkeminen, lento, lentäminen, liike
- moniaistinen, kuudes aisti aistii tunnelman



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

• Kotiinpaluu – Annefred eteläinen taide

Annefred eteläisen asemakaava-alueelle on laadittu taideohjelma sekä yleisille että korttelialueille. Taideohjelman tiivistelmä on rakentamistapaohjeessa.
Vantaan taidemuseo Artsin julkisen taiteen kuraattori Anne Kaarna-Suomi on laatinut Kotiipaluu – taidekonseptin, johon sisältyy teeman määrittely kaupunkitilassa, avainsanat ja narratiivit. Kuva- ja mediataiteilija Harri Larjoston laatiman Kotiinpaluu -taideohjelman lähtökohdat pohjautuvat konseptiin. Annefred eteläiseen sijoittuvat taideteokset muodostavat alueen pääteoksesta yleisiin ja yksityisiin tiloihin etenevän teemaattisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

• Taiteen hengestä

Taiteen tulisi osaltaan palvella luonnon monimuotoisuutta ja säilymistä, olla flooran ja faunan käytettävissä.
Lajien uhanalaistuminen ja sukupuutto ovat aikamme suuria ongelmia. Asuinalueiden suunnittelussa ja siihen liittyvässä taiteessa tulisi huomioida tämä. Pienilläkin teoilla ja tiloilla on merkitystä. Se tarkoittaa teoksia, jotka ovat myös luonnon palveluksessa. Ne voivat toimia taiteen lisäksi aidosti luonnonvaraisten eläinten ja kasvien asuin- ja levähdyspaikkoina, kulkuväylinä ja piiloina.
Se voi tarkoittaa rehottamaan jätettyjä taskuja, taskupuistoja, viherkattoja, edulliseksi muokattuja kulkureittejä, suojaisia saarekkeita, monimuotoisuutta, **resilienssiä**. **Tämä tukee osaltaan koko Aviapolis-alueen ympäristöajattelua.**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Annefredin symbolihyönteinen – kotiinpalaaja ja lähtijä – on mehiläinen



- YK julisti 2017 toukokuun 20. päivän maailman mehiläispäiväksi.
- Mehiläisen merkitys maapallon pölyttäjähyönteisenä on mittaamaton.
- Mehiläisen ekologia ja etologia, pesä, reitit, liike ja rakentelu, kuusikulmaiset kennostot toimivat vapaasti inspiraation lähteenä ja rinnastuksena muihin pikkueläimiin ja ja kotiinpaluun teemaan.
- Mehiläisten lento ja elämä tuo mieleen käsitteitä droneparvi, joukkoäly, parviäly, kiitoradat, lentosäteet ja reitit.

Mestarilentäjä mehiläinen

Työmehiläinen lentää noin 40 elinvuorokautensa aikana keskimäärin 800km noin kahden km:n säteellä hakemassa ravintoa ja hivenaineita, pääasiassa vettä, siitepölyä ja mettä pesään. Kauemmas ei hyödytä lentää, sillä silloin kerätty energia palaa matkantekoon. Lentonopeus on 30-50km tunnissa ja tapahtuu kauemmas mieluiten viivasuoraan ja kasvuston, puiden ja kattojen yläpuolella. Tuhansien lentäjien (pesässä saattaa olla jopa 50 000 mehiläistä) lentosuunnitelma perustuu aamun ensimmäisten lentäjien tuomaan tietoon minne kannattaa kiitää. Liikenne keskipäivällä, sadattuhannet nousut ja laskut pesäaukon kiitoradalla on huumaavaa katsottavaa ja hidastettu kuva kertoo ”dronearmeijan” täydellisestä ilmaherruudesta ja liikkeen hallinnasta.
Yhdyskunnan toimintoja rytmittää ja säätelee kuningatar, kaikkien emo.
Tosin yhdyskunta säätelee myös emoa. **Jos emo ei täytä tehtäväänsä, se ajetaan pois ja tilalle kasvatetaan uusi.** Yhdyskunnassa on vain yksi kuningatar, jos muita ilmestyy, vahvin kuningatar tappaa muut.

- Teoksissa on inspiroiduttu eläinten orgaanisista muodoista, liikkeestä ja käyttäytymisestä, abstrakteista jälkireitistöistä, verkostoista ja rakenteluista.
- Niissä paikoissa, joissa on mahdollista, pitää huomioida, onko teos mahdollista tehdä siten, että jokin eliö tai kasvi voisi käyttää sitä levähdys-, pesimä-, piilo- tai kasvupaikkana. Samoin tulee pohtia käytettävien materiaalien ekologisuutta, kestävyyttä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Yhteisöllisyys

- **Annefred appi, mobiili- ja tietokonesovellus asukkaille ja koululaisille**

Sovelluksella saa kameranäkymän taideteoksiin, joissa on elämää: hyönteishotellit, mehiläispaviljonki, jne.
Kommentointia moderoidaan koululla. Ohjelmassa voisi olla lisättyä todellisuutta. Ympäristössä liikkuessa, kännykällä teosta katsoessa ilmestyy jotain, teoksen selitys, tietoa, visaa tai kisaa ”Bongaa ötökkä” leikki tms.
Lisäksi asukkaat voisivat seurata alueen palveluita, infraa ja tehdä varauksia tiloihin jne, käydä keskustelua.

- **Paikallinen hunaja**

Pääteos, M**ehiläispaviljonki** antaa mahdollisuuden mehiläistarhaukseen tai sen seuraamiseen käytännössä.
Saataville tulee paikallinen hunaja, ”korttelihunaja”. Helsingissä, kuten maailman suurkaupungeissa ja niiden liepeillä mm Berliinissä ja New Yorkissa harjoitetaan mehiläisten kaupunkitarhausta, useimmiten ihmisten tietämättä. Puistoissa, katoilla, jopa parvekkeilla.
Vantaan aikuisopisto järjestää Kartanonkoskella, Pointissa, ehkäpä tulevaisuudessa Atomissa mehiläistenhoitokursseja.
Pääkaupunkiseudulla toimii useita alan yhdistyksiä ja tarhaajia, sekä ammattilaisia että harrastelijoita kuten Tuusulan mehiläistenhoitajat, Stadin tarhaajat ja hunajafrendit, Helsingin seudun mehiläistarhaajat jne. Aviapoliksen pohjoispuolella, esim Seutulan alueella ja lentokentän pohjoispuolella sekä Tuusulassa on laajaa mehiläistarhausta, satoja pesiä.

- **Annefred lahja**

Kaikille uusille asukkaille annetaan ”mehiläiskenno”-sateenvarjo, **taiteen sateenvarjo**.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Teosaihioita puistoihin ja katutiloihin

- **Pääteos on MEHILÄISPAVILJONKI,** koko n 15 x 10 m, korkeus 4-5 m, lehtikuusesta valmistettu kennostorakenne.
- **Kotiinpaluun teema liittyy läheisesti mehiläisten elämään, joka on loputonta lähtöä ja paluuta pesään.**
- **Paviljongin muoto perustuu mehiläisten orgaaniseen villikennostorakennelmaan**, jonka Harri Larjoston tarhan mehiläiset ovat rakentaneet pesäänsä ja josta se on siirretty kuvattavaksi ja suurennettu ihmisen mittakaavaan. Paviljonki muodostaa laajan aaltoilevan katoksen. Sen katto on aaltoileva kennoputkirakenne. Kennoista osa on suljettu tarpeen mukaan. Katoksen päälle asennetaan mehiläisveistos ja rakennelma valaistaan. Katoksen alla on tila maailman ensimmäiselle mehiläisten **kaupunkitarhapaikalle, joka on samalla taideteos**, maisemaveistos, paviljonki, palatsi. Katokseen sijoittuu myös pieni varastovaja hoitotarvikkeita varten. Mehiläisten elämää pääsee seuraamaan läheltä suojaverkon/lasin takaa.

Teos sijoittuu Annefredin puistoon, kartassa on kolme mahdollista sijainti-paikkaa. Kaikki väylät, polut, reitit ja käytävät verkostuvat, linkittyvät sinne ja liittyvät satelliitti-teoksilla siihen.



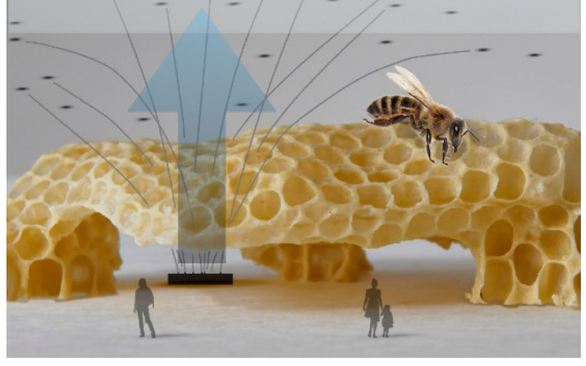
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Mehiläispaviljonki

Paviljonki on veistos, jonka muodon mehiläiset ovat suunnitelleet. Sen muodostaman katoksen alle mahtuu kaupunkimehiläistarhaus. Mehiläispaviljonki on paikka, jonne kaupunkitarhaajat voivat asettaa mehiläispesiä ja tuottaa paikallista hunajaa! Mm Helsingin kaupungilla ja Mehiläishoitajien liitolla on hyvä yleisohjeet kotisivuillaan kaupunkitarhauksesta.
Rakennusmateriaalina voi olla esim. lehtikuusi. **Kennot olisivat paviljongissa auki, siis putkia, joista mehiläiset pääsevät taivaalle, eli niiden parveilu suuntautuu ylös. Tarha on suojattu verkolla ja lasilla, jolloin pesiä pääsisi katsomaan läheltä.** Mehiläisten rakentamia villikennostoja voi käyttää myös ”ötökkähotellien” mallina, siis pienempi satelliittipaviljonki, koko voisi vaihdella puolimetrisestä aina ihmisenkokoiseen.

Mehiläisten lento ei haittaa lentoliikennettä. Mehiläiset laiduntavat mielellään kenttäalueiden niityillä. Aivan Helsinki-Vantaa kentän tuntumassa, Seutulassa ja Tuusulan puolella ammattitarhaajilla on yli 200 mehiläispesää.

Paviljongissa mehiläiset ohjataan ylös.



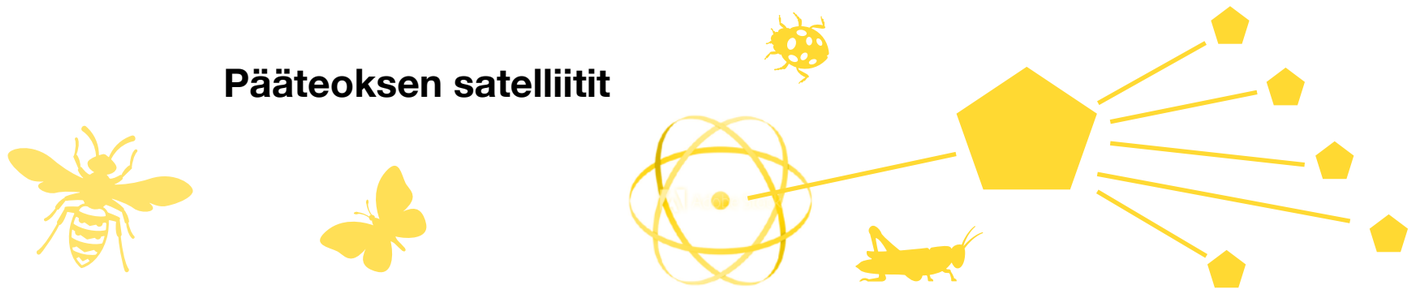
Mehiläiset viihtyvät kaupungeissa. Helsingissä, Lontoossa, Berliinissä, New Yorkissa, talojen katoilla, pihoilla, terasseilla, parvekkeilla. Kuvassa kaupunkitarhausta Lontoossa katolla ja Torontossa puistossa. Kuvassa verkko ohjaa mehiläisten lennon ylös, ihmisten yläpuolelle, törmäyksiä ei synny. Mehiläinen ei häiriköi ihmisten elämää ja asumista kuten ampiainen. Ampiaisen ravinto on myös lihaperäinen ja otuksen kiinnostus ulottuu myös ihmisen ruokaan.





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Pääteoksen satelliitit

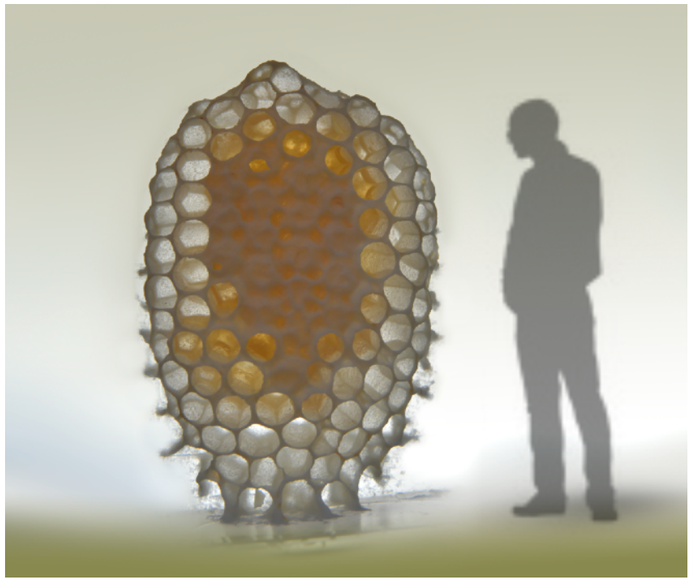


Mehiläispaviljongin atomistisia satelliittiteoksia ovat isokokoiset **hyönteishotellit** (n 1m leveitä, 2 m korkeita).

Ne ovat moduulirakenteisia, taiteilijoiden suunnittelemia taideteoksia: muodoltaan suurennettuja villikennostoja, pienvajoja, ”lennonjohtotorneja”, ”kiviröykkiöitä” tms. Asukkaat, koululaiset, päiväkodit yms. voivat täydentää niitä rakentamillaan moduuleilla, omilla hyönteishotelli/pesätarvikkeilla.

Asuinkortteleiden ötökkähotellit voivat olla myös valmiiksi rakennettuja taideteoksia niin, ettei huoltorakentelua asukkaiden toimesta tarvita.

Annefred appi: Nettikameroilla ja vierailuilla voidaan tutkia lajeja ja elämää.





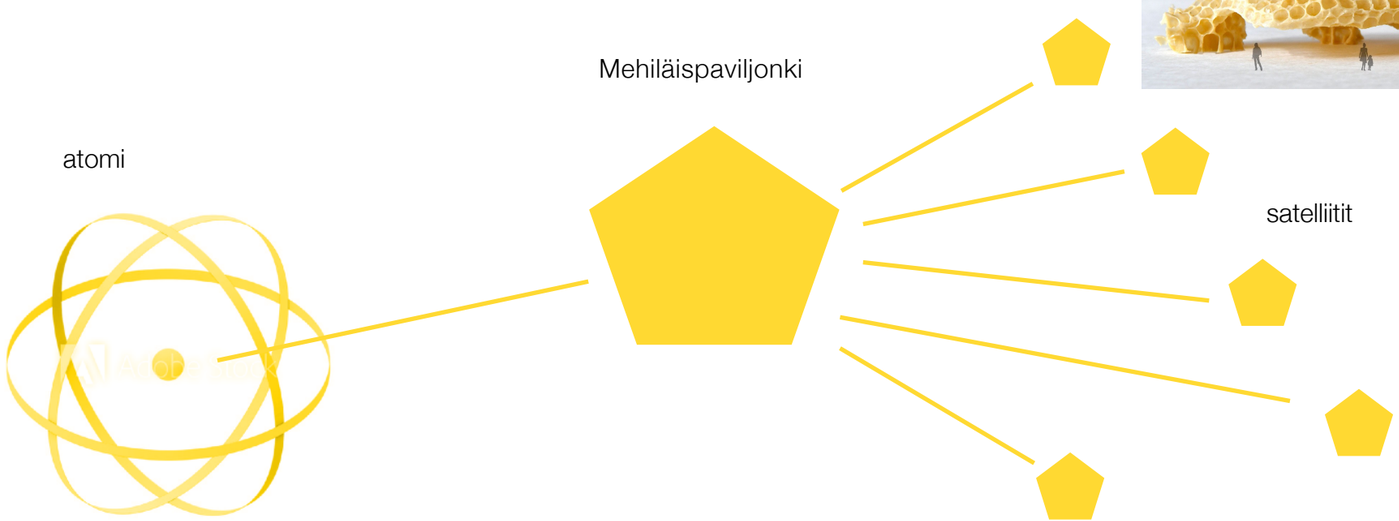


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Pääteoksen ja Atomi-rakennuksen suhde

koulu, päiväkoti, monitoimitila





- **Yhteisöllisyys**, jatkuva toiminta ja liike. Oppiminen ja rakentaminen, muutos. **Annefred mobiili- ja tietokonesovellus**, appi.

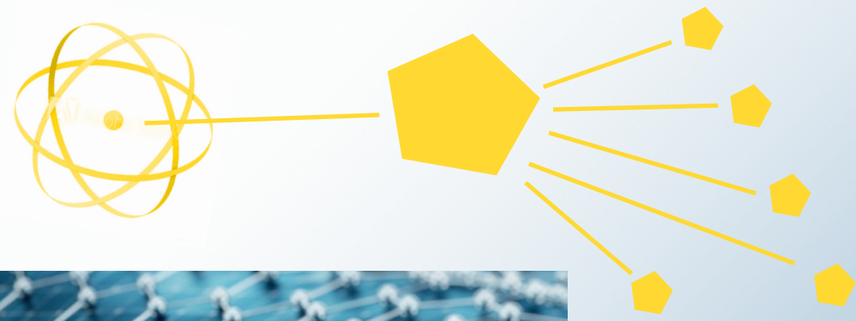
Vantaan aikuisopisto järjestää vuosittain Kartanonkosken Pointissa mehiläishoidonkursseja. Opetus voitaisiin siirtää Atomiin, jossa on myös yhteys käytäntöön: **Mehiläispaviljonki, kaupunkimehiläistarha**.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

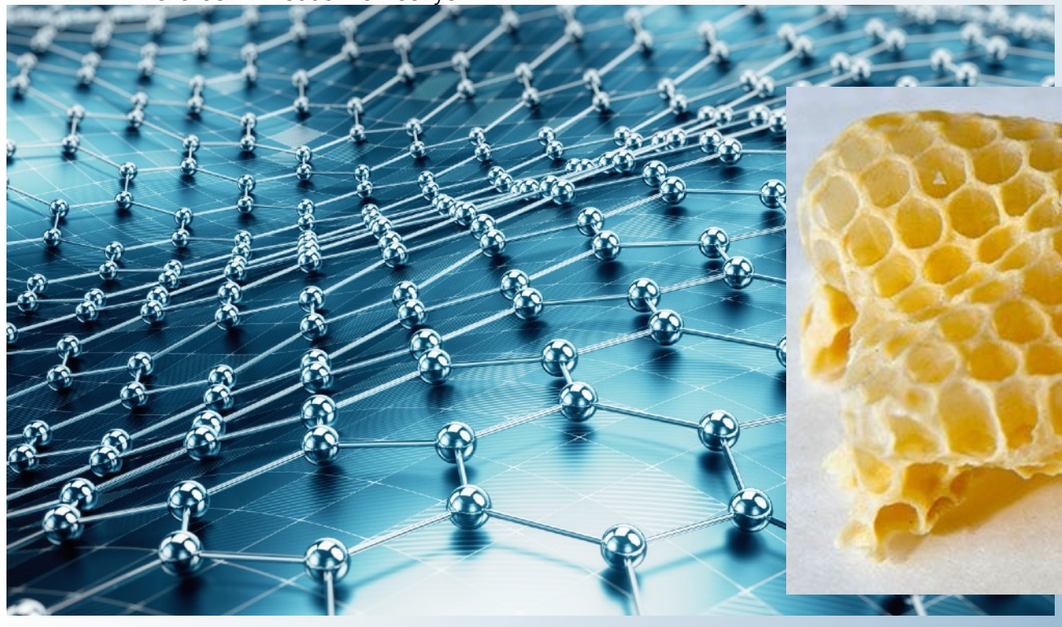
- **Visuaalinen samankaltaisuus, atomifysiikka / geometrinen kuusikulmio, orgaaninen luonnonmuoto / kenno.**

Grafeeni on yksi tieteen, fysiikan materiaaleista, joilla ratkotaan ihmiskunnan suuria ongelmia.

Wikipedia: Grafeeni on hiilen allotrooppinen muoto, joka koostuu yhdestä kerroksesta toisiinsa sitoutuneita sp2-hybridisoituneita hiiliatomeja. Grafeeni on maailman kestävin tunnettu aine. Se on myös erittäin valoaläpäisevää ja johtaa hyvin lämpöä ja sähköä. Grafeeni löydettiin vuonna 2004.



Grafeenin visuaalinen esitys



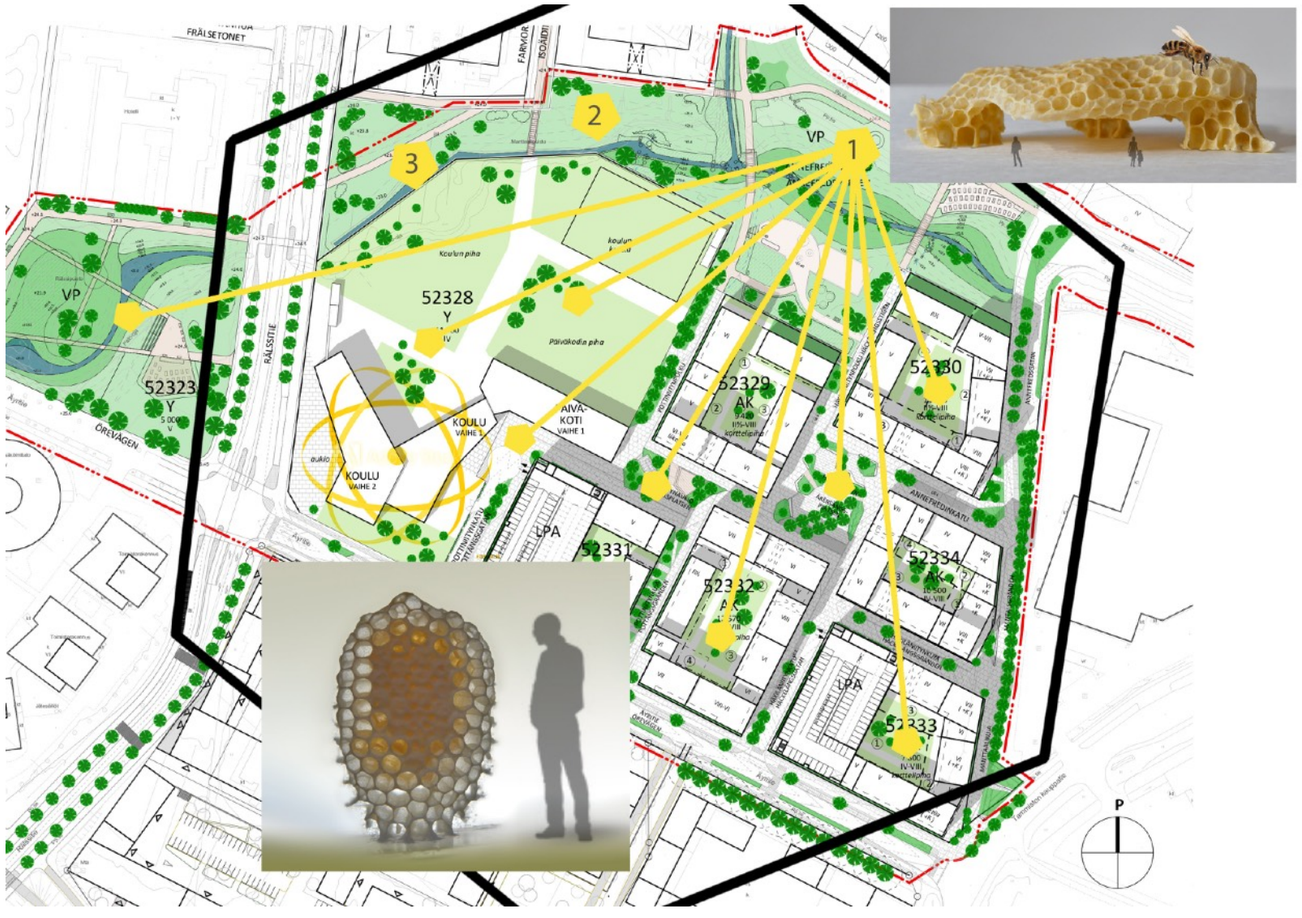
Mehiläisten rakentama kennosto



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Mehiläispaviljongin sijoittuminen

Kolme vaihtoehtoista sijaintia, sekä vaihtoehtoisia sijoittumisia sen satelliiteille, ötökkähotelleille. Ötökkähotelli voi sijoittua myös viherkatolle, tosin silloin menetettäneen taideteoksen näkyvyys yleisölle.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Teosaihioita asuinkortteleihin ja yleisille alueille

Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat

hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim. kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat

Sisätilat

- **Ovet ja porraskäytävät, porraskäytävien sisäkatot, ovilasit, vetimet – esimerkkejä tekniikoista:**
- Laserkaiverrus, reliefimäisyys kaikille materiaaleille digitaalisesta originaalista. Lasille tulostaminen (väri lasittuu lasimaalaukseksi) digitaalisesta originaalista, tulostettu kaakelointi, emalointi
- Gobeliini, Jaquard-kudottu digitaalisesta originaalista ”tulostettu” seinävaate
- 3D-tulostettuja muotoja
- Maalaukselliset kollaasit, runous

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Teosaihioita rakennuksiin ja ympäristöön

Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat

hyönteisten jättämät ”graafiset” jäljet, syömä- ja kulkukuviot (esim kaarnakuoriaiset), pesärakennelmat (kuten mehiläisten kennostot), polut (muurahaiset), reitit, vanat

Ulkotilat

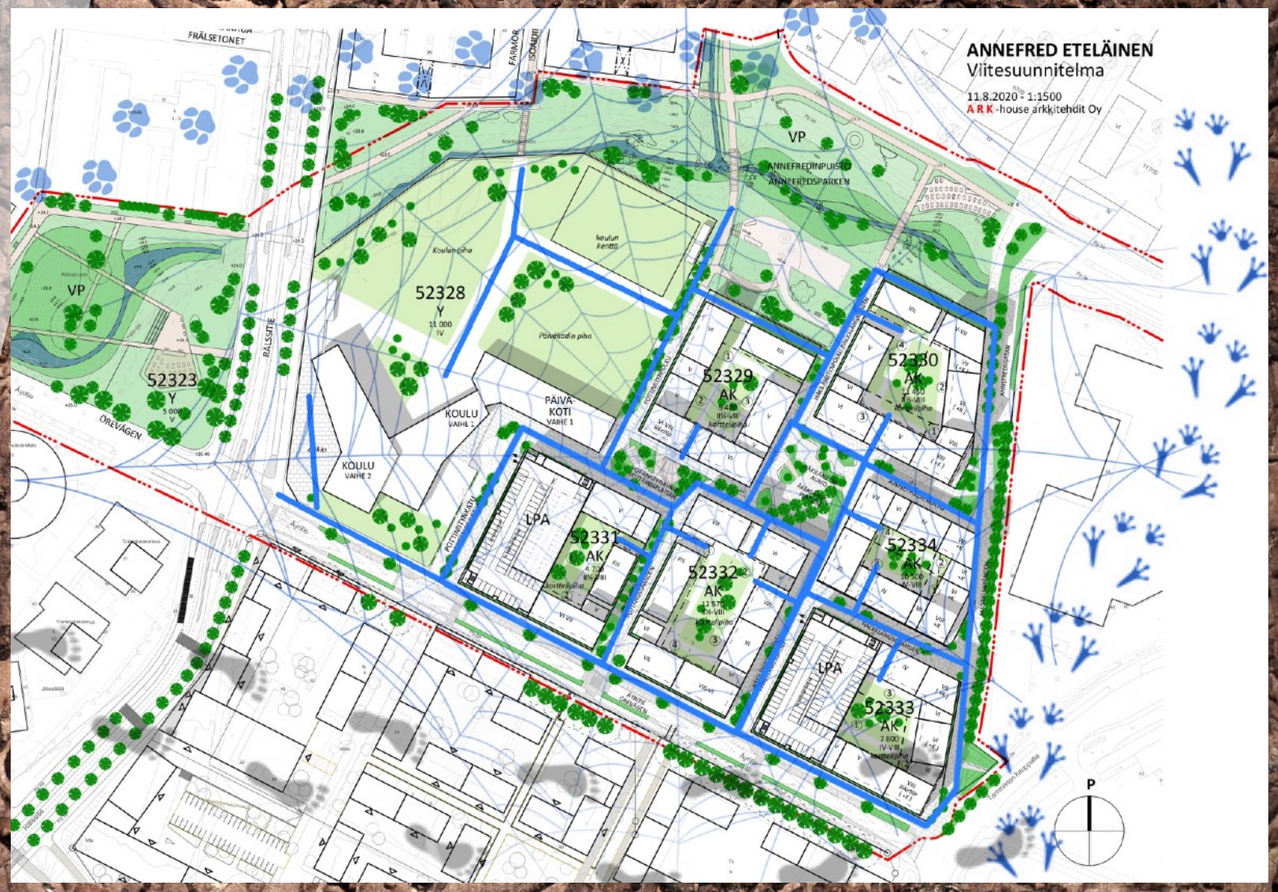
Ulkoseinät, porttikongit, näkymäpaikat teoksille, taskupuistot, katukivetys, maanpinta

Graafiset teokset, reliefit, laatoitus, hiekkapuhallukset jne. Näytöt ja projisoinnit – esimerkkejä:

- Ulko- tai sisäseinällä kiemurtelee nauha, muurahaisten haaroittuva väylä, yöperhosten tanssi tms.
- seinään ilmestyy parveke, ikkuna josta vilkutetaan lähtijöille ja palaajille, ohikulkijoille Grafeenin atomin kennomainen rakenne, linkittyvät verkostot…

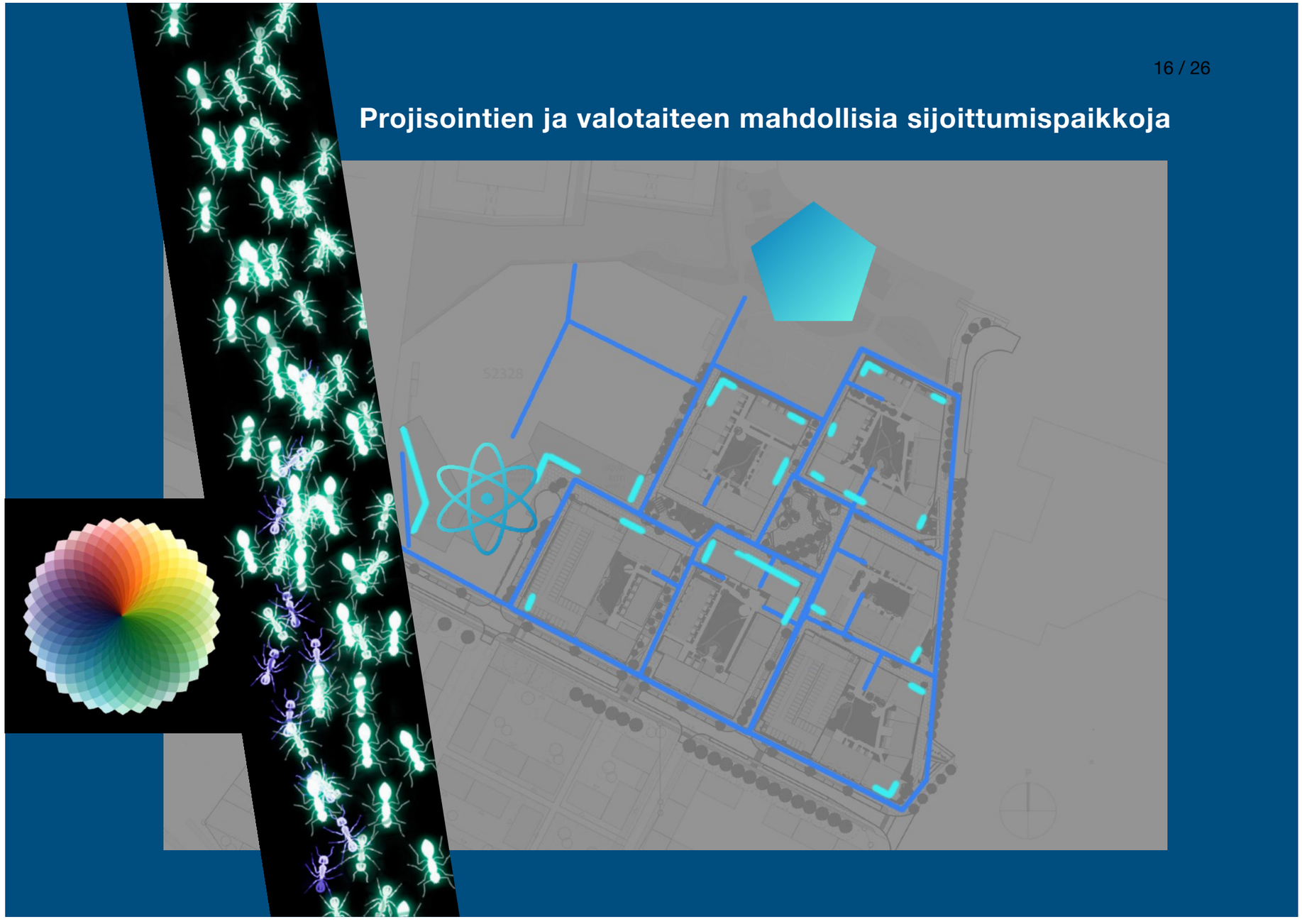
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Lähdön ja saapumisen jäljet, pesät ja paikat, mahdollisia sijoittumispaikkoja



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Projisointien ja valotaiteen mahdollisia sijoittumispaikkoja



Tervapääskyjen pesäpaikat

Tervapääsky on uhanalainen urbaani mestarilentäjä, jolle nykyaikainen rakennustekniikka ei jätä pesäpaikkoja. Katoille voidaan asentaa pesälaatikoita, jotka taiteilija-arkkitehtityöpari suunnittelee (valmistus esim. sarjatyönä betonivalimossa). Joka kortteliin ainakin 10, yhteensä 100 pesää. Pesä sijoittuu pystypintaan, tai sen alla pitää olla muuten vapaata pudottautumis/lentotilaa.



Kasvi- ja eläinteemat asuinkortteleissa

Maisema-arkkitehtitoimisto Aino Landscaping Oy:n sisäpihateemat korttelien kasvistolle ja leikkipaikoille lisättynä Harri Larjoston ehdotuksilla eläinlajeista, ötököistä.
Luettelo on esimerkinomainen, yhtenäisiä vaihtoehtoja tarjoava valikoima.

- Kortteli 1. Hento ja suora, kiipeily: muurahainen, lukki, punkki
- Kortteli 2. Mutkitteleva ja rosoinen, hyppely: heinäsirkka, hyppyhäntäinen, kaskas (raita ja leppä =mehiläinen)
- Kortteli 3. Matta ja pehmeä, ryömintä: toukka, siira, tuhatjalkainen, myyrä
- Kortteli 4. Kostea ja kiiltävä/liuku: mato, etana, käärme
- Kortteli 5. Runsas ja tuuhea/keinu: sääski, harsokorento
- Kortteli 6. Värikäs ja marjainen, pyörintä: perhonen, mehiläinen, kukkakärpänen

Merkatut paikat ja vyöhykkeet seuraavilla sivuilla ovat kuviteltuja sijainteja, alueita näkymisen ja liikkumisen kannalta, **joilla voisi olla** projisointeja tai valotaidetta, muuta julkisivukäsittelyä (lähinnä seinillä, pystypinnoilla) sekä muilla keinoin toteutettua taidetta kuten kivetys, kaiverrus, hiekkapuhallus tms. menetelmiä. Ajatuksena ei ole se, että merkityt paikat ovat täynnä ja koko matkalta käytössä. Taide sijoittuu näkyvyyden kannalta keskeisiin sisäänkäynteihin ja porttikonkeihin. Taiteen paikat jäsentyvät korttelialueilla arkkitehti-taiteilija -työparin suunnitteluprosessissa sekä yleisten alueiden, katu- puistosuunnittelun prosessissa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 1. (52329)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, hento ja suora

Leikkipaikka: kiipeily

Larjosto: eläimet, muurahainen, lukki

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä

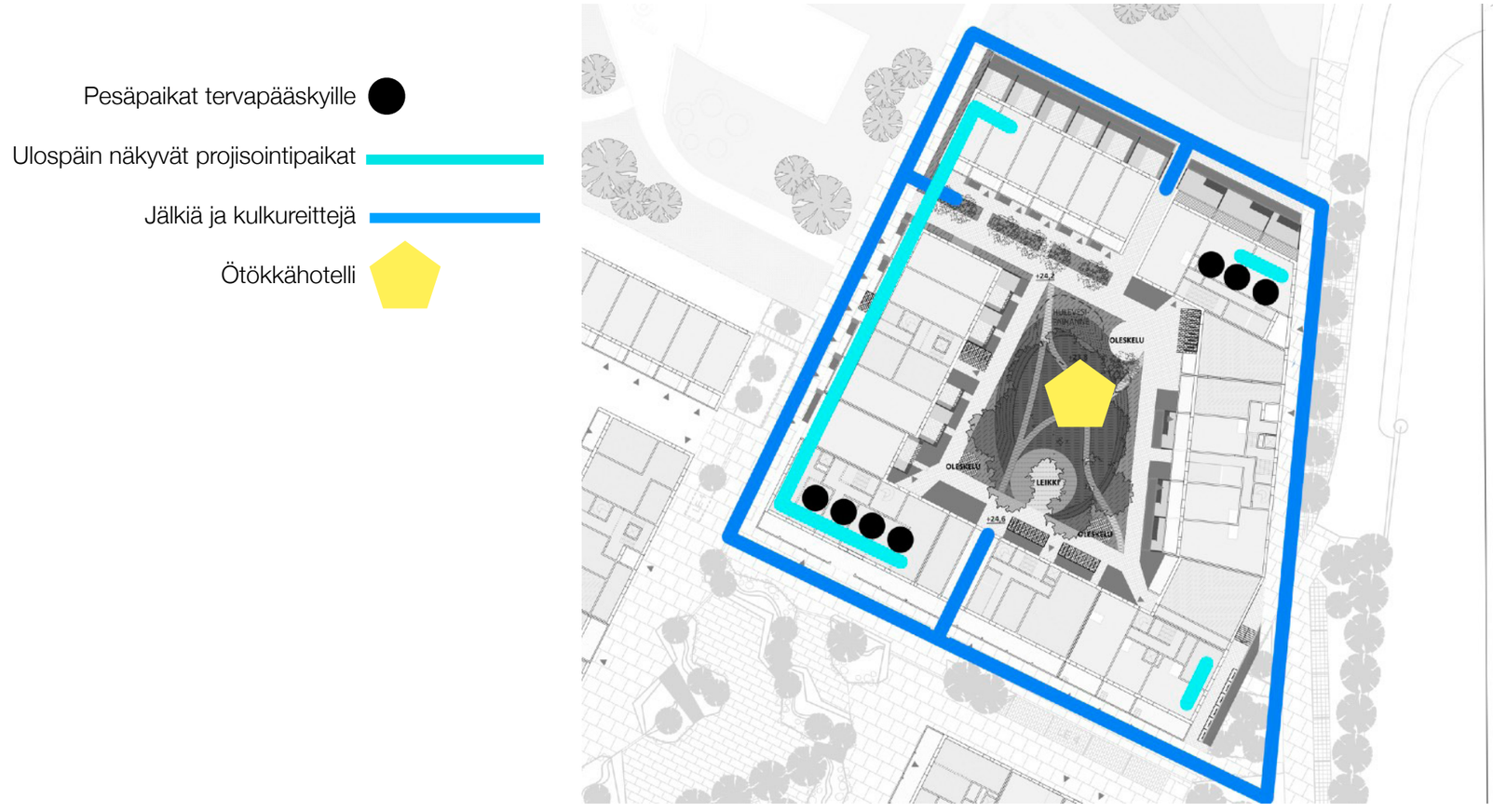


Kortteli 2. (52330)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, mutkitteleva ja rosoinen

Leikkipaikka: hyppely

Larjosto: eläimet, heinäsirkka, hyppyhäntäinen, kaskas (raita ja leppä =mehiläinen)



Kortteli 3. (52334)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, matta ja pehmeä

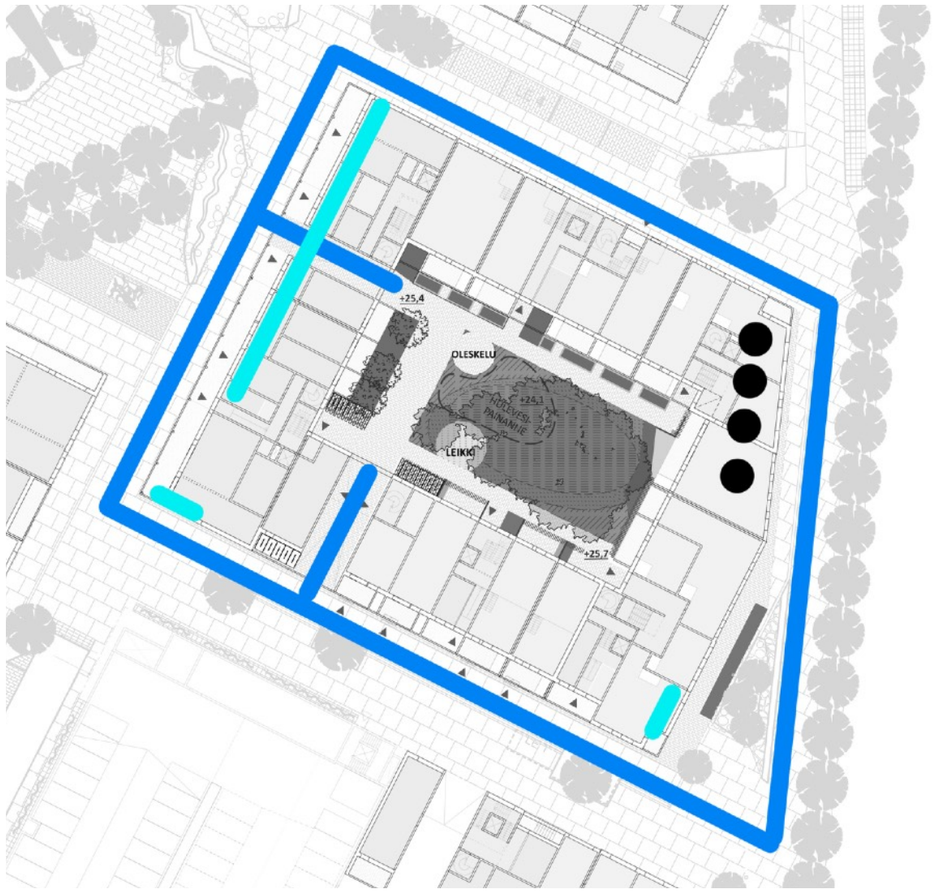
Leikkipaikka: ryömintä

Larjosto: eläimet, toukka, siira, tuhatjalkainen, myyrä

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Kortteli 4. (52333)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, kostea ja kiiltävä

Leikkipaikka: liuku

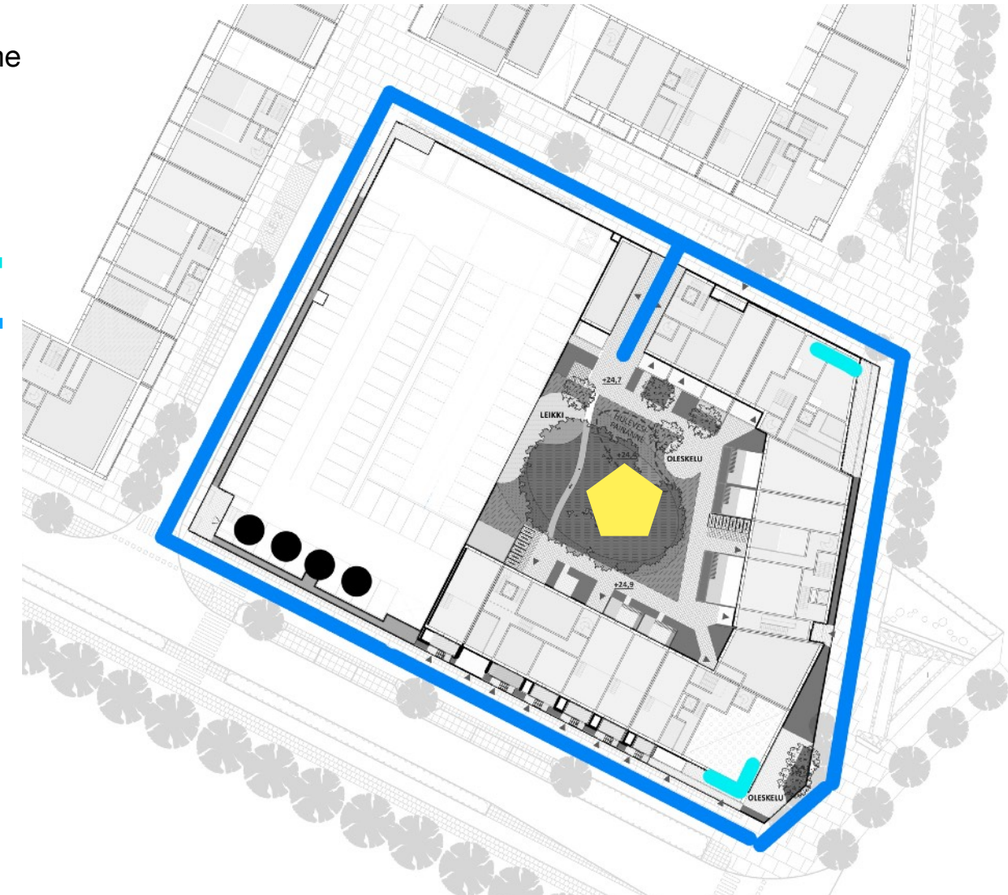
Larjosto: eläimet, mato, etana, käärme

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä

Ötökkähotelli satelliitti



Kortteli 5. (52332)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, runsas ja tuuhea

Leikkipaikka: keinu

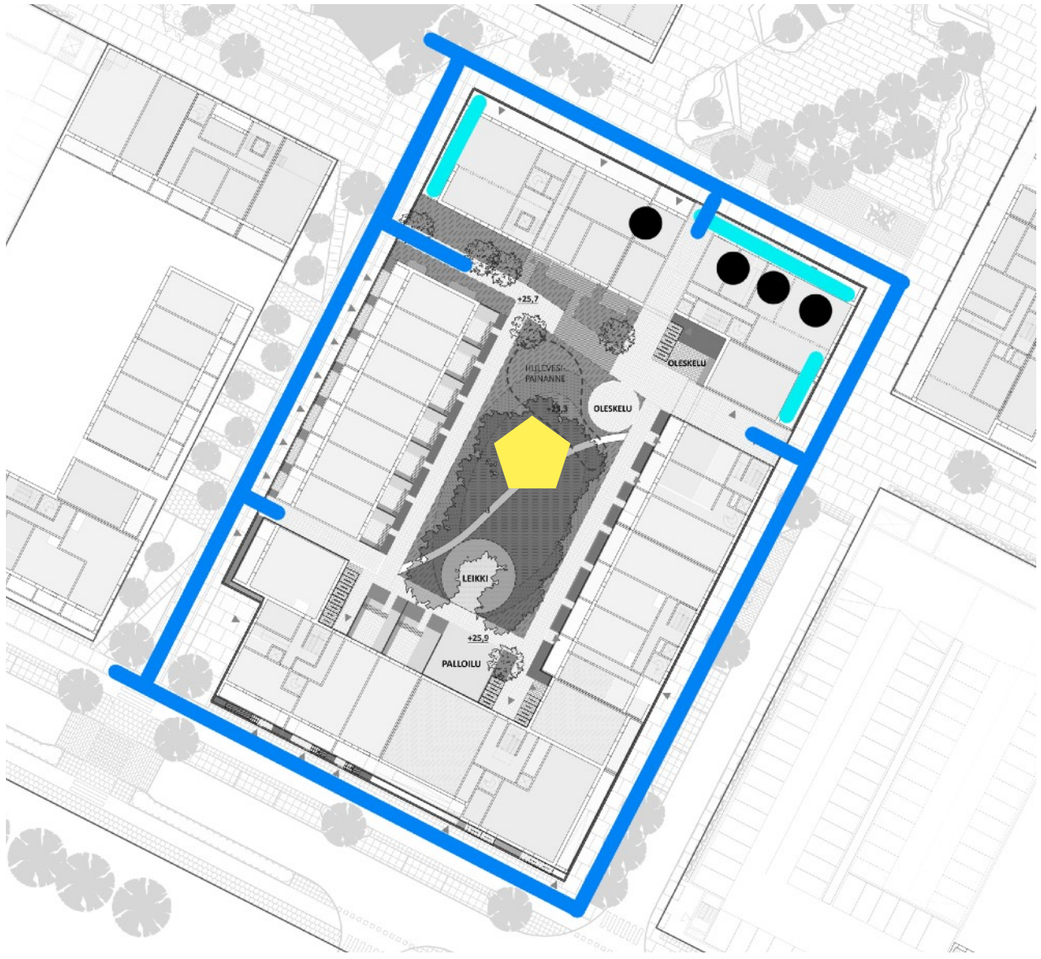
Larjosto: eläimet, sääski, harsokorento

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä

Ötökkähotelli satelliitti



Kortteli 6. (52331)

Aino Landscaping Oy: kasvillisuusteema, värikäs ja marjainen

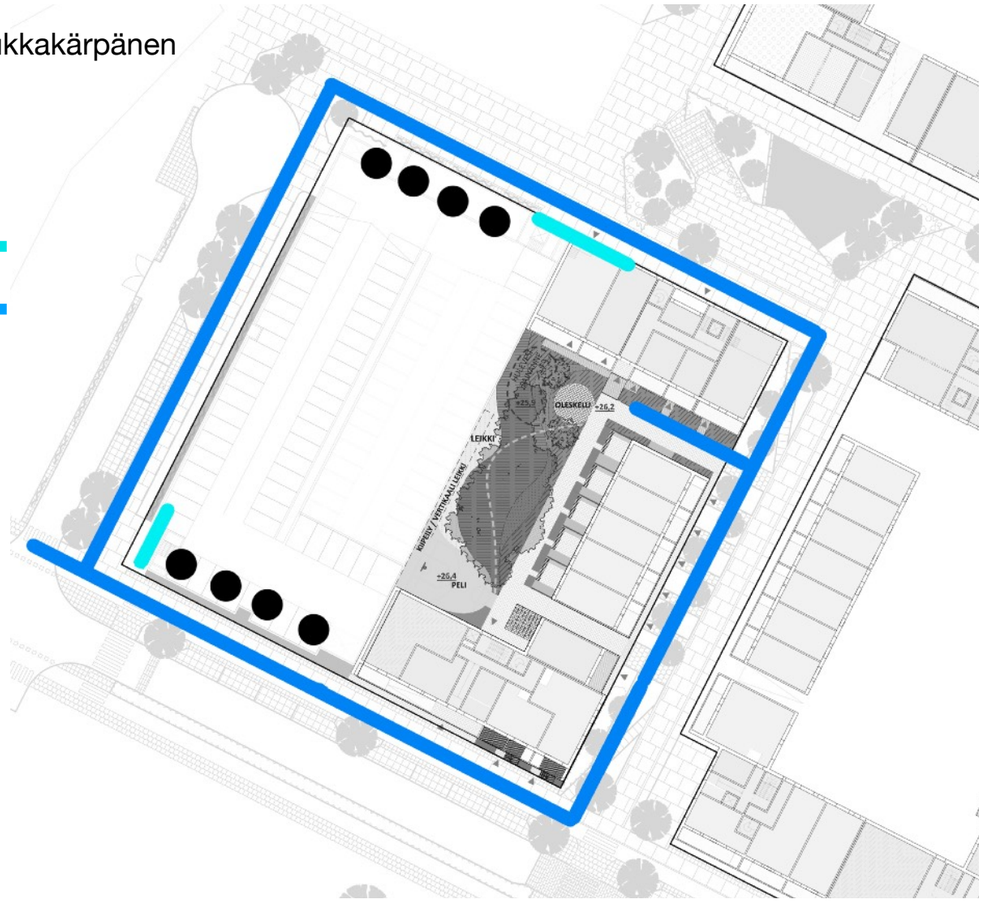
Leikkipaikka: pyörintä

Larjosto: eläimet, perhonen, mehiläinen, kukkakärpänen

Pesäpaikat tervapääskyille

Ulospäin näkyvät projisointipaikat

Jälkiä ja kulkureittejä



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

”Atomikortteli”, koulu - päiväkoti - monitoimitila

Kortteli muodostaa oman kilpailutetun kokonaisuuden. Rakennusten ympäristöön sopii samalla tavalla kuin asuinkortteleihin ötököiden jälkiä – mikä tästä meni – taidetta. Varhaiskasvatuksessa ja ala- ja yläasteella voidaan hyödyntää tunnistettavia, todellisia biologisia jälkiä oppimisessa ja opetuksessa.
Rakennusten pinnoista löytyy varmasti myös mahdollisuuksia valo- ja projisointitaiteelle tai muulle julkisivukäsittelylle.

”Atomi-rakennuksen” tuntumaan sijoittuu kaksi lasten käytössä olevaa satelliittia pääteoksesta, siis lasten ja koululaisten itsensä ladattavissa ja seurattavissa olevaa ötökkähotellia.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

Lisätietoa

Linkkejä

- Harri Larjoston valokuvataide, http://www.harrilarjosto.com/artphotography/
- Harri Larjoston lyhtelokuva, mehiläisistä https://info8798.myportfolio.com/mehilaishoito-shortmovie
- Mehiläisten lentoa, https://www.youtube.com/watch?v=iX74fJgfp0M
- Lajien sukupuutto, https://www.maailma.net/uutiset/raportti-miljoonaa-elain-ja-kasvilajia-uhkaa-sukupuutto-maara-on-suurempi-kuin-koskaan
- Mehiläistenhoito Suomessa, https://www.mehilaishoitajat.fi
- Helsingin ohjeet mehiläistarhaukselle, https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/maanvuokraus/mehilaistarhaus/
- https://www.mehilaishoitajat.fi/paikallisyhdistykset/
- Tervapääsky http://www.luontoportti.com/suomi/fi/linnut/tervapaasky

Kirjallisuutta

- **Mehiläishoitoa käytännössä 1 ja 2,** Mehiläishoitajienliitto
- **Mehiläisten historia**, 2016, Maja Lunde
- **Mikä tästä meni, eläinten jälkiä,** 1998, Preben Bang, Preben Dahlstrøm
- **Pikkuötökät talossa ja puutarhassa,** 2006, Lars-Henrik Olsen
- **Luonnon salainen verkosto**, 2019, Peter Wohlleben
- **Televisuaalinen välitila ja lavastajuus - käsiteteoreettinen tarkastelu**, 2019, Taiteen tohtori Kimmo Turunen, väitöskirja

,

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 8 §

9 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / Asemakaavan muutos 002373 / AK**

VD/5844/10.00.01.05/2020
AK/HW/AVP/TH/MV

Asemakaavamuutos alueen nro. 002373 maanomistajat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park ovat allekirjoittaneen kaavamuutosaluetta koskevan yhteistyösopimuksen 22.11.2018. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisten teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten sekä hotellirakennusten korttelialueiden muuttaminen keskustatoimintojen, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi Veromiehen kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksen sopimusalueella asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m^2, ja yleisten rakennusten 11 000k-m^2. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 5 666 914 euroa.
Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan puisto-, aukio- sekä katualueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalan kaupasta kaupunki saa omistukseensa yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti jaetun rakennusoikeuden mukaiset asuinkorttelialueet.

Asemakaavamuutosalue nro 002373 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Kaavamuutosalue on rakentamaton ja se on pinta-alaltaan alue n. 12,4 ha. Kaavamuutosalueen maanomistajat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park (YIT Suomi Oy:n omistama yhtiö) ovat allekirjoittaneen kaavamuutosaluetta koskevan yhteistyösopimuksen 22.11.2018. Yhteistyösopimuksessa sovittiin mm. että sopimusalueen maat jaetaan tulevan asemakaavan arvon perusteella sopijapuolten nykyisten maanomistusten suhteessa.

Asemakaavamuutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten sekä hotellirakennusten korttelialueet, puistot sekä katualueet keskustatoimintojen, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi, puistoiksi ja katualueiksi. Asemakaavamuutoksen sopimusalueella asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 56 440 k-m^2, ja yleisten rakennusten 11 000k-m^2. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002373 liittyen kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Kunnallistekniikan rakentaminen
Kaupunki toteuttaa Häkiläpellonkadun, Häkiläpellonkujan, Häkiläpellonpolun, Häkiläpellonaukion, Manttaalitien, Manttaalikujan, Pottiniitynkadun, Pottiniitynkujan, Pottiniitynpolun, Pottiniitynaukion ja Äyritien kevyen liikenteen väylän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon, sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkoston rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa. Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston esirakentamisen siinä aikataulussa, mitä kiinteistöjen ja katualueiden rakentuminen puistoalueelta vaatii. Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston lopullisen rakentamisen alueen asuntorakentamisen etenemisen edellyttämässä aikataulussa.

Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa asemakaavamuutosalueen läpi kulkevan kaukolämpölinjan siirtämisen.

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **5 666 914 euroa**.

Yhtiö suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille **2 578 692 euron** arvoisen määräalan. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **3 088 223 euroa** erääntyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi yhtiö luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma
Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin 10% on toteutettava asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

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 yhtiö ei täytä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2. Mikäli Yhtiö ei täytä asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

Rakentamisen energiatehokkuus
Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m^2/vuosi.

Mikäli yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m^2.

Keskitetty pysäköintiratkaisu
Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää sopimusalueella keskitetty pysäköinti kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Kaupunki ja yhtiö sitoutuvat selvittämään keskitetyn pysäköintiratkaisun toteuttamismahdollisuuksia sopimusalueella. Tarkoituksena on, että keskitetystä pysäköintiratkaisusta tullaan sopimaan osapuolten kesken erillisellä sopimuksella. Jos kaupunki ja yhtiö eivät pääse keskitetyn pysäköintiratkaisun osalta sopimukseen, kaupunki ja yhtiö vastaavat pysäköintilaitosten toteuttamisesta kukin omistamiensa tonttien osalta.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli puisto-, aukio- ja katualueiden luovutus kaupungille.

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park luovuttaa kaupungille noin 22 061 m^2:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-2-361. Määräala on osoitettu asemakaavamuutoksessa puisto- aukio-, ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002373, on tullut voimaan.

C. Esisopimus määräalan kaupasta
Esisopimuksella määräalan kaupasta kaupunki saa omistukseensa yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti jaetun rakennusoikeuden mukaiset asuinkorttelialueet.

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park myy kaupungille noin 10 027m^2:n suuruisen määräalan Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-2-361. Määräala on osoitettu asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Määräalan Kauppahinta on **2 578 692 euroa**, joka kuitataan kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002373, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä
Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 38 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park:in kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C1 Esisopimus määräalan kaupasta.
b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja Antti Kari selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: luovutettava määräala
- liite C1: kaupan kohteena oleva 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 002373 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue nro 002373 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa osin Manttaalitiehen sekä nykyisen kaavan mukaisen Manttaalipuiston pohjoisreunaan, etelässä Äyritiehen, itäosassa Manttaalikujaan sekä lännessä rakenteilla olevaan kortteliin 52127. Kaavamuutosalue on rakentamaton ja se on pinta-alaltaan alue n. 12,4 ha.

Kaavamuutosalueen maanomistajat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park ovat allekirjoittaneen kaavamuutosaluetta koskevan yhteistyösopimuksen 22.11.2018. Yhteistyösopimuksessa sovittiin alueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhtistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä tuleviin asemakaavamuutoksiin liittyvistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista ja maan luovutuksista. Yhteistyösopimuksessa sovittiin mm. että sopimusalueen maat jaetaan tulevan asemakaavan arvon perusteella sopijapuolten nykyisten maanomistusten suhteessa.

Asemakaavamuutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katualueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Mm. Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestään. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto. Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin sekä keskitetystä pysäköintiratkaisusta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistys-, aukio- sekä katu- ja pp-alueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalan kaupasta Kaupunki saa omistukseensa yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti jaetun rakennusoikeuden mukaiset asuinkorttelialueet.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park (Y-tunnus: 0670154-5)
c/o YIT Suomi Oy
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-407-2-361, Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-52-303-5 sekä osista Kaupungin omistamia katu ja puistoalueita 92-52-9901-0, 92-407-4-34 ja 92-407-4-38 (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.

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 Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Häkiläpellonkadun, Häkiläpellonkujan, Häkiläpellonpolun, Häkiläpellonaukion, Manttaalitien, Manttaalikujan, Pottiniitynkadun, Pottiniitynkujan, Pottiniitynpolun ja Pottiniitynaukion katualueiden ja vesihuollon rakentamista sekä Äyritien kevyen liikenteen väylän ja Annefredinpuiston rakentamista sekä asemakaavamuutosalueella sijaitsevan kaukolämpölinjan siirtämistä.

3.1.1 Kaupunki toteuttaa Häkiläpellonkadun, Häkiläpellonkujan, Häkiläpellonpolun, Häkiläpellonaukion, Manttaalitien, Manttaalikujan, Pottiniitynkadun, Pottiniitynkujan, Pottiniitynpolun, Pottiniitynaukion ja Äyritien kevyen liikenteen väylän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkoston rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

3.1.2 Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston esirakentamisen siinä aikataulussa, mitä kiinteistöjen ja katualueiden rakentuminen puistoalueelta vaatii. Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston lopullisen rakentamisen alueen asuntorakentamisen etenemisen edellyttämässä aikataulussa.

3.1.3 Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa asemakaavamuutosalueen läpi kulkevan kaukolämpölinjan siirtämisen.

3.2 Asemakaavanmuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä kohdassa 3.1.1 ja 3.1.2 mainittujen katu-, aukio- ja puistoalueiden rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut alueet 24 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **5 666 914 euroa**.

4.2 Yhtiö suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **2 578 692 euron** arvoisen määräalan.

4.3 Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **3 088 223 euroa** erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä siten, että

- 1. erä määrältään **772 055 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa ja

- 2. erä määrältään **772 056 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen ja

- 3. erä määrältään **722 056 euroa** erääntyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen ja

-

- 4. erä määrältään **772 056 euroa** erääntyy 36 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.

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 **5 666 914 euroa** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, jota pienennetään vastaavasti, kun korvausta on suoritettu.

6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

6.2 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin 10% on toteutettava asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

6.3 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m^2.

6.4 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.

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 ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

7. Rakentamisen energiatehokkuus

7.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m^2/vuosi.

7.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m^2.

8. Keskitetty pysäköintiratkaisu

8.1 Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää Sopimusalueella keskitetty pysäköinti Kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Pysäköintiyhtiön perustamisesta ei ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tehty vielä Kaupungin osalta päätöksiä.

8.2 Kaupunki ja Yhtiö sitoutuvat selvittämään keskitetyn pysäköintiratkaisun

toteuttamismahdollisuuksia Sopimusalueella. Tarkoituksena on, että keskitetystä pysäköintiratkaisusta tullaan sopimaan osapuolten kesken erillisellä sopimuksella.

8.3 Jos Kaupunki ja Yhtiö eivät pääse keskitetyn pysäköintiratkaisun osalta sopimukseen, Kaupunki ja Yhtiö vastaavat pysäköintilaitosten toteuttamisesta kukin omistamiensa tonttien osalta.

9. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

9.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

11. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Edellä esitetystä huolimatta, Kaupunki antaa tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa Yhtiön jakautumiselle ja/tai sopimusvelvoitteiden siirtoon YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus: 1565583-5), mikäli Yhtiö myöhemmin sulautuu YIT Suomi Oy:öön.

12. Sopimuksen voimaantulo

12.1 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.

12.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.

12.3 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, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

12.4 Kumpikaan osapuoli ei 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 Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Luovuttaja	**Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park** (Y-tunnus: 0670154-5) c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 Helsinki (jäljempänä ”**Luovuttaja**”)
Luovutuksensaaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Luovutuksen kohde	Yhteensä noin 22 061 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosan Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta tilasta 92-407-2-361 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa VP-alueeksi (noin 9 279 m^2), aukioalueeksi (noin 4 227 m^2) sekä katu- ja pp-alueeksi (noin 8 555 m^2). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).
Luovutuskirjan ehdot	Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 Luovutushinta

12.5 Luovutus on vastikkeeton.

13. Omistus- ja hallintaoikeus

13.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

14. Verot ja maksut

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

15. Kiinnitykset ja rasitukset

15.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana

16. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

16.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

17. Kohteeseen tutustuminen

17.1 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.

18. Asiakirjoihin tutustuminen

18.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

19. Irtaimisto

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

20. Maaperä ja jätteet

20.1 Tila 92-407-2-361 sijaitsee Beran entisen lyijysulaton vieressä. Pintamaassa on todettu aiemmin kohonneita lyijy-, antimoni- ja arseenipitoisuuksia ja kunnostamiselle on haettu lupa ilmoitusmenettelyllä Uudenmaan ELY-keskukselta. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut tehdyistä kunnostustoimenpiteistä 27.8.2015 päivätyn loppuraportin, jonka mukaan kaikki valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 teollisuus- ja varastoalueille määritelty yli ylemmän ohjearvon pilaantunut maa-aines on saatu poistettua tontin alueelta. Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut kunnostuksen toimenpideraportin 8.11.2017 UUDELY/372/07.00/2013.

20.2 Insinööritoimisto Pohjantekniikka Oy on laatinut 11.6.2020 päivätyn riskinarvion, jonka mukaan maaperään on jäänyt antimoni- ja

lyijypitoisuuksia, jotka ylittävät säädetyn alemman ohjearvotason.

20.3 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole jätettä.

20.4 Kaupunki on tutustunut edellä esitettyihin Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n raportteihin ja on tietoinen niiden tuloksista ja lausunnoista. Mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta sellaisen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, joka ei ole käynyt ilmi edellä esitetyistä raporteista, 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 toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C. II mukaisen kauppakirjan 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.

C. II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	**Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park** (Y-tunnus: 0670154-5) c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 Helsinki (jäljempänä ”**Myyjä**”)
Ostaja	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Kaupan kohde	Yhteensä noin 10 027 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosan Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta tilasta 92-407-2-361 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa AK-alueeksi. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).
Kauppakirjan ehdot	

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 Kauppahinta

20.5 Määräalalla kuitataan kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta

2 578 692 euroa.

21. Omistus- ja hallintaoikeus

21.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

22. Verot ja maksut

22.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

23. Kiinnitykset ja rasitukset

23.1 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

24. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

24.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

25. Kohteeseen tutustuminen

25.1 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.

26. Asiakirjoihin tutustuminen

26.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

27. Irtaimisto

27.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

28. Maaperä ja jätteet

28.1 Tila 92-407-2-361 sijaitsee Beran entisen lyijysulaton vieressä. Pintamaassa on todettu aiemmin kohonneita lyijy-, antimoni- ja arseenipitoisuuksia ja kunnostamiselle on haettu lupa ilmoitusmenettelyllä Uudenmaan ELY-keskukselta. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut tehdyistä kunnostustoimenpiteistä 27.8.2015 päivätyn loppuraportin, jonka mukaan kaikki valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 teollisuus- ja varastoalueille määritelty yli ylemmän ohjearvon pilaantunut maa-aines on saatu poistettua tontin alueelta. Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut kunnostuksen toimenpideraportin 8.11.2017 UUDELY/372/07.00/2013.

28.2 Insinööritoimisto Pohjantekniikka Oy on laatinut 11.6.2020 päivätyn riskinarvion, jonka mukaan maaperään on jäänyt antimoni- ja lyijypitoisuuksia, jotka ylittävät säädetyn alemman ohjearvotason.

28.3 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole jätettä.

28.4 Kaupunki on tutustunut edellä esitettyihin Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n raportteihin ja on tietoinen niiden tuloksista ja lausunnoista. Mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta sellaisen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, joka ei ole käynyt ilmi edellä esitetyistä raporteista, taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAAN KAUPUNKI

_____

[Nimi]

KIINTEISTÖ OY VANTAAN AVIATOR TRADE PARK

_____

[Nimi]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta määräalasta
Liite C1	Kartta ostettavasta määräalasta

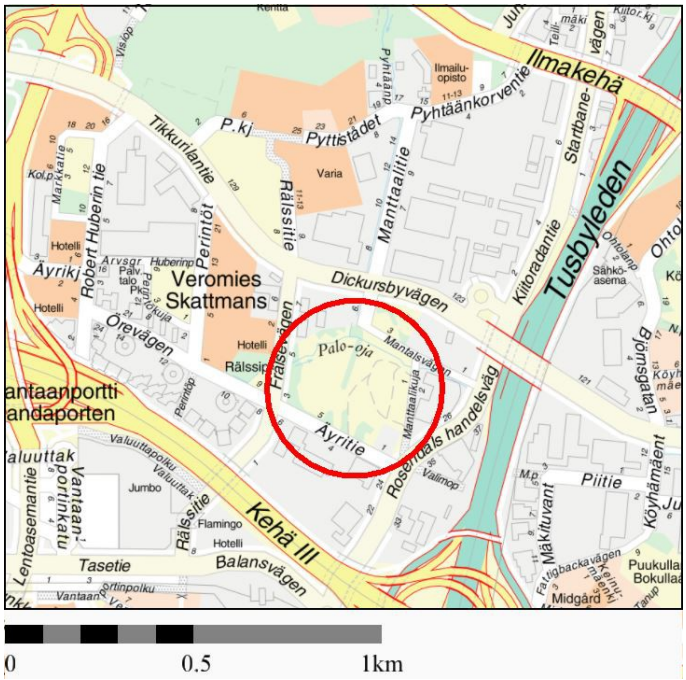
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta ja [x] Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Parkin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

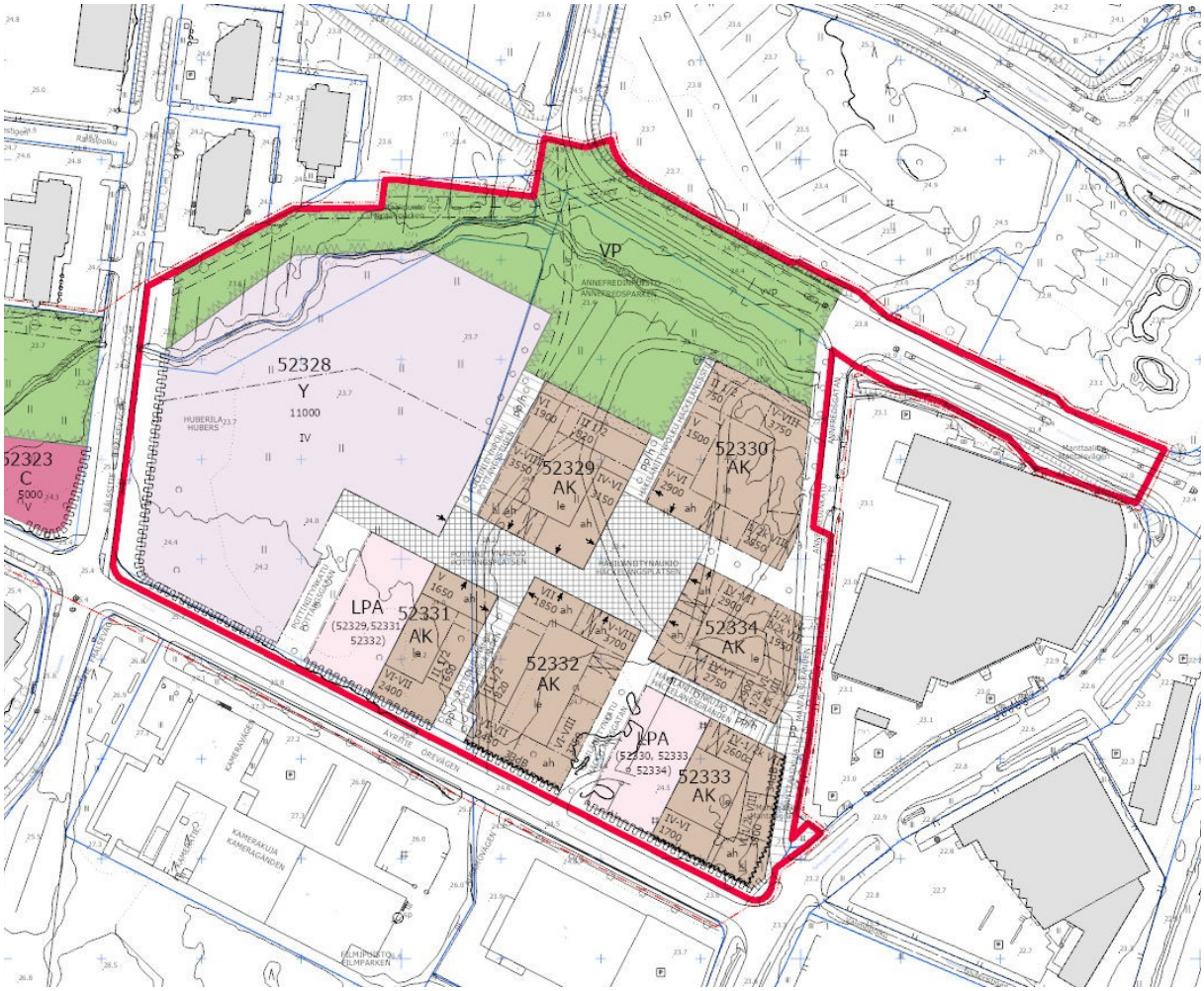
_____

KOHTEEN SIJAINTI

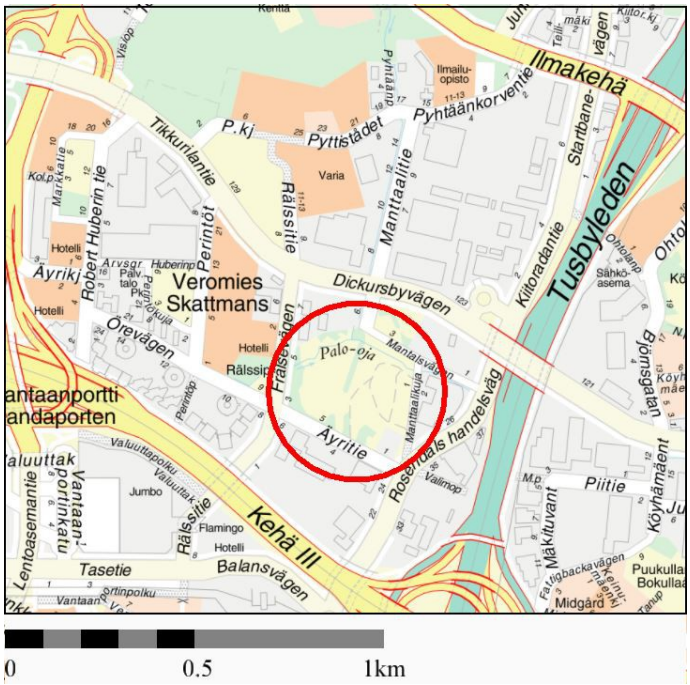


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002373



KOHTEEN SIJAINTI



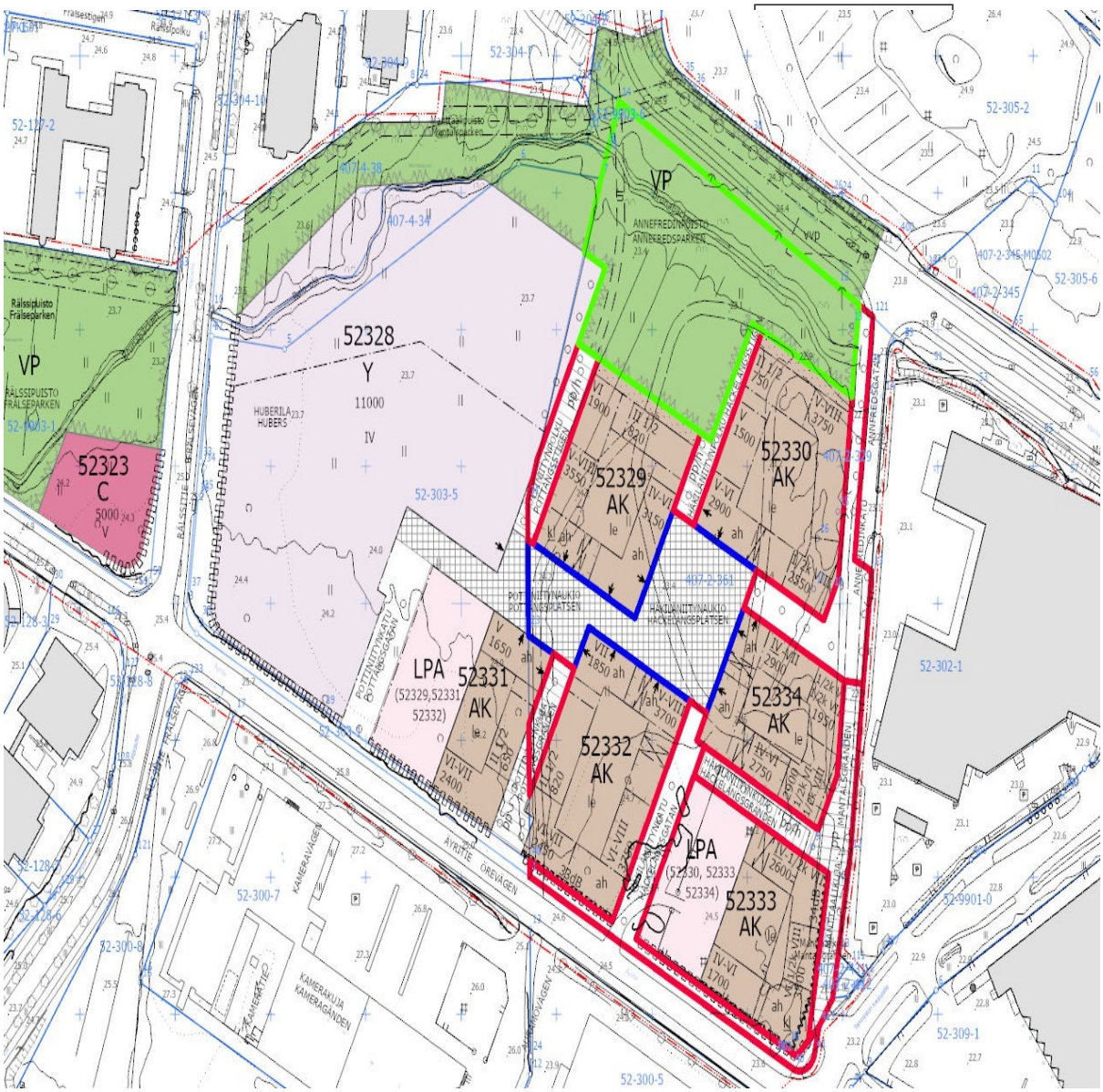
Asemakaavan muutos nro 002373

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (VP-, aukio-, katu- ja pp-aluetta) /

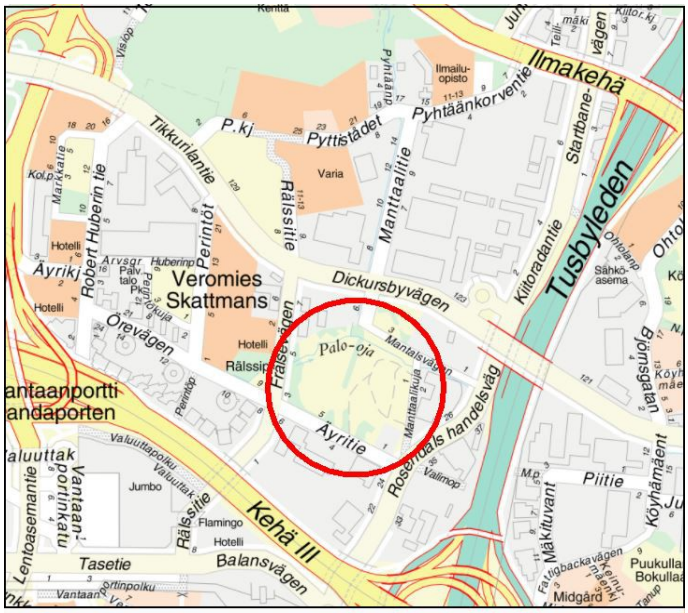
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

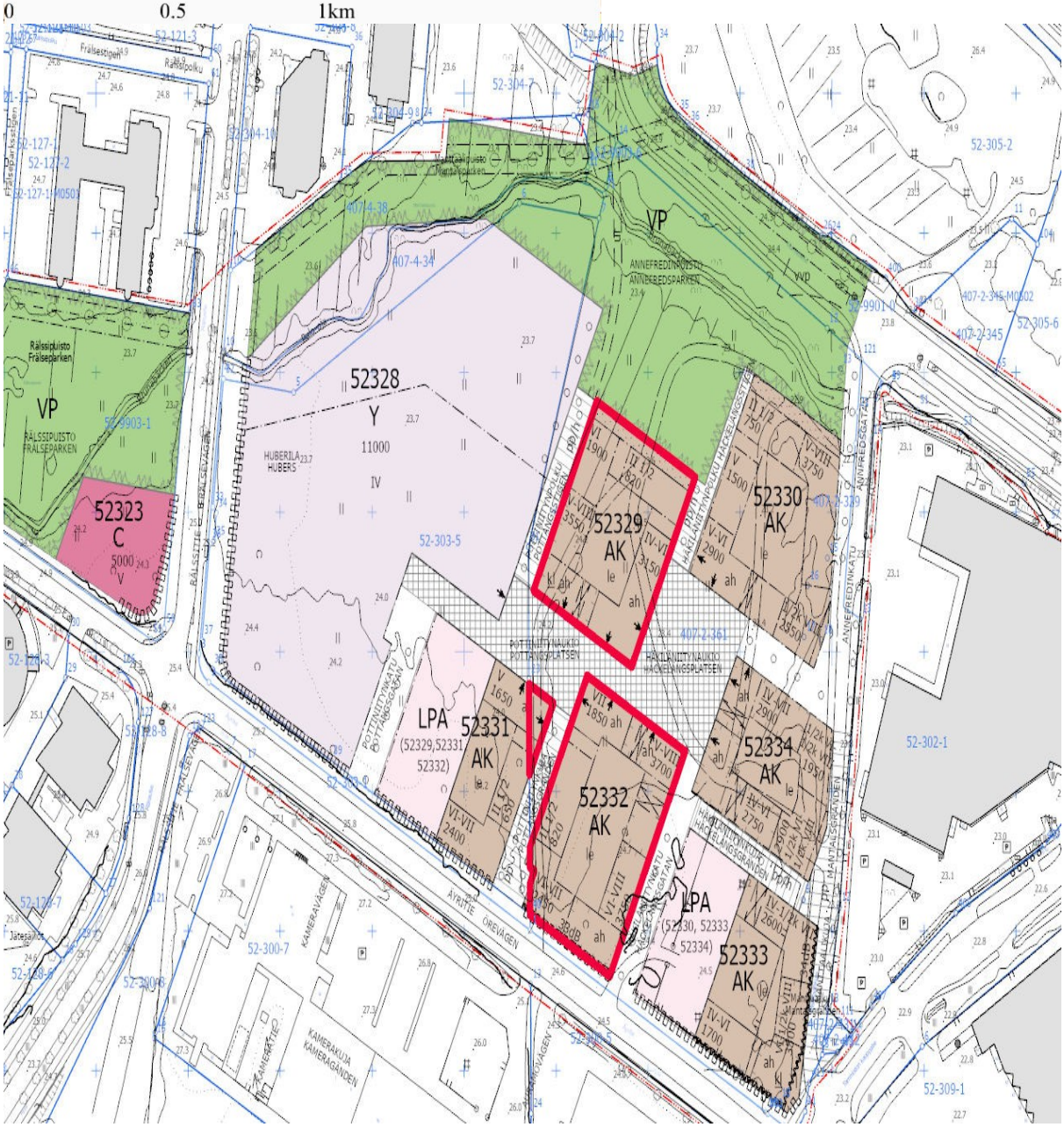
n. 22061 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-2-361



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km



Asemakaavan muutos nro 002373

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN OSTOSTA (AK-aluetta) /

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 10027 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-2-361

10 § **Asemakaavamuutoksen luonnos 053000, 52 Veromies/ Grand Wing Auramo/TLA**

VD/9599/10.02.04.00/2019
TLA/JOR/CÖ/MKU

Grand Wing Auramo kaavaluonnosalueesta suunnitellaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueelle tulee asumista jopa 1200 uudelle asukkaalle, toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja. Kaavaan tulee yhteensä 95 700 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, joista 62 400 asuinkerrosneliömetriä. Kaavassa kerroskorkeudet vaihtelevat IV-VIII:aan.

Käyttötarkoitus on voimassa olevissa asemakaavoissa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T3 ja Toimistorakennusten korttelialuetta KT. Kaavaluonnoksessa käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, puistoa VP ja katualuetta. Kaava-alueella sijaitsevat nykyisellään Auramon rakennukset vuosilta 1964 ja 1970, joille kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys, sekä Tallbergin tuotantorakennus vuodelta 1974. Osa kaava-alueesta on matalaa puustoa ja pensaikkoa.

Asemakaavamuutoksen luonnos koskee kortteleita 52300 ja 52319 sekä katualuetta ja puistoaluetta kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52300.

Alue sijaitsee reilun puolentoista kilometrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta, Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie ja pohjoisessa Äyritie. Kehä III:sen toisella puolella sijaitsevat Flamingo ja Jumbo.

Hakija
Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj ja Akiva Oy

Maanomistus
Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj ja Akiva Oy

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Soini&Horto ja L-arkkitehdit maanomistajien konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 55-60 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen.

Uudessa, tekeillä olevassa Vantaan yleiskaava 2020:ssa kaava-alue on osittain työpaikka-aluetta (TP) ja osittain asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Rälssitiellä on raitiotieyhteys. Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteys. Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutoksen luonnos
Käyttötarkoitus on voimassa olevissa asemakaavoissa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T3 ja Toimistorakennusten korttelialuetta KT. Kaavaluonnoksessa käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, puistoa VP ja katualuetta. Kaava-alueella

sijaitsee nykyisellään Auramon rakennukset vuosilta 1964 ja 1970, joille kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys, sekä Tallbergin tuotantorakennus vuodelta 1974. Osa kaava-alueesta on matalaa puustoa ja pensaikkoa.

Grand Wing kaavaluonnosalueesta suunnitellaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueella tulee olemaan asumista jopa 1200 uudelle asukkaalle, toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja. Kaavaan tulee yhteensä 95 700 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, joista 62 400 asuinkerrosneliömetriä. Kaavassa kerroskorkeudet vaihtelevat IV-VIII.

Asuminen sijoittuu korttelin pohjoisosiin, Äyritien varteen. Toimistot, hotelli ja elämyskeskus sijoittuvat korttelin eteläosiin, Kehä III:n varteen. Kaava-alueen halki kulkevat yleiskaavassa esitetyt ulkoilureitit.

Rälssitie on osa Veromiehen Kiinnostavuuden kehää, jonka varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä. Äyritien varrella olevat lehmukset suojellaan suurilta osin. Auramon rakennuksista etelänpuolimmainen suojellaan pääosin kaavalla.

Nyt laadittava kaavaluonnos tulee rakentumaan vaiheittain, alueelle laadittavien kaavaehdotusten myötä. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavaehdotus Äyritie 6:n alueelle, Kehä III:n ja Rälssitien risteykseen.

Kaavaluonnos noudattaa yleiskaavaa ja valmisteilla olevaa yleiskaavaa 2020.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.5.2019.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

-Vantaan energia kertoi, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Sähkönjakeluverkkoon joudutaan alueella tekemään muutoksia kaavamuutoksen toteutuessa. Nykyistä verkkoa saneerataan ja uutta verkkoa ja muuntamoita rakennetaan alueen tehokkuuden mukaan. Sähköverkon tarpeita tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee runsaasti Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

-HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista Äyritielle ja kaavamuutosalueen uusille katualueille. Johtosiirtojen tekemiseen ei alustavasti ole tarvetta. Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelmaa (2016) on syytä päivittää. Lisäksi tekeillä on HSY:n toimesta alueellinen vesihuollon esisuunnitelma, johon suunnittelualue myös sisältyy. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma, joka esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

-HSL ilmoitti, että Vantaan ratikan linjaus kulkee Rälssitien kautta, ja tämä tulee huomioida suunnittelussa siten, että kaavoituksella mahdollistetaan laadukkaan ja tehokkaan raitiotien toteuttaminen. Rälssitiellä Vantaan ratikan linjaus kulkee poikkeuksellisesti osittain ajoneuvoliikenteen kanssa jaetulla kaistalla. Tämä asettaa vaatimuksen korkeatasoiselle liikenteenohjaukselle Rälssitiellä sekä tiehen liittyvillä katuyhteyksillä. Pikaraitiotie tulee ottaa keskeiseksi lähtökohdaksi Rälssitietä suunniteltaessa.

-Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että kaava-alueen vieressä sijaitsee Auramon teollisuusrakennusten kokonaisuus, joka on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa 2006 ja saanut luokakseen A1. Kahden rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä on tutkittu tarkemmin Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä (10.5.2019).

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimus
Asemakaavamuutoksen luonnokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 11.8.2020 päivätty asemakaavamuutoksen luonnos 053000, 52 Veromies / Grand Wing Auramo,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 11.8.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Carina Ölander, p. 043 826 7039
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

053000, VEROMIES

GRAND WING AURAMO ASEMAKAAVALUONNOS



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 11.8.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 053000. Kaavoitus on tullut vireille 21.5.2019.

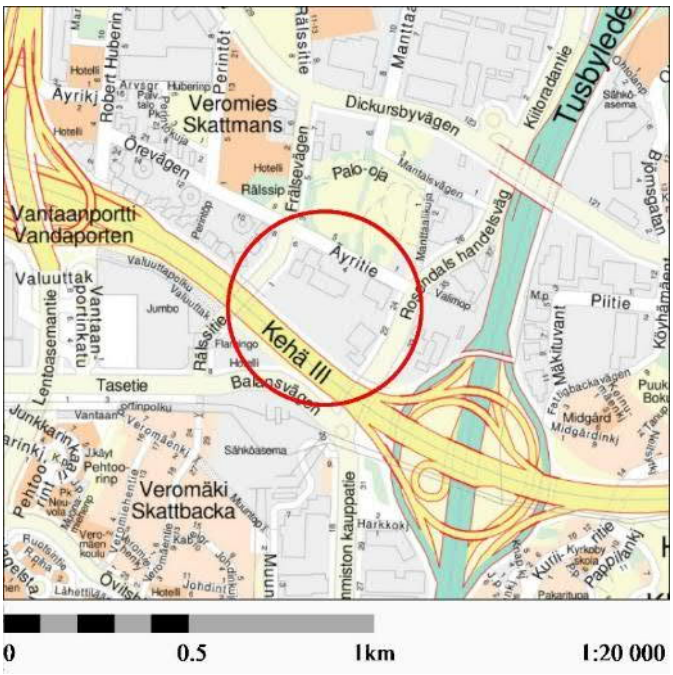
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutosluonnos koskee kortteleita 52300 ja 52319 sekä katualuetta ja puistoaluetta kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52300.

Grand Wing kaavaluonnosalueesta rakennetaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueella tulee olemaan asumista, toimistoja, hotelli, elämyskeskus ja salibandyhalli sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja. Kaavaan tulee yhteensä 95 700 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, joista 62 400 asuinkerrosneliömetriä.

Kaavan laatija: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh +358 438267039.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie, pohjoisessa Äyritie ja idässä Tammiston kauppatie. Kehä III:een toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,6 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019.
- Akiva Kiinteistöt Ky:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.5.2020.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 053000.
- Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.
- Mielipiteet pyydettiin 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 1
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 1
1.3 SISÄLLYSLUETTELO 2
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA 3

2. TIIVISTELMÄ 3

3. LÄHTÖKOHDAT 4

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 4
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 12

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO 16
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 16
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 17
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 19

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 25

5.1 KAAVAN RAKENNE 25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 26
5.3 ALUEVARAUKSET 29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 32
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 35
5.6 NIMISTÖ 35

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 35

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 36

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- KOY Auramo Rakennushistoriaselvitys, 2019
- Vantaan Ratikka-selvitys, WSP Oy, 2019
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018
- Liikenneselvitys, Ramboll 2018
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018
- Aviapolis, Veromiehen verkot, Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto, 2018.
- Aviapoliksen kaavarunko, KV. 18.4.2016

2. TIIVISTELMÄ

Grand Wing kaavaluonnosalueesta rakennetaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueella tulee olemaan asumista jopa 1200:lle uudelle asukkaalle, toimistoja, hotelli ja elämyskeskus sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja.

Asuminen sijoittuu korttelin pohjoisosiin, Äyritien varteen. Toimistot, hotelli ja elämyskeskus sijoittuvat korttelin eteläosiin, Kehä III:n varteen. Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetyt ulkoilureitit. Kaavaan tulee yhteensä 95 700 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, joista 62 400 asuinkerrosneliömetriä. Kaavassa kerroskorkeudet vaihtelevat IV-VIII. Rälssitie on osa Veromiehen Kiinnostavuuden kehää, jonka varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä. Äyritien varrella olevat lehmukset suojellaan suurilta osin.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään Auramon rakennukset vuosilta 1964 ja 1970, joille kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys ja Tallbergin tuotantorakennus vuodelta 1974. Osa kaava-alueesta on matalaa puustoa ja pensaikkoa.

Nyt laadittava kaavaluonnos tulee rakentumaan vaiheittain, alueelle laadittavien kaavaehdotusten myötä. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavaehdotus Äyritie 6:n alueelle, Kehä III:n ja Rälssitien risteykseen.



Arkkitehdin näkemys näkymästä Tammiston kauppatien suunnasta, Arkkitehdit Soini&Horto.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Suunniteltava alue on kortteli 52300 kokonaisuudessaan. Aluetta rajaa etelässä Kehä III, lännessä Rälssitie, pohjoisessa Äyritie ja idässä Tammiston kauppatie. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,6 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Kehä III:een toisella puolella sijaistee Flamingo ja Jumbo.

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asvaltoiduista pinnoista. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään Auramon rakennukset vuosilta 1964 ja 1970, joille kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriaselvitys ja Tallbergin tuotantorakennus vuodelta 1974. Osa kaava-alueesta on matalaa puustoa ja pensaikkoa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Osalla kaava-aluetta on nykyisellään pääosin matalaa pensaikkoa ja puustoa.



Alueen puusto on inventoitu Kaupunkisuunnittelun toimesta vuonna 2019. Alla olevassa kuvassa näkyy alueella kasvavat esitetyt puut lajeittain.

Puuinventointi. punainen=mänty, lila=haapa, oranssi = lehmus.



Kaava-alueella esiintyy hiekkaa, moreenia savea ja täyttömaata.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalue on nykytilanteessa osittain rakentamatonta pensaista ja puustoista aluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu läpäisemätöntä pintaa nykyisen pysäköintialueen sekä rakennusten osalta.

Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osa vesistä ohjautuu tontin länsipuolella sijaitsevaan avo-ojaan, josta vedet johtuvat Rälssitien hulevesiviemäriin sekä Äyritien varressa olevan kiinteistön hulevedet johtuvat Äyritien nykyiseen hulevesiviemäriin ja siitä Tammiston kauppatien sivuojiin.

Kaavaluonnosalue kuuluu Palo-ojan (ent. Kirkonkylänoja) valuma-alueeseen. Kaava-alueen hulevedet johtuvat ojien ja hulevesiviemäreiden kautta Palo-ojaan, josta vedet laskevat edelleen Keravan jokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokra-asuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista

joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin. Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-aluetta lähin palvelukeskittymä on Jumbo ja Flamingo, suoraan kaava-aluetta vastapäätä. Aviapoliksen keskustaan, reilun puolentoista kilometrin päähän suunnitellaan myös palvelukeskittymää. Aviapoliksen kaavarungossa esitetty kiinnostavuuden kehä, jolle suunnitellaan kaupallisia palveluita kadunvarteen, kulkee Rälssitietä pitkin.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2015 lähes 36 500 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä suuri määrä toimitilahankkeita.

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.

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.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Osoitteessa Tammiston Kauppatie 22 ja 24, sijaitsee suojellut Auramon rakennukset. Rakennuksista on teetetty rakennushistoriaselvitys jonka on laatinut Mona Schalin/ Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy.



Hannu Auramon perustaman yrityksen tuotanto– ja toimistorakennukset rakennettiin nykyiselle paikalle Tammiston kauppatien varrelle kahdenkymmenen vuoden kuluessa, vuodesta 1963 vuoteen 1983.

Eteläinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus koostuu kolmesta erilaisesta osasta. Vanhimman osan näkyvin julkisivuaihe on tiilipintainen, tasakattoinen toimisto-osa, jonka ikkunat muodostavat tasaisen, horisontaalisen nauhan kahdessa kerroksessa. Toimisto-osan takana kohoaa kolme rinnakkaista, betonipilarirunkoista hallia, joiden loivaa satulakattoa kannattavat teräsbetonipalkit. Toisin kuin toimisto-osassa, julkisivumateriaalit ovat pääosin betonielementtejä, lisäksi pohjoissivulla on tiilipintaa ja aaltopeltiä. Vanhemman rakennuksen eteläsivuun kiinnittyy 1983 valmistunut, kaksikerroksinen toimistosiipi, joka on varustettu maanpäällisellä kellarilla. 1980-luvullla rakennettu toimisto-osa edustaa aikansa uudenlaista combi-konttoriratkaisua.

Vanhan ja uuden toimisto-osan liitoskohdassa on viistokulmainen, matalampi sisäänkäyntiosa. Toimistosiiven ulkoseinä koostuu kantavista, tiilipintaisista betonielementeistä. Pienehköjen, erillisten ikkuna-aukkojen sijoitus julkisivussa on määräytynyt huonejaon mukaan. Etelä- ja itäsivulla, osittain pohjoissivullakin käytetty lämpimän sävyinen punatiili luo kokonaisuuteen yhtenäisen leiman.

Pohjoinen, suorakaiteen muotoinen, mittasuhteiltaan leveä ja matala hallirakennus vuodelta 1970 edustaa aikansa lähes ikkunatonta teollisuushallityyppiä, jonka suuret, sittemmin ummistetut nostoportit ovat samalla olleet julkisivuun harvakseen sijoitettuja valoaukkoja. Julkisivun juoksulimitetty punatiilimuuraus jatkuu yhtenäisenä kolmella ulospäin näkyvällä sivulla, mikä korostaa selkeää, kappalemaista rakennushahmoa.

Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa todetaan, että 1964 valmistunut tuotanto- ja toimistorakennus (pysyvä numero 21334) on paikallisesti arvokas, luokitustunnus R1. 1970 valmistunut hallirakennus (pysyvä numero 3616) on paikallisesti arvokas, luokitustunnus R2. (kirsti.vantaa.fi). Inventointiraportissa Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979 Auramon alue on arvotettu luokkaan A 1.



Auramon talot Kehä III:lta päin katsottuna



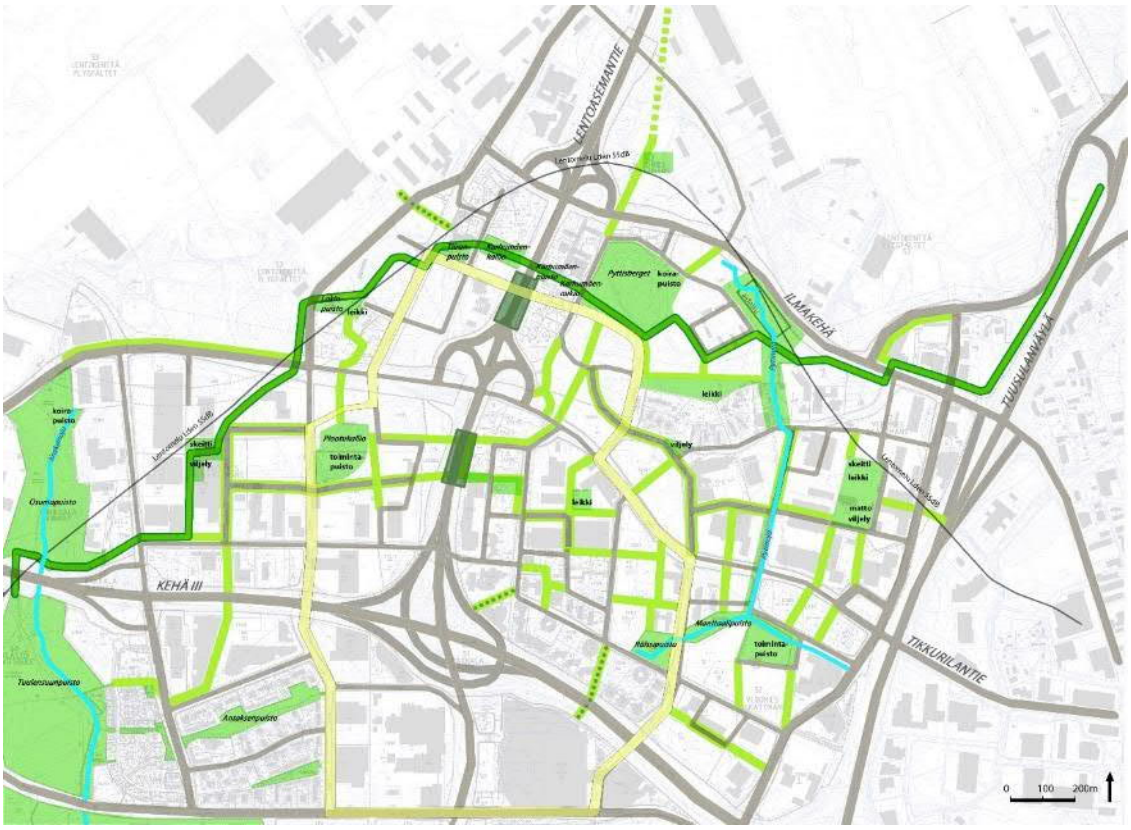
Teollisuushalli on muutettu salibandytilaksi, kuvassa keskimmäinen halli pilaririveineen.



Julkisivu itään Tammiston kauppatien suuntaan. Julkisivua hallitsee näyttävä logo.

Virkistys

Alueen läheisyydessä on Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, joita ei ole rakennettu. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat.



Veromiehen viherverkko, Veromiehen verkot -raportista

Liikenne

<u>Autoliikenne</u>

Alueen 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).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä takia 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 on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

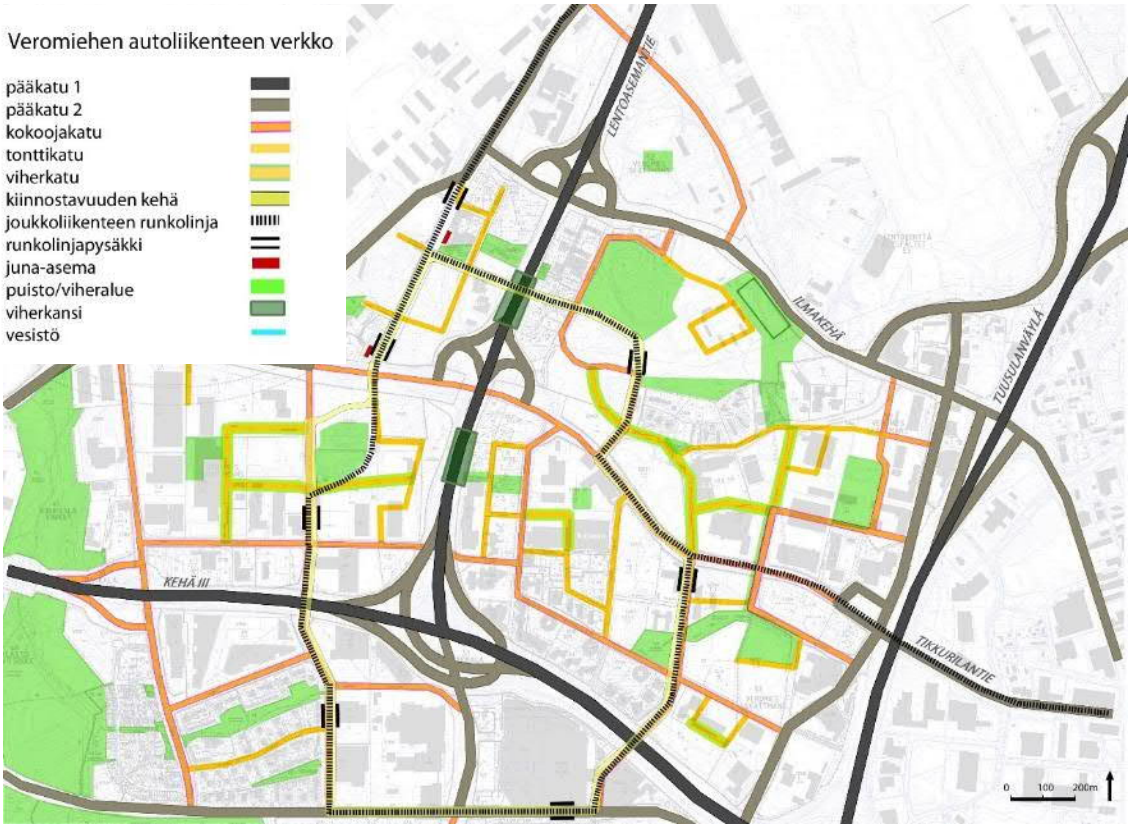
Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö).

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 puolentoista kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Pysäkkejä on nykyisin Tikkurilantiellä, Rälssitiellä ja Tammiston kauppatiellä. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali.

Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen varaudutaan Tikkurilantiellä ja Rälssitiellä ja pysäkkiin Rälssitiellä. Ratikan runkomelua ja sen vaikutusta kaava-alueeseen selvitetään tulevien kaavaehdotusten tai rakennuslupavaiheiden yhteydessä.



Ajoneuvoliikenneverkko, Veromiehen verkot -raportista

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavaluonnosalue voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan uuteen VJ 400 vesijohtoon.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +66.00 ... +83.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavaluonnosalue voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan uuteen JV 315 jätevesiviemäriin.

Jätevedet johdetaan vuonna 1964 rakennetun 500 mm runkoviemärin (myöhemmin DN1000) kautta Tuusulan väylän alitse köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue voidaan liittää Äyritielle rakennettavaan uuteen hulevesiviemäriin. Äyritien hulevedet johdetaan Tammiston kauppatien sivuojien kautta Tuusulantien alitse menevään hulevesiviemäriin, josta hulevedet johtuvat lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

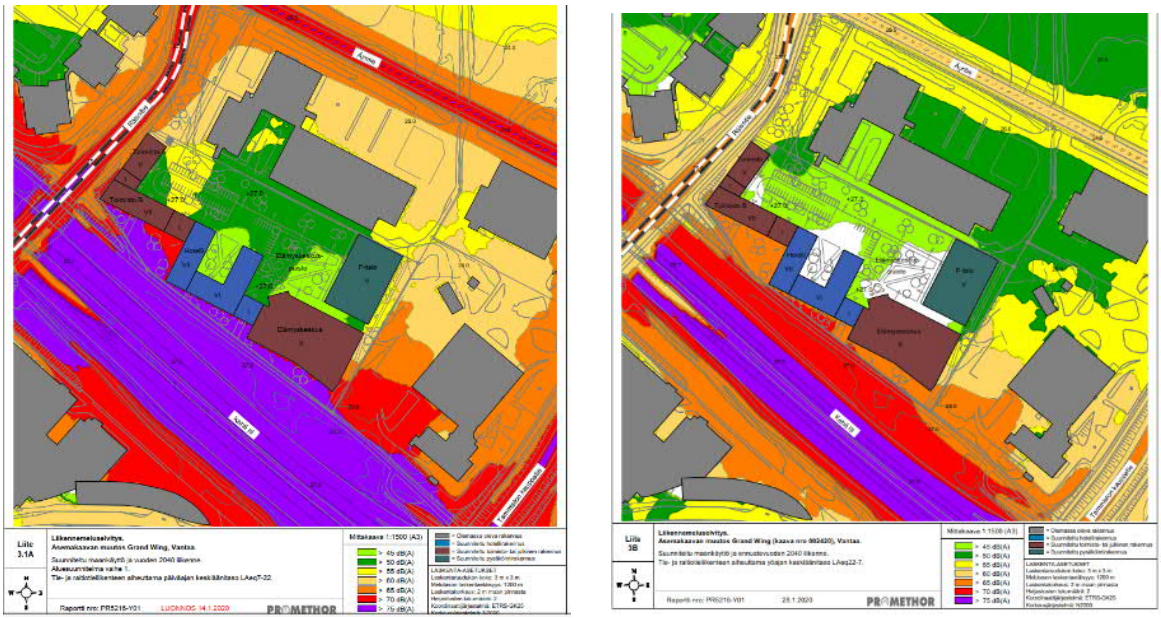
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu
Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥28 dB ja asuinhuoneiden ΔL ≥32 dB.

Tieliikennemelu
Promethor Oy teki kaavatyön yhteydessä alueesta meluselvityksen, joka koski pääosin Äyritie 6:n aluetta mutta se osoittaa melutilanteen koko korttelin alueella. Selvitys osoittaa, että muurimainen rakentaminen Kehä III:n suuntaan suojaa pihoja melulta.

Alla olevissa melukartoissa on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso alueella. Rakennusmassojen avulla korttelialueen pihoja voidaan suojata Kehä III:n melulta. Julkisivuihin kohdistuu kova melu, joka on huomioitava kaavaehdotusvaiheessa.



Äyritie 6 -alueen melutaso korttelipihoilla, päivä ja yö, Promethor Oy

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen maanomistajia ovat Julius Tallberg Kiinteistöt Oy ja Akiva Oy.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

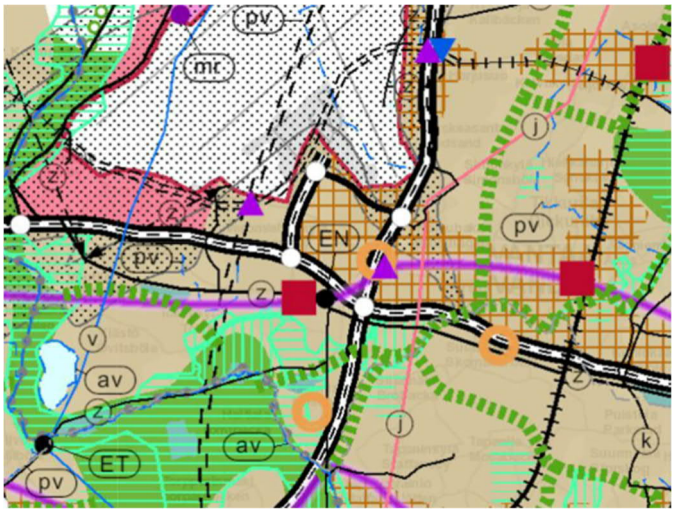
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle

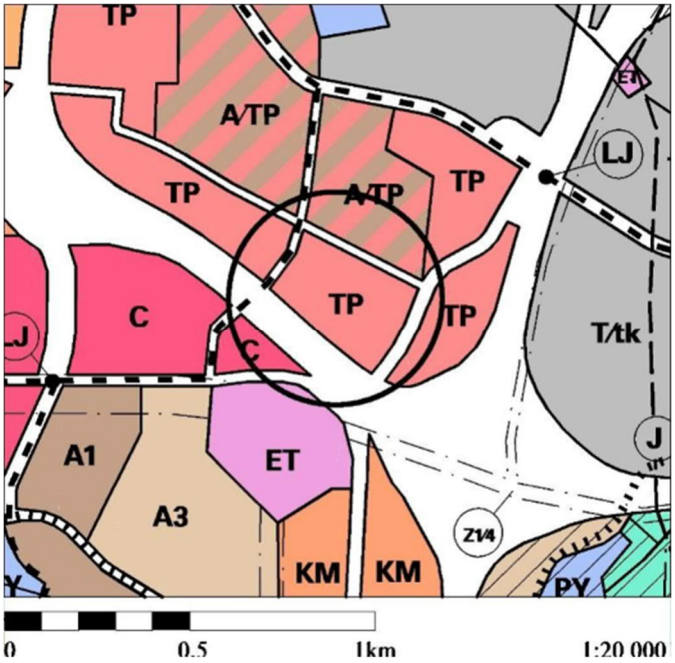
liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava



Suunnittelualue on työpaikka-aluetta (TP). Rälssitiellä on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 55-60 dB), mikä ei rajoita toimintojen sijoittelua, mutta vaikuttaa rakenteiden ääneneristystarpeeseen.

Valmisteilla oleva yleiskaava 2020



Tekeillä olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osittain työpaikka-aluetta (TP) ja osittain asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Rälssitiellä on raitiotieyhteys.

Kaava-alueen läpi kulkee virkistysalueyhteyksiä.

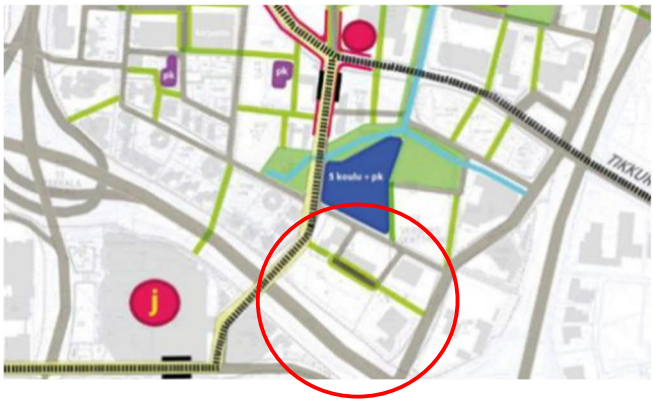
Koko kaava-alue on kestävän kasvun vyöhykettä.

Aviapoliksen kaavarunko



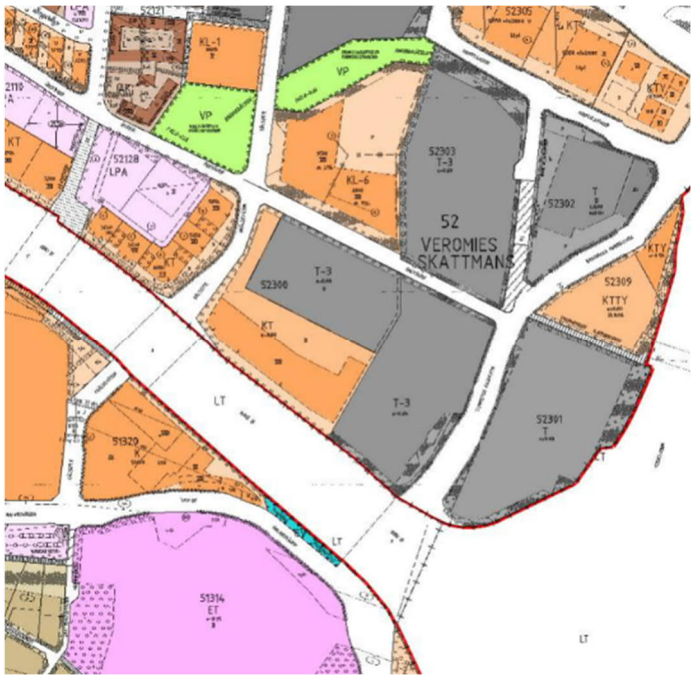
Suunnittelualueen pohjoisosa on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta. Eteläosa on intensiivistä työpaikka-aluetta ja työpaikka-aluetta. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja Rälssitien/Äyritien risteykseen on osoitettu laadun paikka. Kaava-alueen läpi kulkee viheryhteys.

Veromiehen verkot



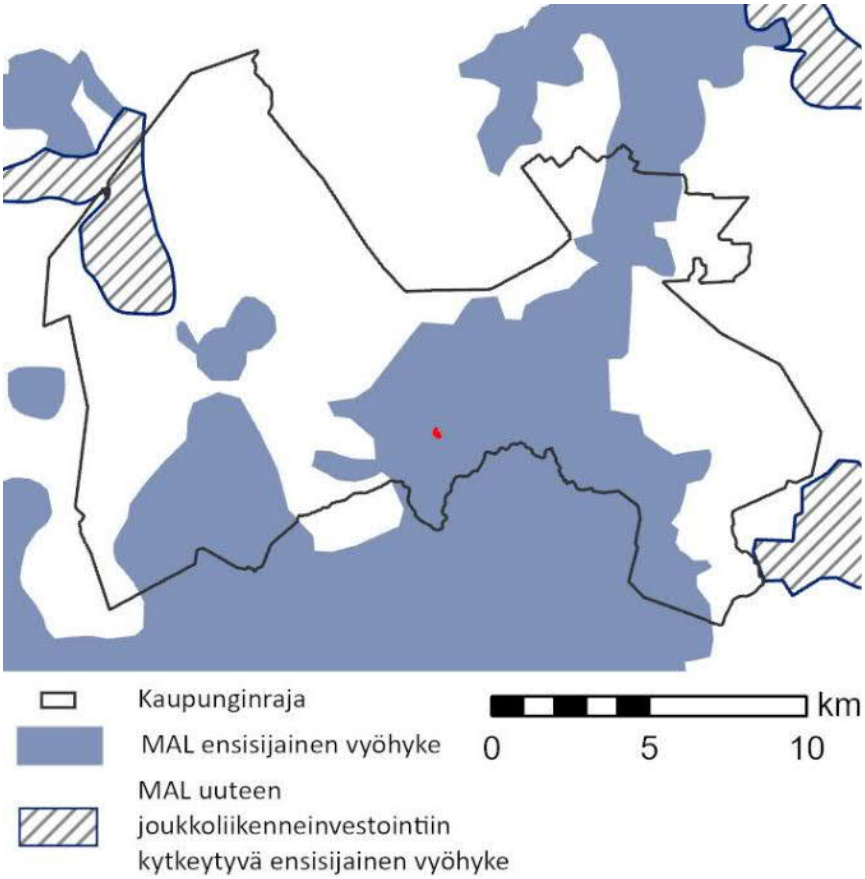
Veromiehen verkot -työ (Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018) tarkentaa kaavarunkoa. Veromiehen verkot työssä kaava-alueen läpi on osoitettu jk/pp, joka osittain voisi toteutua viherkatuna. Rälssitietä kulkee kiinnostavuuden kehä ja joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T3 (e=0,6) sekä Toimistorakennusten korttelialuetta KT (e=0,9). Korttelia ympäröi istutettava puurivi ja/tai istutettava alue.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.4.2019. Akiva Kiinteistöt Ky:n kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.5.2020. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 053000.

Kaavoitus tuli vireille 21.5.2019.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (KIAS, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 26.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

-Vantaan energia kertoi, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Sähkönjakeluverkkoon joudutaan alueella tekemään muutoksia kaavamuutoksen toteutuessa. Nykyistä verkkoa saneerataan ja uutta verkkoa ja muuntamoita rakennetaan alueen tehokkuuden mukaan. Sähköverkon tarpeita tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee runsaasti Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

-HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon lisärakentamista Äyritielle ja kaavamuutosalueen uusille katualueille. Johtosiirtojen tekemiseen ei alustavasti ole tarvetta. Aviapoliksen vesihuollon yleissuunnitelmaa (2016) on syytä päivittää. Lisäksi tekeillä on HSY:n toimesta

alueellinen vesihuollon esisuunnitelma, johon suunnittelualue myös sisältyy. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on laadittava kaupunkilähtöisesti kaavakohtainen vesihuollon esisuunnitelma, joka esitetään kaavaselostuksen liitteenä.

-HSL ilmoitti, että Vantaan ratikan linjaus kulkee Rälssitien kautta, ja tämä tulee huomioida suunnittelussa siten, että kaavoituksella mahdollistetaan laadukkaan ja tehokkaan raitiotien toteuttaminen. Rälssitiellä Vantaan ratikan linjaus kulkee poikkeuksellisesti osittain ajoneuvoliikenteen kanssa jaetulla kaistalla. Tämä asettaa vaatimuksen korkeatasoiselle liikenteenohjaukselle Rälssitiellä sekä tiehen liittyvillä katuyhteyksillä. Pikaraitiotie tulee ottaa keskeiseksi lähtökohdaksi Rälssitietä suunniteltaessa.

-Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että kaava-alueella sijaitsee Auramon teollisuusrakennusten kokonaisuus, joka on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa 2006 ja saanut luokakseen A1. Kahden rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä on tutkittu tarkemmin Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy:n laatimassa rakennushistoriaselvityksessä (10.5.2019).

Museon näkökulmasta rakennuskokonaisuuden etelänpuoleisesta konttori- ja teollisuusrakennuksesta tulisi suojella sen 1960-luvulla ja 1980-luvulla rakennetut osiot. Sen sijaan entisestä konepajarakennuksesta on uusittu lähes kaikki julkisivupinnat.

Auramon jo maamerkiksi muodostuneen logon näkyminen rakennuspaikalla olisi kulttuurihistorian kannalta alueen luonnetta syventävää. Auramon konttorirakennuksen länsipuolelle mahdollisesti tuleva uudisrakentaminen tulee myös sopeuttaa arvokkaan kiinteistön mittakaavaan laadullisin tavoin.

- Muilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

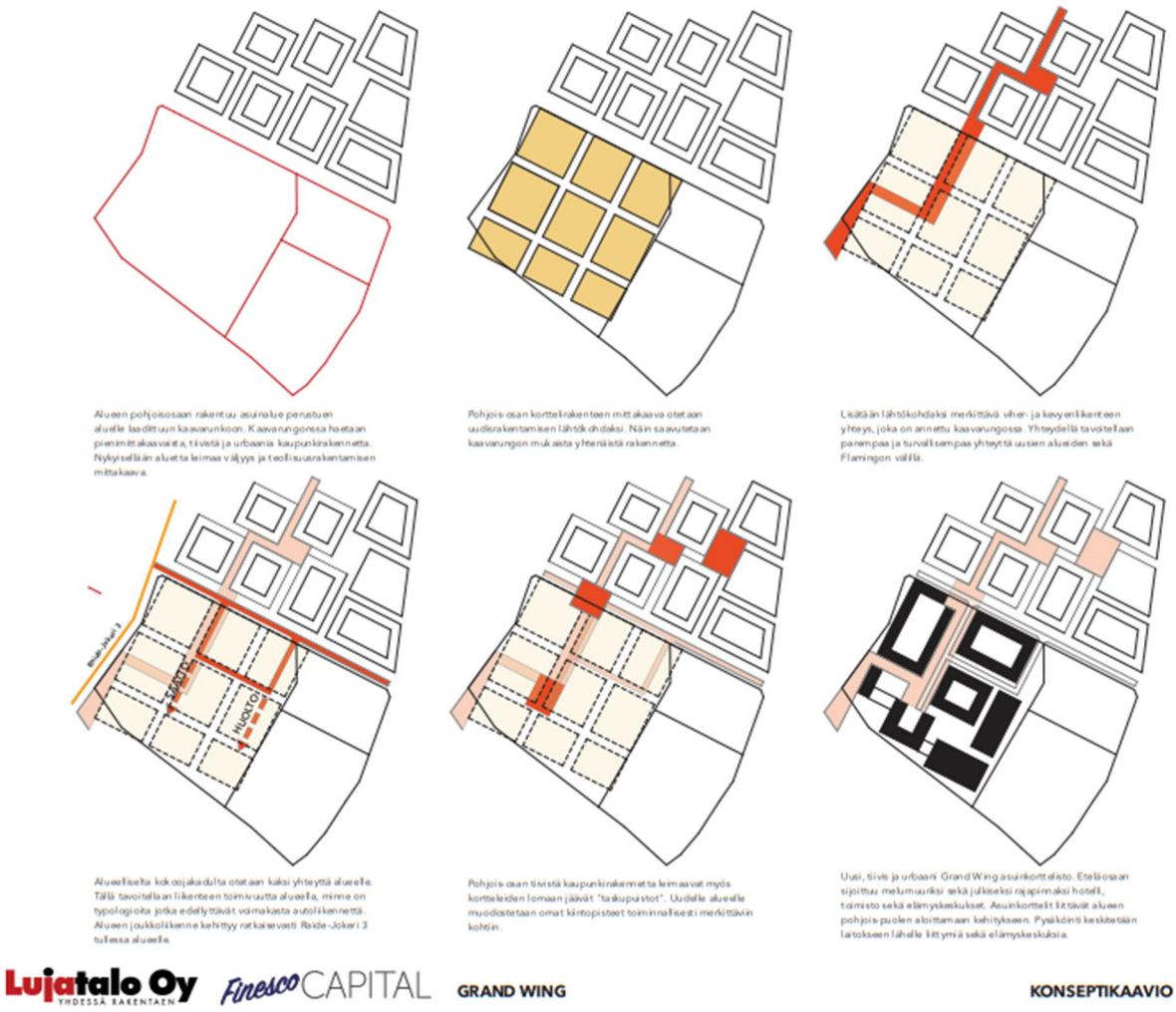
4.4.2 Muut tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet:

- Kokonaissuunnitelman laatiminen koko korttelin alueelle.
- Rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten tai rakennusten osien suojeleminen.
- Rälssitien jalankulkuympäristön huomioiminen osana kiinnostavuuden kehää.
- Äyritien varren lehmusten säilyttäminen mahdollisuuksien mukaan.
- Viihtyisät, monipuoliset asuinkorttelit.
- Yleiskaavassa osoitettujen ulkoilureittien tuominen kaava-alueen läpi.
- Monipuoliset ja toimivat kävelyreitit korttelin halki.
- Vantaan ratikan vaatiman tilavarauksen huomioiminen Rälssitiellä.

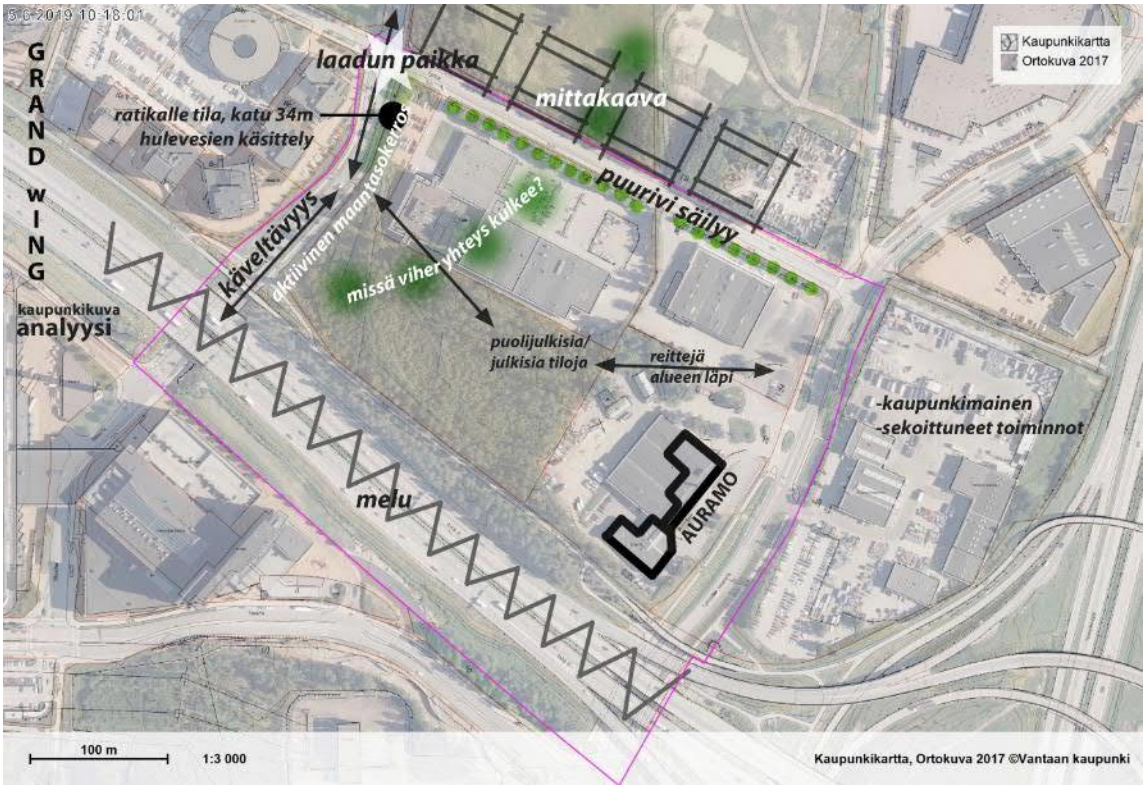
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön alkuun laadittiin kaupunkirakennanalyysi, jossa huomioitiin viereisen kaavahankkeen, AUB:n korttelikoko ja ulkoilureitin jatkuvuus. Kaavaluonnosalueella halutaan noudattaa uuden suunniteltavan ympäristön inhimillistä mittakaavaa.



L-arkkitehdit Oy

Suunnittelu aloitettiin esittämällä konseptitasoisesti kaavaa koskevat tavoitteet kaupunkikuva-analyysissä.

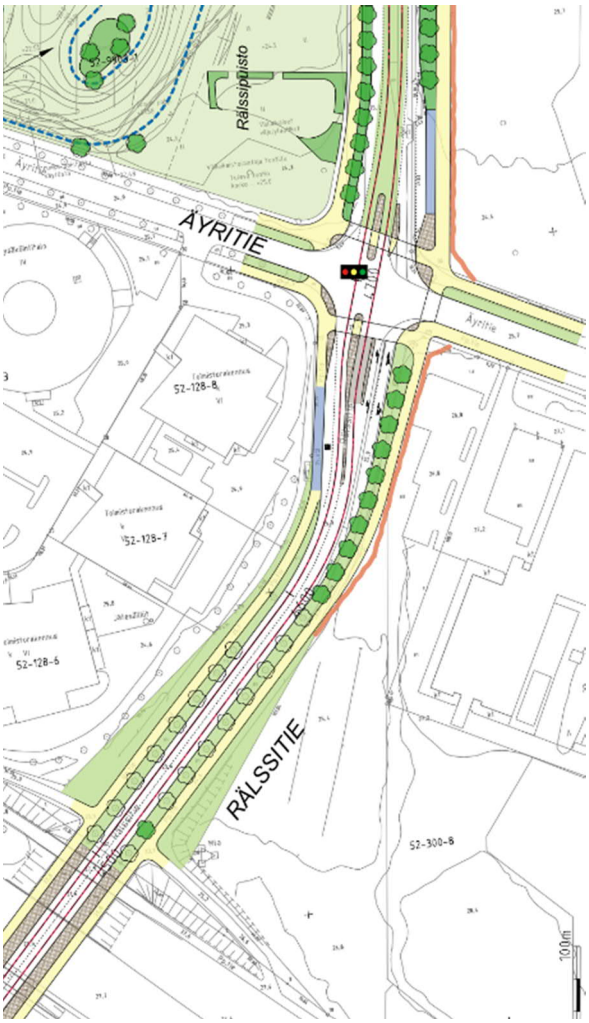


Kaupunkikuva-analyysi, Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Äyritie 4 ja 6-alueille laadittiin ensin viitesuunnitelma. Suunnittelualueen eteläosassa on toimisto, hotelli ja elämyskeskus, sekä näitä palveleva pysäköintitalo. Alueen pohjoisosassa on asuntoja umpikortteleina.



Ensimmäinen viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Rälssitien suunnitelma, Vantaan Ratikka selvitys

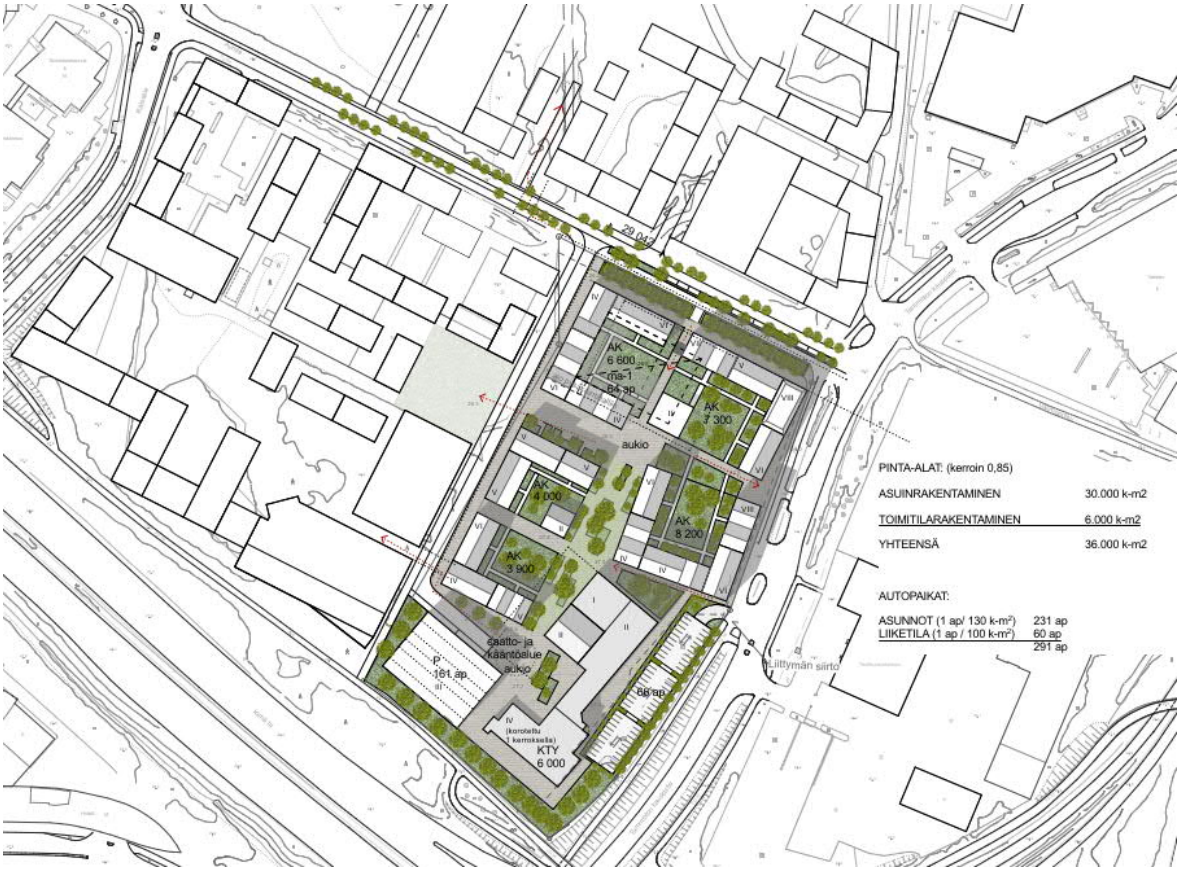
Vantaan ratikan suunnitelma Rälssitielle toimi lähtötietona ja tilavarauksena, kun kaava-alueen ja korttelialueen rajan paikat päätettiin. Rälssitien suunnitelmassa on rinnakkain paljon eri liikennemuotoja ja lisäksi puuistutukset. Rälssitie on myös osa Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää, jonka varrella tavoitteena on viihtyisä ja monipuolinen jalankulkuympäristö.

Auramon puolelle, osoitteisiin Tammiston kauppatie 22 ja 24, tutkittiin ensin rakennushistoriallisella selvityksellä, mikäli lisärakentaminen on mahdollista. Selvityksestä lisää kappaleessa 3.1.3. Korttelin itäpuolelle laadittiin viitesuunnitelma, jossa Kehä III:n ja Tammiston kauppatien kulmassa sijaitsevasta Auramon alkuperäisestä rakennuksesta säilytetään suurin osa. Lisäksi alueen eteläosaan tulisi pysäköintilaitoksen ja liikuntahallin hybridirakennus. Alueen pohjoisosaan esitetään asumista. Kortteleita yhdistää pihakadut ja korttelipihat ovat vehreitä.

Pysäköinti on esitetty laitokseen alueen eteläosaan ja Äyritien läheisyydessä osittain pihakannen alle. Suojeltavan rakennuksen eteen jää jonkin verran maantasopaikkoja.



Tammiston kauppatie 22 ja 24 viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy

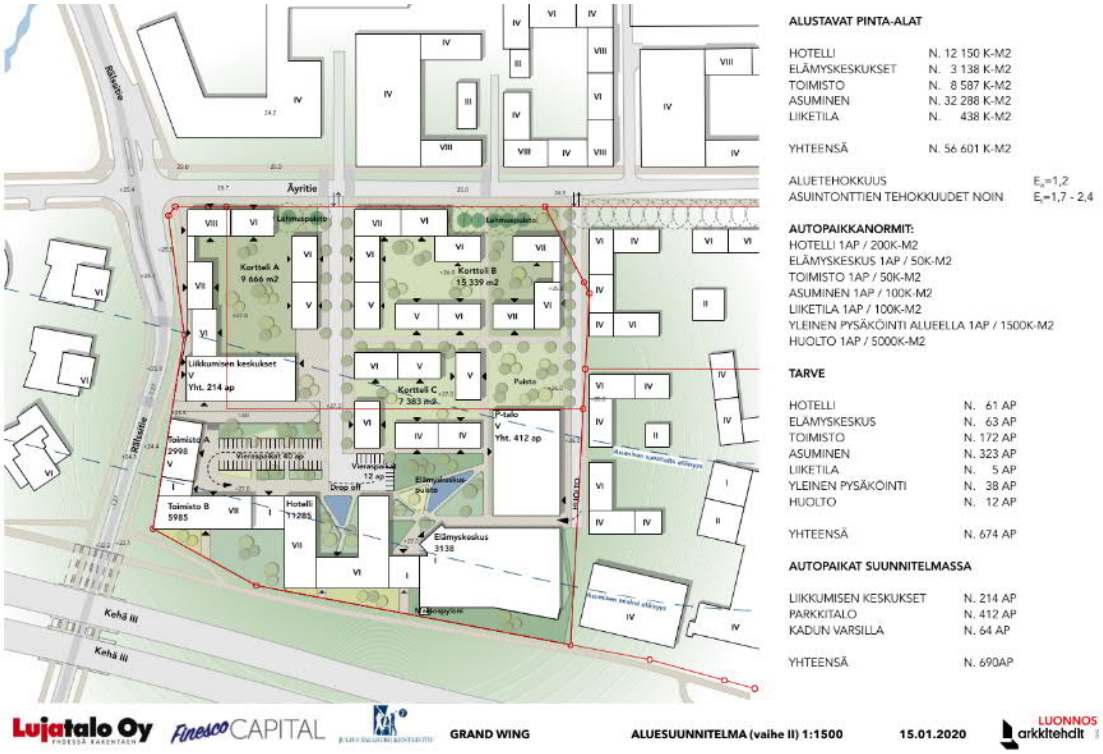


Tammiston kauppatie 22 ja 24 viitesuunnitelma, Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Äyritie 4 ja 6:n viitesuunnitelmaa muokattiin siten että Äyritien varressa olevista lehmuksista voidaan säilyttää suurin osa. Ulkoilureitin varrella, sekä katujen läheisyydessä sijaitsevia lehmuksia priorisoitiin. Lehmusten säilyttämistä hankaloittaa se, että osalla Äyritietä katu on eri korkotasossa kuin lehmukset jotka kasvavat tontin puolella. Auramon puolella lehmukset ovat samassa korkotasossa kadun kanssa ja siksi helpompi säilyttää.

Lisäksi viitesuunnitelman itäosaa muokattiin siten, että se olisi paremmin yheensopiva Auramon puolen viitesuunnitelman kanssa. Tämä tarkoitti sitä, että suunnitelmat laadittiin tonttirajoista huolimatta, kaupunkimaisesti ja ilman ylimääräisiä välitiloja.

Pysäköintilaitosten kokoeroja tasoitettiin siten, että idemmän puoleista hieman pienennettiin ja Rälssitien varren laitosta hieman laajennettin.



Valmis Äyrite 4 ja 6-alueiden viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Valmis Äyrite 4 ja 6-alueiden viitesuunnitelma, L-arkkitehdit



Rälssitien varsi, L-arkkitehdit

Suunnitelmissa on erityisen huolella tutkittu Rälssitien varsi. Rälssitien eteläosassa on jalankulun ja tontin välillä suuri tasoero, johtuen siitä että Rälssitie menee alikulkuun Kehä III:n ali. Korttelin puolestavälistä pohjoiseen, jalankulku ja tontti saadaan samalle tasolle. Sillä alueella on mahdollista luoda aktiivista julkisivua erilaisilla liiketiloilla ja kahviloilla jotka aukeavat suoraan Rälssitien kävely-ympäristöön.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullinen viitesuunnitelma kaavamuutoksen luonnokselle on Arkkitehtitoimisto Soini&Horton ja L-arkkitehtien yhteensovitetut suunnitelmat koko korttelin alueelle. Suunnitelmassa yhdistyy alkuvaiheessa määritellyt tavoitteet. Toiminnallisesti viitesuunnitelmista muodostuu monipuolinen, sekoittuneiden toimintojen alue.

Nyt laadittava kaavaluonnos tulee rakentumaan vaiheittain, alueelle laadittavien kaavaehdotusten myötä. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaavaehdotus Äyritie 6:n alueelle, Kehä III:n ja Rälssitien risteykseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Grand Wing kaavaluonnosalueesta rakennetaan kaupunkimainen, monipuolisten toimintojen alue. Alueella tulee olemaan asumista, toimistoja, hotelli, elämyskeskus ja salibandyhalli sekä näitä palvelevia pysäköintitaloja.

Asuminen sijoittuu alueen pohjoisosiin, Äyritien varteen. Asuinkortteleilla on suojaisat sisäpihat. Toimistot, hotelli ja elämyskeskus sijoittuvat alueen eteläosiin, Kehä III:n varteen. Auramon rakennuksista eteläisempi suojellaan pääosin. Lisäksi alueelle rakennetaan kolme pysäköintitaloa. Kaava-alueen halki kulkee yleiskaavassa esitetyt ulkoilureitit. Alueen keskelle muodostuu taskupuisto, Filmipuisto.

Alueelle kulkee kaksi katua, Auramontie ja Kameratie. Niitä yhdistää kevyen liikenteen reitti, Kamerakuja, ja Filmipuisto.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen alue, AK 3,97 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 62 400 k-m2. Tehokkuusluku e=1,57.

<u>Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:</u>

Asuminen:	vähintään 2 pp/asunto
Toimistot:	1 pp/80 k-m^2
Liiketilat:	1 pp/50 k-m^2

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

<u>Autopaikkojen vähimmäismäärät:</u>

Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalveluiden pysäköintiä varten 1ap/5 000 k-m²porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat:	1 ap/100 k-m²
Toimistotilat:	1 ap/60 k-m²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti.
Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.
Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K 3,33 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 30 200 k-m2. Tehokkuusluku e=0,91.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot:	1 pp/80 k-m^2
Hotelli:	1 pp/60 k-m^2
Elämyskeskus:	1 pp/60 k-m^2

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot:	1 ap/ 60 k-m^2
Hotelli:	1 ap/ 200 k-m^2 (?)
Elämyskeskus:	1 ap/ 65 k-m^2

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.
Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.
Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa materiaalia.

Vp, puisto, 0,19 hehtaarin alue.

Katualue 0,66 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu julkisivuja ja kattoja koskevia määräyksiä. Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, korttelia kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros. Alueen sisäisin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet alueen läpi ovat miellyttäviä.

Sisäänkäynneissä on soveltuvissa paikoissa oltava siirtymä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan. Tällä tarkoitetaan pientä siirtymää, joka ohjaa kadun julkisesta tilasta rakennuksen yksityiseen tilaan. Siirtymä voidaan toteuttaa monella tavalla. Se voi olla pieni istutuskaistale julkisivun edessä, tai sisäänkäynti, joka on sisäänvedetty. Se voi olla visuaalinen, tai myös toiminnallinen. Kaupan edessä markiisi ja pari pöytää ajaa tätä asiaa. Siirtymätila tuo jalkakäytävän syvyyttä ja monipuolisuutta ja muodostaa jalankulkijalle kiinnostavamman katutilan.







Ideakuvia siirtymästä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan.



Ideakuvia siirtymästä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan.

Kaavamääräyksissä on edellytetty piha-alueille korkealaatuisia ja runsaita istutuksia, joissa käytetään eri vuodenaikoina kukkivia kasveja ja istutusten yhteyteen istumapaikkoja. Olemassa olevaa puustoa on suojeltu Äyritien varressa ja Kehä III:n varressa. Alueen keskellä on pieni taskupuisto.



Arkkitehdin näkemys korttelin sisäosan kaupunkikuvasta Auramon puolella, Arkkitehdit Soini&Horto.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen alue

Asuinkerrostalojen korttelit rakentuvat Äyritien, Rälssitien ja Tammiston kauppatien varsille. Aluetta jakaa neljään osaan Auramontie, Kameratie ja Kamerakuja. Asuinrakennukset muodostavat suojaisia sisäpihoja. Alueen itäosassa asuinrakennuksia yhdistää pihamainen alue, jossa huoltoajo on sallittu ja jonka läpi kulkee kävely- ja pyöräilyreitit.

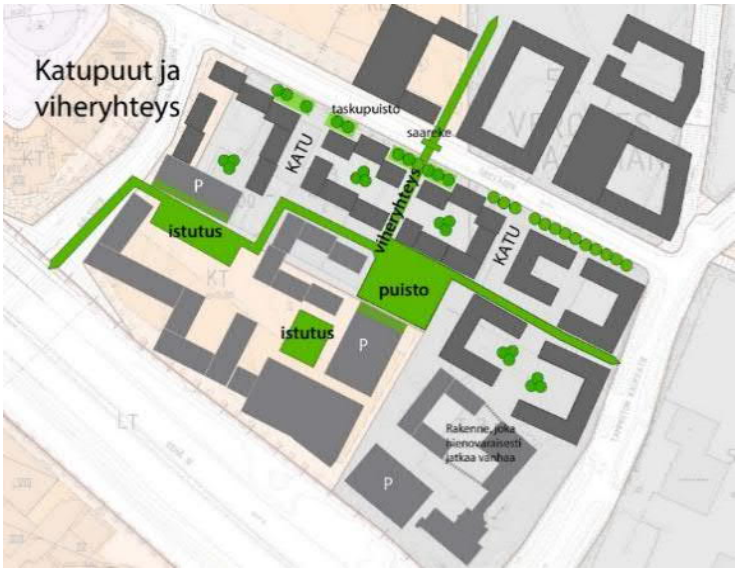
Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, korttelia kiertävä yhtenäinen, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisäänkäynneissä kadun ja h/t-alueen puolella on soveltuvissa paikoissa oltava siirtymä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan.

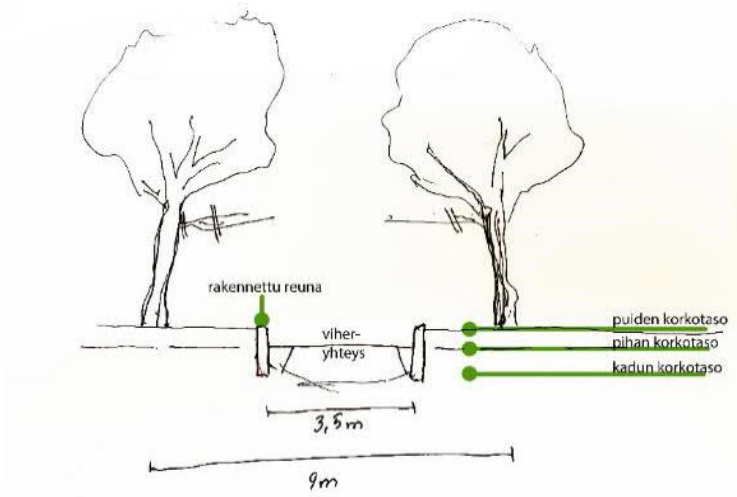
Tasakattoja ei sallita, paitsi jos ne ovat viherkattoja, käytössä kattoterasseina tai katolla on aurinkopaneeleita. Kattomuotojen tulee olla vaihtelevia, esimerkiksi eri suuntaisia ja tyylisiä harjakattoja ja pulpettikattoja.

Pysäköinti on sijoitettu pääosin laitoksiin. Yhden korttelin osalta pysäköinti on pihakannen alla ja muutama pysäköintipaikka on maantasossa. Osa pysäköintipaikoista sijaitsee liike- ja

toimistorakennusten korttelialueella.

Korttelialueella on suojeltu lehmuksia Äyritien varressa sekä muutama mänty piha-alueella. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena. Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.





Yleiskaavan ulkoilureitit kulkevat korttelialueen läpi Äyritieltä alueen keskelle, ja itään Tammiston kauppatielle sekä länteen Rälssitielle.
Viheryhteyden varteen on sijoitettu istutettavia alueita ja taskupuisto. Viheryhteyden suuntaan avautuvien pihojen tulee olla vehreitä. Pysäköintilaitosten julkisivut viheryhteyden suuntaan tulee olla pääosin köynnösseiniä. Viheryhteyden varrella ja risteyksien varsilla Äyritiellä on lehmukset osoitettu suojeltaviksi.
Tontin puolella kasvavien lehmusten ja kadun välillä on paikoin tasoeroa jopa hieman yli metrin. Viheryhteyden kohdalla tasoero on noin metrin. Haastavasta korkotilanteesta johtuen viheryhteyden kulku lehmusten välissä on suunniteltava hienovaraisesti ja tarkkaan. Hyvin suunniteltuna, reitistä voi tulla todella vehreä ja laadukas.

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueella toimivalle salibandyhallille voidaan rakentaa uudet tilat Kehä III:n varressa sijaitsevan pysäköintitalon yhteyteen.

Yleiskaavassa esitetty ulkoilureitti kulkee kaava-alueen läpi.

<u>Kaava-alueen julkisivuista on annettu seuraavat määräykset:</u>

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Pysäköintilaitosten julkisivujen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi myös asuinkortteleita ja puistoaluetta. Pysäköintilaitoksen julkisivujen ulkoilureitin varrella on oltava pääosin köynnösseiniä.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla, varsinkin pihan puolella. Kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu.

Auramon suojeltavalle rakennukselle on annettu seuraavat määräykset:

Sr 1 – Suojeltava rakennus
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennus suojellaan ulkopuolisilta osiltaan. AURAMO -teksti suojellaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Sr 2 – Suojeltava rakennus
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Sisätiloista suojellaan aulan ja ruokalan lattiat. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Pihojen istutettavien alueiden tulee olla korkeatasoisia ja runsaasti istutettuja. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tule rakentaa istumapaikkoja. Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitoksiin. Lisäksi pihan I-alueelle saa sijoittaa jäsennelty maantasopysäköinti enintään 54:lle autolle. Auramon suojeltavan rakennuksen edessä on maantasopysäköintiä.

VP, puisto

Kaava-alueen keskelle muodostuu Filmipuisto. Puisto yhdistää toisiinsa Auramontien, Kamerakujan, ulkoilureitin ja länsimmäisen liike- ja toimistorakennustenkorttelialueen piha-alueen. Puistolla on tärkeä merkitys aluetta yhdistävänä paikkana ja hengähdys ja taukopaikkana.

Puistossa tulee olla runsaasti isoksi kasvavia puita sekä eri vuodenaikoina kukkivia istutuksia. Puistossa on oltava runsaasti hyviin ilmansuuntiin avautuvia istumapaikkoja.

Katualue

Kaava-alueella sijaitsee neljä katualuetta. Auramontie ja Kameratie ovat alueen sisääntulokatuja. Niitä yhdistää kevyen liikenteen väylä, Kamerakuja. Rälssitietä on kaava-alueen luoteiskulmassa laajennettu, jotta tulevan Vantaan ratikan sekä muut katutoiminnot mahtuvat katualueelle.

5.4 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 tulevien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueelle ei tule uusia asuntoja.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Kehä III:n varteen ja tulevan joukkoliikenteen runkoyhteyden lähistölle. Palvelut, kuten Jumbo ja Flamingo ovat kävelyetäisyydellä.

Kaupunkikuva

Alueella on paljon teollisia halleja ja varastoja, jotka mittakaavaltaan ovat huomattavasti asuinrakennuksia suurempia. Uudella rakentamisella halutaan luoda käveltävää kaupunkia ja ihmiselle sopivaa mittakaavaa koko alueelle. Aluetta halkoo lukuisat kävelyreitit ja sitä yhdistää keskellä oleva Filmipuisto. Julkisivuja koskien ja kivijalkatilaan on määräyksissä annettu paljon ohjeita. Siellä missä Rälssitiellä tavoitellaan hyvin urbaania ilmettä, on Äyritien varrella haluttu säilyttää paljon olemassa olevista lehmuksista, jolloin Äyritien varren tunnelma on vehreämpi. Uusi suunnitelma vie alueen kaupunkikuvaa selvästi parempaan suuntaan. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää kuitenkin kaavaehdotusvaiheeseen ja rakennuslupavaiheeseen, jolloin nähdään kuinka hyvin tavoitteet saavutetaan.



Arkkitehdin näkemys näkymästä Tammiston kauppatien ja Äyritien kulmassa, Arkkitehdit Soini&Horto.



Arkkitehdin näkemys julkisivuista Rälssitielle. Rälssitiellä tulee kulkemaan myös Vantaan ratikka. L-arkkitehdit.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa erilaisten uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle. Kaava-alueella on tarkoitus toimia hotelli, elämyskeskus ja toimistoja. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle melko monipuolisesti erilaisia uusia työpaikkoja.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavaluonnoksessa on tarkasteltu koko nykyistä korttelia kokonaisuutena, joka on tärkeä tulevaisuuden kannalta. Ensimmäisen vaiheen toteuttaminen muodostaa kilpailevan kohteen Kehä III:n toisella puolella sijaitsevalle Flamingon elämyskeskukselle.

Kaavamuutos antaa valmiuden korttelin uudistamiseen siten, että tehokkuus lisääntyy ja asuinrakentaminen mahdollistuu.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaavatalouden kannalta järkevästi valmiin kunnallistekniikan läheisyyteen ja tulevan ratikan varrelle. Joukkoliikenneyhteys on jo nykyisellään hyvä, koska tiheän vuorovälin linja 562 kulkee viereistä Rälssitietä pitkin. Tontin maaperä on monipuolista, mutta suurelta osin rakentamisen kannalta edullista moreenimaata. Täyttömaan osalta sen koostumus tulee selvittää ja varautua siihen, että sitä joudutaan vaihtamaan.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vesihuolto
Kaavaluonnosaluetta varten uutta vesihuoltoa tulisi rakentaa Kamerakujalle, Kameratielle sekä Auramontielle. Myös hulevesiviemäröinnin kapasiteettia Äyritiellä tulee kasvattaa. Uutta vesihuoltoverkostoa rakennettaisiin n. 380 metrin matkalle.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla halutaan parantaa jalankulkuympäristöä Rälssitiellä, joka on Aviapoliksen kiinnostavuuden kehää ja jolla tulevaisuudessa uskotaan olevan runsaasti jalankulkijoita. Kaava-alueen sisäpiha pyritään suunnittelemaan viihtyisäksi alueeksi, jossa voi viettää aikaa. Pihalle on kaavassa esitetty istutettavia alueita, hulevesialueita ja yleiskaavan ulkoilureitti kulkee pihan läpi.

Virkistys

Kaava-alueelle tulee uusi taskupuisto, Filmipuisto, joka toimii yhdistävänä elementtinä korttelirakenteessa. Puiston on tarkoitus tarjota myös runsaasti istutuksia ja istumapaikkoja ja olla paikka, jonne tulla hengähtämään, ulos istumaan ja viihtymään.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä Aviapolis-asemasta. Lähimmälle pikaraitiotiepysäkille on vain muutama sata metriä. Alueen työntekijät voivat tulevaisuudessa hyvin käyttää julkista liikennettä työmatkoihin. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Autolla alue on helposti saavutettavissa Kehä III:lta ja Tuusulanväylältä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella kasvava matala puusto ja pensaikko joudutaan kaatamaan kaavan toteutuessa. Kaavakartalla on esitetty suojeltaviksi Äyritien varren lehmuksia sekä sellaisia puita, jotka oletetaan voivan säilyä rakentamisen yhteydessä ja jotka ovat arvokkaita puuyksilöitä. Hanke

hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous
Kaavaluonnosalueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Hulevesiä tonteilla tulee viivyttää ja kaavaehdotusvaiheessa tulee tehdä korttelikohtaiset suunnitelmat hulevesien hallinnasta.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ne tukeutuvat ja tukevat joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavaehdotusvaiheessa on tehtävä vihertehokkuuslaskenta.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alue rakentuu muurimaisena Kehä III:n suuntaan, jotta piha-alueet olisivat mahdollisimman hyvin melulta suojassa. Kaavaehdotusvaiheessa on tehtävä liikennemeluselvitys.

5.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmän kokouksessa 21.4.2020 on päätetty seuraavasta uudesta nimistöstä kaava-alueelle.

Auramontie, Auramovägen
Filmipuisto, Filmparken
Kamerakuja, Kameragränden

Kameratie, Kameravägen

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Toteuttaminen tapahtuu yksitellen laadittavien asemakaavaehdotusten perusteella. Näistä ensimmäinen on kaavamuutosehdotus 002420.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehdit Soini&Horto:	Arno Stenbäck
L-arkkitehdit:	Jari Lonka
	Kristin Ekkerhaugen
Akiva Oy:	Jyrki Merjamaa
	Jamie Lindh
Tallberg:	Anne Tiainen
	Timo Valtonen
	Jouni Nylund
Finesco:	Jukka Pitkänen
	Kari Järvenpää
Lujatalo:	Niila Aunio

Vantaan kaupunki:

Johanna Rajala	alue-arkkitehti
Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Paula Luomala	vesihuollon suunn.
Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
Juuso Kauppinen	liikennesuunnittelu
Ari Pietilä	ympäristösuunnittelu

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 11. päivänä elokuuta 2020.

Carina Ölander	Johanna Rajala
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	01.06.2020
Kaavan nimi	053000 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.05.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092053000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,1568	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,8782	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,1568

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	**8,1568**	**100,0**	**92600**	**1,14**	**0,0000**	**35594**
A yhteensä	3,9702	48,7	62400	1,57	3,9702	62400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,3284	40,8	30200	0,91	0,6401	6005
T yhteensä	0,0000		0		-5,4685	-32811
V yhteensä	0,1936	2,4	0		0,1936	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6646	8,1	0		0,6646	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

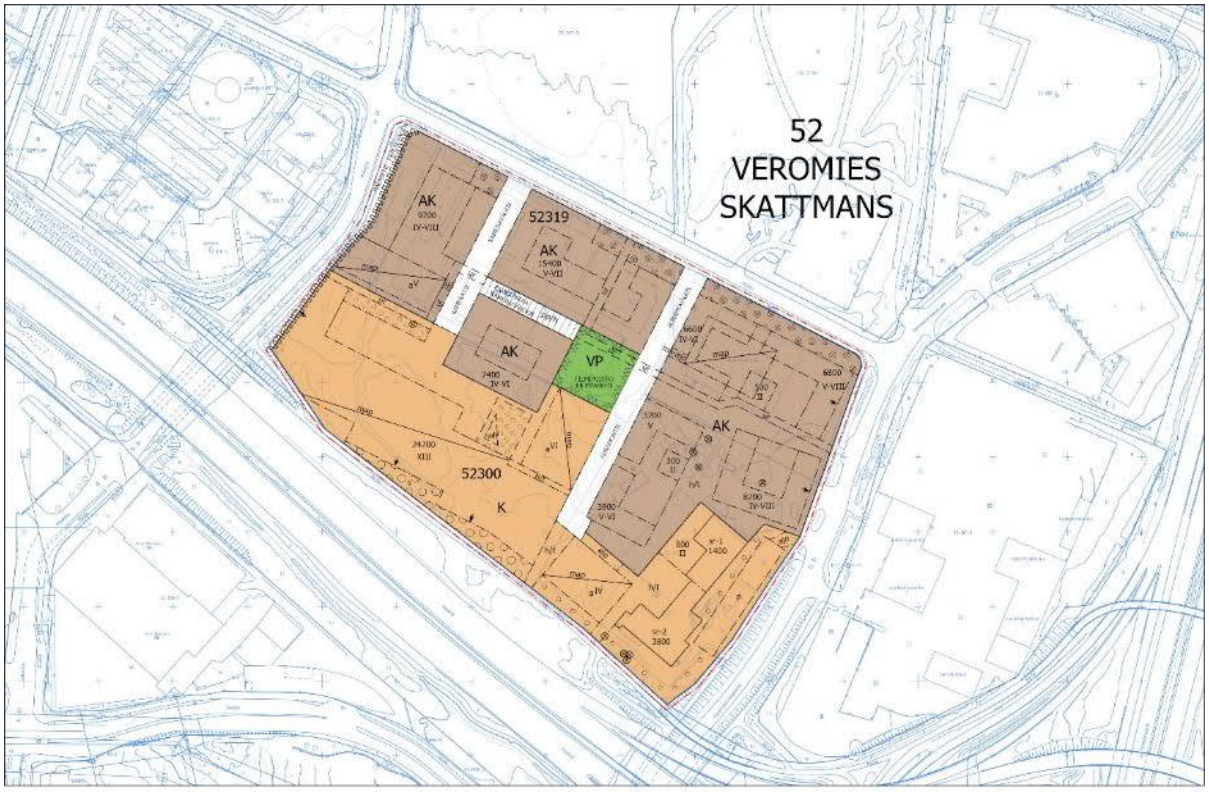
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,8782**	**23,0**	**0**	**1,8782**	**0**

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

Alamerkinnät

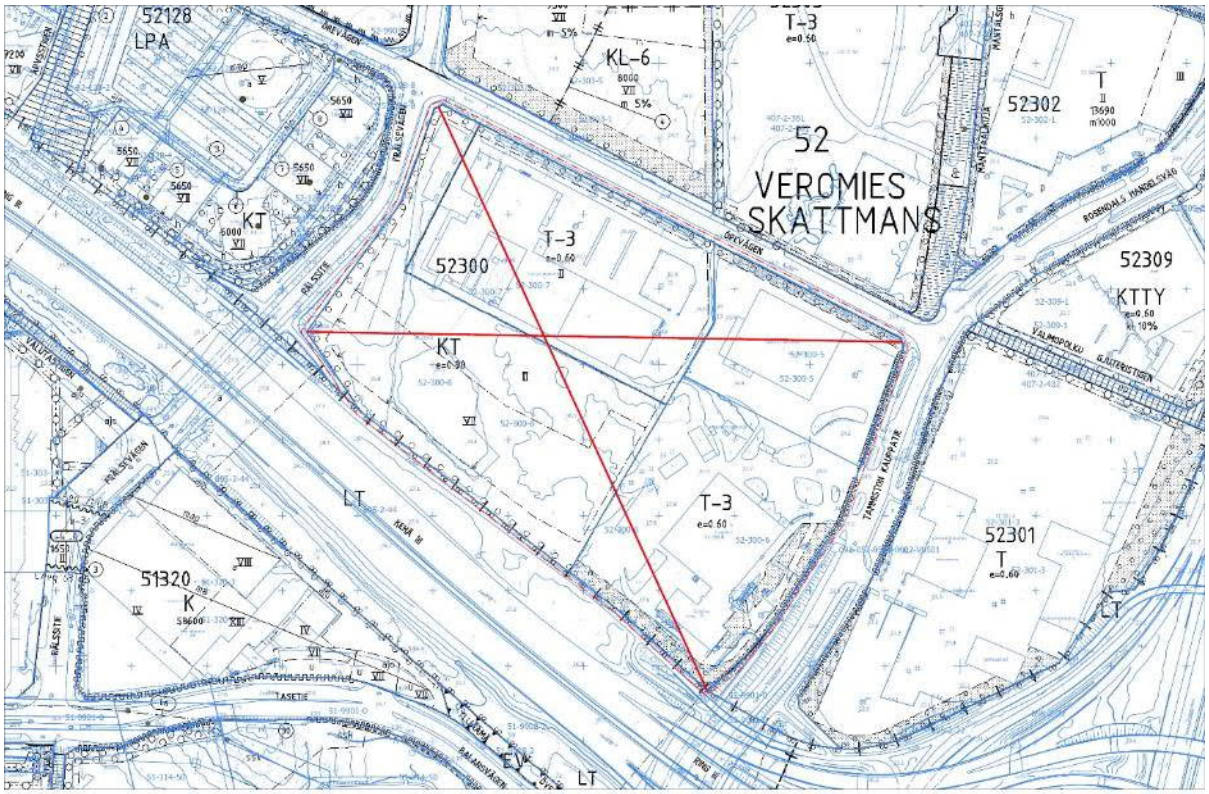
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,1568**	**100,0**	**92600**	**1,14**	**0,0000**	**35594**
A yhteensä	3,9702	48,7	62400	1,57	3,9702	62400
AK	3,9702	100,0	62400	1,57	3,9702	62400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,3284	40,8	30200	0,91	0,6401	6005
K	3,3284	100,0	30200	0,91	3,3284	30200
KT	0,0000		0		-2,6883	-24195
T yhteensä	0,0000		0		-5,4685	-32811
T-3	0,0000		0		-5,4685	-32811
V yhteensä	0,1936	2,4	0		0,1936	0
VP	0,1936	100,0	0		0,1936	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6646	8,1	0		0,6646	0
Kadut	0,5794	87,2	0		0,5794	0
Kev.liik.kadut	0,0852	12,8	0		0,0852	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	**1,8782**	**23,0**	**0**	**1,8782**	**0**
ma-ajo	0,0073	0,4	0	0,0073	0
map	1,8709	99,6	0	1,8709	0



0 50 100 200 m

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS



0 50 100 200 m

POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer		Päiväys Datum	
053000	16.9.2019	11.8.2020	1/7

Vantaan kaupunki

GRAND WING AURAMO
Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutosluonnos

Korttelit 52300 ja 52319 sekä
katu- ja virkistysalueet.

1:2000

Vanda stad

GRAND WING AURAMO
Stadsdel 52, Skattmans

Kvarteren 52300 och 52319 samt
gatu- och rekreaområden.

Utkast till detaljplaneändring

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma sekä taiteen ja valaistuksen suunnitelma.

Rakennusoikeus

Asuinkortteleihin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, palveluja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen katujen, puiston, pihakatujen ja aukioiden varrelle.

Rälssitien varren maantasojulkisivuihin tulee koko matkalta sijoittaa liiketiloja ja muita kaupunkimaisia palveluita. Liiketilojen tulee avautua suurin ikkunoin kadulle. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

2% korttelin kokonaiskerrosalasta tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi. Rakennuksen yhteiskäyttöiset tilat tulee saunatiloja lukuunottamatta sijoittaa maantasokerrokseen kadun, puiston tai h/t-alueen puolelle ja avata suurin ikkunoin kadulle, paitsi jos maantasokerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Jokaiseen asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat. Irtaimistovarastot sijoitetaan asuntojen yhteyteen.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin.Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitalon.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

För varje kvarter ska en plan över gården samt en plan över konst och belysning utarbetas.

Byggrätt.

I bostadskvarteren får man i markplansvåningen vid gator, parken, gårdsgator och öppna platser placera affärs- och kontorslokaler, tjänster och arbetslokaler som inte stör miljön.

I markplansfasaderna utmed Frälsevägen ska affärslokaler och andra tjänster med urban prägel placeras längsmed hela fasaden. Affärslokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gatan. Dessa utrymmen får byggas utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen.

2% av kvarterets totala våningsyta ska byggas som gemensamma utrymmen för invånarna. Byggnadens utrymmen som används gemensamt ska med undantag av bastuutrymmena placeras i markplansvåningen mot gatan, parken eller h/t-området och öppnas upp mot gatan med stora fönster, förutom i det fall att affärsutrymmen placeras i markplansvåningen. I varje bostadshus ska gemensamma bastuutrymmen byggas för de boende. Förråden för lös egendom placeras i anslutning till bostäderna.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknikschakt samt tekniska utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får ett parkeringshus byggas.

Korttelit

Joka korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kussakin korttelissa rakennusten kerroskorkeuksien on vaihdeltava kaavakartassa ilmoitettujen kerroskorkeuksien puitteissa siten, että korttelirakenteesta syntyy eloisa ja vaihteleva. Korttelissa on käytettävä sekä pienintä että suurinta sallittua kerroslukua.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle.

Pysäköintilaitosten julkisivujen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi kortteleita ja puistoaluetta.

Rakennukset ja julkisivut

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, koko korttelin kiertävä yhtenäinen, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, jonka julkisivut ovat pääosin lasia. Rälssitien ja Äyritien risteyksessä olevan rakennuksen maantasojulkisivun on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Sisäänkäynneissä kadun ja h/t-alueen puolella on soveltuvissa paikoissa oltava siirtymä julkisesta tilasta puolijulkisen tilan kautta yksityisen tilaan.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Tasakattoja ei sallita, paitsi jos ne ovat viherkattoja, käytössä kattoterasseina tai katolla on aurinkopaneeleita. Kattomuotojen tulee olla vaihtelevia, esimerkiksi eri suuntaisia ja tyylisiä harjakattoja ja pulpettikattoja. Myös muut kattomuodot sallitaan. Jokaisessa korttelissa tulee rakennuksissa olla useita erilaisia kattomuotoja. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Pysäköintilaitokset on oltava katettuja.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai viherhuone.

Puiston suuntaan, katujen varsilla ja h/t-alueen suuntaan parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Maahan ulottuvia, levymäisiä parvekkeen kannattajia ei sallita.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen ulkoilureitin varrella on oltava pääosin köynnösseiniä.

Pihat

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 1,0.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Kvarter

Varje kvarter ska ha byggnadsvis variation vad gäller byggnadernas former och detaljer, grupperingen av fönster och de färger och material som används.

I varje kvarter ska byggnadernas våningshöjder variera inom ramen för de våningshöjder som anges i plankartan så att kvartersstrukturen blir levande och varierande. I kvarteret ska både det minsta och det största tillåtna våningstalet användas.

Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaderna eller under jord.

Parkeringsanläggningens fasader ska bilda en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt anknyter till kvarteren och parkområdet.

Byggnader och fasader

På gatuområdets sida ska det skapas en öppen, sammanhängande, funktionell och visuell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret och vars fasader huvudsakligen består av glas. Markplansfasaden i byggnaden i korsningen av Frälsevägen och Örevägen ska öppnas upp med fönster över hela hörnet.

Byggnadernas entréer ska tydligt urskiljas med hjälp av takkonstruktioner, indragningar och belysning.

Entréerna ska på lämpliga platser mot gatan och h/t-området ha en övergång från det offentliga rummet till det privata rummet via ett halvoffentligt rum.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen.

Plana tak tillåts inte, förutom i det fall att de utgörs av gröntak, används som takterrasser eller om det finns solpaneler på taket. Takformerna ska vara varierande, t.ex. sadeltak och pulpettak i olika riktningar och stilar. Också andra takformer tillåts. I varje kvarter ska byggnaderna ha flera olika takformer. Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anläggningar ska integreras i byggnadens arkitektur. Parkeringsanläggningarna ska vara övertäckta.

Varje bostad ska ha en balkong, en fransk balkong eller ett grönrum.

Balkongerna mot parken, utmed gatorna och i h/t-områdets riktning ska vara indragna eller utgöras av franska balkonger.

Skivformade balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Parkeringsanläggningens fasader utmed friluftsleden ska huvudsakligen bestå av klätterväxtbeklädda väggar.

Gårdar

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där gröneffektiviteten ska ha minimivärdet 1,0.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

Rakennuksen ja katualueen tai h/t-alueen välinen tila tulee käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Området mellan byggnaden och gatuområdet eller h/t-området ska behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Hulevedet

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puiston hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parken, vilket kan ske genom offentliga områden.

Auto- ja pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen: vähintään 2 pp/asunto
Toimistot: 1 pp/80 k-m²

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet cykelplatser:
Boende: minst 2 cp/bostad
Kontor: 1 cp/80 m²-vy.

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja.

Cyklarna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalveluiden pysäköintiä varten 1ap/5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Minimiantalet bilplatser:
Boende: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna är omarkerade. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Liiketilat: 1 ap/100 k-m²
Toimistotilat: 1 ap/60 k-m²

Affärslokaler: 1 bp/ 100 m²-vy.
Kontorslokaler: 1 bp/60 m²-vy.

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Antalet bilplatser för övriga lokaler granskas från fall till fall.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningsstationer för elbilar.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och

Yleistä

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Allmänt

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelun, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas med avseende på byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma.

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas.

Rakennusoikeus

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja.

Byggrätt.

I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, evenemangslokaler, utrymmen för uppträdanden, samlingar, motion, småförråd, publikutrymmen och utställningslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som hör samman med det huvudsakliga användningsändamålet samt parkeringsutrymmen.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja sekä teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin.Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknikschakt samt tekniska utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitalon.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får ett parkeringshus byggas.

Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot.

I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras.

Rakennukset ja julkisivut

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä. Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukoitettuja.

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla, varsinkin pihan puolella.

Kattomaiseman tulee muodostaa arkkitehtoninen kokonaisuus, viides julkisivu. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Pysäköintilaitokset on oltava katettuja.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle.

Pysäköintilaitosten julkisivujen on luotava korkealaatuista kaupunkikuvaa, joka luontevasti liittyy osaksi myös asuinkortteleita ja puistoaluetta. Pysäköintilaitoksen julkisivujen ulkoilureitin varrella on oltava pääosin köynnösseiniä.

Byggnader och fasader

Utmed Frälsevägen ska man genom byggnadernas arkitektur bidra till att skapa ett trivsamt område för gångtrafik. Markplansfasaderna vid Frälsevägen får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Frälsevägens nordligaste byggnad ska öppnas upp med fönster över hela hörnet.

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

Fasaderna mot Ring III ska vara särskilt effektfulla och hålla en arkitektoniskt hög nivå. De ska gestaltas så att de skiljer sig åt genom att skapa variation i fasadernas framtoning enligt respektive byggnadsmassa.

Byggnadernas entréer ska tydligt urskiljas genom takkonstruktioner, indragningar och belysning, särskilt på gårdssidan.

Taklandskapet ska bilda en arkitektonisk helhet, en femte fasad. Ventilationsmaskinrum och övriga tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur. Parkeringsanläggningarna ska vara övertäckta.

Utrymmena för sophantering ska placeras i byggnaderna eller under jord.

Parkeringsanläggningens fasader ska skapa en högklassig stadsbild som på ett naturligt sätt också bildar en del av bostadskvarteren och parkområdet. Parkeringsanläggningens fasader ska utmed friluftsleden huvudsakligen bestå av klätterväxtbeklädda väggar.

Pihat

Korttelialueen pihoille on esitetty I ja h/t-merkinnät, joilla pihojen suunnittelulle on annettu suuntaviivat.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,7.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Pihojen istutettavien alueiden tulee olla korkeatasoisia ja runsaasti istutettuja. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tule rakentaa istumapaikkoja.

Asfalttia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

Gårdar

Beteckningarna I och h/t har föreslagits för kvartersområdets gårdar för att ge riktlinjer för planeringen av gårdarna.

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där minimivärdet för gröneffektivitet ska vara 0,7.

Konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa byggnadernas arkitektur.

De delar av gårdarna som förses med planteringar ska hålla en hög nivå och innehålla ett stort antal planteringar. Växter som blommar under olika årstider ska användas i planteringarna. I anslutning till de planterade områdena ska sittplatser byggas.

Asfalt får användas endast på körvägar.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Dagvatten

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Auto- ja pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 pp/80 k-m²
Hotelli: 1 pp/60 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 ap/ 60 k-m²
Hotelli: 1 ap/ 200 k-m²

Bil- och cykelplatser

Minimiantalet cykelplatser:
Kontor: 1 cp/80 m²-vy
Hotell: 1 cp/60 m²-vy.

Minimiantalet bilplatser:
Kontor: 1 bp/60 m²-vy
Hotell: 1 bp/200 m²-vy

	Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Vähintään 5 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.	Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningsstationer för elbilar.
	Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa materiaalia.	Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande material.
VP	**Puisto.**	**Park.**
	Puistossa tulee olla runsaasti isoksi kasvavia puita sekä eri vuodenaikoina kukkivia istutuksia.	Parken ska ha en stor mängd träd som blir storvuxna samt planteringar som blommar under olika årstider.
	Puistossa on oltava runsaasti hyviin ilmansuuntiin avautuvia istumapaikkoja.	Parken ska ha ett stort antal sittplatser som öppnar sig mot bra väderstreck.
	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**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52300	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
AURAMONTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
9700	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
	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.**
a¹	**Auton säilytyspaikan rakennusla, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bitplan.**
	Kehä III:n varressa sijaitsevaan pysäköintihalliin saa sijoittaa 3000 k-m² liikuntatilaa.	I parkeringshuset invid Ring III får byggas 3000 m²-vy sportutrymmen.
	Maanalainen pysäköintitila.	**Underjordiskt parkeringsutrymme.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	**Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	Alue on suunniteltava torimaisena alueena, joka yhdistää sitä ympäröiviä toimintoja. Alue tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi lopputilanteessa.	Området ska planeras som område med torgprägel, vilket förenar de omkringliggande funktionerna. Området ska i slutändan byggas som en helhet som håller hög kvalitet med tanke på stadsbilden.
	Alueella sallitaan jäsennelty maantasopysäköinti enintään 54:lle vierasautopaikalle sekä huolto- ja saattoliikenne.	I området tillåts strukturerad markparkering för högst 54 gästplatser samt service-, avlämnings- och hämtningstrafik.
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras/planteras.**

16.9.2019

⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.**
s	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	**Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.**
	Katu.	**Gata.**
pp/t	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
	Katualueen osana kulkee yleiskaavan ulkoilureitti.	Generalplanens friluftsdel bildar en del av
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
ma-ajo	**Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.**	**Del av område på vilken får placeras körslänt till underjordiska utrymmen.**
h/t	**Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.**	**Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten.**
	Alue on suunniteltava pihamaisena alueena, jonka läpi kulkee kävely- ja pyöräilyreitit. Auramontien itäpuolella olevan h/t-alueen pohjoisosaan, on suunniteltava aukiomainen alue istutuksineen ja istuimineen.	Området ska planeras som ett gårdsartat område som genomkorsas av gång- och cykelleder. I h/t-områdets norra del öster om Auramovägen ska ett område planeras med karaktär av en öppen plats och det ska förses med planteringar och sittplatser.
	Alue on suunniteltava vehreäksi ja siinä on oltava runsaasti istutuksia; kuten erikokoisia puita, pensaita ja kukkivia istutuksia.	Området ska planeras så att det är grönskande och det ska ha en stor mängd planteringar; som träd i olika storlekar, buskar och blommande planteringar.
	Alueella on oltava runsaasti istumapaikkoja hyvillä ilmansuunnilla.	Området ska ha ett stort antal sittplatser i bra väderstreck.
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
sr	**Suojeltava rakennus.** Sr-1 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennus suojellaan ulkopuolisilta osiltaan. AURAMO -teksti suojellaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	**Byggnad som bör skyddas.** Sr 1 En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. Byggnaden skyddas till de yttre delarna. AURAMO-texten skyddas som historiskt och stadsbildsmässigt betydelsefull. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	Sr-2 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Sisätiloista suojellaan aulan ja ruokalan lattiat. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Sr 2 En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. Av interiören skyddas entréhallens och matsalens golv och ett tillräckligt stort område ska bevaras av För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

7/7

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

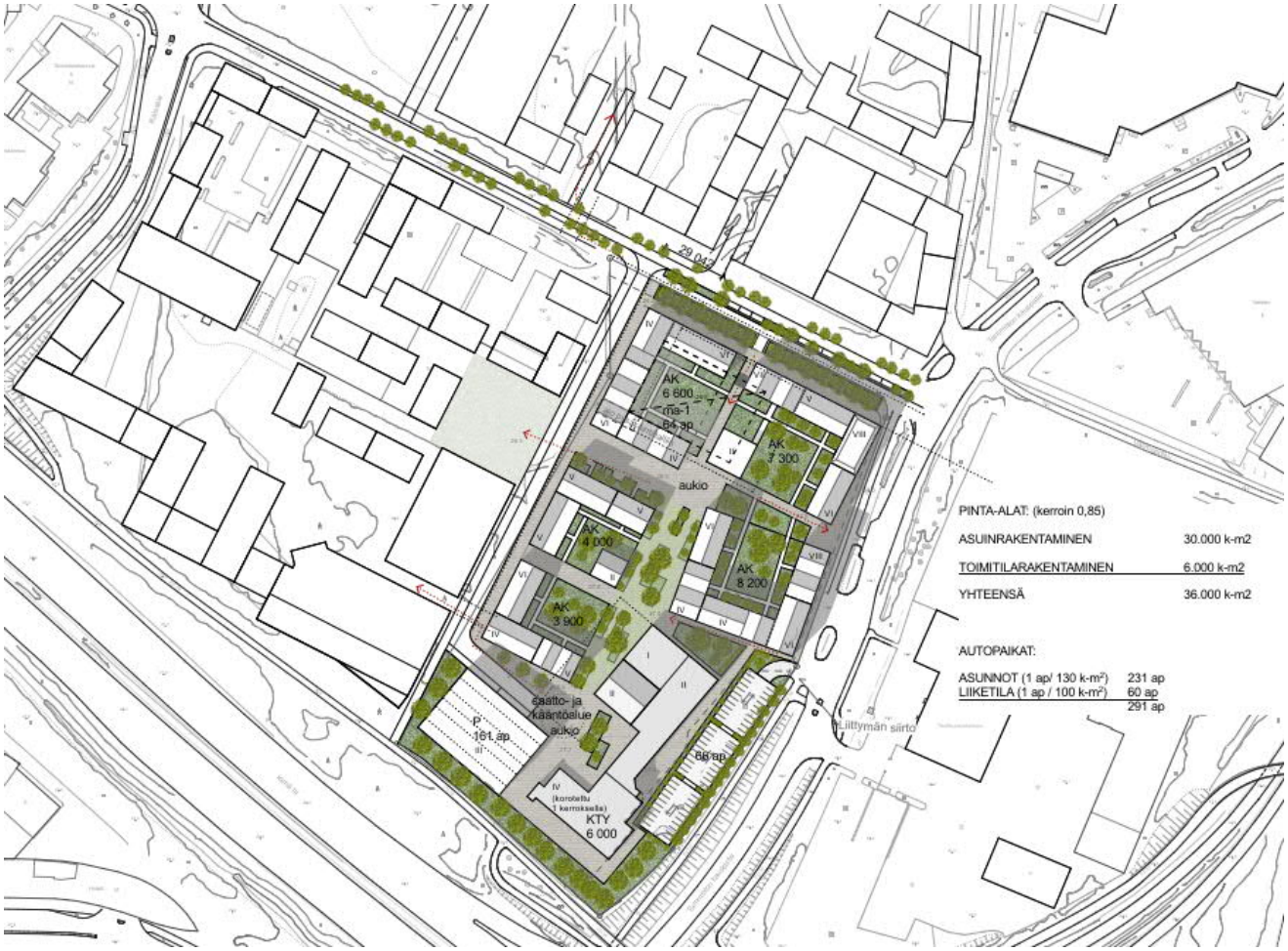
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__





ALUSTAVAT PINTA-ALAT

HOTELLI	N. 12 150 K-M2
ELÄMYSKESKUKSET	N. 3 138 K-M2
TOIMISTO	N. 8 587 K-M2
ASUMINEN	N. 32 288 K-M2
LIIKETILA	N. 438 K-M2
YHTEENSÄ	N. 56 601 K-M2

ALUETEHOKKUUS	E_a=1,2
ASUINTONTTIEN TEHOKKUUDET NOIN	E_t=1,7 - 2,4

AUTOPAIKKANORMIT:

HOTELLI 1AP / 200K-M2
ELÄMYSKESKUS 1AP / 50K-M2
TOIMISTO 1AP / 50K-M2
ASUMINEN 1AP / 100K-M2
LIIKETILA 1AP / 100K-M2
YLEINEN PYSÄKÖINTI ALUEELLA 1AP / 1500K-M2
HUOLTO 1AP / 5000K-M2

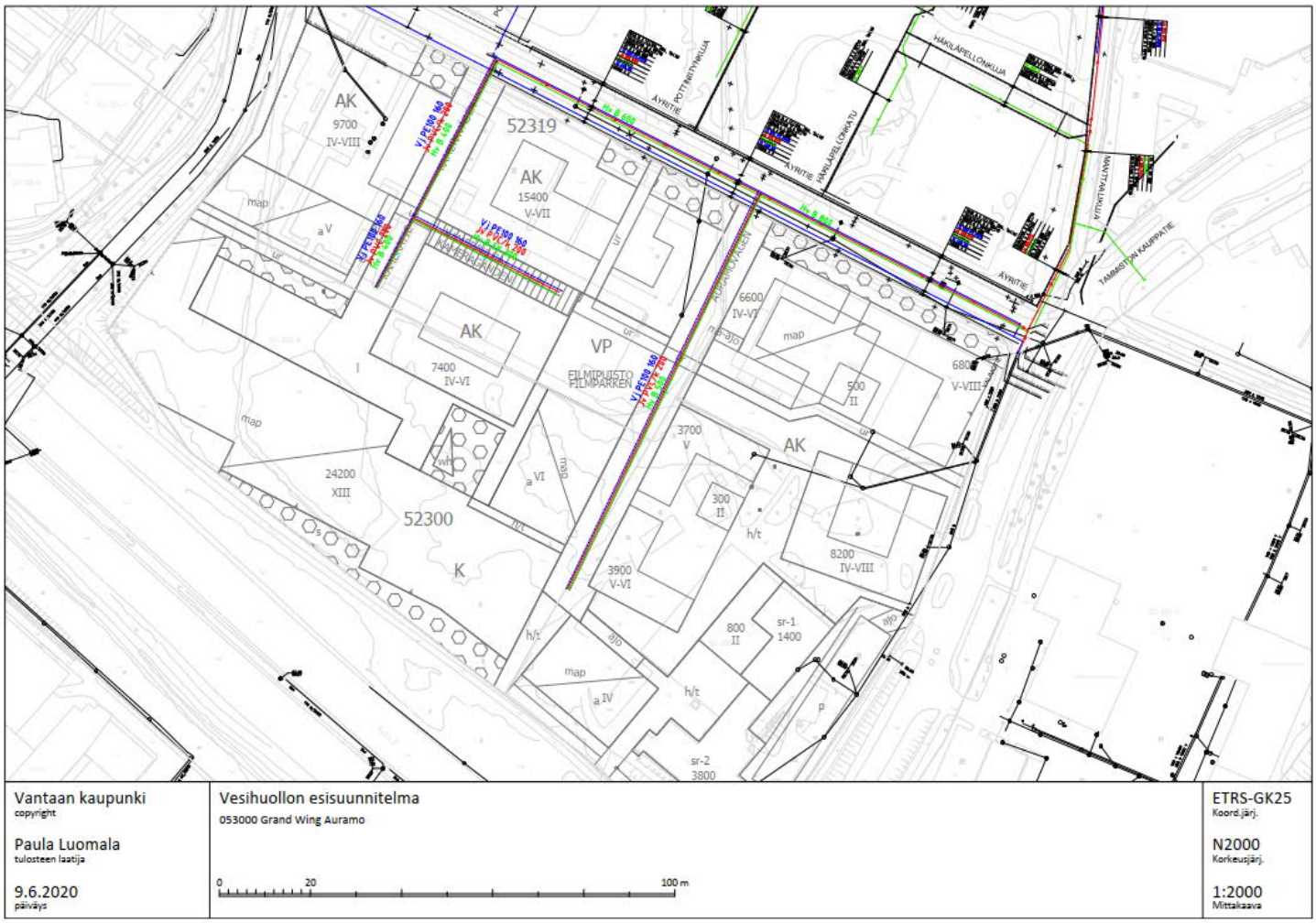
TARVE

HOTELLI	N. 61 AP
ELÄMYSKESKUS	N. 63 AP
TOIMISTO	N. 172 AP
ASUMINEN	N. 323 AP
LIIKETILA	N. 5 AP
YLEINEN PYSÄKÖINTI	N. 38 AP
HUOLTO	N. 12 AP
YHTEENSÄ	N. 674 AP

AUTOPAIKAT SUUNNITELMASSA

LIIKKUMISEN KESKUKSET	N. 214 AP
PARKKITALO	N. 412 AP
KADUN VARSILLA	N. 64 AP
YHTEENSÄ	N. 690AP

Lujatalo Oy YHDESSÄ RAKENTAEN | Finesco CAPITAL | GRAND WING | ALUESUUNNITELMA (vaihe II) 1:1500 | 15.01.2020 | LUONNOS arkkitehdit


AK
9700
IV-VIII
52319
AK
15400
V-VII
AK
7400
IV-VI
VP
FILMIPUISTO
FILMPARKEN
AK
6600
IV-VI
AK
3700
V
AK
8200
IV-VIII
52300
K
24200
XIII
3900
V-VI
800
II
300
II
500
II
sr-1
1400
sr-2
3800
AYRITIE
HÄKILÄPELLONKUJA
HÄKILÄPELLONKATU
MANTTAALIKUJA
TAMMISTON KAUPPATIE
Vantaan kaupunki
copyright
Paula Luomala
tulosteen laatija
9.6.2020
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
053000 Grand Wing Auramo
0
20
100 m
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:2000
Mittakaava

11 § **Asemakaavan muutos 002416 sekä tonttijako, 12 Hämeenkylä / Santamäentie 15 / TLA**

VD/5267/10.02.04.00/2019
TLA/TKA/MJÄ/MKU

Entinen linja-autojen kääntöpaikka ja kevyen liikenteen väylä sekä muuta katualuetta Santamäentien ja Sahratien risteyksen tuntumassa muutetaan kolmeksi omakotitontiksi, yhteensä 540 k-m2. Kääntöpaikka toimii nyt rekkaparkkina.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 12058 sekä katualueita kaupunginosassa 12 Hämeenkylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katualueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 12058.

Alue sijaitsee osoitteessa Santamäentie 15.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta, kun katualuetta muutetaan tonteiksi. Uusia omakotitontteja muodostuu kolme, 180 k-m^2 kukin, yhteensä 540 k-m^2. Alueelle muodostuu sama tonttitehokkuus kuin naapuritonteilla (e = 0,30). Tontit sijaitsevat hyvällä paikalla Pähkinäpuistoa vastapäätä.

Alueelta poistuu entinen linja-autojen kääntöpaikka, joka on toiminut rekkaparkkina. Paperinkeräyspiste siirretään läheisen päiväkodin pysäköintialueelle. Santamäentien kevyen liikenteen raittia levennetään ja risteysaluetta parannetaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.12.2019.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Kaavatilaisuudet pidettiin kaavamuutospaikalla 10.12.2019 ja 5.2.2020.

Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta, joissa mm. toivottiin pelastustien säilymistä kevyen liikenteen raitilla ja rekkaparkin säilymistä. – Pelastuslaitos ei käytä kevyen liikenteen raitteja pelastamiseen.
Mielipiteet vastineineen on esitetty kokonaisina kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa kolme pientalotonttia (540 k-m²), kolme asuntoa.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.8.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002416 sekä tonttijakoehdotus, 12 Hämeenkylä / Santamäentie 15
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.8.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-. ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050-312 2132,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050-302 9416
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002416 SANTAMÄENTIE 15

HÄMEENKYLÄ

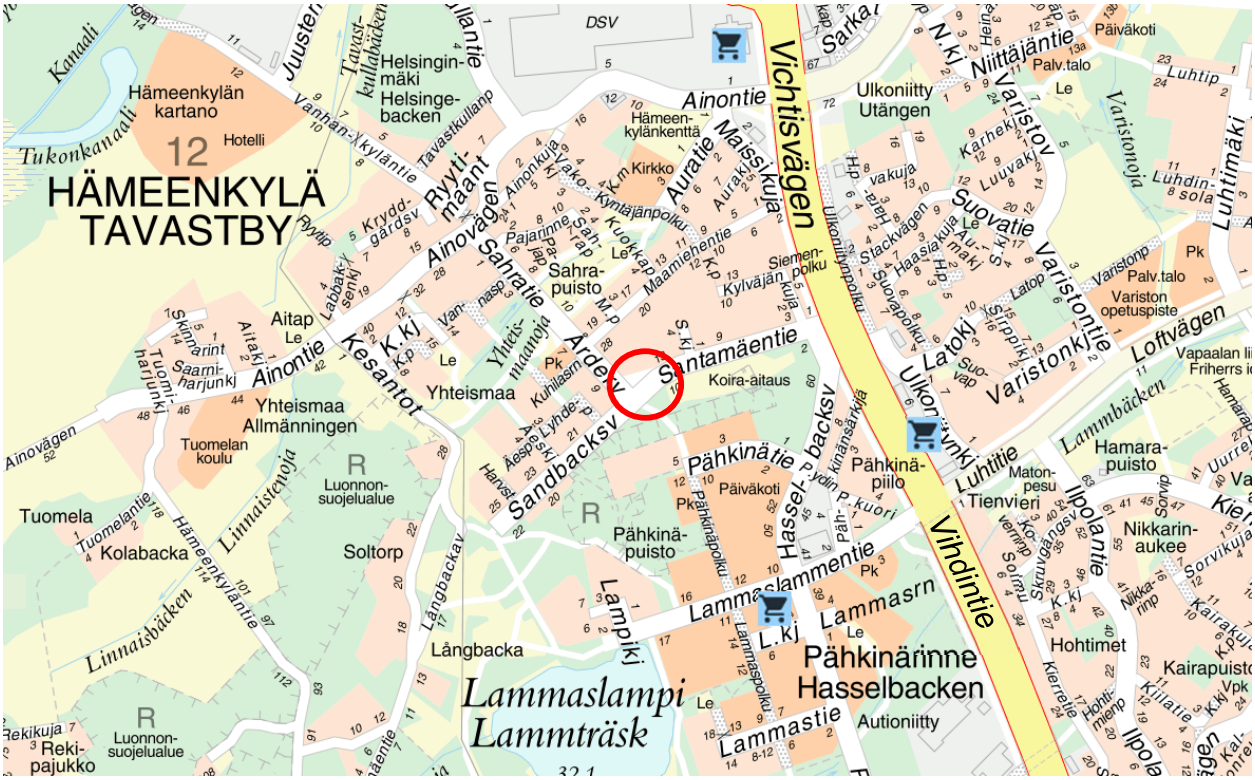


KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 11.8.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002416

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Santamäentielle vanhalle bussin kääntöpaikalle kaavoitetaan kolme pientalotonttia, yhteensä 540 k-m2.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 12 Hämeenkylä
Osa korttelia 12058 ja katualueita.
(Kumoutuvan asemakaavan katualueita.)

Tonttijako

Osa korttelia 12058.

Kaava-alueen sijainti

Santamäentie 15

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
4	Asemakaavan kuvaus	20
5	Asemakaavan toteutus	24

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaava-alueelta etelästä. Google maps 2019

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotonttien kaavoittamista Santamäentien katualueelle vanhalle bussin kääntöpaikalle.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on katualuetta, jolle on merkitty ohjeellinen linja- ja kuorma-autojen pysäköintialue, ohjeellinen istutettava alueen osa ja ohjeellinen yleiselle jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle varattu alueen osa. Naapuritonttien tonttitehokkuus on e = 0,30.

Asemakaavamuutoksessa puistoalue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Kolmen tontin rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 540 k-m2 ja tonttitehokkuudeksi keskimäärin e = 0,30. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Kullakin tontille varataan 2 ap/asunto.

Tontit rajataan pensasaidalla. Nykyinen kävelytie säilyy jalankulkukatuna.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue Santamäentieltä etelästä. TKa 1.7.2019

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Hämeenkylä on pohjoisosassa pientaloaluetta, eteläosassa on Pähkinärinteen kerrostaloalue.

Luonnonympäristö

Alueella kasvaa muutamia vaahteroita ja kuusia. Maaperä on täyttömaata. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia. Naapuritonteilla on pientaloja vuosilta 1963 – 1992.

Palvelut

Pähkinärinteessä on ostoskeskus, koulu ja päiväkoteja. Aluekeskus on Myyrmäessä.

Virkistys

Kaava-alueen eteläpuolella on Pähkinäpuisto. Lähellä on Lammaslampi (700 m).

Liikenne

Santamäentie on kokoojakatu, jolla on bussiliikennettä Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan. Alueella on nyt kuorma-autojen pysäköintipaikka entisellä bussin kääntöpaikalla.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennusperintökohteita.

Tekninen huolto

Luonnon ympäristö

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Pitkäjärven valuma-alueeseen. Hulevedet ohjautuvat hulevesiviemärissä Linnaistenojaan, joka virtaa kaava-alueesta länteen. Linnaistenoja virtaa Espoon Jupperiin, josta vedet päätyvät hulevesiverkoston kautta Espoon puolella Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Glimsinjokea pitkin lounaaseen yhtyen Espoonjokeen. Espoonjoki virtaa yhä lounaaseen purkautuen Kurttilassa lopulta Espoonlahteen.

Kaava-alueella on käytöstä poistunut linja-autojen kääntöpaikka, jonka pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä. Kaava-alue on siis pääasiassa asfaltoitua ja siten vettä läpäisemätöntä pintaa. Näiden toimintojen lisäksi alueella kasvaa kuitenkin nurmea, puita ja pensaita, jotka parantavat hulevesien imeytymistä alueella.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Vesihuolto
Asemakaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Painetaso vaihtelee arvioilta välillä +82.00 ... +95.00. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Alueen jätevedet johdetaan koillisen suuntaan, josta ne virtaavat Variston ja Petikon kautta Askiston jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet virtaavat lounaaseen takaisin Hämeenkylään. Paineviemärissä jätevedet virtaavat Pitkäjärven pohjassa Espoon puolelle päätyen siellä Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Asemakaava-alueen hulevedet johdetaan alueen pohjoisosan hulevesiviemäriin, joka on liitetty Sahratien viemäriin. Sahratien viemärissä vedet virtaava pohjoiseen purkautuen Yhteismaa-nimisessä puistossa avo-ojaan. Avo-oja virtaa länteen johtaen vedet Linnaistenojaan.



Näkymä idästä Santamäentieltä. TKa 7.8.2015

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu
Alueen lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB. Täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 35 dB sekä toimistoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu
Alueen tiemelutaso Aeq on päivällä 45 – 50 dB ja yöllä alle 45 dB (2016), jolloin ääneneristävyysvaatimus on 30 dB. Lentomelun ääneneristävyysvaatimus on määräävä.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22.

45-50 50-55 55-60 60-65
65-70 70-75 75- dB

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60…64,9	35	30
55…59,9	30	25
alle 55	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, *YM asetus 796/2017.

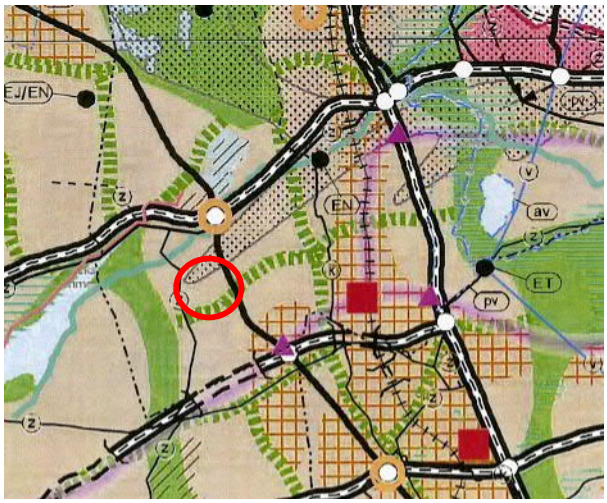
Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

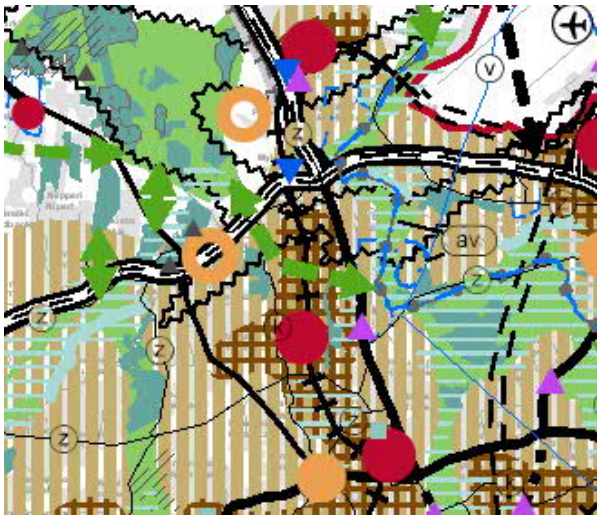
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
(14.12.2017) => Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta.
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Tämä kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla 21.3. – 24.5.2019 ja oli nähtävillä 8.10. – 8.11.2019. Kaava on tarkoitus saada maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi 8.6.2020.
=> Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

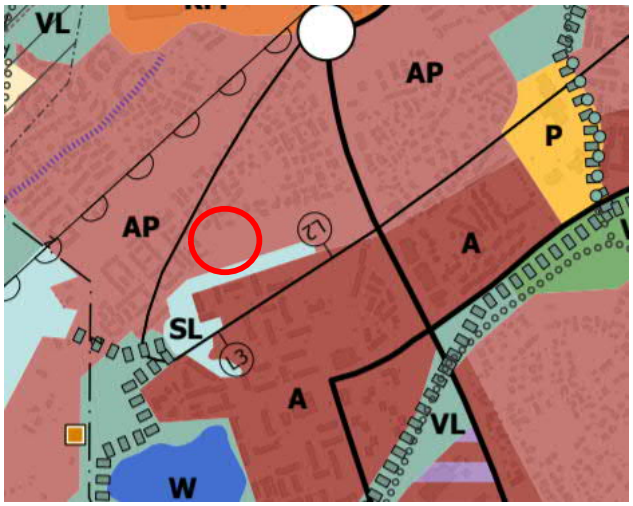
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja tieliikenteen aluetta. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen.
=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

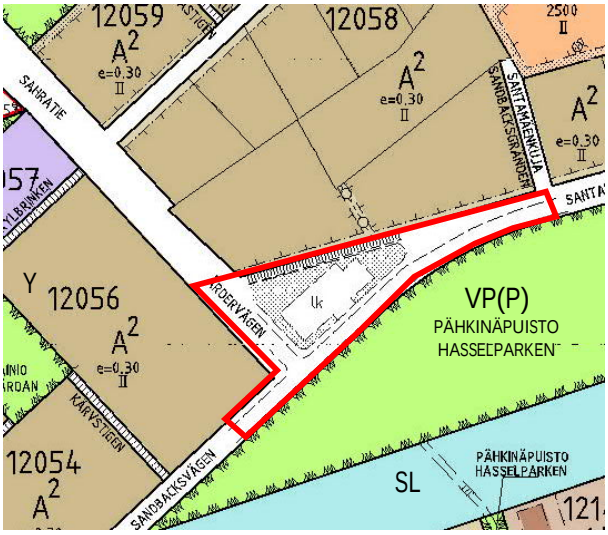
A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.



Yleiskaavaehdotus 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun. Tämä kaava-alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP sekä lentomelu- ja laskeutumisvyöhykettä. (Kh 6.4.2020, nähtävillä 22.4. – 18.6.2020)
=> Kaavamuutos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

A	Asuntoalue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
▫▫▫▫	Ekologinen runkoyhteys.



Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 120500 (SM 31.8.1976) ja 000671 (YM 9.8.1995), joissa kaavamuutosalue on katualuetta.

A2	Asuntorakennusten korttelialue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VP(P)	Puistoalue.
12058	Korttelin numero.
e=0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
Ik	Ohjeellinen linja- ja kuorma-autojen pysäköintialue.
⋮·⋮·⋮·⋮·⋮	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
⊥⊥⊥⊥⊥⊥	Ohjeellinen yleiselle jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle varattu alueen osa.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Helsingin seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen suunnitelma (MAL 2019)

Maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)
=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 265 000 k-m2.
– Kaava tuottaa kolme pientalotonttia, kerrosalaa yhteensä 540 k-m2.

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.
Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.
Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä lännestä kävely-pyöräilytieltä. TKa 7.8.2015

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 11.6.2019 pientalojen kaavoitusta Santamäentien katualueelle.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitlemassa 3.12.2019 esitetty alustava maankäyttöluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 3.12.2019. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 12.1.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 7.12.2019 ja kaavoituksesta ilmoitettiin myös Myyrmäen uutiskirjeessä 13.12.2019.
- Kaavoitusinsinööri oli tavattavissa kääntöpaikalla 10.12.2019 klo 17.00.
- Uusi kuuleminen suoritettiin 22.1.2020, koska postilakon vuoksi kirjeet naapureille eivät tavoittaneet osallisia ajoissa. Kuulemisesta ilmoitettiin naapureille kirjeitse sekä Vantaan Sanomissa 26.1.2020. Lisäksi nettisivu päivitettiin. Kaavoitusinsinööri oli tavattavissa kääntöpaikalla 5.2.2020 klo 17 ja mielipiteet pyydettiin 16.2.2020 mennessä.
- Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Ensimmäinen kaavatilaisuus, 10.12.2019 klo 17.00 – 18.00, kaavoitusinsinöörin muistio:
Paikalla oli kolme osallista lähialueelta. Keskustelu painottui enimmäkseen joukkoliikenteeseen ja Tuomelan kouluun ja sitä myöden kouluverkon kapasiteettiin, paikalla ei ollut naapureita.

Asiaan saatiin kahdeksan mielipidettä, joista asukkailta kaksi kpl ja yksi asunto-osakeyhtiöltä. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin

- naapuritaloyhtiön pelastustie, miten asuntoihin päästään, jos nykyinen kulku jalkakäytävälle estyy
- varjostus, uusien talojen korkoasema liittyy Santamäentien korkoon, joten talot tulisivat paljon nykyisiä rakennuksia korkeammalle

1. Asukas 1, 12.1.2020

”Se on jännä kun lehdissä on jatkuvasti että Vantaalla on eniten pulaa raskaankaluston pysäköinti paikoista.
Vantaahan on logistiikka keskuksia täynnä ja sitämyöden valitettavasti parkkitilaa tarvitaan.
Se työntekijän työsuhdeauto on harmillisesti hieman isompi kuin "tavallisella" kansalaisella.
Jostainhan joudutte ilmeisesti keksimään parkkitilaa, jännä nähdä sitten kenen kadun varteen?
Lähellä sijaitseva toinen rekkaparkki on aina ammuttu täyteen kuorma-autoja ja pakettiautoja.
Nyt tässä "allejäävässä" parkissa on ollut 3-4autoa vakituisesti. Tunkua tuohonkin olisi yhteensä n.5-6lle autolle.
Hitaimmat joutuvat nytkin riskillä pysäköimään esim. K-Supermarketin pihaan.
Anteeksi maalaisuuteni, mutta en vain ymmärrä Vantaan filosofiaa "kasvetaan sisällä". Kehä3:n ulkipuolella onrakennustilaa vaikka kuinka, ja julkista liikennettäkin sielläkin on.”

⇨ On totta, että raskaan liikenteen pysäköinnillekin tarvitaan pysäköintitilaa, mutta kaavamuutosalue on sopiva paikka asumiselle, joten pysäköinti pitää järjestää muualla. Liikennesuunnittelu etsii korvaavia paikkoja siihen paremmin soveltuvilta alueilta.
Kaupungin tavoitteisiin kuuluu olennaisesti kaupunkirakenteen tiivistäminen palvelujen saatavuuden ja liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi.

2. Asukas 2, 10.1.2020

”Minua huolettaa kaavamuutoksessa liikennejärjestelyiden muuttuminen. Kääntöpaikan pohjoispuolella oleva pyörätie poistuisi, jolloin Sahratien suunnasta tulevat kävelijät ja pyöräilijät joutuvat kiertämään uudet talot eteläpuolelta. Reitillä Sahratie-Santamäentie liikkuu paljon lapsia koulumatkallaan.
Risteyksen vieressä olevan tontin uusi omistaja todennäköisesti rakentaa kulmaan aidan, jolloin näkyvyys risteyksessä huononee. Tiellä kulkee paljon busseja joilla on varsin ahdas paikka kääntyä Santamäentieltä Sahratielle. Pyörätie menee ajoradan reunassa, ja pienet koululaiset joutuisivat pyöräilemään hyvin lähellä ohi jyrääviä busseja, ja lisäksi mahdollinen aita peittää näkyvyyden risteyksessä.
Mikäli nykyistä pyörätietä ei voida jättää tonttien väliin, olisi toivottavaa että alueen eteläpuolitse kulkevan pyörätien ja ajoradan väliin tehtäisiin viherkaista.”

⇨ Yleensä kevyen liikenteen väylä kulkee ajoradan vieressä ja usein myös ilman niitä erottavaa viherkaistaa. Risteysalue laajenee jonkin verran juuri näkyvyyden parantamiseksi ja bussien kääntymisen helpottamiseksi. Tonttia rajaava aita ei saa olla yli 120cm korkea tällaisella paikalla, jossa se voi haitata näkyvyyttä. Risteysalueen turvallisuutta parannetaan muutoksen yhteydessä.

3. Asukas 3, 12.12.2019, puhelinkeskustelu

Mielipiteen antaja vastustaa kaavamuutosta, koska uusia rakennuksia tulee näkymän eteen ja aiheuttaa muutoksia naapuritontille, mm. maakellarin, jätekatoksen, autopaikkojen ja jalankulun ja pelastustien suhteen taloille b-d osoitteessa Santamäentie 17.

⇨ Kaava-alue koskee kaupungin omistamaa katualuetta, jolla on naapuritontille kuuluvia rakenteita. Mielipiteessä mainittujen asioiden lisäksi myös taloyhtiön postilaatikot sijaitsevat katualueella. Näitä yhtiö joutuu järjestelmään uudelleen tontilleen kaavamuutoksen toteutumisen myötä.

4. Asunto-osakeyhtiö, 11.1.2020

Mielestämme tontti on liian pieni kolmelle omakotitalolle, kaksi omakotitaloa olisi riittävä määrä.
Tontin korko on noin 120cm, tontti on pidettävä viistottuna, kuten nytkin, tontin rajoja ei saa korottaa Santamäentie 17 tontin rajaa vasten.
Jätevedet on ohjattava pois Santamäentie 17 tontilta.
Santamäentie 17 ja Santamäentie 15 rajalta olisi kaadettava kaikki puut Vantaan kaupungin puolelta, koska puut ovat jo aika suuria.
Puiden kaato maakellariin vierestä ja sen aikataulusta infoaminen Santamäentie 17 isännöitsijälle, jotta pääsemme purkamaan maakellariin.
Santamäentie 17 ja Santamäentie 15 rajalle tulisi rakentaa tonttien erottava korkea aita.
Taloyhtiömme asukkaita mietityttää pelastustiet, miten ne järjestetään kun kulku suljetaan kokonaan Santamäentie puolelta. Santamäentie 17 B asunnot 8 ja 9 ja 10 jäävät mielestämme mottiin, jos esim siellä olisi tulipalo. Olisikohan mahdollista järjestää kulku Santamäntieltä keittiön ikkunoiden alitse olevalle jalankulkutielle. Sitä ovat käyttäneet tällä hetkellä esim ambulanssi, kun on ollut asiaa taloyhtiöön.
Miten järjestetään Santamäentien ja Sahratien turvallisuus? Nykyiselläänkin risteys on turvaton, entä sitten kun jalankulku siirtyy tien reunaan ja alaluokkalaisten kulkevat siitä kouluun?

⇨ Omakotitonttien koon suhteen trendinä on jo pidempään ollut pienet tontit. Kaavamuutospaikalle sopivat tehokkaat, kaupunkipientalomaiset talot.
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys määrää pihamaan korkeusasemasta, että sen on sopeudutttava olemassa olevan ympäristön ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin (§ 14). Myös tukimuureista, pengerryksistä ja hulevesistä on määräyksensä, joiden mukaan naapurille ei saa aiheutua haittaa (§ 15, § 16). Tontteja ei siis saa tasata siten, että rajalle aiheettomasti syntyisi suurta korkoeroa. Tästä voidaan vielä erikseen määrätä asemakaavamääräyksissä. Tonttien rakentamisen yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma.

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa. Tonteille jääviä vesihuoltolinjoja varten asemakaavaan tulee merkitä johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosiirtojen tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

⇨ Tonteille jäävien johtojen kohdalle merkitään johtokuja, jolle annetaan rajoituksia kaavamääräyksissä. Vesihuollon yleissuunnitelma laaditaan kaavan yhteydessä, jossa kustannukset selvitetään.

6. Helsingin seudun liikenne HSL

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa oleville palveluille ja infrastruktuurille saadaan lisää käyttäjiä.
Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Sahratiellä ja Santamäentiellä kulkevat linjat 311 ja 322 tarjoavat vaihdottomat yhteydet Myyrmäkeen, Vantaankoskelle ja Helsingin keskustaan.
HSL suunnittelee parhaillaan Länsi-Vantaan alueen bussiliikenteen uudet runkolinjat ja niihin liittyvän liityntälinjaston. Suunnitelma tarkentuu lähikuukausina. Alustavien suunnitelmien mukaan

runkolinja 300 tulee kulkemaan Elielinaukiolta Mannerheimintietä ja Vihdintietä pitkin Pähkinärinteen, Luhtitien ja Uomatien kautta Myyrmäkeen. Kaavamuutosalueelta tulee tiheä vaihtoyhteys runkolinjalle 300. Suunnitelmassa säilyvät alueen vaihdottomat yhteydet Myyrmäkeen ja Vantaankosken asemalle, minkä lisäksi muodostetaan uusi vaihdoton yhteys Leppävaaraan.
Kaavamuutosalue ei ole viimeisien vuosien aikana ollut käytössä bussien kääntöpaikkana, eikä uusissakaan suunnitelmissa ole sille käyttötarvetta. HSL ei pidä kyseisen kääntöpaikan säilyttämistä tarpeellisena tulevia linjastomuutoksia varten ja pitää järkevänä alueen käyttämistä täydennysrakentamiseen.
HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

⇨ HSL:n hallitus hyväksyi uuden linjastosuunnitelman 24.3.2020.

7. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
Pienjänniteverkkoa ja jakokaappi 739 saneerataan alueelta uusien pientalotonttien sähköistämisen myötä.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
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.

8. Vantaan kaupunginmuseo

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 jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Toinen kaavatilaisuus, 5.2.2020 klo 17-18. Kaavoitusinsinöörin muistio: Paikalla oli 19 osallista, suurin osa lähimpiä naapureita. Huolta aiheuttivat erityisesti kulkuyhteyden poistuminen ketjutalolta sekä korkotasot, tonttien korkoasemat ja hulevesien hallinta.
Kirjallisia mielipiteitä saatiin uuden kuulemisajan aikana lähinaapureilta kolme kappaletta. Mielipiteissä toistuivat samat asiat kuin edellisissä mielipiteissä.

9. Asukas 4, 16.2.2020

”Kokosimme oheen seikkoja, joita mielestämme kaavasuunnittelussa tulisi ottaa huomioon:
Räystäskorkeus
Kaavaan olisi hyvä merkitä tulevien asuntojen kohtuullinen räystäskorkeus. Tämä siksi, että jo olemassa oleva rakennuskanta on paljon (jopa 1,5 m) alempana kuin suunniteltujen tonttien pohjat.

Tästä seuraa kohtuutonta haittaa naapuritaloille (Santamäentie 13C ja 17), jos uudet talot rakennetaan korkeiksi. Jos tulevia tontteja joudutaan korottamaan käyttökelpoisten pihojen aikaansaamiseksi, tulisi estää naapuritonttien reunaan mahdollisesti rakennettavien kohtuuttoman korkeiden tukimuurien tms. rakentaminen
Kunnallistekniikka
Uusien tonttien korotuksesta aiheutuvat maantäytöt saattavat aiheuttaa liian suuren kuormituksen nykyisen tien alla kulkevalle kunnallistekniikalle.
Hulevedet
Tällä hetkellä idästä valuvat hulevedet johdetaan kaikki Santamäentie 13 C:n länsipuolella olevaan hulevesikaivoon. Kun tulevat tontit ovat vanhoja korkeammalla pelkona on, että koko lähistön hulevedet valuvat suoraan nron 13C pihalle ja siitä talon perustuksiin. Talo on muuta asuntokantaa alempana jo nyt.
Liikenne
Santamäentie 13 C pihalta liityttäessä autolla liikenteeseen vasemmalla puolella oleva ruusupensas estää kesäisin näkyvyyden vasemmalta tulevaan liikenteeseen ja talvella näkymän peittää isot lumivallit. Pelkona on, että tulevat rakennukset ja mahdolliset aidat tai piharakennelmat estävät näkemisen myös oikealle puolelle. Nykyinen tilanne haittaa mahdollisten autojen näkemistä, mutta tuleva tilanne saattaa vaikeuttaa myös jalankulkijan tai pyöräilijän havaitsemista.
Alueella on varsin vilkas bussiliikenne ja Santamäentien ja Sahratien kulmassa jo nyt huono näkyvyys. Uudet talot muodostavat näköesteen alueen autoliikenteelle. Lisäksi alueella liikkuu paljon pieniä koululaisia, joiden pitäisi jatkossa kulkea autotien vieressä olevaa kävelytietä pitkin. Tämä yhdistettynä huonoon näkyvyyteen lisää onnettomuuksien riskiä. Lisäksi uusilta tonteilta liittyminen liikenteeseen lisää Santamäentien ja Sahratien liikenne määärä jo ennestään paljon liikennöidyssä risteyksessä.
Pysäköinti
Alueella ei ole paikkoja vieraspysäköintiin eikä kuorma-autoille. Kuorma-autopysäkkiä käytetään tällä hetkellä runsaasti ja siinä on lähes aina autoja. Mihin kuorma-autot jatkossa pysäköidään?”

Lisäksi mielipiteen antaja yhtyy toisessa mielipiteessä esitettyyn vaihtoehtoiseen kaavaluonnokseen, jossa on esitetty alueelle maksimissaan kahta tonttia.

⇨ Uusien rakennusten pohja-ala on suhteellisen pieni ja etäisyys olemassaoleviin rakennuksiin sen verran pitkä, ettei varjostuksen määrää voi pitää kohtuuttoman suurena. Kyseisellä tontilla ei myöskään ole pääikkunoita tai pihaa katualueen suuntaan. Uusia tonttien korkotasoa ei saa tarpeettomasti muuttaa eikä tukimuureja saa rakentaa siten, että naapureille aiheutuisi haittaa.
Johtokujalle tulee kaavamääräyksiä, jotka rajoittavat tontin käyttöä siten, ettei johdoille aiheudu vaaraa.
Tonttien rakentamisen yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma eikä hulevedet saa valua naapuritonteille.
Tontit ja ajoliittymät eivät poikkea normaalista toteutuksesta eikä näin muodosta poikkeuksellista vaaraa liikenteelle. Santamäentien ja Sahratien risteysaluetta uudistetaan kaavamuutoksen yhteydessä liikenteen yleissuunnitelmassa esitetyllä tavalla.
Kolmen uuden tontin synnyttävä liikenne ei merkittävästi lisää Santamäentien ja Sahratien liikennemääriä.

Santamäentien 15 alueella ei nykyisin ole vieraspysäköintiä, joten sen poistuminen ei vaikuta alueen vieraspysäköintipaikkojen määrään. Lyhytaikaisesti voi pysäköidä Santamäentien länsipäässä ja Santamäenkujalla. Myös Sahratie 7:ssa sijaitsevan päiväkodin pihalla saa pysäköidä vapaasti päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella arki-iltaisin ja viikonloppuisin.

10. Asukas 5, 13.2.2020

Olemme huolissamme taloyhtiömme, Santamäentie 17, B-talojen jäämisestä ilman pelastustietä, mikäli kaava 002416 toteutuu nykyisen suunnitelman mukaisesti.
Ainoa mahdollinen, (ja nykyinen), pelastuslaitoksen kulku B-talojen, (etenkin asuntojen B7 - B10 luokse), on talojen Santamäentien puoleinen pääty, nykyisen kävelytien kautta.
Pyydämme teitä ottamaan tämän asian huomioon suunnitelmia tehdessänne!

⇨ Kapea kävelytie B-talon itäpuolella ei sovellu pelastustieksi. Pelastusteistä on keskusteltu pelastusviranomaisen kanssa, ja hänen mukaansa pelastusajoneuvo ajaisi tontin parkkipaikalle, josta on riittävän lyhyt matka kaikkiin asuntoihin. Myös rakennuslupa on perustunut ajoon Sahratieltä. Tontille pitää antaa uusi osoite Sahratie 18, jonne on tonttiliittymä.

11. Asukas 6, 13.2.2020

Kaavasuunnittelussa tulisi ottaa huomioon seuraavia seikkoja:

1. Alueen korkeussuhteet

   - Suunnitelluille tonteille kulku on Santamäentien puolelta, jolloin talojen korko asettuu tien korkoon tai sen yläpuolelle. Tällöin naapuritonttien (17 ja 13C) korko on n. 1,2... 1.5 m alempana kuin uusien tonttien. Tästä aiheutuu kohtuutonta haittaa näiden tonttien etelänpuoleisen pihan käytölle suunnitellun kahden itäisimmän tontin kohdalla.
   - Jotta tonttien pohjoisen puolen pihat olisivat käyttökelpoisia täytyy tonttien pohjoisreuna eli nykyisen kävelytien alue korottaa noin metrillä. Tästä maamassasta aiheutuu liiallista kuormitusta tien alla kulkevalle kunnallistekniikalle. Lisäksi korottaminen johtaai jyrkkään tukimuuriin naapuritonttien rajalle. Kävelytien alueen korottaminen tulee kaavamääräyksellä kieltää

2. Hulevesien käsittely

   - Tonttien korkeussuhteiden muutos aiheuttaa lisää ongelmia jo ennestään vaikeaan pintavesien pois johtamiseen. Tontin 13 C hulevedet johdetaan osittain kävelytien viereiseen ojaan ja sitä kautta sadevesiviemäriin. Kävelytietä pitkin Santamäentien suunnasta idästä valuva vesi menee nykyisin 13 c ja 17 tonttien rajalla olevaan sadevesikaivoon. Mikäli kävelytien alue täytetään nämä valumavedet ohjautuvat kävelytieltä suoraan tontin 13 C liittymästä tontille ja talon perustuksiin. Alueelle tulee laatia kaavamuutosaluetta laajempi pintavesisuunnitelmaa

3. Liikenne

- Santamäentie/ Sahratie on vilkas bussiliikennereitti (182 vuoroa / vrk). Nykyisinkin teiden risteys on liikenteellinen ongelmapaikka. Sahratieltä tultaessa oikealla puolella oleva rakennus muodostaa näkemäesteen Santamäentielle länteen. Uudet rakennukset piharakennelmineen muodostavat jatkossa näkemäesteen myös Santamäentietä itään. Tonttiliittymät Santamäentiellä lähellä risteystä lisäävät onnettomuusriskiä.
- Alueen läpi kulkee päivittäin runsaasti koululaisia. Jalankulku ja pyöräliikenteen ohjaaminen samaan risteykseen vilkkaan bussi ja henkilöautoliikenteeen kanssa vaarantaa lasten koulutien turvallisuuden.

2. Hulevesien käsittely

- Tonttien korkeussuhteiden muutos aiheuttaa lisää ongelmia jo ennestään vaikeaan pintavesien pois johtamiseen. Tontin 13 C hulevedet johdetaan osittain kävelytien viereiseen ojaan ja sitä kautta sadevesiviemäriin. Kävelytietä pitkin Santamäentien suunnasta idästä valuva vesi menee nykyisin 13 c ja 17 tonttien rajalla olevaan sadevesikaivoon. Mikäli kävelytien alue täytetään nämä valumavedet ohjautuvat kävelytieltä suoraan tontin 13 C liittymästä tontille ja talon perustuksiin. Alueelle tulee laatia kaavamuutosaluetta laajempi pintavesisuunnitelmaa

3. Liikenne

- Santamäentie/ Sahratie on vilkas bussiliikennereitti (182 vuoroa / vrk). Nykyisinkin teiden risteys on liikenteellinen ongelmapaikka. Sahratieltä tultaessa oikealla puolella oleva rakennus muodostaa näkemäesteen Santamäentielle länteen. Uudet rakennukset piharakennelmineen muodostavat jatkossa näkemäesteen myös Santamäentietä itään. Tonttiliittymät Santamäentiellä lähellä risteystä lisäävät onnettomuusriskiä.
- Alueen läpi kulkee päivittäin runsaasti koululaisia. Jalankulku ja pyöräliikenteen ohjaaminen samaan risteykseen vilkkaan bussi ja henkilöautoliikenteeen kanssa vaarantaa lasten koulutien turvallisuuden.

- Pysäköinti alueella

- Alueella on pulaa pysäköintipaikoista henkilöautoille. Alueen ainoat henkilöautojen pysäköintipaikat ovat Santamäenkujalla, jossa pysäköinti varsinkin talviaikaan haittaa huoltoliikenteen pääsyä tonteille. Lisäksi Santamäentien varrella on muutamia 4 tunnin pysäköintipaikkoja.

- Alueella on pulaa pysäköintipaikoista myös kuorma-autoille. Nykyisin aluella on pysäköitynä jatkuvasti kolme kuorma-autoa . Lähimmät soveliaat parkkipaikat ovat Pähkinärinteessä taksiaseman läheisyydessä.

Ohessa on liitteenä kolme luonnosta, joissa olemme hahmotelleet vaihtoehtoa, jossa alueelle kaavoitetaan kaksi tonttia. Ensimmäisessä kulku tonteille olisi Santamäentien puolelta, toisessa Sahratieltä nykyisen kävelytien alueen kautta (Santamäentie 17 rajalla) ja kolmannessa kulku Sahratieltä ja lisäksi tonttien itäpuolella olisi aluepysäköintipaikat kuudelle autolle.

Edellä olevan perusteella ehdotan harkittavaksi seuraavaa vaihtoehtoa ((liite 3):

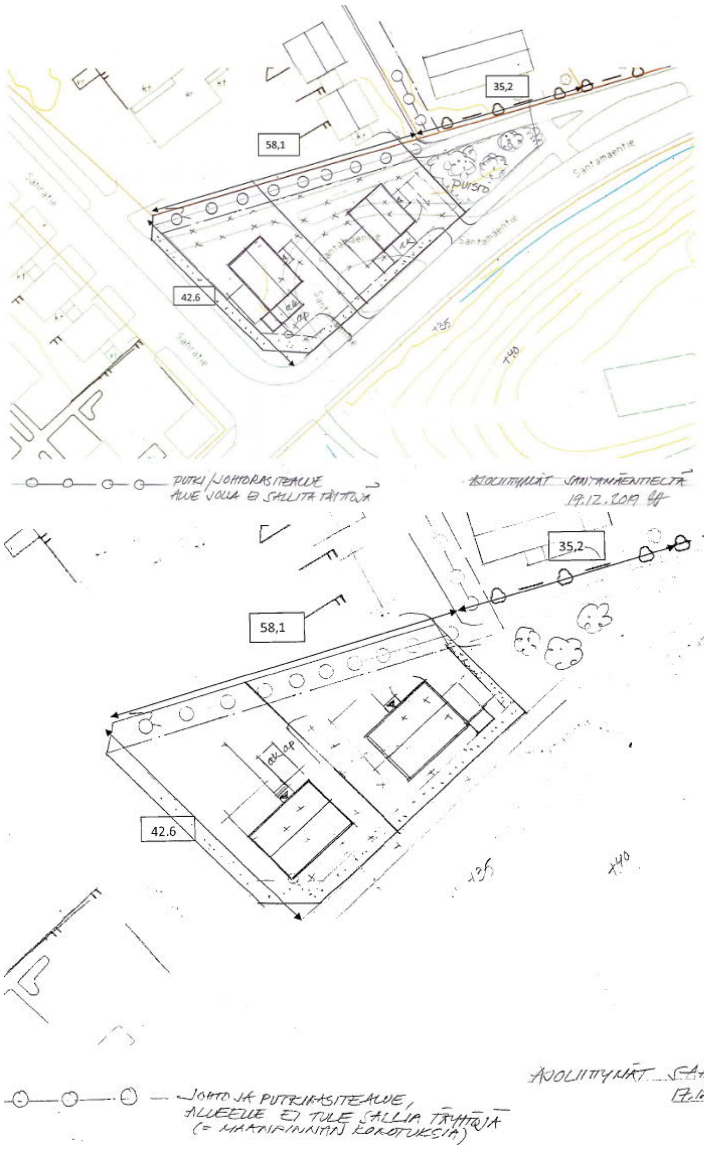
Kaavoitetaan alueelle kaksi tonttia ja aluepysäköintiä varten kuuden henkilöauton pysäköintialue. Pyörätien länsiosaa muutetaan siten, että sen kautta sallittaisiin kulku uusille tonteille Sahratieltä. Bussi pysäkki siirretään Sahratietä pohjoiseen. Kävelytien alueen korottaminen kielletään kaavamääräyksellä, jolloin vältytään kävelytien alaisen kunnallistekniikan liialliselta kuormittamiselta. Pintavedet Santamäentien kävelytieltä idästä johdetaan edelleen nykyisiin kaivoihin. Kävelytietä voidaan myös käyttää Santamäentie 17 talojen pelastustienä.

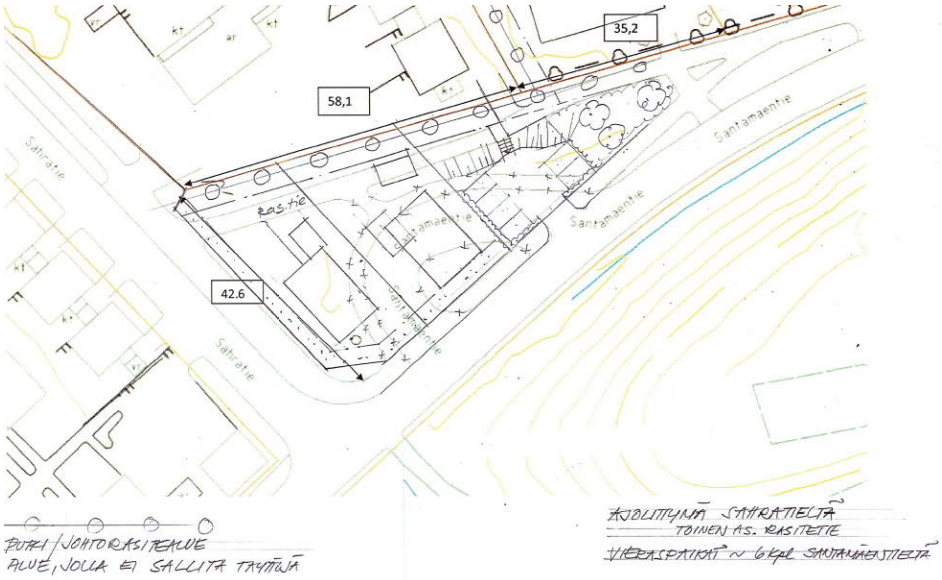
Kaavaan tulee merkitä selkeät asuinrakennusten paikat rakennusalamerkinnöin, jotta rakentaminen ei levittyisi koko tontin alalle.

Myös muiden rakennelmien (autokatokset, varastot, terassit) määrää (maksimi peittoala) ja laajuutta (rakennusala) tulee rajoittaa.

RakennuksIlle tulee asettaa maksimi räystäskorkeus tai harjakorkeus (sallien normaalin kerroskorkeuden ja rakenteet).

Kuorma-autoille tulee osoittaa lähietäisyydeltä vastaa pysäköintialue.





⇨ Naapuritonttien rakennusten pääikkunat eivät ole tielle päin eivätkä niiden etupihat ole oleskelupihoja. Uusien tonttien pihoja ei voi tasata kovin paljoa, koska se voisi vahingoittaa johtoja sekä aiheuttaisi korkoeroa tonttien välille, mikä ei ole sallittua. Pihat ovat monessa paikassa kaltevia eivätkö tasaisia, myös Hämeenkylän alueella. Hulevesisuunnitelma tulee laatia tonttien rakentamisen yhteydessä eivätkä hulevedet saa aiheuttaa haittaa naapureille. Tulevat tontit voivat tarpeen mukaan käyttää olemassa olevia hulevesiviemäreitä. Liikennesuunnittelija ei pidä uusien tonttien toteuttamista poikkeuksellisena tai vaarallisena. Näkyvyyden vuoksi aita ei saa olla 120 cm korkeampi ajoliittymän vieressä näkyvyyden takia. Risteysaluetta parannetaan kevyen liikenteen väylän rakentamisen yhteydessä, jolloin myös bussien kääntyminen helpottuu. Tämä on selvitetty liikenteen yleissuunnitelmassa Kaupunki ei varaa tilaa pientaloalueella katupysäköintiin, vaan pysäköinti tulee toteuttaa tonteilla. Rekkaparkki joutuu siirtymään muualle kaupunkirakenteen tiivistymisen myötä. Ajoliittymä Sahratieltä on sinänsä hyvä ehdotus, mutta sijouttuisi uuden tontin oleskelupihalle. Pelastuslaitoksen kannan mukaan nykyistä B-talon itäpuolen kulkuväylää ei käytettäisi pelastustilanteessa. Myös rakennuslupa on perustunut ajoon Sahratieltä. Santamäentie 17:n oikea osoite on Sahratie 18, josta on tonttiliitymä. Uusille tonteille merkitään rakennusalat. Enimmäiskerrosluku on kaksi kuten muuallakin korttelissa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutos vastaa pientalotonttien kysyntään ja kasvavan kaupungin tarpeeseen löytää uusia tontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä. Tavoitteena on kaavoittaa kaupungin katumaalle pientalotontteja yleiskaavan mukaisesti ja samalla selkeyttää katualueen merkintöjä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto 1

Alueelle kaavoitetaan kaksi tonttia, rakennusoikeus 2 x 200 = 400 k-m2. Talot ovat tälle paikalle isoja, mikä johtaa paritalojen rakentamiseen. Ratkaisu on maankäytön kannalta tehoton.



Vaihtoehto 2

Alueelle on sovitettavissa kolme tonttia niin, että uudet talot eivät sijoitu naapuritalojen eteen ja taloista saadaan näkymiä toistensa ohi. Tällöin tonttien koko on kuitenkin jo epäkäytännöllisen pieni. Rakennusoikeus 3 x 160 = 480 k-m2.



Vaihtoehto 3

Siirtämällä jalkakäytävä kadun varteen tonteista saadaan suurempia ja rakennukset on helpompi sijoittaa tonteille. Rakennusoikeus voi myös olla vähän suurempi. Talojen koko sijoittuu kysynnän huippuun eikä rakennusoikeus poikkea ympäristöstä.

Vaihtoehto 4

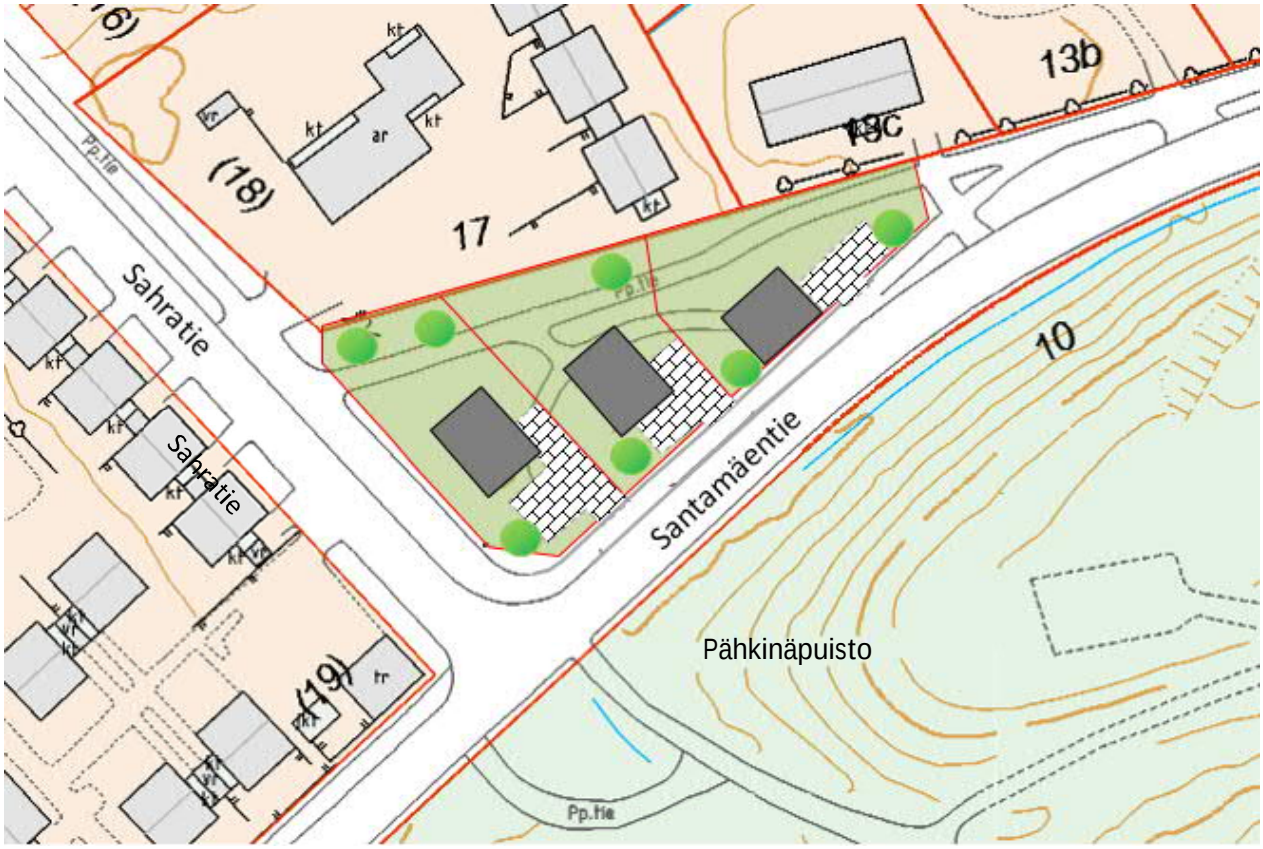
Jos kaavamuutosta ei tehdä, alue jää nykyiseen käyttöön. Kaupunki ei saa tarjottua alueelta uusia omakotitontteja. Ratkaisu ei vastaa tonttikysyntään.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 3 pohjalta, jolloin saadaan kolme omakotitonttia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan verrattuna ratkaisu on sama.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva. TKa 7.11.2019

Kaava-alueen rajaus. Uudet omakotitalot.

Kolme tonttia, rakennusoikeus 180 k-m2/tontti, suurin kerrosluku kaksi.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksessa katualuetta muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Tonttien rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 540 k-m2 ja tonttitehokkuudeksi e = 0,30. Suurin kerrosluku on kaksi (II). Kullekin tontille osoitetaan 2 autopaikkaa/asunto. Tontit rajataan pensasaidoilla.

Rakennukset muodostavat kolmen omakotitalon/puutalon ryhmän.

Taloista saadaan näkymät vastapäiseen Pähkinäpuistoon.

Mitoitus

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e
12-058-30	Santamäentie 15a	594	180	0,30
12-058-31	Santamäentie 15b	581	180	0,31
12-058-32	Santamäentie 15c	645	180	0,28
Kaikki yhteensä		1820	540	0,30

Pinta-alat voivat tarkentua tontinmittauksessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue

Asemakaavaan annetaan seuraavia kaavamääräyksiä:

- Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaa tiiliharjakatto ja maalarinvalkoiset avoräystäät.
- Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.
- Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu punatiili harmain saumoin.
- Parvekkeita, kuisteja ja terasseja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
- Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa / asunto.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Istutettua luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska suurin osa tonttien alasta jää rakentamatta ja tonteilla kielletään asfalttipäällyste.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä säilyy suunnilleen samana rakentamisen jälkeen, kun linja-autojen kääntöpaikka muuntuu kolmeksi pientalotontiksi.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää Vihdintien suunnan kaupunkirakennetta joukkoliikennevyöhykkeellä ja tulevan bussilinjaston vaikutusalueella. Rakentaminen sijoittuu pientalotonttien naapuriin raskaan liikenteen pysäköintialueelle, joka poistuu. Rakentaminen täydentää Pähkinärinteen ja Hämeenkylän punatiilikaupunginosaa. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa. Tontit liittyvät valmiiseen katuun ja valmiiseen kunnallistekniikkaan.

Vesihuolto

Tonttien pohjoisosassa rasitealueella kulkee HSY:n jätevesiviemäri, vesijohto ja hulevesiviemäri, joihin tontit voidaan liittää. Alueen painetaso on riittävä tuleville uusille taloille. Lisäksi rasitealueella kulkee pohjoispuoleisten tonttien vesihuoltoputket. Rasitealueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita, puita tai syväjuurisia pensaita.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. 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.

Liikenteelliset vaikutukset

Uudet talot tuottavat liikennettä noin 9 ajon/vrk, mikä mahtuu hyvin katuverkolle. Kaava tukeutuu joukkoliikenteeseen ja lähipalveluihin sekä tukee joukkoliikennekaupungin sekä käveltävän ja pyöräiltävän kaupungin kehittämistä.

Sosiaaliset vaikutukset

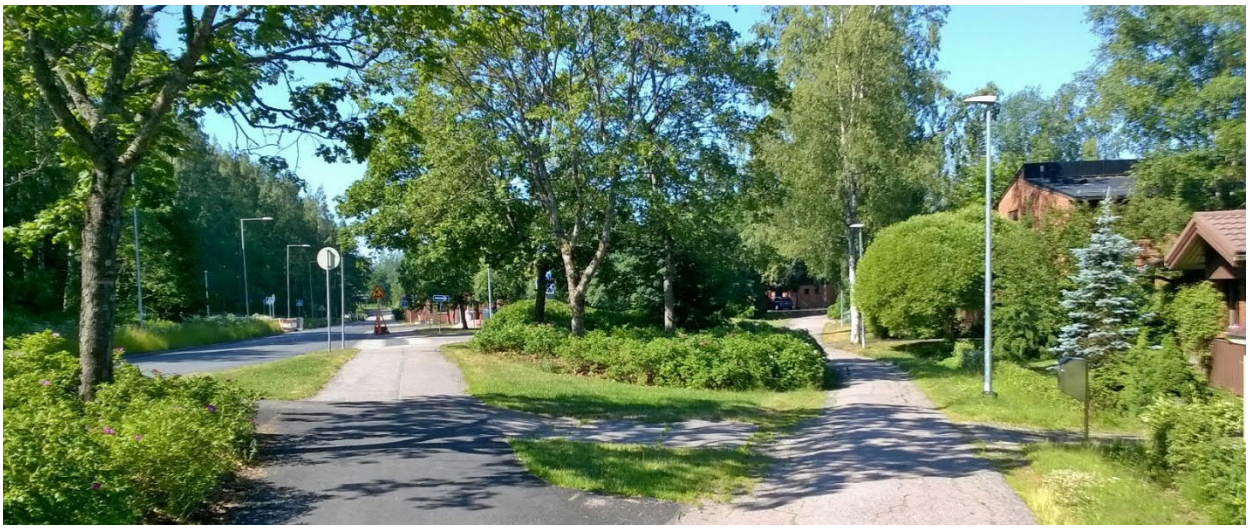
Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja isojen perheasuntojen tarpeeseen. Nykyisten pientalotonttien naapuriin sijoittuu omakotitontteja, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitteita asuntorakentamisesta ja pientalotonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Syntyvä asunnonvaihtoketju parantaa asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Taloudelliset vaikutukset

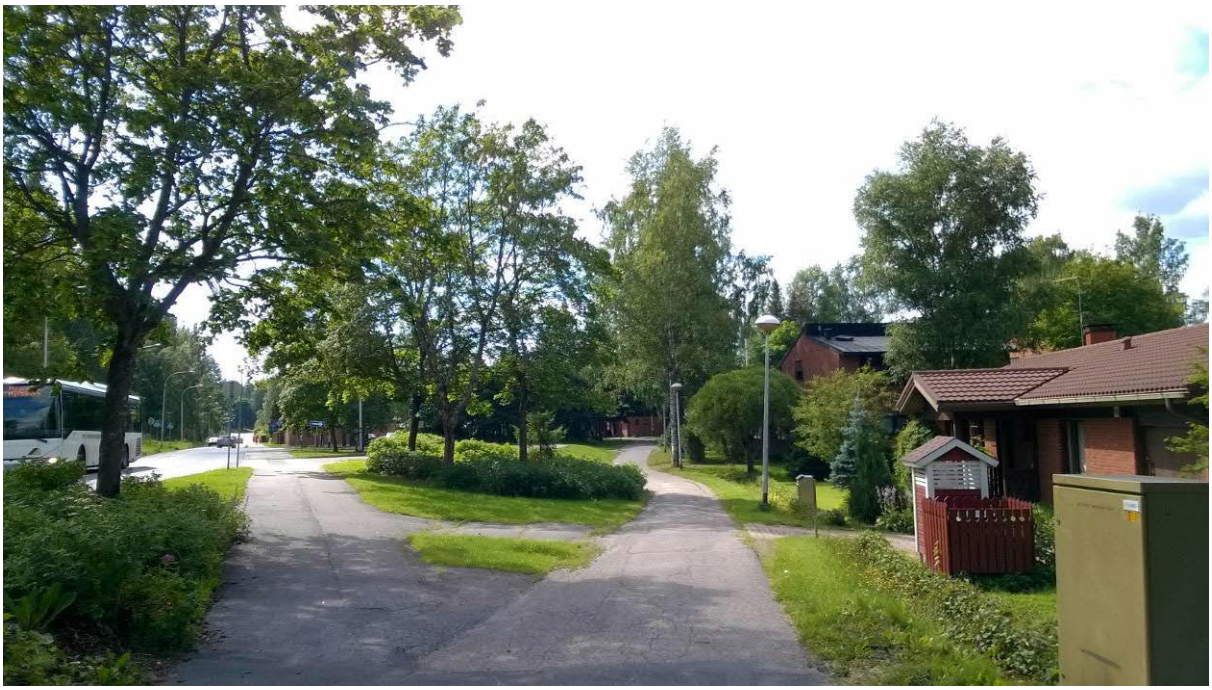
Kaavamuutos tuottaa kaupungille maanmyyntituloja ja verotuloja. Kaupunki tarjoaa asukkaille palvelut ja parantaa risteysalueen.

Asemakaavamuutoksen johdosta Santamäentien eteläpuolista rinnettä kuivattava hulevesiviemäri tulee kääntää länteen ja liittää hulevesiviemäriin Santamäentien ja Sahratien risteyksessä. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 19 000 € (alv 0%).

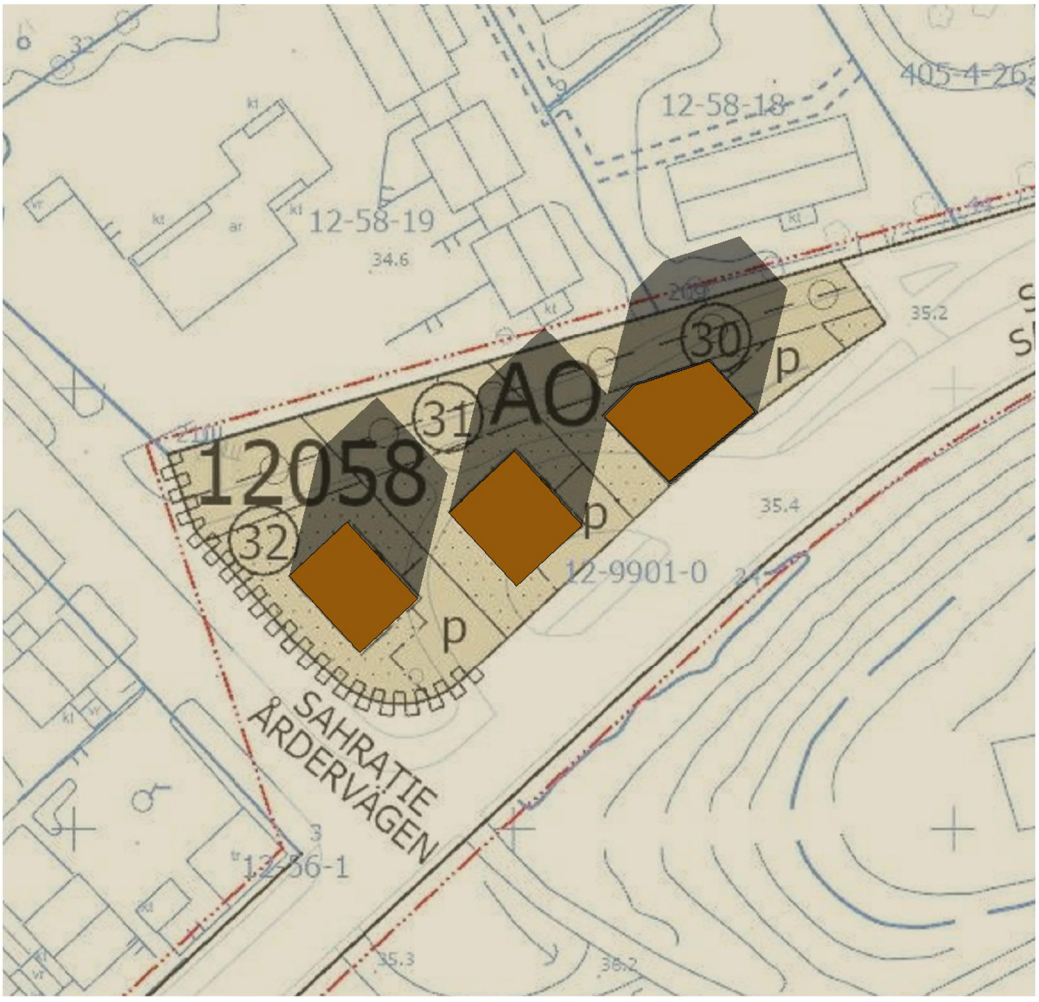
Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Rakentaminen ja rakennusten käyttö tuottavat kasvihuonepäästöjä, mutta näillä tonteilla aurinkoenergian, kaukolämmön ja maalämmön hyödyntäminen on mahdollista.



Kaava-alue Santamäentieltä lännestä. TKa 1.7.2019



Näkymä idästä. TKa 7.8.2015



Varjostustutkielma 23.3. klo 13 Anders Hedman 8.5.2020



Varjostustutkielma 23.12. klo 12 Anders Hedman 6.5.2020

Uudet rakennukset eivät varjosta kohtuuttoman paljon ympäröiviä rakennuksia. Talvipäivän seisauksen aikaan varjot ovat pisimmillään, mutta liikkuvat nopeasti.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelusta ja tiemelusta annetaan asemakaavamääräys. Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Santamäentie/Sandbacksvägen, 1946-58 Rajatie, jota oli myös nykyinen Ilpolantie, 1968 nykyinen kadunnimi vanhasta pellonnimestä, 1913 Sandbacka.

Sahratie / Årdervägen, 1976, maanviljelyn aihepiiristä, aihe liittyy Hämeenkylän kartanoon. Sahratien eteläpää oli 1980-luvulla Maamiehentien loppupää. Sahratietä jatkettiin 1990-luvulla.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Marko Hoffren	kaavatekninen koordinaattori
Kiinteistöt ja tilat	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Kadut ja puistot	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri

Aloituskokous pidettiin 28.10.2019.
Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 29.4.2020.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu/Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 11.8.2020



Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	28.04.2020
Kaavan nimi	002416 Hämeenkylä 12 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.12.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002416
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4770	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4770

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

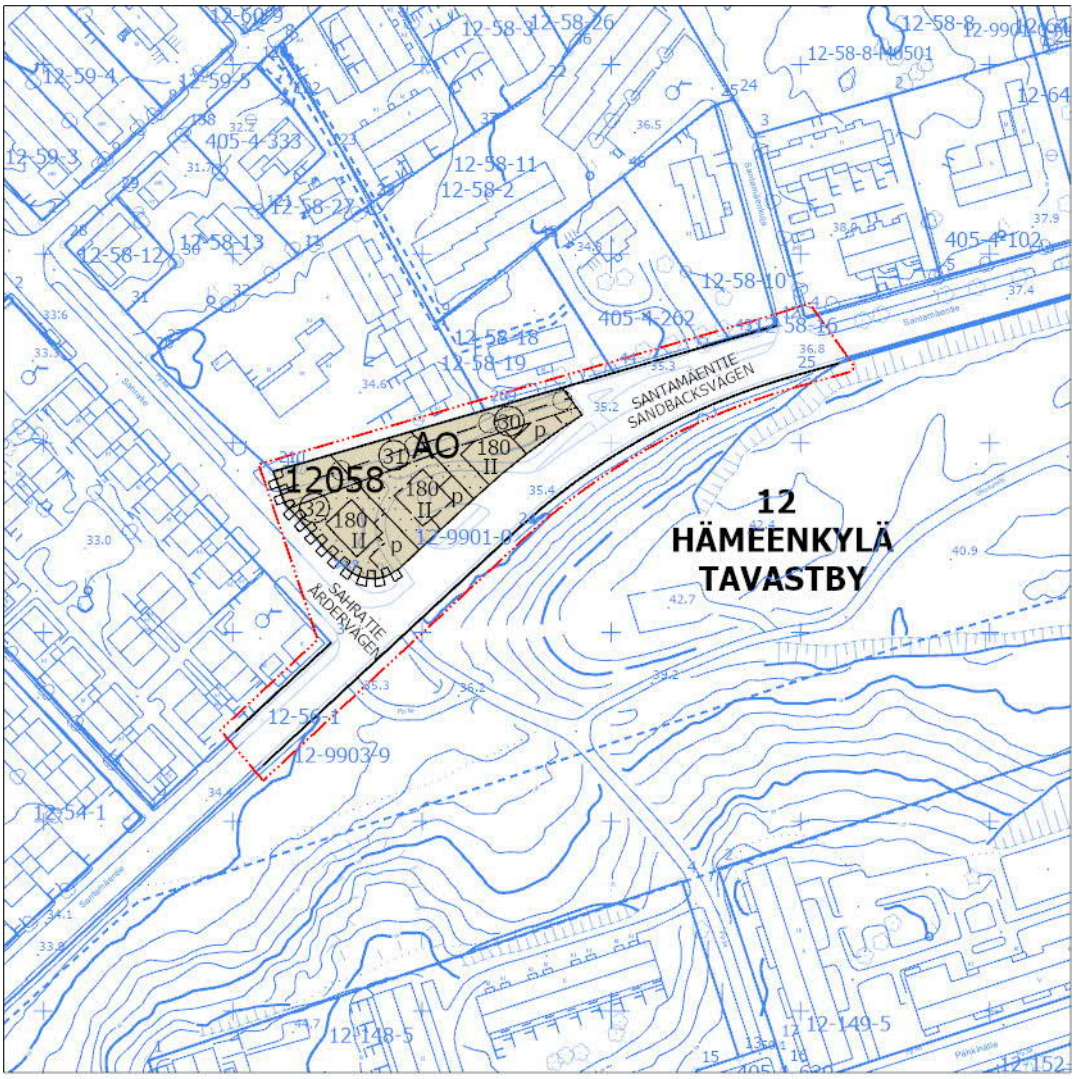
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4770**	**100,0**	**540**	**0,11**	**0,0000**	**540**
A yhteensä	0,1820	38,2	540	0,30	0,1820	540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2950	61,8	0		-0,1820	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				

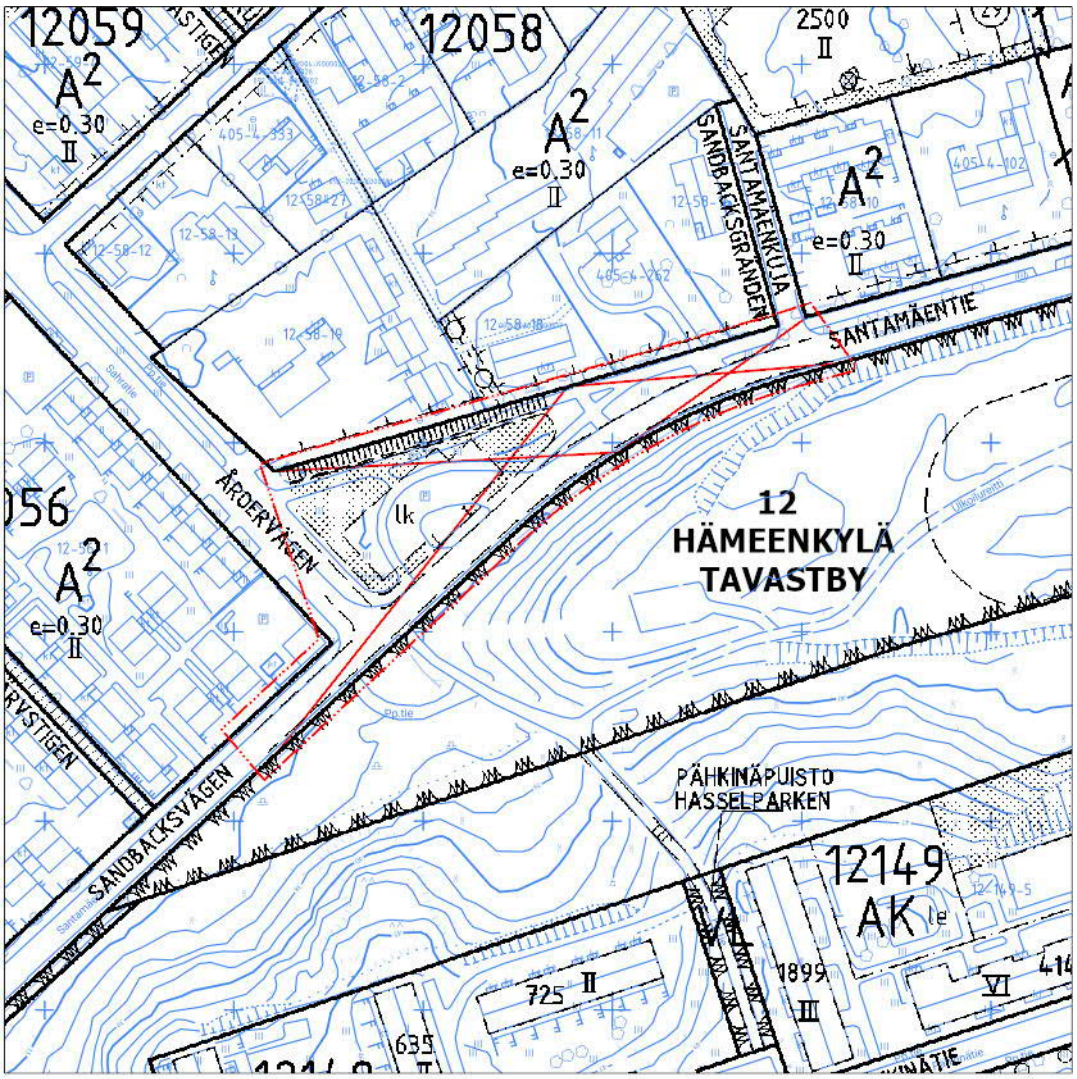
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4770**	**100,0**	**540**	**0,11**	**0,0000**	**540**
A yhteensä	0,1820	38,2	540	0,30	0,1820	540
AO	0,1820	100,0	540	0,30	0,1820	540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2950	61,8	0		-0,1820	0
Kadut	0,2950	100,0	0		-0,1820	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavamuutosehdotus

0 20 40 80 120 160 200 Metriä



Poistettavat merkinnät

0 20 40 80 120 160 200 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002416	11.8.2020

Vantaan kaupunki

002416 Santamäentie 15

Kaupunginosa 12, Hämeenkylä

Vanda stad

002416 Sandbacksvägen 15

Stadsdel 12, Tavastby

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 12058 sekä katualuetta.

Tonttijako
Osa korttelia 12058.

1:2000

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 12058 och gatuområden.

Tomtdelning
Del av kvarteret 12058.

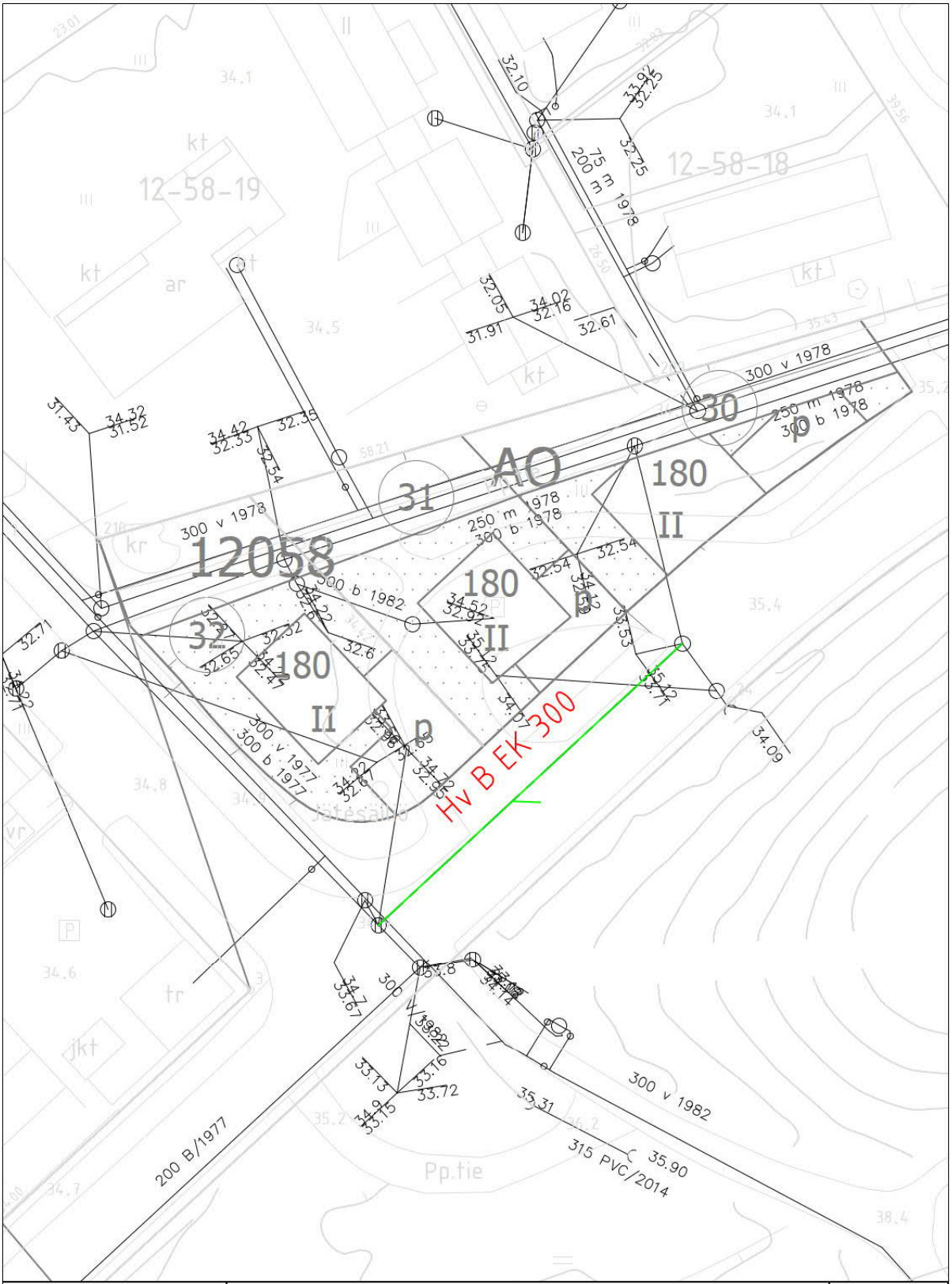
1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.	På varje tomt får byggas i högst en bostad.
	Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaa tiiliharjakatto ja maalarinvalkoiset avoräystäät.	Byggnaderna ska ha åstak av ljusgrå tegel och öppna takfot som är målarvita.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	Taklutningen ska vara 1:1,5.
	Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu punatiili harmain saumoin.	Fasadmaterialen ska vara på platsen murad rödtegel med gråa fogar.
	Parvekkeita, kuisteja, terasseja ja autokatoksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.	Balkonger, verandor, terrasser och bilskydd får byggas utanför byggnadsytan.
	Tontit on rajattava pensasaidoin.	Tomterna ska avgränsas med häckar.
	Pihalla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.	På gårdsplan ska användas vattengenomsläppliga material.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvattnen ska fördröjas.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostädernas yttre hölje ska vara minst 35 dB.
	Tontti on rajattava pensasaidalla. Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.	Tomten ska gränsas med häck. Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Ajoalue on kivettävä.	Asfaltbeläggning får inte användas. Körområdet ska stenas.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita, muuttaa maanpinnan tasoa eikä istuttaa puita ja pensaita.	På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga sturukturer, ändras marknivån eller planteras träd och buskar.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
31	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
12	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HÄMEE	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
12058	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
SANTAMÄE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
180	**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.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall 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**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

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.


12058
AO
31
180
II
32
180
II
30
p
12-58-19
12-58-18
Hv B EK 300
300 v 1978
250 m 1978
300 b 1978
300 v 1977
300 b 1977
300 b 1982
250 m 1978
300 b 1978
300 v 1982
200 B/1977
315 PVC/2014
Pp.tie
Vantaan kaupunki
copyright
Elina Kettunen
tulosteen laatija
11.5.2020
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002416 Santamäentie 15
0
20
100 m
ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1 : 500
Mittakaava

12 §

Oikaisuvaatimus poikkeamislupa-asiassa LP-092-2020-00534, päätös 27.4.2020 § 441, kiinteistö 92-41-109-4 / TLA

VD/4499/10.03.00.01/2020
TLA/JOR/A-LVA/MKU

Masino Oy on tehnyt oikaisuvaatimukseen Kiinteistö Oy Alakortekselle 27.4.2020 § 441 annettuun poikkeamislupapäätökseen, kaupunginosassa 41 Viinikkala, osoitteessa Kärkikuja 6 (Kehä III 386). Päätöksessä Vantaan kaupunki myöntää poikkeamisen liikerakennuksen laajentamiselle myymälällä Kehä III suuntaan. Rakennuksen laajennusosa ulottuu kuusi metriä asemakaavassa merkitylle istutettavalle alueen osalle.

Voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.9.2000, alue on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KT-1). Kehä III:n puoleisella tontinrajalla on asemakaavaan merkitty noin 20 metriä leveä istutettava alueenosa -merkintä. Asemakaava ja -määräykset ovat liitteinä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.
Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksen mukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Hakija on esittänyt erityisenä syynä poikkeamiselle, että sisäpihalle laajentumisen esteenä on 400 kW ja 100 kW käyttöoikeuden rajoitukset ilmassa olevien sähkölinjojen vaara-alueen vuoksi, joten tontin rakennusoikeuden käyttö kokonaisuudessaan ei ole mahdollista ilman, että rakennusta laajennetaan kaavassa merkitylle istutettavalle tontin osalle.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki 27.4.2020 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Naapurikiinteistön omistaja Masino Oy on jättänyt oikaisuvaatimuksen 12.5.2020. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta kumoaisi edellä mainitun päätöksen lainvastaisena, jotta Masino Oy:lle päätöksen takia aiheutuva haitta ja vahinko voidaan välttää. Oikaisuvaatimusta on perusteltu mm. seuraavasti:

Arkkitehtuurin laadukkuus ei ole peruste, jolla voidaan puoltaa päätöstä, joka ei muutoin olisi hyväksyttävissä. Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa aluearkkitehdin keväällä 2019 antamaan lausuntoon, jonka mukaan kiinteistön rakennusala voidaan ylittää 6 metrillä, jos Kehä III:n puoleinen julkisivu

toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III:n ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue.

Masino Oy:n omistaman kiinteistön näkyvyys Kehä III:lle heikkenisi merkittävästi ja erityisesti laajennusosa peittäisi Masino Oy:n rakennuksen näkyvyyttä lännen suunnasta Kehä III:a pitkin lähestyttäessä.

Naapurikiinteistön arvo alenisi huomattavasti näkyvyyden heikentymisen myötä. Tämä vaikutus realisoituisi erityisesti kohdetta myytäessä. Lisäksi muutoksella olisi selkeä negatiivinen vaikutus kohdetta tai siinä sijaitsevia tiloja kolmannelle vuokrattaessa. Kiinteistön mahdollinen myöhempi kehittäminen vaikeutuisi.

Perusteluja ei ole esitetty sille, etteikö sähkölinjoja voisi toteuttaa maakaapeleina tai siirtää.

Asemakaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:
Hankkeen arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatua on arvioitu kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokouksessa 6.6.2019 ja se on puoltanut suunnitelmaa kommentoimalla seuraavasti: Asemakaavan mukaiset istutusalueet tontin itä- ja eteläreunalla tulee kunnostaa ja istuttaa asemakaavan edellyttämällä tavalla. Hakija on suunnitelmissaan osoittanut, että kaupunkikuvallisesti hanke parantaa kaupunkikuvaa ja luo edustavan julkisivun Kehä III:n suuntaan.

Idän suunnasta katsottuna suunniteltu laajennus ei peitä Masino Oy:n näkyvyyttä. Lännen suunnasta se peittää hieman Masino Oy:n rakennuksen kulmaa, mutta ottaen huomioon Kehä III:n ajonopeudet, se ei vaikuta Masino Oy:n rakennuksen näkyvyyteen Kehä III:a ajettaessa merkittävästi. Tämän päätösesityksen liitteenä olevaan karttakuvaan on havainnollistettu punaisella uusi ja sinisellä nykyinen näkymäakseli Kehä III:lta lännen suunnasta.

Jos tontin jäljellä oleva rakennusoikeus halutaan käyttää, rakennuksen laajentamista ei ole mahdollista toteuttaa muuhun suuntaan kuin tontin pohjoisosassa olevalle istutusvyöhykkeelle. Tonttia halkoo 400kW ja 100kW sähkölinjojen vaara-alue, joka on suunnitelmassa varattu pysäköintialueeksi. Vantaan Energia on lausunnossaan todennut, ettei kyseisten kaapeleiden maakaapelointi ole mahdollista.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 27.4.2020 § 441,
b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin pykälä heti kokouksessa.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus
- Kartta näkemäakseleista
- Poikkeamispäätös / LP-092-2020-00534 27.4.2020 § 441
- Asemapiirros
- Asemakaavaote
- Kaavamääräykset

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine p. +358 50 304 1921
aluearkkitehti Johanna Rajala p. +358 50 302 8975
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala p. +358 50 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

EVERSHEDS SUTHERLAND

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 12.5.2020
Dn:o VD/4499/10.03.00.01/2020

Eversheds Asianajotoimisto Oy
Fabianinkatu 29 B
FI-00100 Helsinki
Finland

Tel: +358 (0)10 684 1300
Fax: +358 (0)10 684 1700

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Toimitetaan sähköpostilla: kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS POIKKEAMISLUPA-ASIASSA LP-092-2020-00534

Annettu päätös ja päätöksen antopäivä

Kiinteistö Oy Alakortes –nimisen yhtiön hakemuksesta myönnetty poikkeamislupa, jonka Vantaan kaupungin Kaupunkisuunnittelu on antanut 29.4.2020 (päätös 27.4.2020, §441).

Kiinteistö Oy Alakortes (”**Hakija**”) omistaa kiinteistön 92-41-109-4 (”**Kiinteistö**”), jota annettu lupa koskee.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ja prosessiosoite

Masino Kiinteistöt Oy (Y: 2040886-3, kotipaikka Vantaa, ”**Masino**”) viereisen tontin (92-41-111-1) omistajana (”**Naapurikiinteistö**”).

Asianajaja
Eversheds Asianajotoimisto Oy
Fabianinkatu 29 B
00100 Helsinki

M:

1 MASINO KIINTEISTÖT OY:N VAATIMUKSET

Masino vaatii, että Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta kumoaa tekemänsä päätöksen lainvastaisena. Asia on palautettava valmisteltavaksi, jotta Masinolle päätöksen takia aiheutuva haitta ja vahinko voidaan välttää.

2 OIKAISUVAATIMUKSEN PERUSTELUT

2.1 Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Asemakaavasta poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettujen *edellytysten* olisi täytyttävä, jotta poikkeamislupa olisi myönnettävissä. Lisäksi poikkeamiselle olisi oltava ns. *erityinen syy*.

Asemakaavasta poikkeamiselle on este, jos maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä asetetut poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeamisen edellytyksenä on, ettei se saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa lainkaan myöntää hankkeelle, joka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 § 2 mom. 4 kohta).

2.2 Rakennusalueen rajan ylittäminen

Naapurikuulemista koskevassa asiakirjassa on mainittu aluearkkitehti Johanna Rajalan todenneen lausunnossaan keväällä 2019, että Kiinteistön rakennusala voidaan ylittää 6 metrillä, jos Kehä III:n puoleinen julkisivu toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III:n ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue.

Päätöksestä ei kuitenkaan ilmene kriteereitä, joilla arkkitehtuurin laadukkuutta olisi tosiasiallisesti arvioitu tai edes voitu arvioida. Ylipäänsä arkkitehtuurin laadukkuus ei ole peruste, jolla voidaan puoltaa päätöstä, joka ei muutoin olisi hyväksyttävissä.

Masinon omistaman Naapurikiinteistön näkyvyys Kehä III:lle heikkenisi merkittävästi ja erityisesti laajennusosa peittäisi Masinon rakennuksen näkyvyyttä lännen suunnasta Kehä III:a pitkin lähestyttäessä. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on kuitenkin poikkeamispäätöksessään vähätellyt näkyvyyshaittaa. Kun vierekkäisten rakennusten julkisivut on rakennettu samalle kaavassa sallitulle etäisyydelle Kehä III:sta, on selvää, että toisen rakennuksen laajentaminen kuudella metrillä rakennusalueen rajan yli Kehä III:n suuntaan aiheuttaa Naapurikiinteistöllä olevan rakennuksen

näkyvyyden merkittävän heikentymisen laajennetun rakennuksen suunnasta Kehä III:a pitkin lähestyttäessä. Arvioitaessa rakennusalan ylityksen merkitystä on otettava huomioon, että kyse on yhdeksän metrin korkuisesta rakennuksesta. Rakennusalan ylittämistä Kehä III:n suuntaan ei voida sallia.

Naapurikiinteistön arvo alenisi huomattavasti näkyvyyden heikentymisen myötä. Tämä vaikutus realisoituisi erityisesti kohdetta myytäessä. Lisäksi muutoksella olisi selkeä negatiivinen vaikutus kohdetta tai siinä sijaitsevia tiloja kolmannelle vuokrattaessa.

Näkyvyyden heikkeneminen johtaisi siihen, että ostosta tai vuokrauksesta kiinnostuneita tahoja olisi vähemmän, koska kohteen soveltuvuus vähittäismyyntiin olisi heikentynyt. On erityisesti otettava huomioon, että näkyvyyden heikentyminen koskisi nimenomaisesti lähestymistä lännen suunnasta, joka on Kehä III:n liikennejärjestelyt huomioon ottaen tärkeämpi tulosuunta.

Kiinteistön mahdollinen myöhempi kehittäminen vaikeutuisi. Tämä koskee mahdollista käyttötarkoituksen muuttamista taikka käytön tai toiminnan muutoksia nykyisenkin käyttötarkoituksen puitteissa.

Masino on panostanut rahallisesti kiinteistönsä näkyvyyteen sekä kiinteistön julkisivun edustavaan toteutukseen, mitkä vaikuttavat olennaisesti Masinon liiketoiminnan edellytyksiin kyseisellä paikalla. Poikkeamispäätöksessä hyväksytty laajennus haittaisi toteutuessaan merkittävästi Naapurikiinteistöllä harjoitettua nykyistäkin liiketoimintaa.

Masino ei hyväksy sitä, että Hakijan ilmoittama tarve saada rakennusoikeutensa käytetyksi asetettaisiin Masinon perustellun intressin edelle. Hakija on käyttänyt harkintaansa sijoittaessaan toimintonsa nykyisellä tavalla, ja sikäli kuin Hakijan aiemmat valinnat osoittautuisivat harkitsemattomiksi, on kestämätöntä sallia poikkeamista tavalla, joka siirtää vahingon ja haitan Masinon kärsittäväksi.

2.3 Vaihtoehtoinen toteutusmalli

Masino on esittänyt laajennuksen massoittelemista toisin kuin Hakija on suunnitellut. Samalla paikoitusjärjestelyt olisi suunniteltava uudestaan.

Hakijan puolesta on esitetty väitteitä siitä, ettei laajentuminen muihin suuntiin olisi mahdollista. Sisäpihalla ”suuremman laajentumisen” (suuruusluokkaa mitenkään yksilöimättä) esteeksi on ilmoitettu 400kW ja 100kW käyttöoikeuden rajoitukset ilmassa olevien sähkölinjojen vaara-alueen vuoksi (kaavassa merkintä va). Pohjoisrinteeseen päin laajentumisen on ilmoitettu olevan mahdotonta, koska sisääntuloajo, pihan logistiikkatoiminta ja rekkojen kääntöpaikka on jo nyt ahdas ja haasteellinen turvallisuuden kannalta. Idässä rakennus on kiinni rakennusalueen ja tontin rajassa, eikä suunta salli tämän takia laajentumista. Näin jäljelle jäisi vain laajentuminen Kehä III:een päin.

Asiassa ei ole esitetty perusteluja sille, etteikö ilmajohtoja voitaisi siirtää tai toteuttaa sähkölinjoja maakaapeleina Kiinteistön kohdalla. Muutos parantaisi Kiinteistön turvallisuutta, kun otetaan vielä huomioon, että vaara-alue sijoittuu hyvin lähelle rakennusta ja ilmeisesti myös mainittua pihan logistiikkatoimintaa ja rekkojen kääntöpaikkaa. Poikkeamispäätöksen sivulla 2 on mainittu Vantaan Energian todenneen, ettei ”viereistä sähköasemaa syöttävää 110 kv:n johtoa ole mahdollista kaapeloida”. Väitettä ei ole perusteltu, eikä kaupunkisuunnittelulautakunta ole ilmeisesti pyrkinytkään selvittämään perusteita kannanotolle. Fingrid Oyj puolestaan ei näyttäisi ottaneen lainkaan kantaa asiaan 400 kv:n johtojen osalta.

Päätöksen kumoaminen ja asian palauttaminen valmisteltavaksi on välttämätöntä, jotta vaihtoehtoiset ratkaisut ovat selvitettävissä ja Masinolle aiheutuva vahinko ja haitta olisi vältettävissä.

3 JOHTOPÄÄTÖKSET

Aiottu rakennushanke on asemakaavan vastainen, ja poikkeamislupaa valmisteltaessa asiaa on selvitetty riittämättömästi. Myönnetty poikkeamislupa on siten kumottava lainvastaisena.

Asemakaavasta poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeamista ei saa lainkaan myöntää hankkeelle, joka johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Luvan myöntämisestä aiheutuisi Masinolle naapurina edellä yksilöityä merkittävää haittaa ja vahinkoa.

Poikkeamiselle rakennusalan rajasta Kehä III:n suuntaan ei voida myöskään katsoa olevan erityistä syytä, jos lisärakentaminen on toteutettavissa Kiinteistöllä muuhun suuntaan, kuten esimerkiksi sisäpihalle.

Mahdollisen päätöksen valitusosoituksineen pyydämme toimittamaan asiamiehelle.

Päiväys ja allekirjoitus

Vantaalla 12. toukokuuta 2020

MASINO KIINTEISTÖT OY

Laati

asianajaja, varatuomari, Vantaa
Masino Kiinteistöt Oy:n asiamiehenä

Näkemäpiste

UUSI NÄKEMÄAKSELI LÄNNESTÄ KEHÄ III SUUNNASTA

KT-1
e=0.35
40dB/as/l,lt
38dB/kt/l,lt

+40.0 40dB/
38dB

KIRKKIKUJA

ELMUUTOKSIA
HULEVEDEN HALLINTAAN

NÄYTTELYALUE
24ap+12AP

Kehä III Ring III

Näkemäpiste

laajennus

Liikerakennus

Varasto

Sähköasema

Keskusvarikko

M602

4:91

4:73

Kuvaan lisätty näkemäakseli / asemakaavoitus 3.6.2020
ei mittakaavassa

KIINTEISTÖ OY VANTAAN KÄRKIKUJA 6

ASEMAPIIRROS 1:750 01.06.2019

ARKKITEHTITOIMISTO FORMA-FUTURA OY * Vihertie 44A 01620 Vantaa * phone 358-9-878 4500 * telefax 358-9-878 5121 * e-mail forma.futura@forma-futura.fi

Lupatunnus	LP-092-2020-00534
Kiinteistötunnus	92-41-109-4
Kiinteistön osoite	Kehä III 386
Hakija	Kiinteistö Oy Alakortes as

Toimenpide	Liikerakennuksen laajentaminen myymälällä Kehä III suuntaan. Laajennuksen suuruus 537.5 kem2. Sallittu rakennusoikeus tontilla 4443,2 kem2, josta on rakentamatta 540.7 kem2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 3,2 kem2. uusitaan IV-kone, jossa tulee olemaan mukana jäähdytys.
Poikkeamiset	Rakennusalueen rajan ylitys Kehä III suuntaan. Rakennettava rakennuksen laajennusosa sekä jo rakennettu muuri ja autopaikat 16 kpl (poikkeamislupa LP-092-2015-01941) ylittävät rakennusalueen rajan.

Lausunnot	Vantaan Energia, 14.4.2020, Lausunto Risteämälausunnot, 21.4.2020, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Masino Oy on vastustanut hakemusta. IKH:n laajennus heikentäisi Masino Oy:n näkyvyyttä Kehä III:sta lännestä päin lähestyttäessä, joka on Kehä III:n liikennejärjestelyt huomioon ottaen tärkeämpi lähestymissuunta. Rakentaminen alentaa naapurikiinteistön arvoa, joka vaikuttaisi kohteen myyntiarvoon ja rakennuksessa sijaitsevia tiloja kolmannelle vuokrattaessa. Masino Oy esittää, että ilmajohdtot voisi siirtää tai toteuttaa maakaapeleina. Näin kiinteistön turvallisuus lisääntyisi ja parantaisi kiinteistöllä olevan logistiikan.
Lähtökohtatiedot	Yleiskaava 2007 Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Alueen läpi kulkee voimansiirtolinja Z1=110 kV, Z4 = 400 kv, Z1/4 = 110 kV + 400 kV. Yleiskaava 2020 Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TT). Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta tai tärinästä. Yhdyskuntateknisen huollon laite (ET). Voimajohto. Johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä Asemakaava Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 001460, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.9.2000. Asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KT-1). Rakennettava rakennus menee noin kuusi metriä tontin istutettavalle alueenosalle. Asemakaava ja -määräykset ovat päätöksen liitteinä. Lausunnot, jotka on pyydetty rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Ely-keskus Koska rakennusalan ylitys on suhteellisen vähäinen, eikä maantietä lähinnä olevan muurirakennelman sijainti muutu laajennuksen vuoksi, ei Uudenmaan Ely -keskuksella ole kommentoitavaa rakennusalan ylitykseen. Kaupunkikuvaneuvottelukunta 7.6.2019 Asemakaavan mukaiset istutusalueet tontin itä- ja eteläreunalla tulee kunnostaa ja istuttaa asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltaa hakemusta. Kaupunkisuunnittelu Aluearkkitehti N.N 4.11.2019.

Rakennusala voidaan ylittää 6 metrillä, jos Kehä III puoleinen julkisivu toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue.

Aiemmat poikkeamisluvat
Muurirakennelma ja sen eteläpuolella oleva autopaikoitusalue on rakennettu 2015 poikkeamisluvalla (Lupatunnus 41-0068-15-POP 01.12.2015 § 75). Tontille tehtiin muutostöitä (lupatunnus LP-092-2015-01941), joihin liittyen pysäköintiratkaisuja muutettiin. Henklöautopaikkoja 24 ja 12 kuorma-autopaikkaa oli sijoitettu kaupungilta vuokratulle alueelle 41-109-6-V502. Vuokrasopimus päättyy 31.8.2020. Uusia autopaikkoja haluttiin toteuttaa tontin pohjoisosaan 43 ap.

Lausunnot
Vantaan Energia
Viereistä sähköasemaa syöttävää 110 kV:n johtoa ei ole mahdollista kaapeloida.
400 kV:n johdot ovat Fingridin. Emme ota kantaa näihin johtoihin.

Fingrid Oyj
Liikerakennusta voidaan laajentaa edellä mainittujen Fingridin voimajohtojen läheisyydessä ottamalla voimajohtojen osalta huomioon seuraavaa:

- Johtoalue

Fingrid Oyj:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeus yhteensä noin 95,5 metriä leveälle johtoalueelle (liite). Johtoalue muodostuu noin 75,5 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu niin, etteivät puut kaatuessaan osu johtimiin (liite). Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajan omaisuutta. Voimajohtoalueen lunastuksen yhteydessä määritelty rakennusrajoitusalue ulottuu 400 kV:n voimajohdon Forssa – Tammisto itäpuolelle vaaka- ja kohtisuoraan mitattuna 26
metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta.

- Liikerakennuksen sijainti voimajohtoon nähden.

Suunniteltu liikerakennuksen laajennus voidaan rakentaa 400 kV:n voimajohtojen läheisyyteen siten, että kaikki sen osat ja rakenteet (myös maanalaiset rakenteet, katokset sekä räystäät) ovat voimajohdoille määritellyn rakennusrajoitusalueen ulkopuolella eli vähintään 26 metrin etäisyydellä 400 kV:n voimajohdon Forssa – Tammisto keskilinjasta. Keskilinja maastossa sijaitsee kyseisen voimajohdon pylväsrakenteen keskikohdassa. Rakennuksen käyttömaadoituksia tai rakennukseen tulevia maakaapeleita, vesijohtoja tai muita metallirakenteita ei tule sijoittaa 30 metriä lähemmäksi voimajohtopylväiden maanpäällisiä perustusrakenteita tai ne on eristettävä yhtenäisellä vahvaseinämäisellä muoviputkella siltä osin, kun niiden etäisyys voimajohtopylväiden perustusrakenteisiin on alle 30 metriä. Myös uudelleen pystytettävän imagoverkkoseinän tulee sijaita kokonaisuudessaan rakennusrajoitusalueen ulkopuolella.

- Muut rakenteet johtoalueella

Suunnitelmissa on rakentaa Kehä III:n ja liikerakennuksen väliin liuskekivimuuri. Kivimuurin sijoittuessa johtoaukealle on sen korkeutta rajoitettu kahteen (2) metriin. Jos muuri ulottuu voimajohdon vaarajännitealueelle, ei muurin rakenteissa saa käyttää sähköä johtavia materiaaleja. Voimajohdon vaarajännitealue on määritelty tämän lausunnon vaarajännitetarkastelu-osiossa. Kaikenlainen niin väliaikainen kuin pysyväkin varastointi on johtoalueella kielletty. Liiketilan yhteyteen on Fingrid Oyj:n voimajohtojen johtoalueelle perustettu pysäköintialue. Johtoalueen hyödyntäminen pysäköintialueena on sopimuksenvaraista toimintaa. Pysäköintialueen omistajalla tulee olla voimassa oleva johtoalueen käyttösopimus Fingridin kanssa. Pysäköintialueen omistajan tulee tarvittaessa olla yhteydessä Fingridiin johtoalueen käyttösopimuksen laatimiseksi. Mahdolliset purku- ja lastausalueet on sijoitettava kokonaisuudessaan johtoalueen ulkopuolelle eli vaakasuoraan mitattuna vähintään 26 metrin etäisyydelle 400 kV:n johdon
keskilinjasta. Myös koneiden, laitteiden ja ajoneuvojen huolto- ja korjaustöiden tekeminen sekä tankkaus on johtoalueella kielletty.

- Istutukset johtoalueella

Fingridille toimitettujen suunnitelmien mukaan on voimajohtojen ympäristöön suunniteltu istutuksia. Voimajohtojen 75,5 metriä leveällä johtoaukealla on kasvillisuuden korkeutta rajoitettu kolmeen (3) metriin.

- Vaarajännitetarkastelu

Mahdollisessa voimajohdon vikatilanteessa maahan siirtyvä maadoitusjännite 400 kV:n voimajohtojen pylväillä on noin 2 200 V / 0,1 s. Tästä syystä sekä ilmastollisista ylijännitteistä johtuen edellytämme kaikkien maadoitusten, mahdollisten maakaapeleiden ja muiden maahan asennettavien metallirakenteiden lisäeristämistä yhtenäisellä vahvaseinämäisellä muoviputkella niiltä osin kuin niiden etäisyys voimajohtopylväiden perustusrakenteisiin on alle 30 metriä. Mikäli kaapeli, maadoitus tai muu metallinen rakenne nousee vaarajännitealueella maanpinnan yläpuolelle, on myös suojaputken ulotuttava maanpinnan yläpuolelle.

- Työskentely voimajohdon läheisyydessä

Voimajohtopylväiden pylväsala ulottuu kolmen metrin päähän pylvään maanpäällisistä perustusrakenteista (liite). Pylväsala on suoja-alue, jolla ei saa liikkua työkoneilla, kaivaa tai läjittää. Kolmen metrin etäisyys lasketaan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta. Työskenneltäessä 400 kV:n johdon läheisyydessä ei työkoneen työskentelyalue pystysuoraan mitattuna saa ulottua viittä (5) metriä lähemmäksi 400 kV:n johdon johtimia silloin, kun työkoneen työskentelyalue vaakasuoraan mitattuna ulottuu viittä (5) metriä lähemmäksi 400 kV:n johdon reunajohtimia (liite). Jos 100 metriä lähempänä johtoa aiotaan tehdä räjäytyksiä, on siitä ilmoitettava erikseen mahdollista katselmusta varten Fingrid Oyj:n Hämeenlinnan aluetoimipaikan voimajohtoasiantuntija N.N , puhelin xxxxx. Katselmuksessa todetaan räjäytystöiden vaikutusalueella sijaitsevien johto-osien senhetkinen kunto. Räjäytyskohteet on suojattava niin hyvin, ettei johtoon pääse sinkoutumaan kiviä. Varsinkin johtimet ja eristimet vioittuvat hyvin herkästi. Liitteenä on ohje Maa-ainesten louhinta ja murskaus voimajohtojen läheisyydessä. Voimajohdon läheisyydessä puita ei saa kaataa johtoon päin ja kaatosuunta on aina varmistettava puunkorjuutöiden turvallisuusmääräysten mukaisesti.
Varastointi johtoalueella on kielletty. Jos töiden yhteydessä tapahtuu voimajohtoon liittyvä vahinko, pyydämme ilmoittamaan siitä heti Fingrid Oyj:n kantaverkkokeskukseen, puhelin 030 395 4300. Lausunnon vastaanottajan on huolehdittava siitä, että tässä lausunnossa annetut ohjeet ovat voimajohtojen läheisyydessä työskentelevien tiedossa.

- Valmistumisilmoitus

Kun rakennuksen laajennus on saatu valmiiksi, pyydämme ilmoittamaan siitä kartoitusta varten sähköpostiosoitteeseen kartoitukset@fingrid.fi. Valmistumisilmoituksessa tulee mainita tämän lausunnon arkistointitunnus AC-1574-8-17/2.

- Muuta

Jos suunnitelmanne muuttuvat tai alueelle suunnitellaan muita rakenteita, kuten valaistusta, lipputankoja, mainostelineitä, aitoja ym. rakenteita voimajohtojemme ympäristöön, pyydämme ilmoittamaan siitä lausunnon laadintaa varten osoitteeseen Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostiosoitteeseen risteamalausunnot@fingrid.fi.
Tämä lausunto on voimassa kaksi vuotta. Jos rakennustyöt tehdään myöhemmin, tulee Fingridiltä pyytää uusi lausunto. Pyydämme viittaamaan uudessa lausuntopyynnössä tämän lausunnon arkistointitunnukseen AC-1574-8-17/2. Pyydämme, että ilmoitatte myös, jos hanketta ei toteuteta ollenkaan. Lisätietoja tarvittaessa antaa N.N puhelin xxxx ja sähköposti xxxxxx@fingrid.fi.

27.4.2020

kaavoitusteknikko N.N
Valmistelija
kaupunkisuunnittelujohtaja N.N
Päättäjä
Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Ehdollinen

Päätös

Vantaan kaupunki on suostunut hakemukseen ehdolla, että Kehä III puoleinen julkisivu toteutetaan arkkitehtuuriltaan laadukkaasti sekä Kehä III ja rakennuksen väliin kehitetään noin 13 metriä leveä suojaviheralue.
Asemakaavan mukaiset istutusalueet tontin itä- ja eteläreunalla tulee kunnostaa ja istuttaa asemakaavan edellyttämällä tavalla.
Fingrid Oyj:n anatama lausunto on otettava huomioon aluetta rakennettaessa ja suunniteltaessa.

Päätöksen perustelut	Sisäpihalle laajentumisen esteenä on 400kW ja 100kW käyttöoikeuden rajoitukset ilmassa olevien sähkölinjojen vaara-alueen vuoksi. Vantaan Energian anataman lausunnon mukaan Viereistä sähköasemaa syöttävää 110 kV:n johtoa ei ole mahdollista kaapeloida. Suunnitelmassa rakennuksen kuuden metrin laajentumisen jälkeen Kehä III:n suuntaan, rakennuksen ja nyt jo rakennetun muurin väliin jää vielä noin 13 metriä rakentamatonta aluetta, joten rakentaminen ei oleellisesti vaikuta nykyistä enempää Masino Oy:n rakennuksen näkyvyyteen Kehä III:a pitkin ajettaessa idän- tai lännen suunnasta. Muuri sitävastoin parantaa hankkeen julkisivua Kehä III:n suunasta. Hanke tukee kaupunkikuvaa ja samalla alueen mainetta sekä parantaa koko alueen julkisivua. Lisäksi rakennuksen ja muurin väliin, istutetaan mm. rodoja ja köynnöshortensioita sekä koristeomena- ja kirsikkapuuryhmillä saman henkisesti kuin viereisen Masinon suojaviheralueella. Idässä rakennus on kiinni rakennusalueen rajassa, suunta ei salli laajentumista. Autopaikka laskelmat on tehty arvoilla 1ap/30 liiketila kem2 1ap/50 toimisto kem2 1ap/150 varasto kem2 Autopaikoista 16 ap on edelleen sijoitettu viheralueelle muurin viereen sen etäpuolelle (poikkeamisluvan 2015 mukaisesti). Muuria ei pureta, koska se toimii ikäänkuin ”jalustana” rakennukselle. Nuo 16 ap eivät näy Kehä III:lle muurin takia. Edellä mainittu huomioon ottaen on hakemuksen tueksi erityisiä syitä, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 §, 176 § ja 187 § Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 §15
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	28.4.2020
Päätöksen antopäivä	29.4.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 12.5.2020
Jatkotoimenpiteet	Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, johon mennessä on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	600 €
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Muu selvitys 1 kpl Ote asemakaavasta 2 kpl Piha- tai istutussuunnitelma 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Masino Oy

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN
Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA
Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ
Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

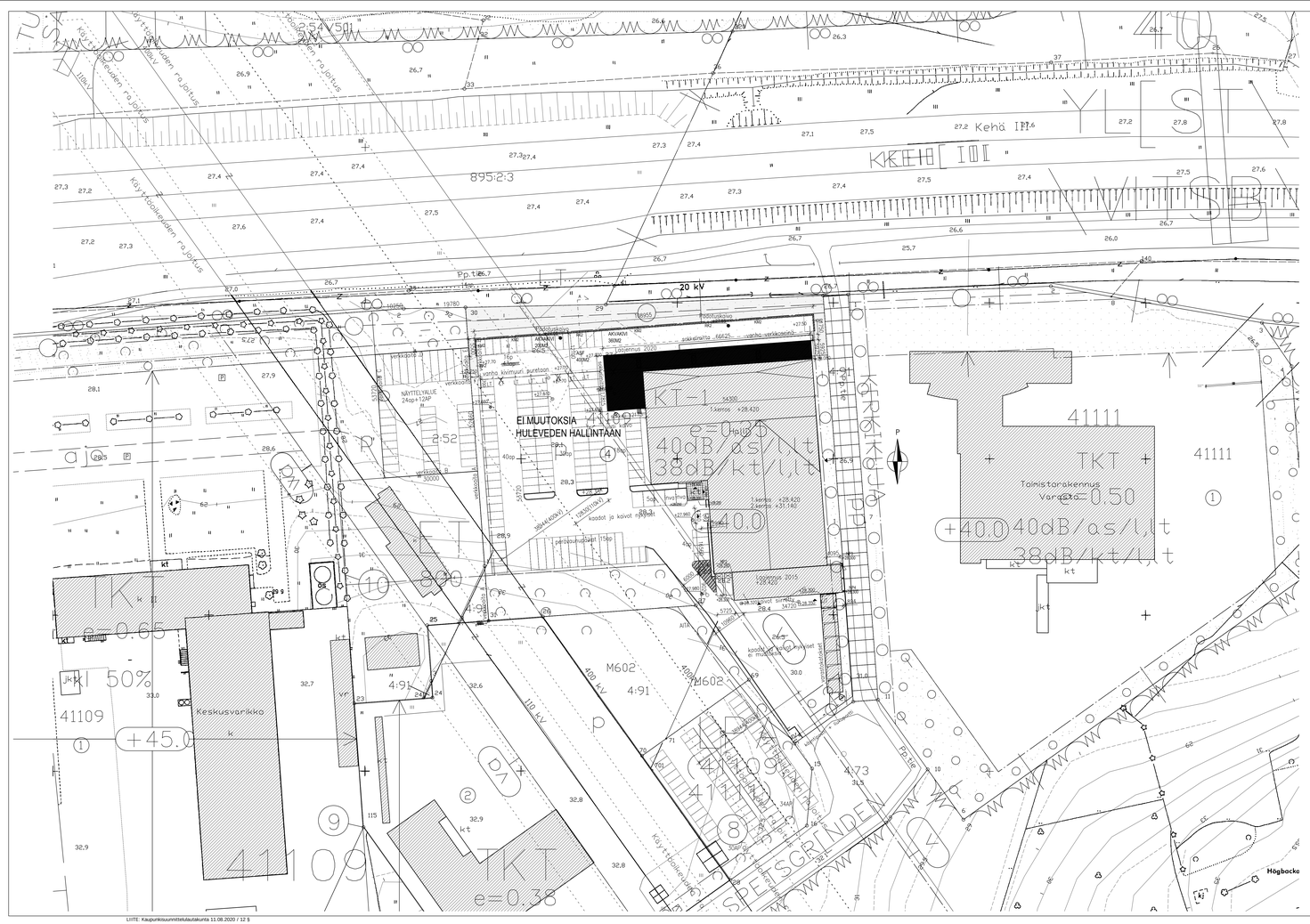
Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

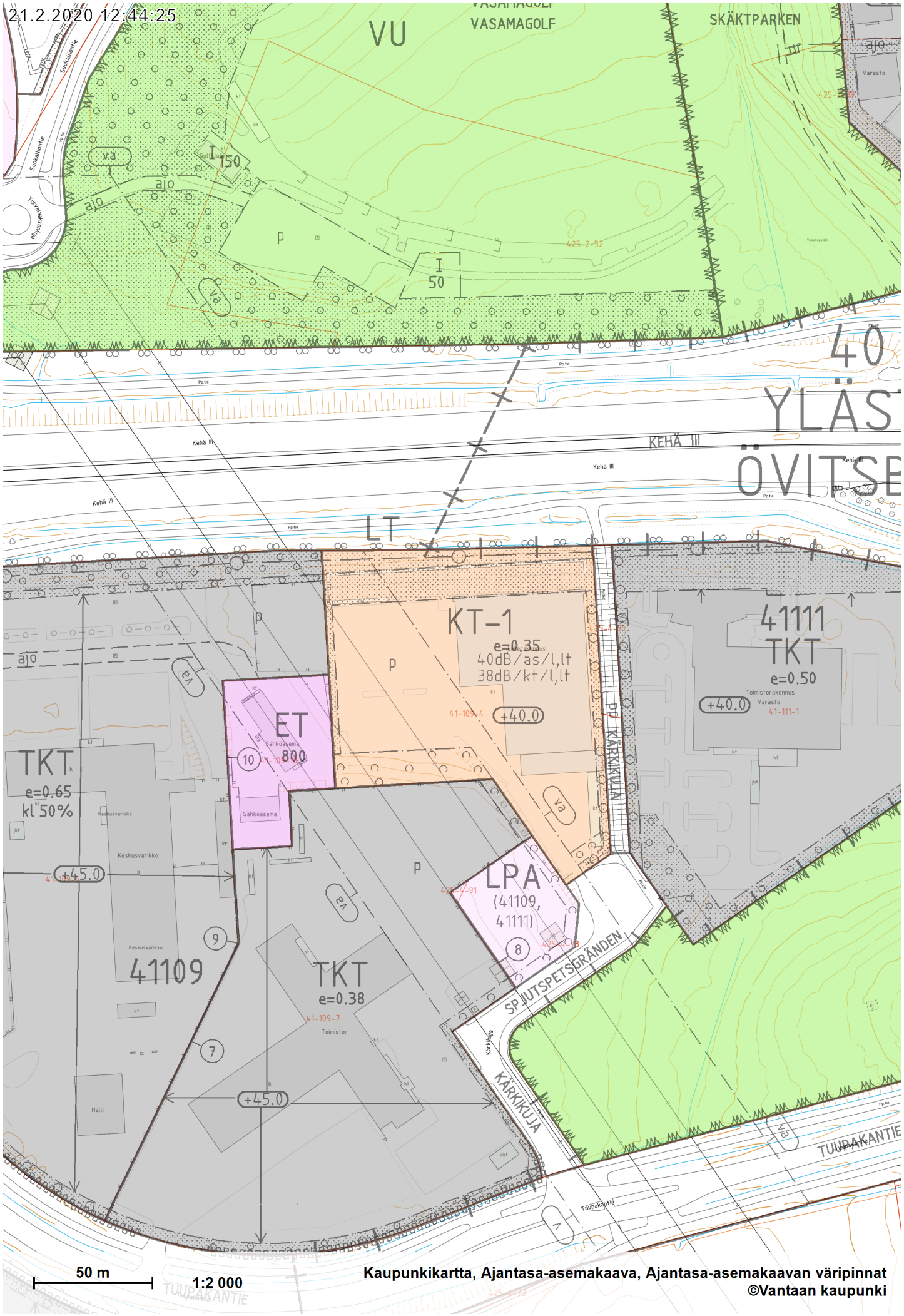
OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.


20 kV
EI MUUTOKSIA
HULEVEDEN HALLINTAAN
KT-1
40dB/as/kt
38dB/kt/t,lt
41111
TKT
Toimistorakennus
Varasto
+40.0
+45.0
41109
TKT
e=0.38
41109
TKT
e=0.38
Högbacka
Keskusvarikko
Kevyen liikenteen väylä
Kevyen liikenteen väylän rajoitus
Ajoneuvoliikenteen väylä
Ajoneuvoliikenteen väylän rajoitus
Kevyen liikenteen väylä
Kevyen li


21.2.2020 12:44:25
VU
VASAMAGOLF
SKÄKTPARKEN
KEHÄ III
LT
KT-1
e=0.35
40dB/as/l,lt
38dB/kt/l,lt
+40.0
41111
TKT
e=0.50
ET
Sähköasema
800
TKT
e=0.65
kl 50%
LPA
(41109,
41111)
41109
TKT
e=0.38
+45.0
KÄRKIKUJA
SPJUTSPETSBRÄNDEN
TUUPAKANTIE
50 m
1:2 000
Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-asemakaavan väripinnat
©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
001460	31.03.1999 tarkistettu (merkinnät)	87/49

Vantaan kaupunki
41. kaupunginosa

VIINIKKALA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 41109

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 41

Kv 18.09.2000

VINIKBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 41109

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KT-1 Liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.
Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita.

KT-1-korttelia 41109 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliömetriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulko-oleskelu- ja leikkitilaa.

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 80 metriä.

Sallitun rakennusoikeuden estämättä rakennukseen saa rakentaa porrashuoneita ja jalankulkutiloja sekä talvipuutarhan valokatteisena suojattuna tilana.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostettavalla istutusvyöhykkellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt för industri- och lagerbyggnader.
På kvartersområdet får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.
Mot utomhuslager skall byggas ett tillräckligt högt staket som skydd mot insyn.

För KT-1-kvarteret 41109 gällande bestämmelser:

På området får byggas två för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

För varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utevistelse- och lekområde som skall vara skyddat och försett med tillräckliga redskap och planteringar.

Byggnadernas fasader skall indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 80 meter.

Utan att den tillåtna byggnadsrätten hindrar får i byggnaden byggas trapphus och utrymmen för gångtrafik samt en vinterträdgård som ett slutet utrymme med genomskinligt tak.

Del av tomt för lastning och öppen lagring som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park eller annat allmänt område samt granntomt.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 12 §

Tonteille on istutettava puita ja pensaita.

Alueelle ei saa rakentaa automarket- tai supermarkettyyppistä itsepalvelumyymälää.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita ja perustettava korkeakasvuinen pensasistutus.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 autopaikkaa/asunto
Liiketilat	1 autopaikka/30 k-m2
Teollisuus	1 autopaikka/100k-m2
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m2
Varastot	1 autopaikka/150 k-m2

På tomterna skall planteras träd och buskar.

På området får inte byggas självbetjäningsbutiker av automarket- eller supermarkettyp.

Byggnadernas fasader skall bekläs med högklassig material.

Mot utomhuslager skall byggas ett tillräckligt högt staket som skydd mot insyn och anlägga en högväxande buskplantering.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bilplatser/bostad
Affärslokaler	1 bilplats/30 m2-vy
Industri	1 bilplats/100m2-vy
Kontor	1 bilplats/50 m2-vy
Lager	1 bilplats/150 m2-vy

Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

41

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

VIINIK

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

41109

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

+40.0

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

40dB/as/l,lt

Korttelialueelle rakennettavien asuinhuoneiden, koulutus- ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristys lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB.

I bostadsrum, utbildningslokaler och andra motsvarande utrymmen som byggs på kvartersområdet skall ytterhöljets ljudisolering mot flyg- och vägtrafikbuller vara minst 40 dB.

38dB/kt/l,lt

Korttelialueelle rakennettavien toimisto- ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

I kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen som byggs på kvartersområdet skall ytterhöljets ljudisolering mot flyg- och vägtrafikbuller vara minst 38 dB.

Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Alueen osa, jolla on oltava tiheä pensasistutus.

Del av område där det skall finnas en tät buskplantering.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

P

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

va

Vaara-alue.

Faroområde.

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Stadsplaneringsenheten
Detaljplanering

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Vantaalla/Vanda 14.09.2000

Pekka Tervonen
vt.Kaupungingeodeetti / tf.Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.09.2000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.08.2020 / 12 §

Godkänd av stadsfullmäktige 18.09.2000

13 § Määräalan myynti Vihdin kunnasta Suomen valtiolle METSO-kohteeksi / AK

VD/6389/10.00.02.00/2020
HP/AK/AV-P/TMA

Esitetään myytäväksi Suomen valtiolle noin 9,5 ha:n suuruinen kaksi palstainen määräala Vantaan kaupungin omistamasta Vihdin kunnassa sijaitsevasta Rauhaniemi -nimisestä tilasta 927-452-1-337 METSO- eli Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman kohteeksi.

Metsäkeskus on ilmoittanut, että Vihdin kunnassa Vantaan kaupungin omistaman Rauhaniemi -nimisen tilan 927-452-1-337 alueella on todettu huomattavia luontoarvoja.

Kaupungin omistama Rauhaniemi -niminen tila on kooltaan noin 13,956 ha, jonka läpi kulkee Rauhaniementie -niminen yksityistie. Tila rajoittuu lounaisosaltaan Vihtijärveen. Vihtijärven ja Rauhaniementien välisen alueen Vantaan kaupunki on vuokrannut SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:lle matkailuvaunu-, telttailu-, ulkoilu- ja virkistystoimintaan. Vuokra-alueeseen kuuluu myös pieni alue Rauhaniementien koillispuolelta, jonka poistamisesta vuokra-alueesta vuokrasopimuksen muutoksella on neuvoteltu ja sovittu vuokralaisen kanssa. Rauhaniementien koillispuoleinen noin 9,5 ha:n suuruinen kaksi palstainen määräala tilasta on metsäkeskuksen ilmoittamaa potentiaalista luonnonsuojelualuetta. Määräalan läpi kulkee tilaan kuulumaton yhteinen vesialue 927-452-876-3, jonka vuoksi määräala muodostuu kahdesta palstasta. Määräalan luontoarvot puoltavat sen suojelua ja Suomen valtio / Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (jäljempänä ELY-keskus) on ilmoittanut halukkuutensa hankkia määräalan omistukseensa sekä suojella sen Metso-ohjelman puitteissa.

METSO on ympäristöministeriön sekä maa- ja metsätalousministeriön yhteishanke, joka perustuu valtioneuvoston 5.6.2014 tekemään periaatepäätökseen Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman jatkamisesta vuosille 2014-2025.

ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan kohde täyttää Etelä-Suomen metsien monimuotoisuusohjelman METSO I-luokan ja II-luokan kriteerit (koillispuoli 1-luokkaa ja Rauhaniementien puoli II-luokkaa).

Määräalan koillispuolella on muun muassa kaksi pääosin luonnontilaisen kaltaista puroa, luonnontilaisen kaltaista puronvarsimetsää ja lähes luonnontilaista runsaslahopuustoista kangasmetsää. Haapaa on runsaasti ja alue soveltuu erinomaisesti alueella elävälle uhanalaiselle liito-oravalle, jonka kanta on pääkaupunkiseudun ulkopuolella laskenut voimakkaasti viime vuosina. Alueella on muun muassa kaksi liito-oravan asuttua pesäpuuta. Metsätaloustoiminnan pitkäaikaista puuttumista ilmentävät kekomuurahaispesien suuri koko ja lukumäärä.

Rauhaniementien puoleinen alue määräalasta on suurelta osin vanhaa vaikkakin selvästi hoidetumpaa kuusivaltaista metsää. Alueella on viime aikoina tehty vain pieniä toimenpiteitä kuten tuulenkaatojen poistoja. Hoidetummalla osa-alueella lahopuu lisääntyy merkittävästi lähivuosina ja jo nykyisellään se täydentää takaosan erityisen arvokkaita elinympäristöjä.
Noin kolmannes alueesta täyttää metsälain 10§:n kriteerit, mikä rajoittaa alueen käyttämistä metsätaloustarkoitukseen.

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen mukaan tämän määräalan myynti on kaupungin luonnonsuojelutyön kannalta aivan yhtä hyvä ratkaisu kuin se, että Vantaan kaupunki toteuttaisi itse suojelun kohteessa, joka sijaitsee toisen kunnan alueella kaukana Vantaasta.

Vantaan kaupungin metsänhoidon vastuualueen mielestä määräalan myynti METSO-kohteeksi on järkevää. Alue sijaitsee kaukana Vantaan kaupungin ulkopuolella, eikä sillä käytännössä ole juurikaan merkitystä ulkoilun ja vapaa-ajankäytön kannalta vantaalaisille asukkaille. Mikäli alue on Vantaan kaupungin omistuksessa, täytyy siellä käydä tekemässä hoitotoimenpiteitä, jotka vievät resursseja, mutta eivät niinkään palvele vantaalaisia. Vähintään Rauhanniementien reunapuusto tarvitsee ajoittain toimenpiteitä. Alueen myynti METSO-kohteeksi säilyttää sen luontoarvot, Vantaan kaupunki vapautuu alueen hoitovastuusta ja silti alueella liikkuminen on edelleen jokamiehenoikeudella mahdollista.

Vantaan kaupunginvaltuuston 18.6.2018 hyväksymissä Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa todetaan, että maaomaisuutta tulee hallita järkevästi ja kustannustehokkaasti mm. myymällä passiivista ja kuluja aiheuttavaa maaomaisuutta.

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu Vihtijärvi - Iso-Kairi -nimiseen ranta-asemakaavaan.

Myytävä kohde on karttaliitteen osoittama noin 9,5 ha:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin omistamasta Vihdin (927) kunnassa sijaitsevasta Rauhaniemi -nimisestä tilasta 927-452-1-337. Luovutus ei sisällä osuuksia yhteisiin vesialueisiin 927-452-876-1, 927-452-876-2, 927-452-876-34 eikä yhteiseen maa-alueeseen 927-452-878-1.

Luovutushinnaksi on sovittu 100 000 (satatuhatta) euroa. Hinnoittelu perustuu ELY-keskuksen tekemään puustoarvioon, jonka Vantaan kaupunginmetsänhoitaja on hyväksynyt.

Myytävällä alueella ei ole asemakaavaa ja se sijaitsee Vihdin kunnan alueella, joiden vuoksi myynti tulee käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

a) kaupunki myy Suomen valtiolle 100 000 euron kauppahinnalla karttaliitteen osoittaman noin 9,5 ha:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin omistamasta Vihdin (927) kunnassa sijaitsevasta Rauhaniemi -nimisestä tilasta 927-452-1-337 METSO-kohteeksi

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalvelut palvelualueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjan ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia

c) mikäli päätösten mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä raukeaa tätä luovutusta koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: kohdekartta myytävästä määräalasta
kiinteistörekisterin karttaote tilasta 927-452-1-337

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

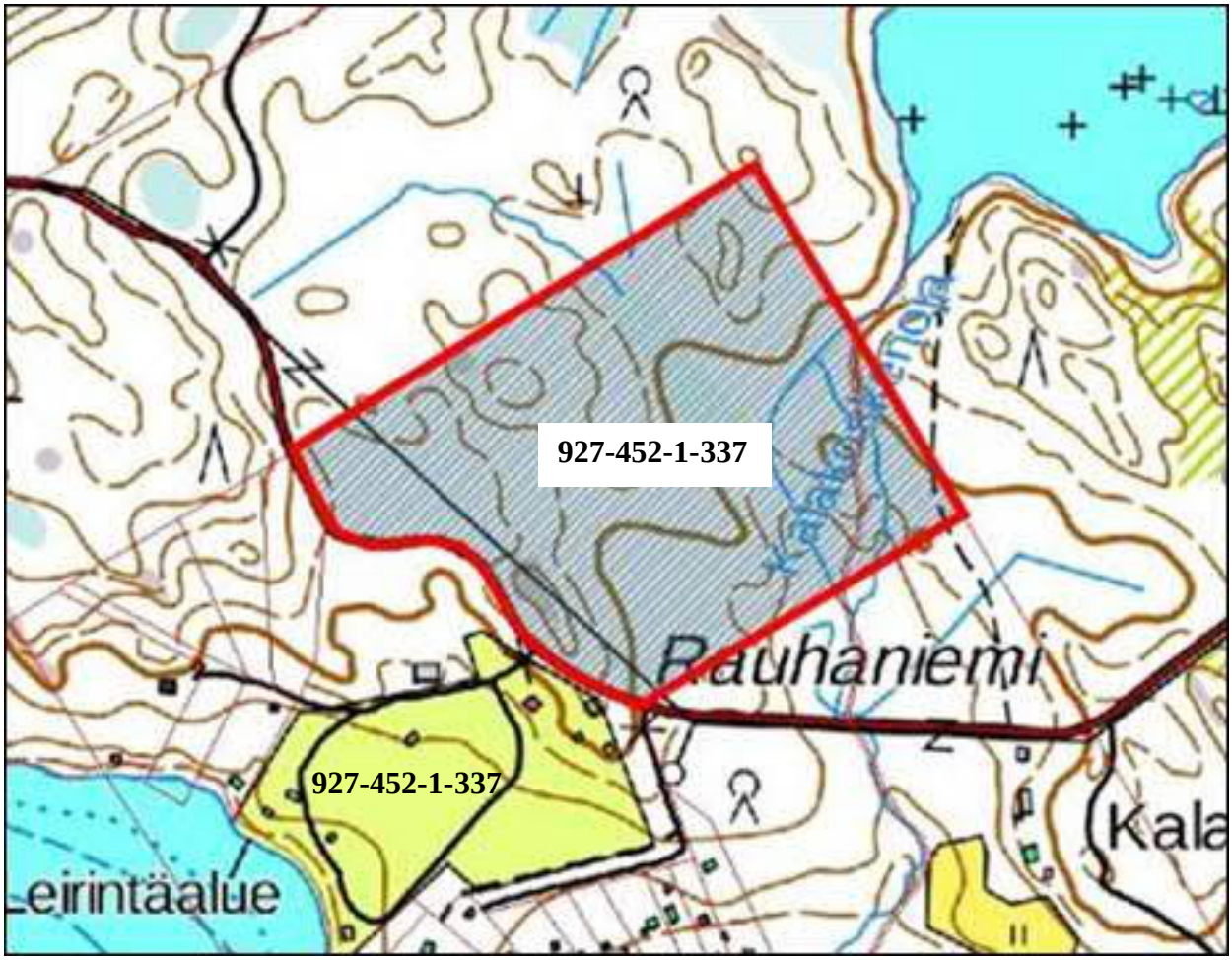
KOHTEEN SIJAINTI

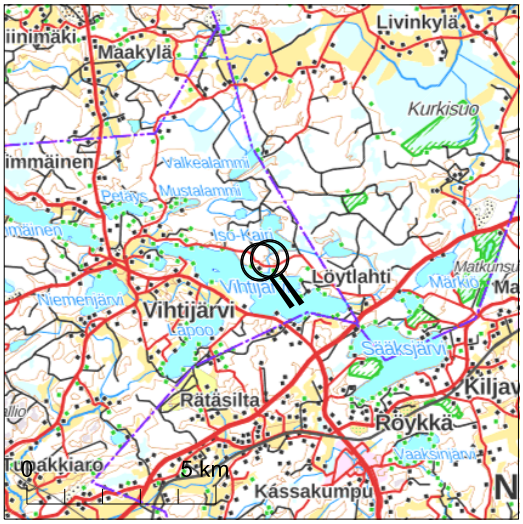


MÄÄRÄALAN MYYNTI / VALTIO

Kunta: VIHTI (927)

n. 9,5 ha:n suuruinen määräala tilasta: 927-452-1-337



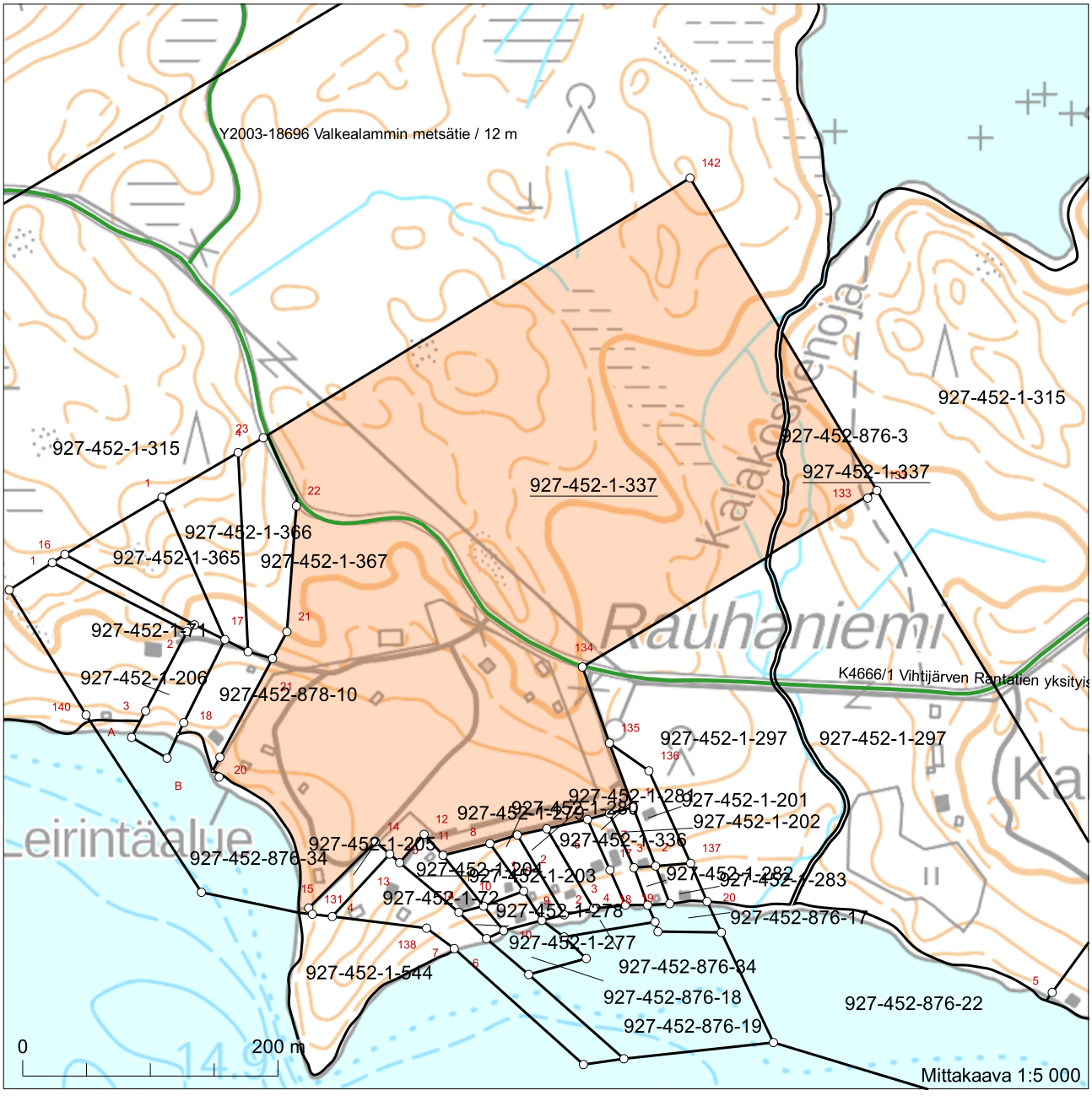


Kiinteistötunnus:	927-452-1-337
Nimi:	RAUHANIEMI
Rekisteriyksikkölaji:	Tila
Kunta:	Vihti (927)
Palstojen lukumäärä:	2

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava ja yleiskaava.

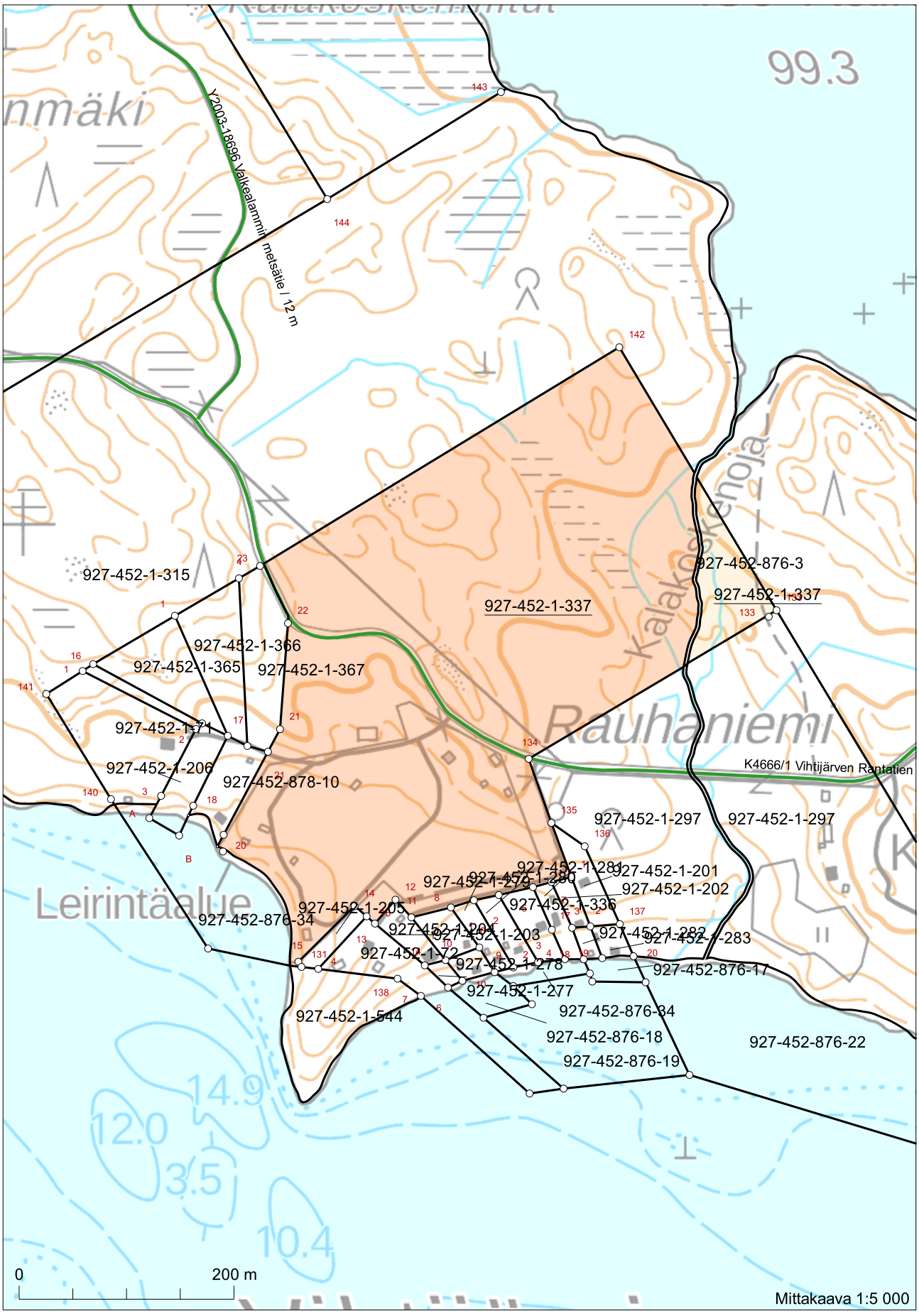
Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 29.7.2020.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



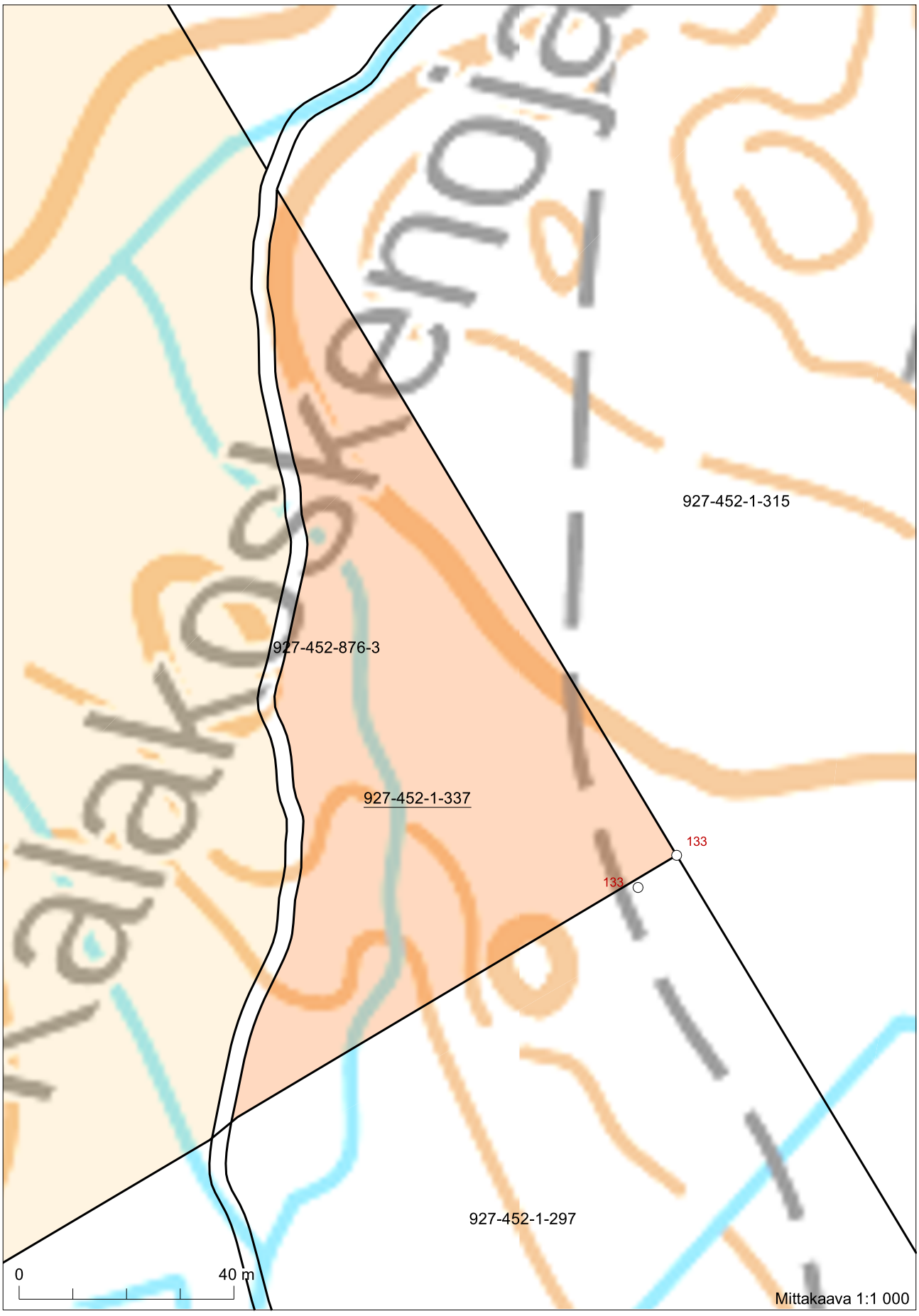
Kartta on tulostettu
ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat



Kartta on tulostettu
ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat



Kartta on tulostettu
ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.
Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat

14 § Koivuhaan tontin 68161/12 varaaminen omistusasuntotuotantoon / T2H Rakennus Oy / AK

VD/6981/10.00.02.00/2019
AK/JL/MH

Esitetään Koivuhaasta tontin 68161/12 varaamista T2H Rakennus Oy:lle omistusasuntotuotantoon 31.12.2021 saakka.

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinkerrostalotontista 68161/12 tarjouskilpailun 15.11.2019 – 31.1.2020. Kilpailussa tontin pohjahinnaksi oli päätetty 550 €/k-m2. Yhtään tarjousta ei saatu määräaikaan mennessä, ja kilpailu päättyi tuloksettomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 12 päätti laittaa tontin 68161/12 ns. jatkuvaan myyntiin siten, että tontti on mahdollista myydä tai vuokrata. Tontin yksikköhinta jatkuvassa myynnissä on 550 €/k-m2 ja vuokrattaessa tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Tontti 68161/12 sijaitsee Koivuhaassa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 4 100 k-m2.

Tontin ollessa jatkuvassa myynnissä T2H Rakennus Oy on tehnyt siitä varauksen ja maksanut tontista 20.000 euron arvoisen varausmaksun. Varausmaksu huomioidaan osana tonttien kauppahintaa. Mikäli tontti vuokrataan, niin varausmaksua ei hyvitetä vuokrassa.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään varata Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 T2H Rakennus Oy:lle omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta tontista 68161/12

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



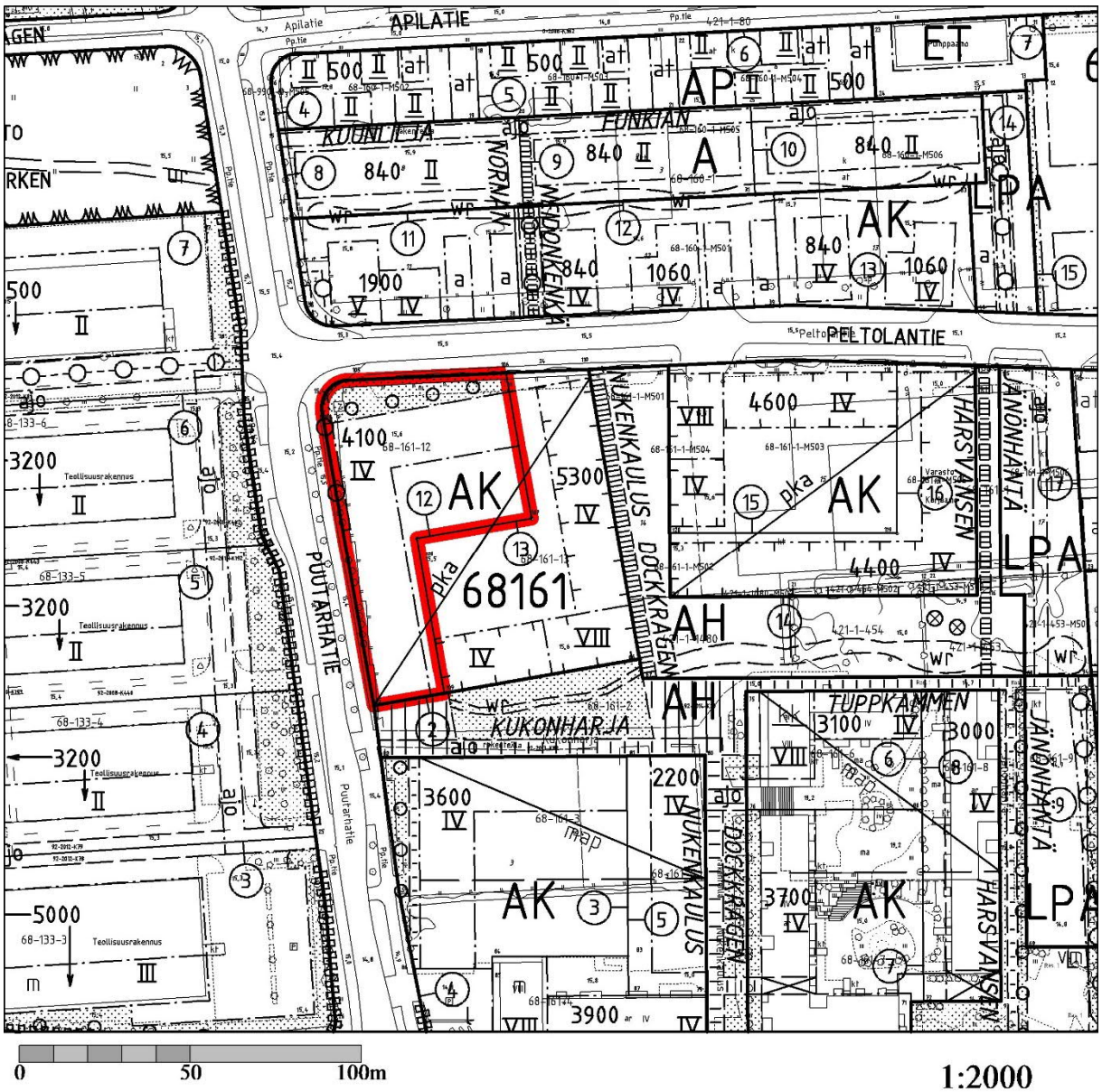
TONTIN VARAAMINEN /
T2H Rakennus Oy

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

Tontti: 12

Pinta-ala 3514 m^2
Rakennusoikeus 4100 k-m^2



15 § **Esisopimus määräalakaupasta kiinteistöstä 92–17–9906-1 Martinlaakso / AK**

VD/5931/10.00.02.00/2020
AK/JSa

Esitetään tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimus 3468 m2:n suuruisen määräalan myymisestä Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92–17–9906–1 Equinix (Finland) Oy:n kanssa. Määräalan on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTTY. Tontin rakennusoikeus on 4 161 k-m2 ja sen myyntihinta on 836 481 euroa. Määräala on osa Sanoma Oyj:n valtaosin omistamaa korttelia 92–17–105.

Equinix (Finland) Oy on toteuttamassa toimitilahankkeen, johon tulee sijoittumaan data center toimintayksikkö. Sanoma Oyj omistaa valtaosan korttelin 17105 KTTY tonteista ja hankkeen kokonaistoteutus edellyttää kaupungin määräalan sekä Sanoma Oyj:n tontinosien myyntiä Equinix (Finland) Oy:lle.

Vantaan kaupunki omistaa Martinlaakson kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTTY) korttelista 17105 3468 m2:n suuruisen määräalan. Korttelin 17105 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 1.2.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Equinix (Finland) Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen määräalakaupasta kiinteistöstä 92–17–9906–1 Martinlaakso. Myytäväksi esitettävän määräala on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTTY. Määräalan pinta-ala on 3 468 m2 ja sen rakennusoikeus on 4 161 k-m2.

Neuvotteluissa päädyttiin kauppahintaan 201 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella. Sanoma Oyj on sitoutunut myymään omat määräalansa Equinix (Finland) Oy:lle samalla rakennusoikeus hinnalla, kuin Vantaan kaupunki.

Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Kiinteistökaupan esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Equinix (Finland) Oy yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.
- Määräalakauppa tehdään ehdolla, että kauppa Sanoma Oyj:n ja Equinix (Finland) Oy:n välillä on toteutunut

Määräalakauppa kiinteistöstä 92–17–9906–1 Martinlaakso tulee tehdä 31.3.2021 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään että,

a) Vantaan kaupunki tekee kiinteistökaupan esisopimuksen määräalakaupasta kiinteistö 92–17–9906–1 Martinlaakso
b) tontin myyntihinta on 836 481 euroa,
c) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
d) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
Kartta ostettavasta määräalasta 92–17–9906–1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

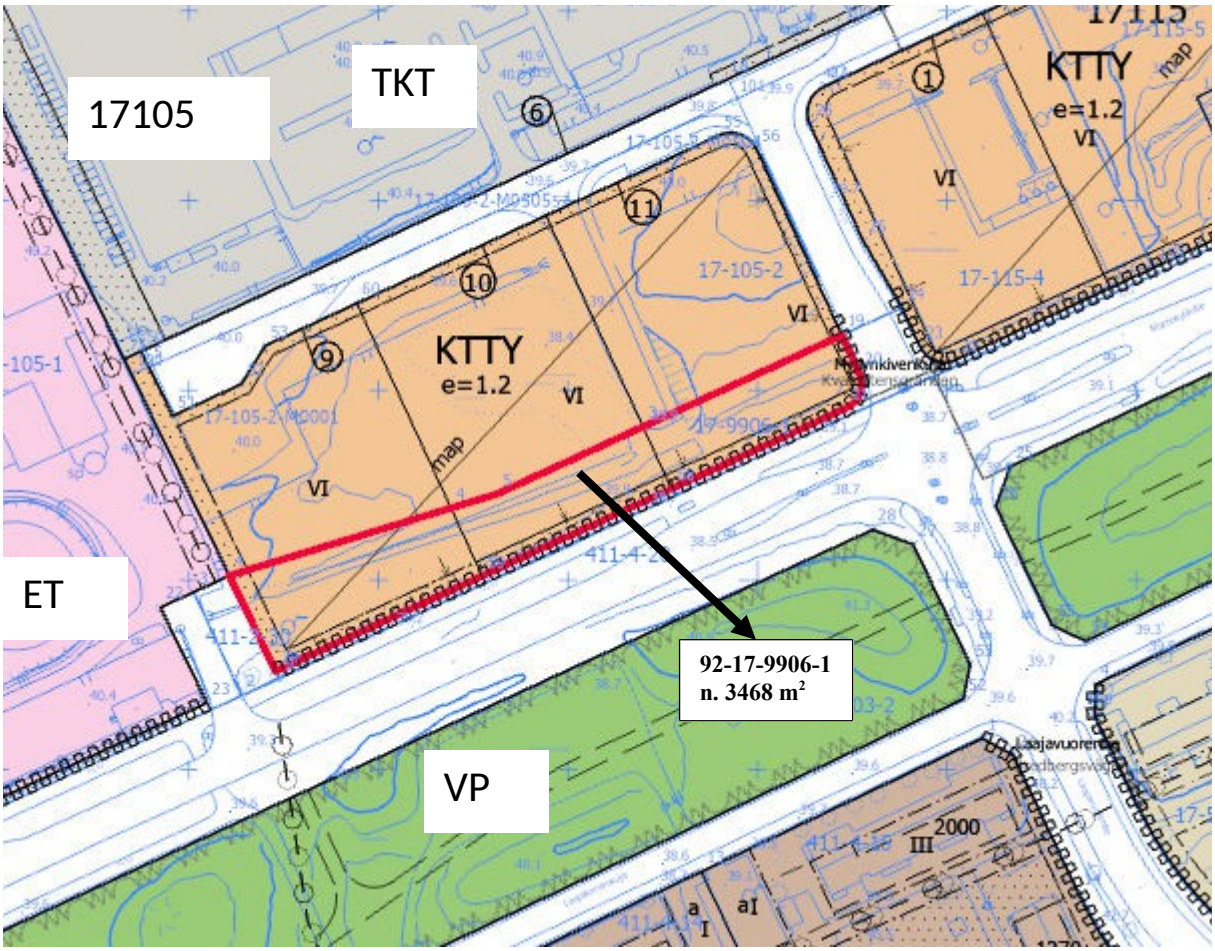
KOHTEEN SIJAINTI



Esisopimus määräalan myynnistä /

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

n. 3468 m²:n suuruinen määräala
kiinteistöstä 92-17-9906-1



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

VD/6492/10.00.02.02/2020
AK/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle 1.9.2020 alkaen 31.12.2039 asti Veromiehenkylästä noin 495 m^2:n suuruinen maa-alue Toisen Savun paineenkorotusasemaa varten Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-52-9903-2.

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen (e=0,5) hintana käytetään 200 €/k-m^2 ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m^2. Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta. Maanalaisen rakennelman rakennusoikeuden hintana käytetään 100 €/k-m^2.

Maa-alueen vuokraaminen / Toisen Savun paineenkorotusasema Veromiehenlylässä:
Hankkeessa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä rakennuttaa uuden talousveden paineenkorotusaseman. Lentokentän alueelle on muodostettu pienpainepiiri vuonna 2018. Toisen Savun paineenkorotusaseman rakentaminen varmistaa alueen vedenjakelua esim. sähkökatkon sattuessa, huoltotilanteessa tai suuren sammutusvesitarpeen aikana. Toisen Savun paineenkorotusasema

muodostaa toisen syöttösuunnan pienpainepiiriin nykyisen Pyhtäänpolun paineenkorotusaseman lisäksi. Nykyisen lentokenttäalueen lisäksi paineenkorotusaseman sijoittamisessa on huomioitu vielä rakentamattomien alueiden korkotaso merenpinnasta. Korkealla sijaitsevat myöhemmin rakennettavat alueet saadaan myös paineenkorotuksen piiriin.

Alueelle rakennetaan uusi rakennus, jonka maanalaisessa kerroksessa sijaitsee paineenkorotuspumppaamo sekä "maantasokerroksessa" prosessiteknisiä tiloja. Rakennus sijoittuu tonttiliittymää ja ajoreittiä lukuun ottamatta kokonaan maan alle louhittuun tilaan.

Suunniteltu Kaivokselan paineenkorotusasema sijoittuu liitekartan osoittamalla tavalla Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön 92-52-9903-2 noin 495 m^2:n suuruiselle alueelle. Ajantasa-asemakaavassa alue on merkitty Plootukallio -nimiseksi puistoalueeksi (VP) P. Paineenkorotusaseman sijoittamisesta alueelle on lupapiste palvelusta haettu poikkeamispäätöstä tunnuksella LP-092-2020-02405, johon kadut ja puistot palvelualueen viheralueet, vesihuolto ja liikennesuunnittelu ovat antaneet puoltavat lausunnot.

Alueelle rakennettavan paineenkorotusaseman maan alle louhitun tilan koko on noin 180 k-m^2 ja maanpäälle rakennetaan ainoastaan tonttiliittymä ja ajoreitti. Näin ollen kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa (100 €/k-m^2, maanalainen tila) 18 000 €, ja viiden prosentin mukaiseksi vuosivuokraksi tulee 900 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra vuoden 2020 hintatasossa on 1 028,57 €, joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään 1/2010 pistelukua ja perusvuokrana 900 €/vuosi. Vuosivuokran määrityksessä tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden joulukuun pistelukua. Vuokran määrä tarkistetaan vuosittain. Vuokraa peritään 1.9.2020 alkaen. Vuodelta 2020 peritään vuokraa syys- joulukuulta 342,86 €.

Liitekartta kohteesta on tämän esityksen liitteinä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.9.2020 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin takautuvasti 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen yhdeksäntoista kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjen maa-alueiden vuokrausperiaatteiden sekä maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 495 m^2:n suuruisen maa-alueen Veromiehenkylästä kiinteistöstä 92-52-9903-2 Toisen Savun paineenkorotusasemaa varten. Kohteen vuosivuokra vuonna 2020 on 1 028,57 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Alue vuokrataan 1.9.2020 - 31.12.2039 väliseksi ajaksi.

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalvelut palvelualueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirja ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia.

c) mikäli päätösten mukaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä raukeaa tätä maanvuokrausta koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

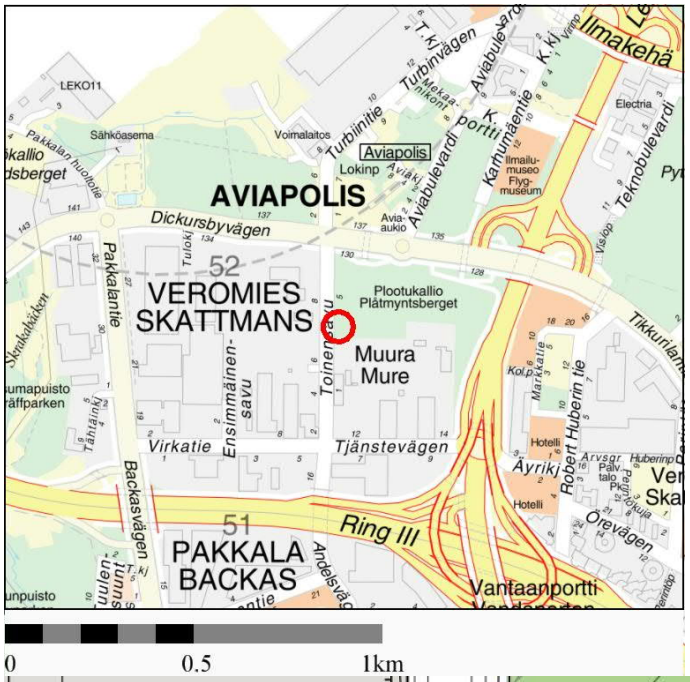
Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta kohteesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, talous- ja hallintopalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI

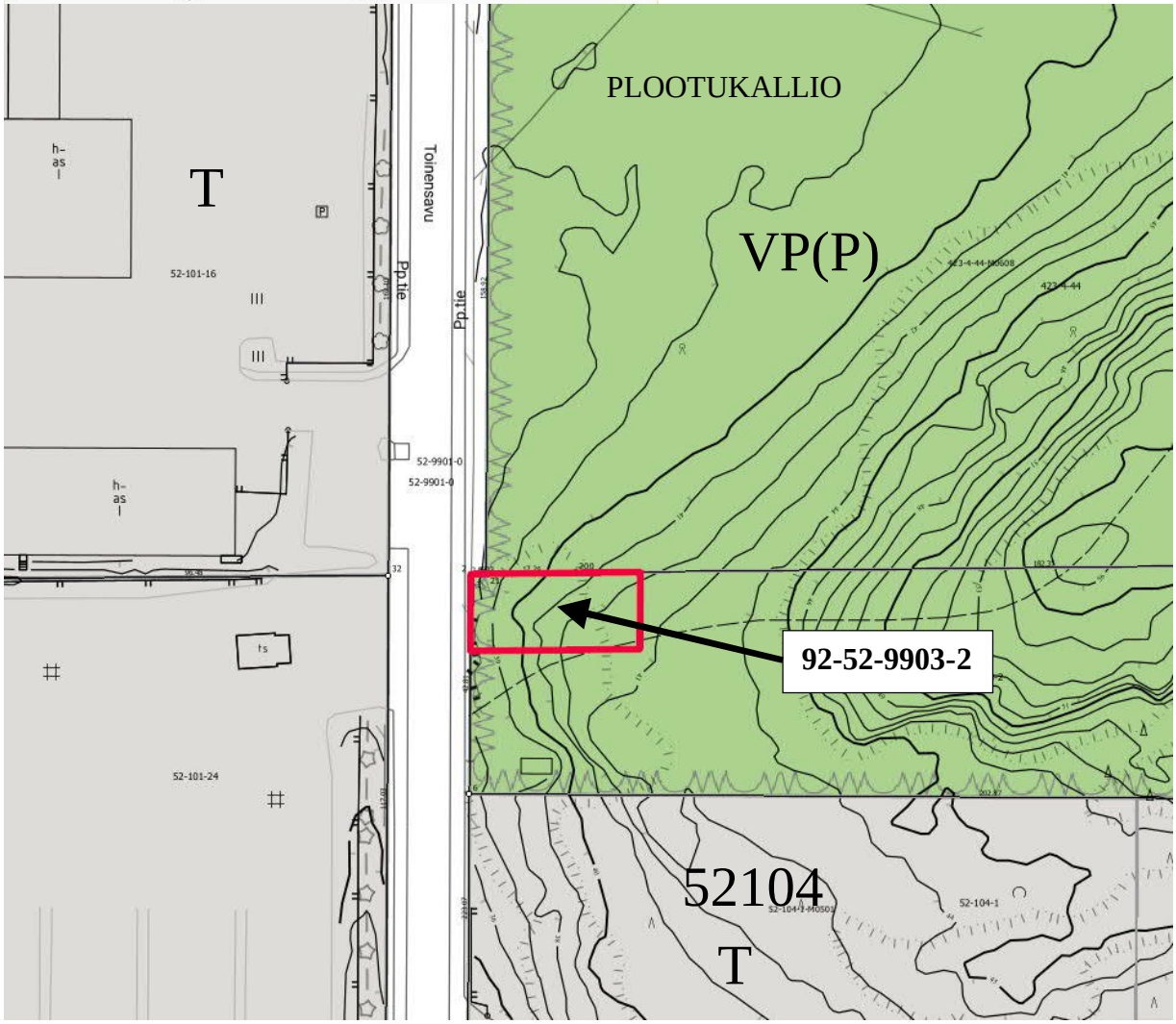


MAANVUOKRAUS /
HSY Vesi

TOISEN SAVUN
PAINEENKOROTUSASEMA

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

n. 495 m^2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä: 92-52-9903-2



17 § **Maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 92-419-1-232 / Kaivokselan paineenkorotusasema / HSY Vesi / AK**

VD/6499/10.00.02.02/2020
AK/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle 1.9.2020 alkaen 31.12.2039 asti Silvolasta noin 507 m^2:n suuruinen maa-alue Kaivokselan paineenkorotusasemaa varten Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-419-1-232.

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen (e=0,5) hintana käytetään 200 €/k-m^2 ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m^2. Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta. Maanalaisen rakennelman rakennusoikeuden hintana käytetään 100 €/k-m^2.

Maa-alueen vuokraaminen / Kaivokselan paineenkorotusasema Silvolassa:
Hankkeessa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä rakennuttaa uuden talousveden paineenkorotusaseman, joka palvelee Länsi-Vantaan talousveden jakelua ja parantaa toimitusvarmuutta. Paineenkorotusasema liitetään vesijohtoverkostoon, joka on jo aikaisemmassa vaiheessa rakennettu Vaskivuorentielle. Alueelle rakennetaan uusi rakennus, jonka maanalaisessa kerroksessa (118 k-m^2)

sijaitsee paineenkorotuspumppaamo sekä maantasokerroksessa (163 k-m^2) prosessiteknisiä tiloja ja kiinteistömuuntamo.

Vuokrattava alue on rakennetun vesijohtoverkoston kannalta ainoa soveltuva paikka. Länsi-Vantaan aluearkkitehti, liikennesuunnittelu ja vesihuolto ovat puoltaneet hanketta. Hanke on yhteiskunnallisesti tärkeä talousveden jakelun turvaamiseksi.

Suunniteltu Kaivokselan paineenkorotusasema sijoittuu liitekartan osoittamalla tavalla Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön 92-419-1-232 noin 507 m^2:n suuruiselle alueelle. Ajantasa-asemakaavassa alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV) ja pieneltä osin katualueeksi. Paineenkorotusaseman sijoittamisesta alueelle on annettu ehdollinen poikkeamispäätös LP-092-2020-02897. Ehdot liittyvät pääasiassa pumppaamon ulkoasuun ja hulevesien hallintaan.

Alueelle rakennettavan paineenkorotusaseman maanalaisen osan koko on noin 118 k-m^2 ja maanpäällisen rakennuksen koko noin 163 k-m^2. Rakennusoikeutta käytetään yhteensä 281 k-m^2. Näin ollen kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa (200 €/ k-m^2) maanalainen tila (100 €/k-m^2) huomioon ottaen 44 400 €, ja viiden prosentin mukaiseksi vuosivuokraksi tulee 2 220 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra vuoden 2020 hintatasossa on 2537,14 €, joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään 1/2010 pistelukua ja perusvuokrana 2 220 €/vuosi. Vuosivuokran määrityksessä tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden joulukuun pistelukua. Vuokran määrä tarkistetaan vuosittain. Vuokraa peritään 1.9.2020 alkaen. Vuodelta 2020 peritään vuokraa syys- joulukuulta 845,71 €.

Liitekartta kohteesta on tämän esityksen liitteenä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.9.2020 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin takautuvasti 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen yhdeksäntoista kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjen maa-alueiden vuokrausperiaatteiden sekä maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 507 m^2:n suuruisen maa-alueen Silvolan kylästä kiinteistöstä 92-419-1-232 Kaivokselan paineenkorotusasemaa varten. Kohteen vuosivuokra vuonna 2020 on 2537,14 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Alue vuokrataan 1.9.2020 - 31.12.2039 väliseksi ajaksi.

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalvelut palvelualueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirja ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia.

c) mikäli päätösten mukaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä raukeaa tätä maanvuokrausta koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

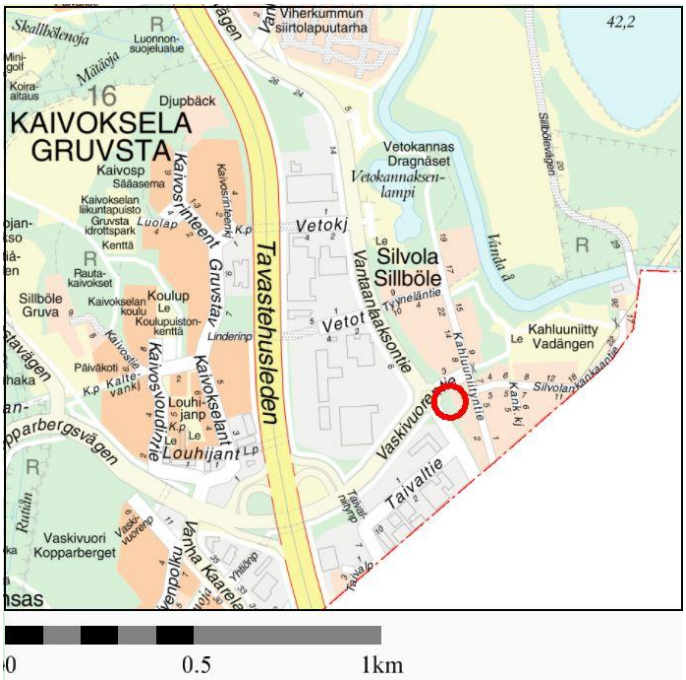
Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta kohteesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, talous- ja hallintopalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI



MAANVUOKRAUS /
HSY Vesi

KAIVOKSELAN
PAINEENKOROTUSASEMA
kohde 28

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

KYLÄ: SILVOLA (419)

n. 507 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-419-1-232

18 § **Maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 92-405-8-51 / Petikonniityn jätevedenpumppaamo / HSY Vesi / AK**

VD/6525/10.00.02.02/2020
AK/AV-P/TMA

Esitetään vuokrattavaksi HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle 1.9.2020 alkaen 31.12.2039 asti Hämeenkylästä noin 360 m^2:n suuruinen maa-alue uutta Petikonniityn jätevedenpumppaamoa varten Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-405-8-51.

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden tai ilman sitä rakennetun rakennuksen (e=0,5) hintana käytetään 200 €/k-m^2 ja mikäli rakennusoikeutta eikä varsinaista rakennusta ole maan hintana käytetään 10 €/m^2. Elinkustannusindeksiin sidotun (1.1.2010) ja etukäteen maksettavan vuosivuokran määräksi on sovittu 5 % edellä mainituin perustein määräytyvästä kohteen hinnasta. Maanalaisen rakennelman rakennusoikeuden hintana käytetään 100 €/k-m^2.

Maa-alueen vuokraaminen / Petikonniityn jätevedenpumppaamo Hämeenkylässä:
Uuden jätevedenpumppaamon tarpeen taustalla on Vantaan Kivistön ja sitä ympäröivien alueiden voimakas väestönkasvu, jonka vuoksi nykyinen jätevesien johtamiskapasiteetti jää tulevaisuudessa liian pieneksi. Petikon kautta johdettavat jätevesivirtaamat ovat nykyisin luokkaa 100 l/s, vuonna 2030 on virtaamaksi arvioitu 270 l/s ja vuonna 2050 500 l/s.

Jätevedenpumppaamon sijoittaminen Petinkonniitylle mahdollistaa alueen kiinteistöjen viettoviemäröinnin pumppaamolle.

Suunniteltu Petikonniityn jätevedenpumppaamo sijoittuu liitekartan osoittamalla tavalla Vantaan kaupungin omistaman kiinteistön 92-405-8-51 noin 360 m^2:n suuruiselle alueelle. Ajantasa-asemakaavassa alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV). Pumppaamon sijoittamisesta alueelle on annettu ehdollinen poikkeamispäätös LP-092-2019-04714. Ehdot liittyvät pääasiassa pumppaamon ulkoasuun, hajuhaitan minimointiin ja pumppaamoa ympäröiviin viheralueisiin.

Alueelle rakennettavan jätevedenpumppaamon maanalaisen osan koko on noin 176 k-m^2 ja maanpäällisen rakennuksen koko noin 72 k-m^2. Rakennusoikeutta käytetään yhteensä 248 k-m^2. Näin ollen kohteen hinnaksi muodostuu 1.1.2010 hintatasossa (200 €/ k-m^2) maanalainen tila (100 €/k-m^2) huomioon ottaen 32 000 €, ja viiden prosentin mukaiseksi vuosivuokraksi tulee 1 600 euroa. Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuosivuokra vuoden 2020 hintatasossa on 1828,57, joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä käytetään 1/2010 pistelukua ja perusvuokrana 1 600 €/vuosi. Vuosivuokran määrityksessä tarkistusindeksinä käytetään edellisen vuoden joulukuun pistelukua. Vuokran määrä tarkistetaan vuosittain. Vuokraa peritään 1.9.2020 alkaen. Vuodelta 2020 peritään vuokraa syys- joulukuulta 609,52 €.

Liitekartta kohteesta on tämän esityksen liitteinä.

Alue vuokrataan vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin 1.9.2020 alkaen. Vuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin aiemmin takautuvasti 1.1.2010 alkaen HSY:lle samaan tarkoitukseen vuokrattujen yhdeksäntoista kohteen vuokrasopimukset, eli 31.12.2039.

Petikonniityn jätevedenpumppaamo korvaa olemassa olevan Askiston jätevedenpumppaamon kiinteistöllä 92-405-8-51-V503 (entinen vuokra-alue 92-405-8-38-V504). Kun Petikonniityn jätevedenpumppaamo valmistuu, tulee HSY:n irtisanoa Askiston jätevedenpumppaamon maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyy Vantaan hallintosäännön ja siihen liittyvien delegointien mukaisesti tonttipäällikkö.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle vesihuollon ja siihen liittyvien tukitoimintojen tarpeisiin hyväksyttyjen maa-alueiden vuokrausperiaatteiden sekä maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännösten mukaisesti noin 360 m^2:n suuruisen maa-alueen kiinteistöstä 92-405-8-51 Petikonniityn uutta jätevedenpumppaamoa varten Hämeenkylästä. Kohteen vuosivuokra vuonna 2020 on 1828,57 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin 1.1.2010 tason mukaisesti. Alue vuokrataan 1.9.2020 - 31.12.2039 väliseksi ajaksi.

b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalvelut palvelualueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirja ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja muutoksia.

c) mikäli päätösten mukaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä raukeaa tätä maanvuokrausta koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

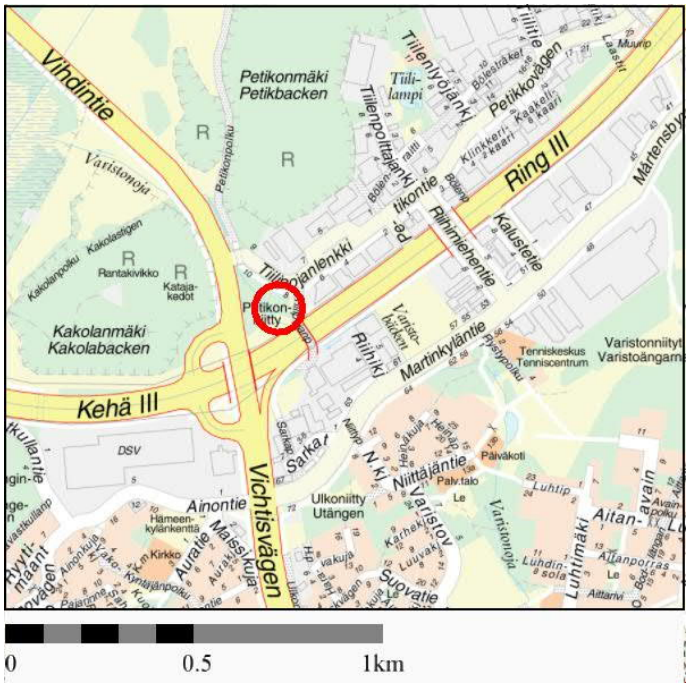
Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta kohteesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, talous- ja hallintopalvelut / lakimies

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI



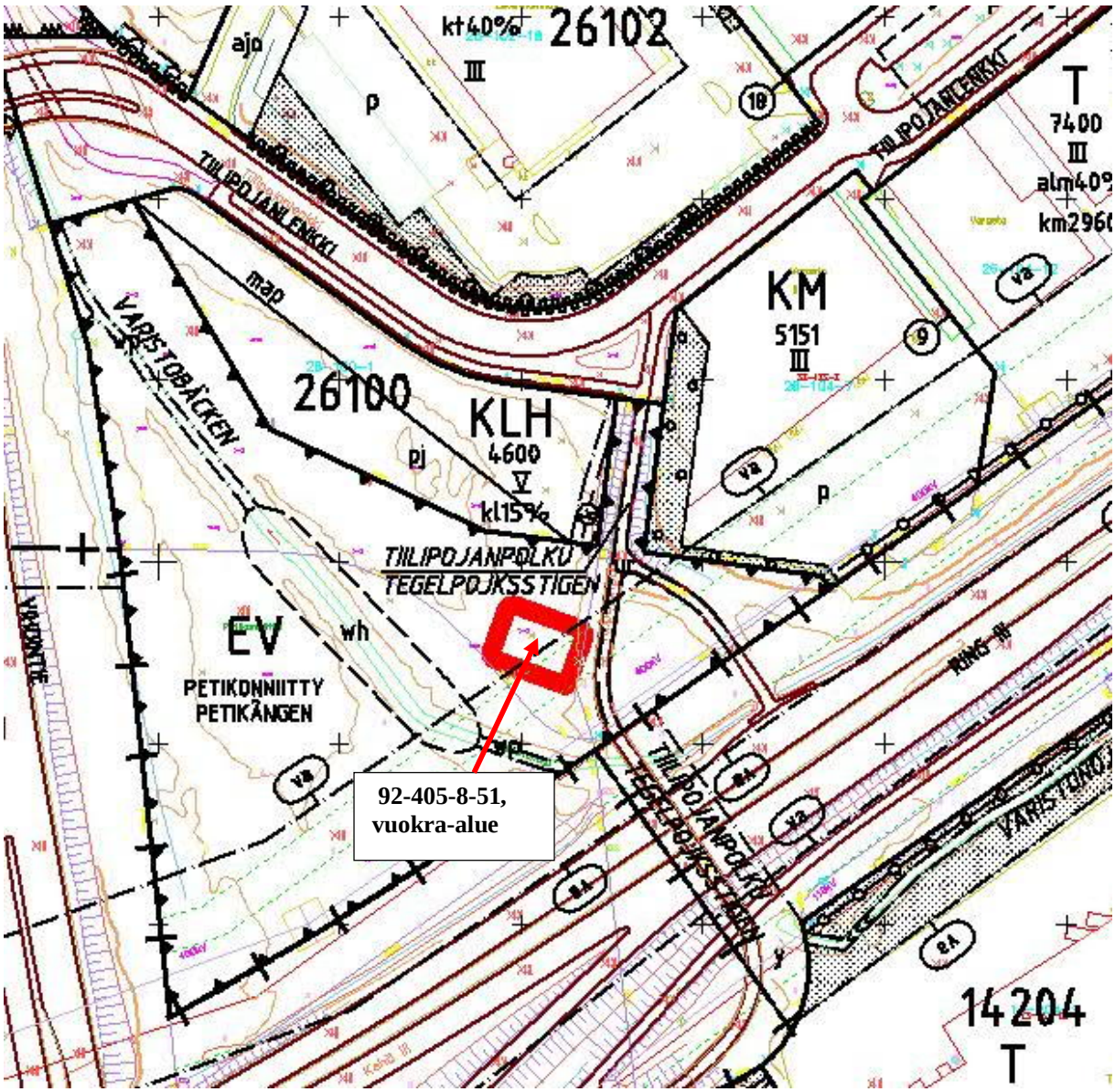
MAANVUOKRAUS /
HSY Vesi

PETIKONNIITYN
JÄTEVESIPUMPPAAMO

Kaupunginosa: PETIKKO (26)

Kylä: HÄMEENKYLÄ (405)

n. 360 m^2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-405-8-51



19 § **Myyrmäen tontin 15406/3 myyminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle/AK**

VD/8515/10.00.02.00/2014
AK/GK

Esitetään Myyrmäessä tontin 15406/3 myymistä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle vapaarahoitteisena omistusasuntona toteutettavaksi. Esitetään lisäksi AH-tontin 15406/4 määräosan 4700/14800 luovuttamista Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Kohteen toteuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy. Tontin kauppahinta noin 2,5 M€ tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt 13.3.2017 § 25 tonttivaraukset Rakennusosakeyhtiö Hartelalle Oy:lle korttelista 15406 kolmelle ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille ja korttelista 15422 tontille 1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 530 €/k-m^2 yksikköhinnalla, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen saakka. Tonttivaraukset ovat olleet voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 korttelin 15406 tontin 3 tonttivarausta 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 25 31.12.2020 asti.

Tonttivaraus perustuu Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015. Kaupunginhallitus valitsi 14.12.2015 § 31 kilpailun voittajaksi Rakennusosakeyhtiö Hartelan, VVO-yhtymän Oyj:n ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön yhdessä tekemät kaksi kilpailuehdotusta sekä ostotarjoukset.

Voittajaryhmä tarjosi asuntorakennusoikeuden yksikköhinnaksi 530 €/k-m^2 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Arvioitu kauppahinta AK-tontista, jonka asuntorakennusoikeus on 4700 k-m^2, on noin 2,5 M€ ilman indeksikorjausta.

Huhtikuussa 2015 elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut 1908 ja viimeisin julkaistu kesäkuun 2020 elinkustannusindeksi oli 1969, jolloin tontin yksikköhinta olisi 547 €/k-m^2 ja tontin kokonaishinta olisi noin 2,57 M€. Yksikköhinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Hartela Etelä-Suomi Oy on pyytänyt kirjeellään 16.7.2020 myymään tontin 15406/3 Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle, joka vuokraa tontin edelleen Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle 40 vuoden maanvuokrasopimuksella. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan vuosittain. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttisuuden niin halutessaan. Asuinrakennuksen toteuttaa Hartela Etelä-Suomi Oy, joka vastaa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15406 sisällä olevan AH-tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) korttelin ostajille vastikkeetta. AH-tontti on korttelin kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan tonttivaraukselle on asetettu tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvin osin

sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinointia, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.

- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoida alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.

- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee hyväksyttää kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.

- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4700 k-m^2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m^2). 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 vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunki edellyttää, että tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa 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. Huoneeksi luetaan tila, jossa on ikkuna. Mikäli ostaja ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta. Kyseinen ehto ja siihen liittyvä sopimussakko otetaan mukaan kauppakirjaan. Kyseinen ehto on kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 200 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Asiaan liittyvää Myyrmäen keskustan toteutussopimusta käsitellään toisessa asiakohdassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.8.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle Myyrmäen korttelin 15406 tontti 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 491 000 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti.
b) että tontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
c) velvoittaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto viipymättä esittämään selvitys rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerroneliömetrimääristä mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämiseksi.
d) luovuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahastolle määräosa 4700/14800 korttelin 15403 tontista 4.
e) oikeuttaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto vuokraamaan Myyrmäen korttelin 15406 tontti 3 Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle.
f) velvoittaa Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoisijoitusrahasto vuokraamaan vastikkeetta määräosa 4700/14800 Myyrmäen korttelin 15406 tontista 4 Asunto Oy Vantaan Myyrin Terra -nimiselle yhtiölle korttelin 15406 tontin 3 vuokrakauden ajaksi.
g) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.

Käsittely:
Merkittiin, että kiinteistöjohtaja korjasi esitystään seuraavasti: Korjattiin päätösesityksen ensimmäisestä kappaleesta hankkeen toteuttajan nimi Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:stä **Hartela Etelä-Suomi Oy:ksi**.

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

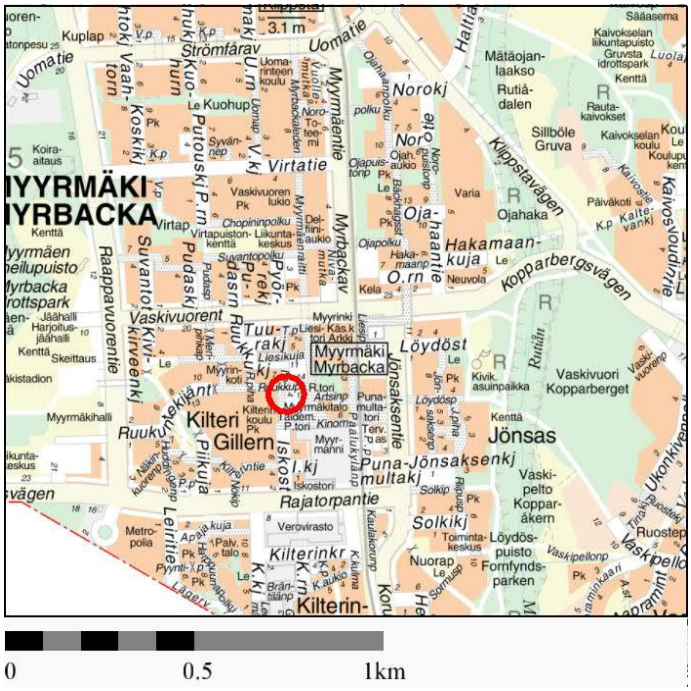
Liitteet:
- Kartta 15406/3
- Kartta 15406/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI

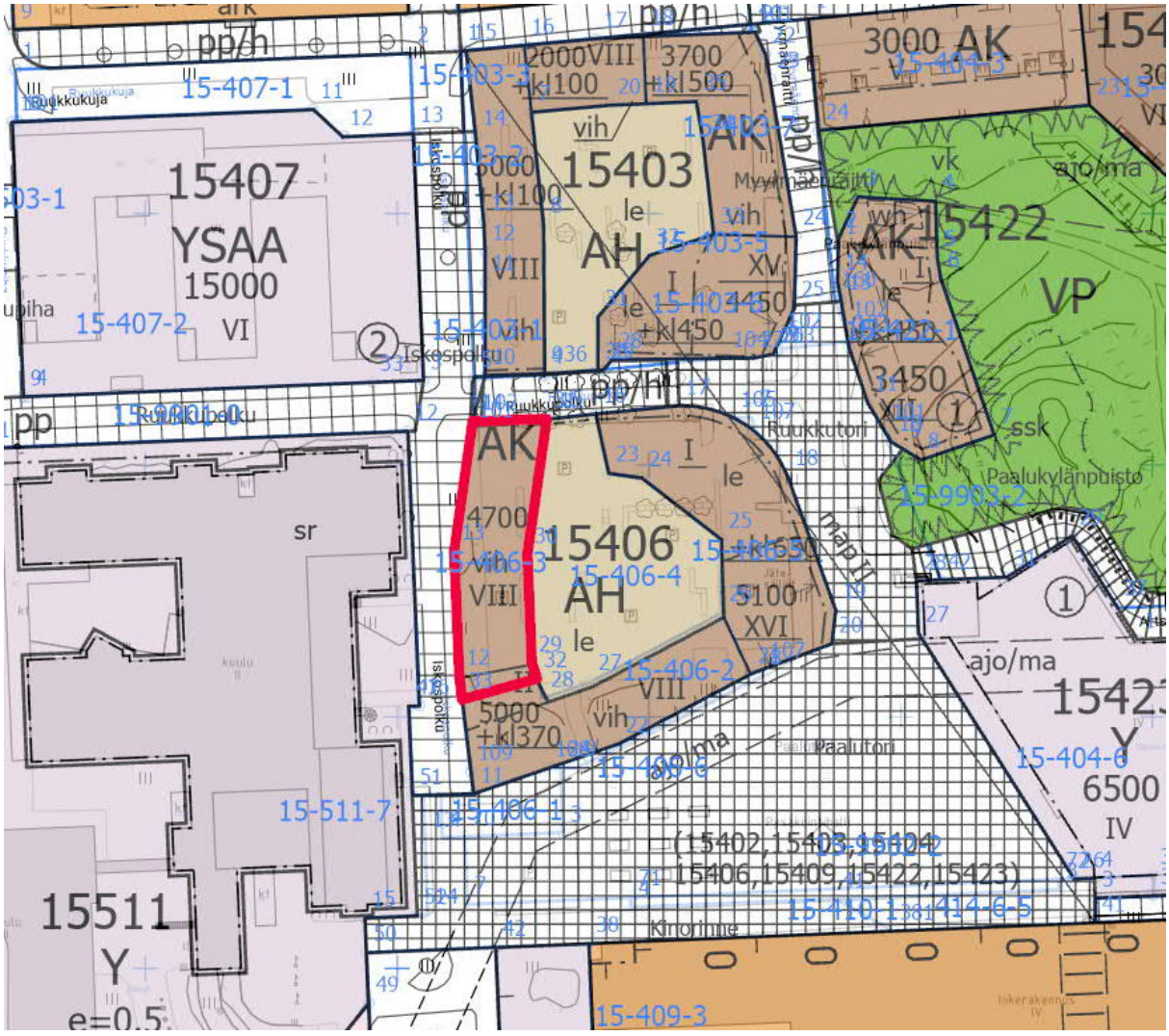


TONTIN MYYNTI /
Hartela-yhtiöt Oy

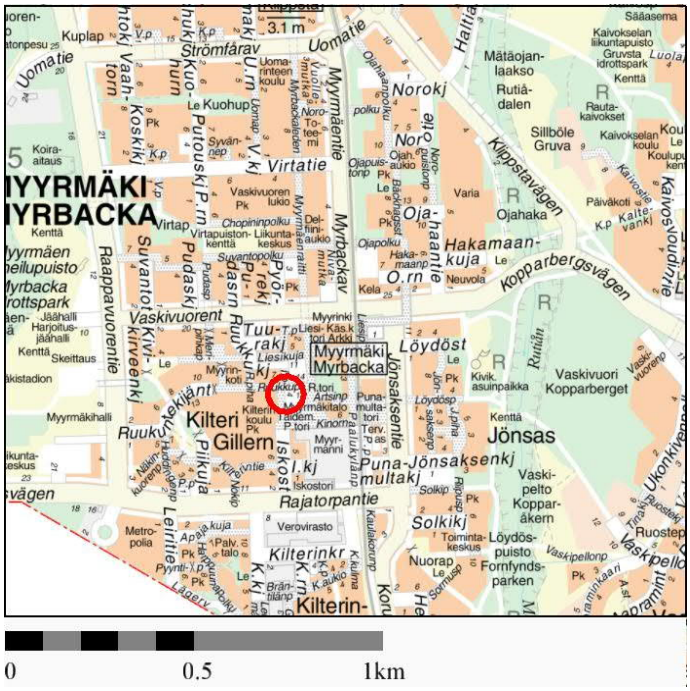
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15406

Tontti: 3
Pinta-ala 779 m^2
Rakennusoikeus 4700 k-m^2



KOHTEEN SIJAINTI

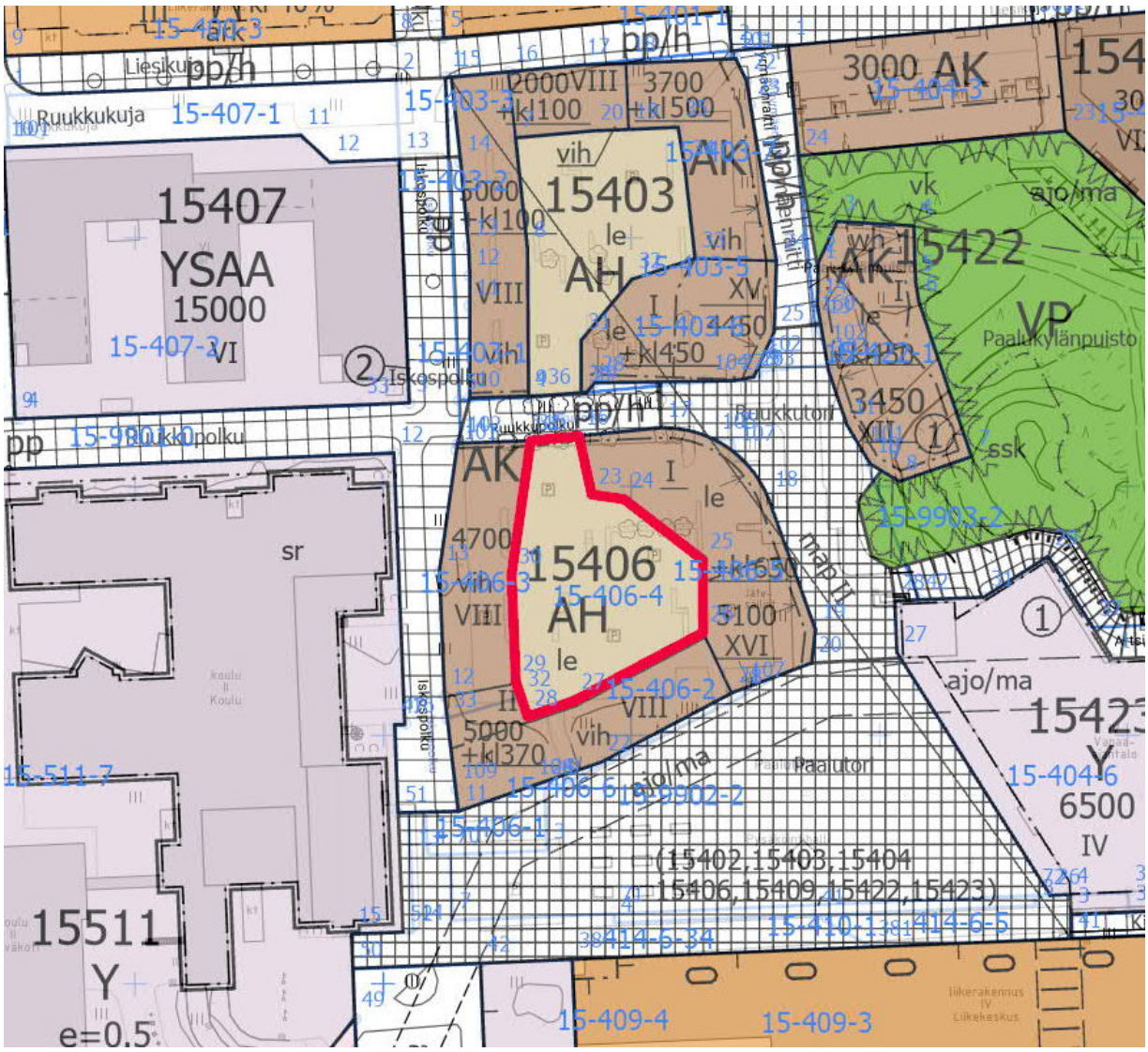


TONTIN MYYNTI /

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15406

Tontti: 4
Pinta-ala 1422 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.