

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.06.2020

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 § Kaupunkiympäristön toimialan talouden säästöohjelma vuodelle 2020, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / HP	10
- Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden säästöohjelma vuodelle 2020	12
7 § Esisopimuksen raukeaminen kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskus / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / AK	13
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus nro 230800 kiinteistöjen kaupasta/NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti / henkilötiedot peitetty	15
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus nro 230800 kiinteistöjen kaupasta KARTAT/NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti	29
8 § Esisopimuksen raukeaminen kiinteistön kaupasta /Kivistön hypermarketkeskus / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto / AK	57
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus nro 230800 kiinteistöjen kaupasta/Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa yhteisesti / henkilötiedot peitetty	59
- 4.12.2015 Allekirjoitettu esisopimus kiinteistöjen kaupasta KARTAT Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto	74
9 § Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymä -kilpailu / AK	100
- Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän kilpailuohjelma (II)	103
- Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän kartat	119
10 § Lausunto Maantien 152 parantaminen välillä Hämeenlinnanväylä - Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelma, ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / HP	125
- Lausunto Maantien 152 parantaminen välillä Hämeenlinnanväylä - Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelma, ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (II)	128
11 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 152500 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja / TLA	132
- 152500 asemakaavaselostus 12.5.2020 Kelokuusenkuja	136
- 152500 Mielipiteet 12.5.2020	179
- Meluselvitys 1.8.2019 / 152500 - Kelokuusenkuja	186
12 § Kuusijärven ulkoilusillan nimeäminen, 97 Kuninkaanmäki / TLA	213
- Sijaintikartta	215
13 § Asemakaavan muutos 002442 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Petikontie 23-25 / TLA	216
- 002442 selostus 2.6.2020, Petikontie 23-25	219
14 § Asemakaavan muutos 002429 sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39 / TLA	257
- 002429 asemakaavamuutoksen selostus, Vanha Nurmijärventie 36/Vantaanlaaksontie 39, 2.6.2020	260

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.06.2020

15 § Asemakaavan muutos 002416 sekä tonttijako, 12 Hämeenkylä / Santamäentie 15 / TLA	289
16 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 16 Kaivoksela, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 32 Riipilä, 74 Havukoski ja 98 Sotunki / TLA	290
- Selityslite 2.6.2020 / Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosassa 16 Kaivoksela, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 32 Riipilä, 74 Havukoski ja 98 Sotunki	292
17 § Tonttien 23139/1 ja 2 varausaikojen jatkaminen Puu-Kivistöstä osaomistusasunnoille ja asunto-osuuskunnalle / Lakea ja Village Co-Living / AK	297
- kartta tonteista 23139/1 ja 2 varaus	301
18 § Kivistön tonttien 23151/4 ja 5 varausajan jatkaminen / YIT Rakennus Oy / AK	302
- Kartta tonteista 23151/4 ja 5 varaus	307
19 § Tonttivarauksien jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy / AK	308
- SRV:n kirje tonttivarauksen jatkamiseksi / henkilötiedot peitetty	313
20 § Myyrmäen tontin 15403/2 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle / AK	314
- Liitekartta Myyrmäki 15403/2 HOAS	317
- Liitekartta AH-tontti 15403/5	318
21 § Myyrmäen tonttien 15403/6 ja 7 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Lumo Kodit Oy:lle / AK	319
- Liitekartta 15403/ 6 ja 7 Lumo Kodit Oy	322
- Liitekartta AH-tontti 15403/5	323
22 § Myyrmäen tontin 15403/3 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Asoasunnot Uusimaa Oy:lle /AK	324
- Liitekartta Asoasunnot Uusimaa Oy, Myyrmäki 15403/3	327
- Liitekartta AH-tontti 15403/5	328
23 § Varistosta tontin 14002/21 varaaminen omistusasuntotuotantoon / Nil-Group Oy / AK	329
- Liitekartta 14002/21	330
24 § Maanvuokrasopimuksen sopimusehdosta poikkeavan vakuuden hyväksyminen / GoGolf Oy / AK	331
- karttaliite	333
25 § Sopimussakon periminen Synkroni Oy:ltä / AK	334
26 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP	335
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	336
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	338
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	339
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	340
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	345
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	346



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 2.6.2020 klo 17.05–21.00

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§:t 1-2, 4-6, 10-26) (etäyhteydellä)	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	x (etäyhteydellä)	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x (etäyhteydellä)	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x (etäyhteydellä)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteydellä)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	-	Miessmer Petra	x (etäyhteydellä)
Vanhanen Maija	x (etäyhteydellä)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteydellä)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (§:t 1-2, 4-6, 10-26) (etäyhteydellä)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	-	Kyber Henri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x (§:t 1-6, 9-26)		
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x		
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x (etäyhteydellä)		
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x (§:t 1-16, 20-26)		
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x (etäyhteydellä)		
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x		
Pasanen Eija, tekninen sihteeri	x (etäyhteydellä)		
Oksanen Hannes, lakimies	x (klo 17.05-20.20, §:t 1-9)		



	(etäyhteydellä)	
Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti	x (klo 17.05-18.35, §:t 1-3) (etäyhteydellä)	
Koskela Gilbert, projektijohtaja	x (klo 17.05-18.35, §:t 1-3) (etäyhteydellä)	
Multala Sari, kaupunginhallituksen puheenjohtaja	x (klo 17.05-20.30, §:t 1-9) (etäyhteydellä)	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 4.6.2020 klo 11.00 mennessä

Chau Nguyen

Antti Lind

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 5.6.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Chau Nguyen (varalla Paula Lehmuskallio ja Mikko Mäkelä) ja Hanna Valtanen (varalla Antti Lind ja Minna Räsänen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 4.6.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Chau Nguyen ja Antti Lind, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 4.6.2020 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Merkittiin tiedoksi, että kaupunkiympäristön toimialan lautakuntaseminaari pidetään keskiviikkona 11.11.2020 klo 12-16.

Kuultiin seuraava selostus:

Asia 9 / Kivistön palvelukeskittymä -kilpailu / kiinteistöjohtaja Antti Kari ja aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian 9 selostuksen ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

25.5.2020

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
091700	Länsimäen kaavarunko	10.5.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150972_091700_OAS_Lansimaen_kaavarunko.pdf
002445	Vieteritie 7-9	14.5.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/151109_002445_vieteritie_oas_14.5.2020.pdf
110500	Vieteririnne	14.5.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/151101_110500_vieteririnne_oas_14.5.2020.pdf
002436	Suopursuntie	18.5.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150865_002436_oas_18.5.2020_suopursuntie.pdf
002425	Tietotie 9 ja 11	25.5.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/151232_002425_OAS_25.5.2020_Tietotie_9-11.pdf
512000	Backaksen elämyskeskus	26.5.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/151187_512000_OAS_Backaksen_elamyskeskus.pdf



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

12.5.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 14/2020 Vapautus vuokranmaksusta ajalle 1.4.-31.5.2020 / Campo Sportcenter Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 7/2020 Tilan 92-421-5-771 Koivula (katualuetta) ostaminen Koivukylässä

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 14/2020 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Tikkurilassa / NCC Suomi Oy

§ 15/2020 Johtoalueen käyttöoikeussopimus nro 2019-11012 Lopen kunnassa / Elenia Oy

§ 16/2020 Maa-alueen vuokraaminen varastoalueeksi Viinikkalasta / Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11

§ 17/2020 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5807 Ylästössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

§ 3/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen / Kiinteistö Oy M2-Kodit

§ 4/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Vantaan vanhuspalvelut

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 49/2020 Teollisuustontin 92-25-97-1 myyminen Myllymäki/ Kaupanteon lykkääminen

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 18/2020 Määräalan (tontinosan) 92-412-1-31-M502 myyminen Martinlaaksossa / Sanoma Oyj

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 3/2020 Hakemus tontin 11040/10 rakentamisveloitteen määräajan jatkamiseksi

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson



§ 5/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhuspalvelut

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkiympäristön toimialan talouden säästöohjelma vuodelle 2020, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta / HP

VD/4811/00.01.02.00/2020

HP/JH/HL

Koronaviruksen aiheuttaman COVID-19 tartuntatautiepidemian takia Vantaan kaupungin haastava taloustilanne on heikennyt voimakkaasti. Kaupunginhallitus velvoitti 4.5.2020 toimialoja valmistelevaan käyttötalouden säästöohjelmat sekä karsintaesitykset investointiohjelmiin. Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut kahden miljoonan säästöohjelman käyttötalouteen. Näistä kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouteen kohdistetaan 450 000 euron säästötoimenpiteet. Julkisen käyttöomaisuuden investointeja karsitaan yhteen 8 miljoonaa euroa, joista miljoonan euron säästötoimet kohdistuvat Marja-Vantaan ja keskustan kehittäminen -rahastoon. Lisäksi talousarviosta 2020 puuttuvan Hämeenkyllän koulun rakentamiskustannusten kattaminen toteutetaan muita rakennusinvestointeja karsimalla. Investointeihin kohdistuvat säästötoimenpiteet eivät koske kaupunkisuunnittelulautakunnan alaista toimintaa.

Kiinassa käynnistyi alkuvuonna uuden koronaviruksen aiheuttama COVID-19 tartuntatautiepidemia. Ensimmäinen tapaus todettiin marraskuussa 2019. Maailman terveysjärjestö WHO julisti koronavirusepidemian pandemiaksi 11.3.2020. COVID-19 -epidemioita on puhjennut laajalti ympäri maailmaa. Epidemialla on erittäin voimakas negatiivinen vaikutus talouteen sekä globaalisti että Suomessa.

Kuntatalous on jo vuosien 2018–2019 aikana ennen koronavirusepidemiaa ajautunut hyvin haasteelliseen tilanteeseen. Myös Vantaan taloustilanne heikkeni vuonna 2019 voimakkaasti mm. verottajan verokorttiuudistuksen ja sosiaali- ja terveystennojen suuren kasvun seurauksena, jolloin tilikauden 2019 alijäämä oli n. 63 miljoonaa euroa. Koronavirusepidemian aiheuttama raju kansantalouden lasku vaikuttaa voimakkaasti kuntatalouteen vuodesta 2020 eteenpäin ja heikentää sen näkymiä entisestään. Koronakriisin tarkkoja vaikutuksia kunnallisveron ja yhteisöveron tuottoon on hyvin vaikea arvioida poikkeuksellisen tilanteen keston ja sen talouden heijastusvaikutuksien ollessa vielä avoinna. Vielä ei ole myöskään tiedossa, millä tavalla ja kuinka suurella summalla valtio tukee kuntia koronakriisissä kuluvana ja seuraavina vuosina. Voidaan kuitenkin arvioida, että Vantaan talouden vuosien 2020 ja 2021 tilikausien tulos uhkaa jäädä vuoden 2019 tapaan erittäin alijäämäiseksi ja velanottotarve kasvaa voimakkaasti.

Vantaa kaupungin taloustilanteen voimakkaan heikkenemisen takia on nopeasti ryhdyttävä tekemään omia menoja rajoittavia toimenpiteitä jo vuoden 2020 aikana. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kaupunkiympäristön toimiala on laatinut kahden miljoonan euron säästöohjelman käyttötalouteen. Toimialan käyttötaloutta vuodelle 2020 rajoitetaan mm. palveluostojen rajoittamisella, koulutusmäärärahojen karsinnalla sekä käyttämällä harkintaa henkilöstömenoissa ja mahdollistamalla lomarahojen vaihto lomaksi. Toimialalla vältetään leikkaamasta erityistä tukea tarvitsevien palveluista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toimintaan kohdistuu 450 000 euron käyttötalouden säästötoimenpiteet. Investointeihin kohdistuvia säästötoimenpiteitä ei ole kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Säästöohjelman toteutuminen raportoidaan lautakunnille osavuosisikatsauksen ja vuosikatsauksen yhteydessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Hyväksytään liitteenä oleva kaupunkiympäristön toimialan säästöohjelma vuodelle 2020 kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunkiympäristön käyttötalouden säästöohjelma vuodelle 2020

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, p. 043 826 8687
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkiympäristön käyttötalouden säästöohjelma vuodelle 2020

Kaupunkiympäristö	Suunnitellut rajoitustoimenpiteet	Tavoiteltu säästö €
Yhteiset palvelut	Seudullisten ja kaupungin laajuisten tutkimusten, selvitysten ja suunnitelmien karsiminen. Harkinta henkilöstömenoissa sekä lomarahojen vaihto lomaksi.	150 000
Kiinteistöt ja tilat		700 000
Kiinteistöt ja asuminen	Palveluostojen rajoittaminen. Koulutusmäärärahojen karsinta. Harkinta henkilöstömenoissa sekä lomarahojen vaihto lomaksi.	100 000
Tilakeskus	Palveluostojen rajoittaminen. Koulutusmäärärahojen karsinta. Harkinta henkilöstömenoissa sekä lomarahojen vaihto lomaksi.	600 000
Kaupunkirakenne ja ympäristö		250 000
Kaupunkisuunnittelu	Palveluostojen rajoittaminen. Koulutusmäärärahojen karsinta. Harkinta henkilöstömenoissa sekä lomarahojen vaihto lomaksi.	50 000
Rakennusvalvonta	5D- hankkeen siirto tulevaisuuteen ja palveluostojen rajoittaminen. Koulutusmäärärahojen karsinta. Harkinta henkilöstömenoissa sekä lomarahojen vaihto lomaksi.	150 000
Ympäristökeskus	Palveluostojen rajoittaminen. Koulutusmäärärahojen karsinta. Harkinta henkilöstömenoissa sekä lomarahojen vaihto lomaksi.	50 000
Kadut ja puistot	Palveluostojen rajoittaminen. Koulutusmäärärahojen karsinta. Harkinta henkilöstömenoissa sekä lomarahojen vaihto lomaksi.	900 000
Kaupunkiympäristö yhteensä		2 000 000



7 §

Esisopimuksen raukeaminen kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskus / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/AK/GK

Todetaan esisopimus rakennusliikkeiden kanssa Kivistön kauppakeskuksesta rauenneeksi.

Vantaan kaupunki on allekirjoittanut 4.12.2015 esisopimuksen kiinteistön kaupasta NCC Property Development Oys:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa 20 000–30 000 k-m2:n suuruisen kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7. Vantaan kaupunginhallitus päätti esisopimuksen solmimisesta 30.11.2015 tekemällään päätöksellä § 22.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on ollut, että Kivistön Kaupunkikeskus 1 asemakaava nro 230800 on tullut voimaan. Asemakaava tuli voimaan 24.8.2016. Toisena edellytyksenä on ollut, että rakennusliikkeet tekevät investointipäätöksen kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta. Investointipäätöstä ei ole tehty. Kolmantena edellytyksenä on ollut, että Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto ovat tehneet investointipäätöksen noin 18 000–30 000 k-m2:n suuruisen hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta naapuritontille kortteliin 23196 tontille 8. Tällaista investointipäätöstä ei ole tehty. Lopullinen kauppakirja olisi voitu allekirjoittaa myös ilman tietoa hypermarketkeskuksen investointipäätöksestä.

Kauppakirja piti allekirjoittaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. NCC Property Development Oy:llä ja Skanska Talonrakennus Oy:llä on ollut tämän jälkeen mahdollisuus jatkaa omalla ilmoituksellaan enintään 33 kuukautta lopullisen kauppakirjan allekirjoitusta, mikäli ne eivät ole päässeet sopimukseen Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa erinäisistä keskinäisistä vahvistuksesta koskien mm vuokratun pinta-alan määrää, hypermarkettien laajuutta ja yhteistä avaamisajankohtaa. Tällaisia keskinäisiä vahvistuksia osapuolet eivät ole antaneet toisilleen. Esisopimuksen mukainen määräaika päättyi 24.5.2020.

Esisopimuksen ehtojen mukaan esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun asemakaavan tultua määräajassa voimaan osapuolet eivät ole tehneet investointipäätöstä eivätkä antaneet toisilleen keskinäisiä vahvistuksia. Näin ollen esisopimus on rauennut 25.5.2020.

Esisopimuksen mukaisesti rakennusliikkeet ovat maksaneet 1 333 333 € etumaksuna tulevasta kaupasta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta rakennusliikkeille, mikäli ne eivät ole tehneet tarvittavaa investointipäätöstä eivätkä ole antaneet ja saaneet keskinäisiä vahvistuksia päivittäistavarakauppojen kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 7

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) todetaan esisopimus kiinteistön kaupasta korttelista 23196 tontista 7 NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa rauenneeksi.
- b) palautetaan NCC Property Development Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle 50 % etumaksusta, yhteensä 666 666,50 €.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus kiinteistön kaupasta / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy / Kivistön kaupunkikeskus 1
- Esisopimuksen karttaliitteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050-3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti/ ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **NCC Property Development Oy** (jäljempänä **NCC**) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (jäljempänä **Skanska**) yhteisesti tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat**.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskusta-alueeseen, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmiensa väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Kauppakeskukseen on tulossa myös kaupungin käyttöön osoitettuja julkisen palvelujen tiloja. Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta on hyväksynyt 18.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/ hankesuunnitelman (päiväty 30.4.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 7.5.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Opetuslautakunta on päättänyt 13.4.2015 ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt 14.4.2015 esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman (päiväty 18.2.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvityksen/hankesuunnitelman ja 11.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmia ja vuokrauksen esisopimuksia on tarkoitus vielä muuttaa, koska kauppakeskuksen suunnittelua edetessä niiden sijainti ja tilaratkaisut ovat muuttuneet. Tavoitteena on, että kukin lautakunta käsittelee ja hyväksyy omalta osaltaan muuttuneet suunnitelmat ja tekninen lautakunta myös vuokrauksen esisopimukset niin, että vuokrausten esisopimukset olisivat allekirjoitettavissa talvella 2016.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m² (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m² (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- ja II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,
- c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi osata myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

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

Ostaja: **NCC Property Development Oy** (y-tunnus 1765519-3) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (y-tunnus 1772433-9) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä **Ostajat**)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m²

Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m² sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m² (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:

– liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m ²
– yksityiset palvelut	250 euroa/k-m ²
– kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m ²
– terveysasema 2. krs:ssa	125 euroa/k-m ²
– 30 000 k-m ² :n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	175 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	175 euroa/k-m ²

3.krs:n tilat:

– liiketilat	250 euroa/k-m ²
– ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m ²

– yksityiset palvelut	150 euroa/k-m ²
– julkiset palvelut (terveysasema ym.)	125 euroa/k-m ²
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	125 euroa/k-m ²
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	125 euroa/k-m ²

Lopullinen kauppahinta määritetään kolmannen kauppahinnan osan maksu-
hetken mukaisista rakennuslupakuvista lasketuista pinta-aloista (k-m²) ja
edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) osassa seuraavasti:

- 1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) miljoona kolmesataakolme-
kymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333)
euroa todetaan maksetuksi 4.12.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yh-
teydessä.
- 2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalai-
tostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Toinen kauppahinnan
osa on kymmenen miljoonaa (10 000 000) euroa. Ostajat luovuttavat
kaupantekotilaisuudessa kolmannen kauppahinnan osan maksamisen va-
kuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kolmas kauppahinnan osa, joka on vähintään kolmemiljoonaa kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän
(3 666 667) euroa, maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille
viimeistään 31.12.2020. Lopullisen kauppahinnan määrittymisperusteet
on esitetty edellä. Maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuotuista
korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan loppu-
kauppahinnan maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euri-
bor, kuitenkin vähintään 2 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi mil-
joonaa (2 000 000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa
on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koske-
va yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna kuusisa-
taakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666.667)
euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoit-
tushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muu-
toksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuk-
sen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m² ja jossa 3. kerrok-
sessa on vähintään 3 000 k-m², joka voidaan toteuttaa myös ns. raakatilana,
siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otetta-
vaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankoskentie liikenne on siir-
retty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin
alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikai-
sen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m²:n terveysasematiloista 2. kerrok-
sesta sekä noin 500 m²:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1. kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) (1 333 333) euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennuslalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen I-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittämisaikana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi kuntateknikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasunnittelun yhteydessä.

- 12.** Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 13.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käytämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 14.** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
- 15.** Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 17.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 18. Kiinnitykset** Kaupunki luovuttaa Tontin velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasi-
tuksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1

Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoituville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2

Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I-vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää Tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4

Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5

Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakassuhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuk-
sen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutok-
sen mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat ka-
tuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikenne-
kapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja
rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat
1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakes-
kuksen I-vaiheen vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidät-
tää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne
myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät ra-
kenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu
Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisä-
kustannukset Kaupungille.

20.2

Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omis-
taja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin
omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3

Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit
jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksel-
laan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden
suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen
sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuu-
rajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.

20.4

Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat,
käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit-
tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie-
märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo-
jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien
toimesta ja kustannuksella.

20.5

Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve-
sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten
toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele-
vat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6

Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta-
vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan-
nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä
eikä rengasjohtoverkosta.

20.7

Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu-
kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -
rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu-
levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä-
riin.

20.8

Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk-
siköllä. Vementiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve-
det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon
alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni-
tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja
ylitetä.

- 20.9** Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikennetai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10** Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1** Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2** Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*
- 21.3** Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4** Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaalit- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

- 22.1** Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2** Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoisen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataakuusikymmentätuhatta (660 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnaisäveroton maksu.
- Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on kuusisataaviisitoistatuhatta seitsemänsataa (615 700) euroa.
- 22.3** Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900 000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:
- | | |
|--|-----------|
| – tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe | 660 000 € |
| – tontti 23196/6; Colosseum-vaihe | 240 000 € |

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Kauppakeskuksen I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katuja järjestelyjen valmistumisesta. Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonnalisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan asuintontteja koskeva yhteistoimintasopimus, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666 667) euroa. Yhteensä etumaksu on siis kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) ei ole saatu, alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäkuusi ja 50/100 (666 666,50) euroa) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Hokelle ja Keskolle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:

- a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
- b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
- c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja

2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16000 k-m² hypermarkettia ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajan kohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33

kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2022.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

NCC Property Development Oy

Mika Soini
toimitusjohtaja

Jukka Manninen
yksikönjohtaja

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilahti
toimitusjohtaja

Juhani Aspara
aluejohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta sekä toimitusjohtaja Mika Soini ja yksikönjohtaja Jukka Manninen NCC Property Development Oy:n puolesta ja toimitusjohtaja Tuomas Särkilähti ja aluejohtaja Juhani Aspara Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

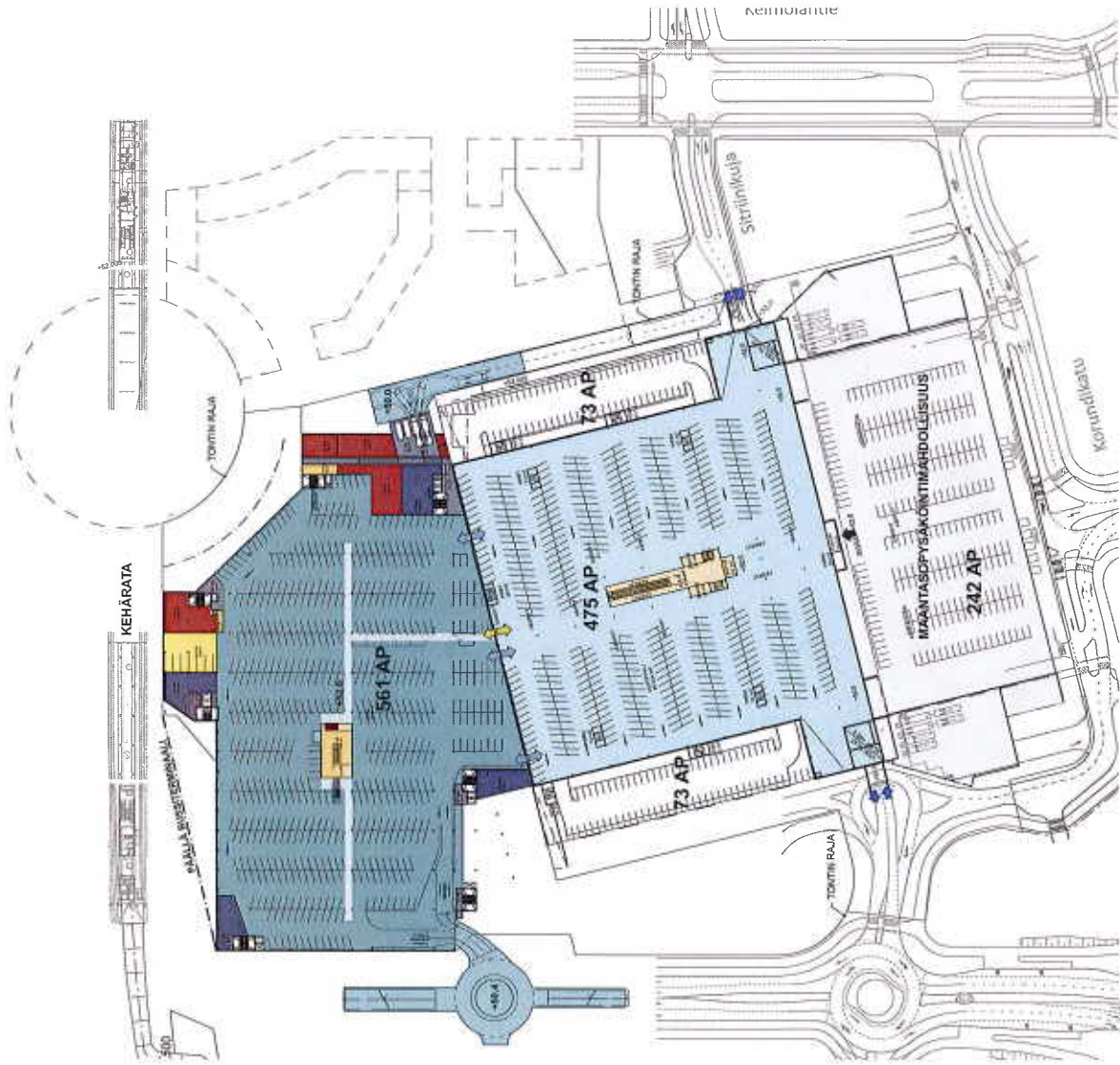


Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

- LIITTEET:**
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta pvm. 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
 - Liite 7: Vantaankoskentien sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)

KAUPALLINEN	
Myynti	Palvelu
Yritystoiminta	
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitala	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN	
Julkisen toiminta	
Julkisen palvelu, kulttuuri	Palvelu
YLEINEN	
Kiinteistön tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakshissi	
Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA MAANKÄYTTÖLUONNOS
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

VAIHE 1A K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

VAIHEET

1A

1B

2

1.kerros ja kellari K1
rakennetaan 1A

vaiheessa. 2.krs on

mahdollista rakentaa 1A,

1B tai 2-vaiheessa

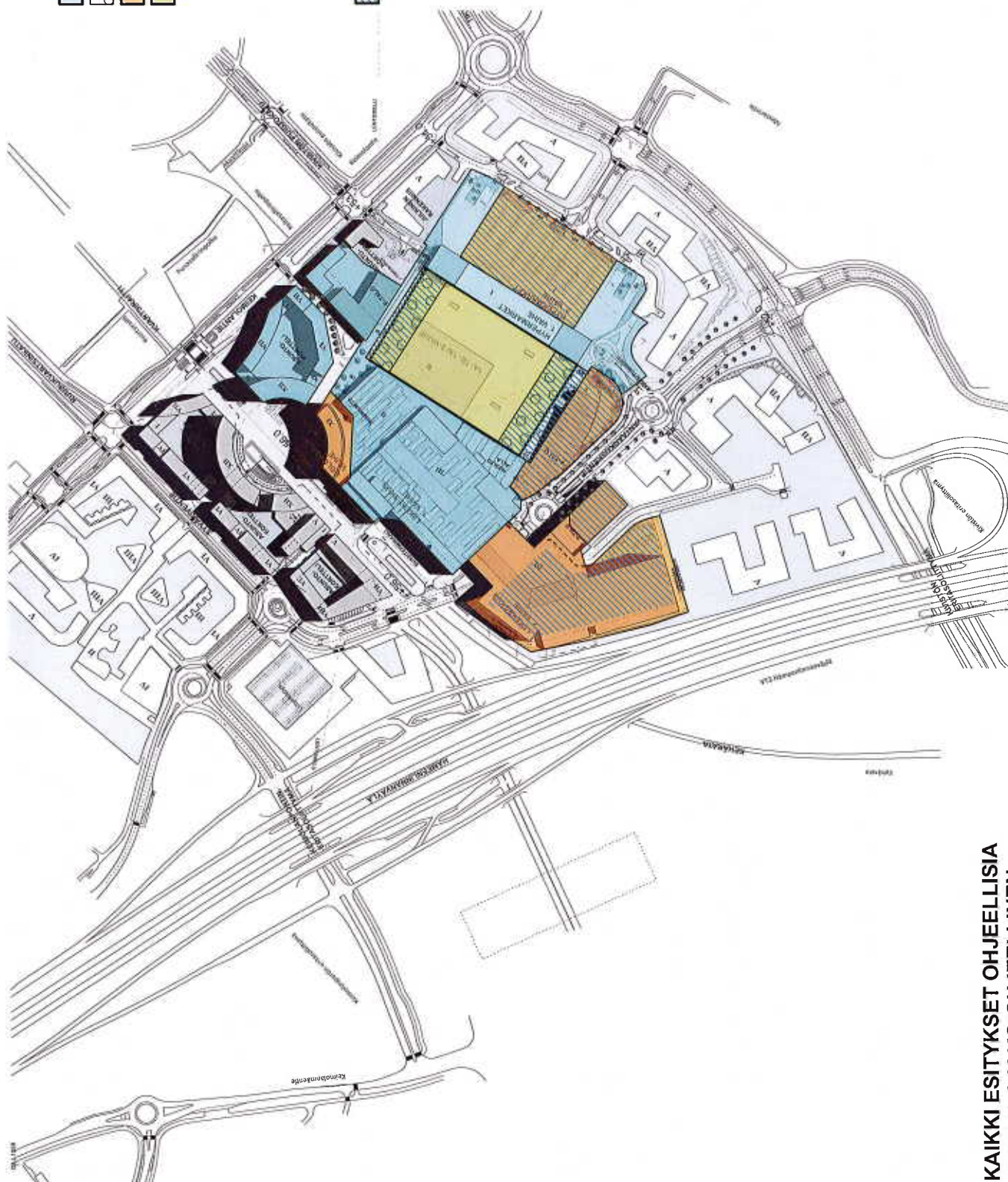
(Hypereiden päälle voi tulla

toimintoja eri kohtiin

rakenne- ja laatuolosuhteista riippuen toiminnan luonteesta)

1. Vaiheessa

maantasopysäköintimahdollisuus



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA
MAANKÄYTTÖLUONNOS

KAUPUNKIKESKUS | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX**

ASEMAPIIRUSTUS VAIHEET 1A 1B JA 2

LUONNOS

1:4000

24.11.2015

KOHTTEEN SIJAINTI

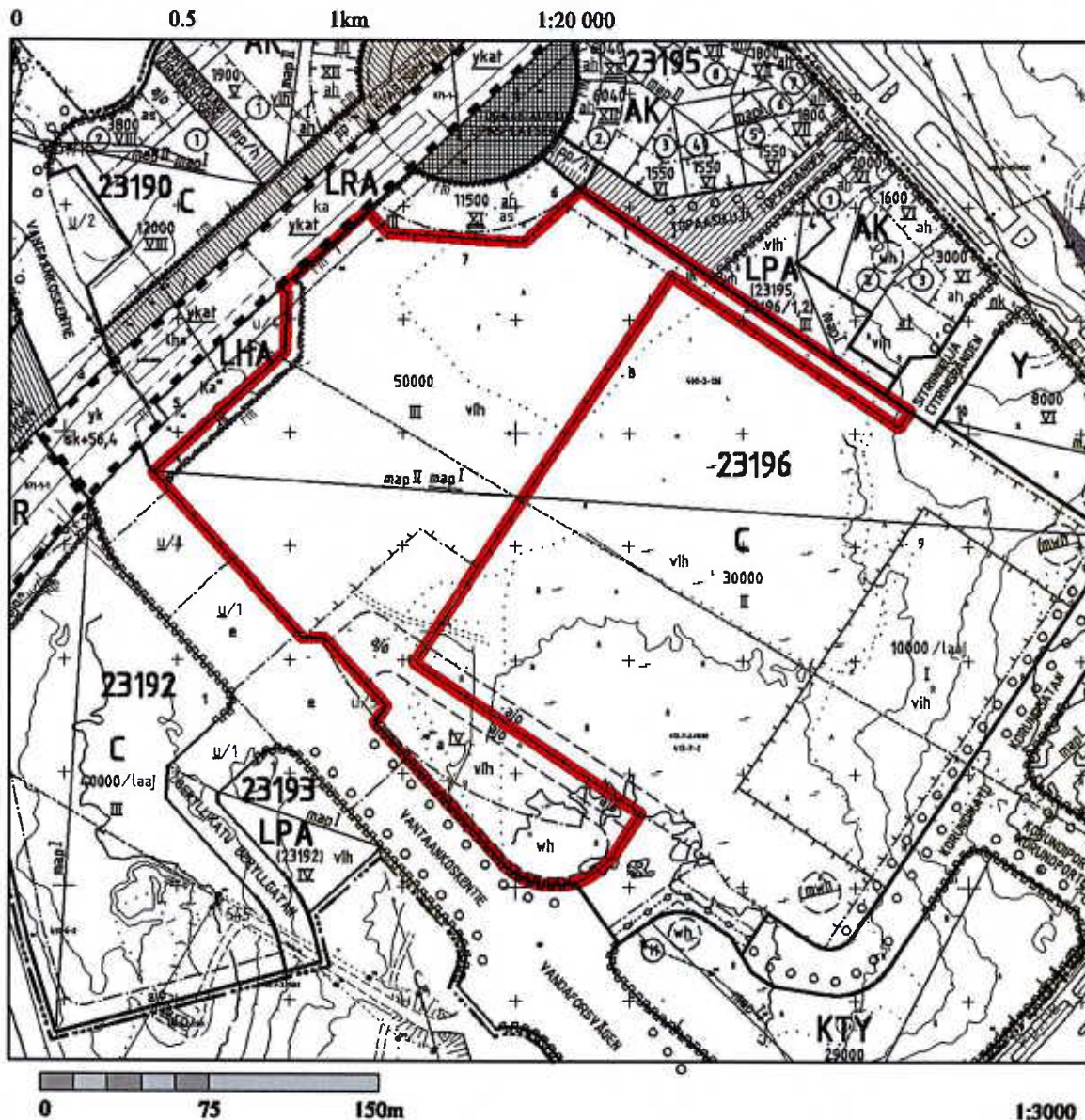


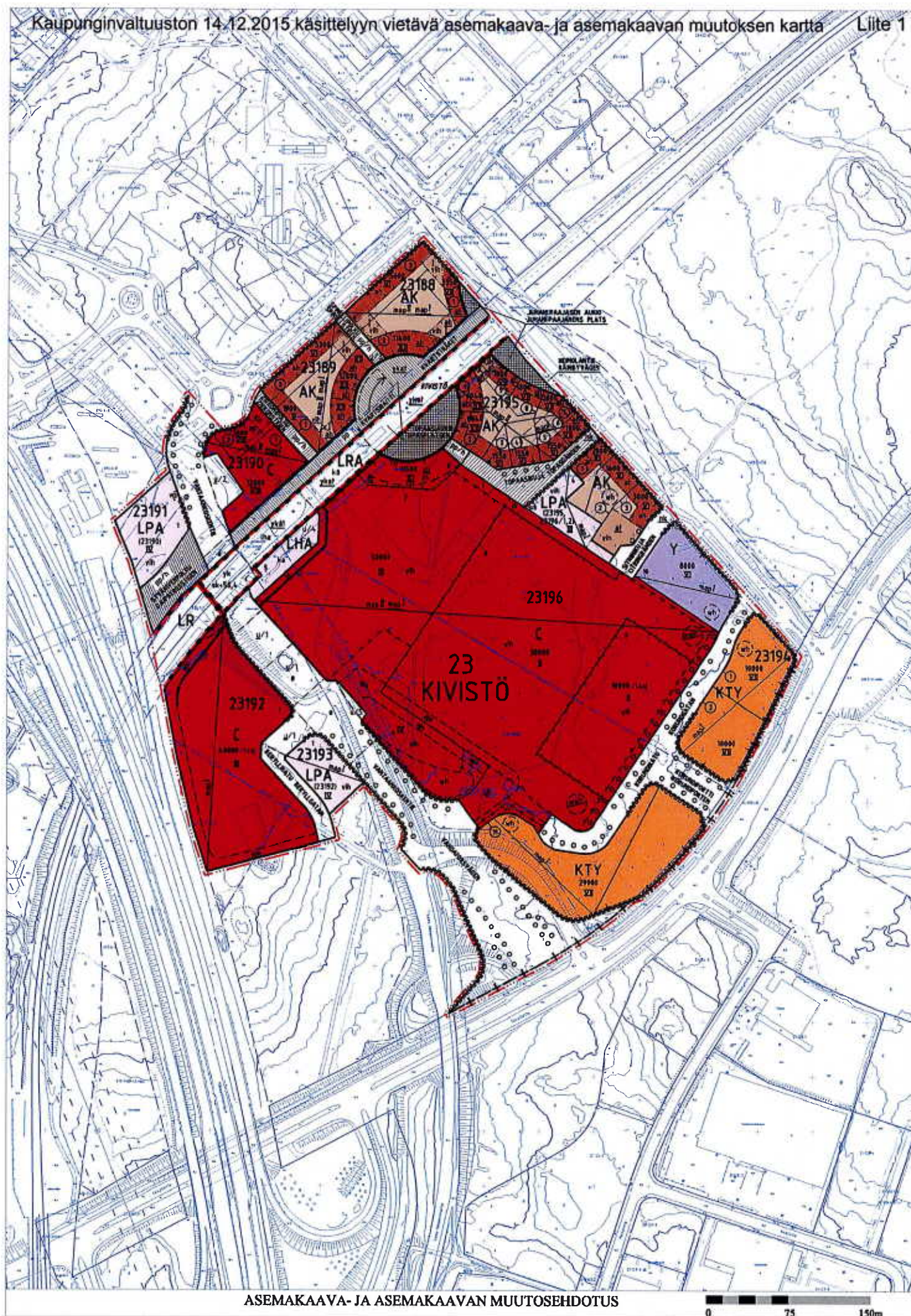
KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: NCC Property Development Oy
ja Skanska Talonrakennus Oy
yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun

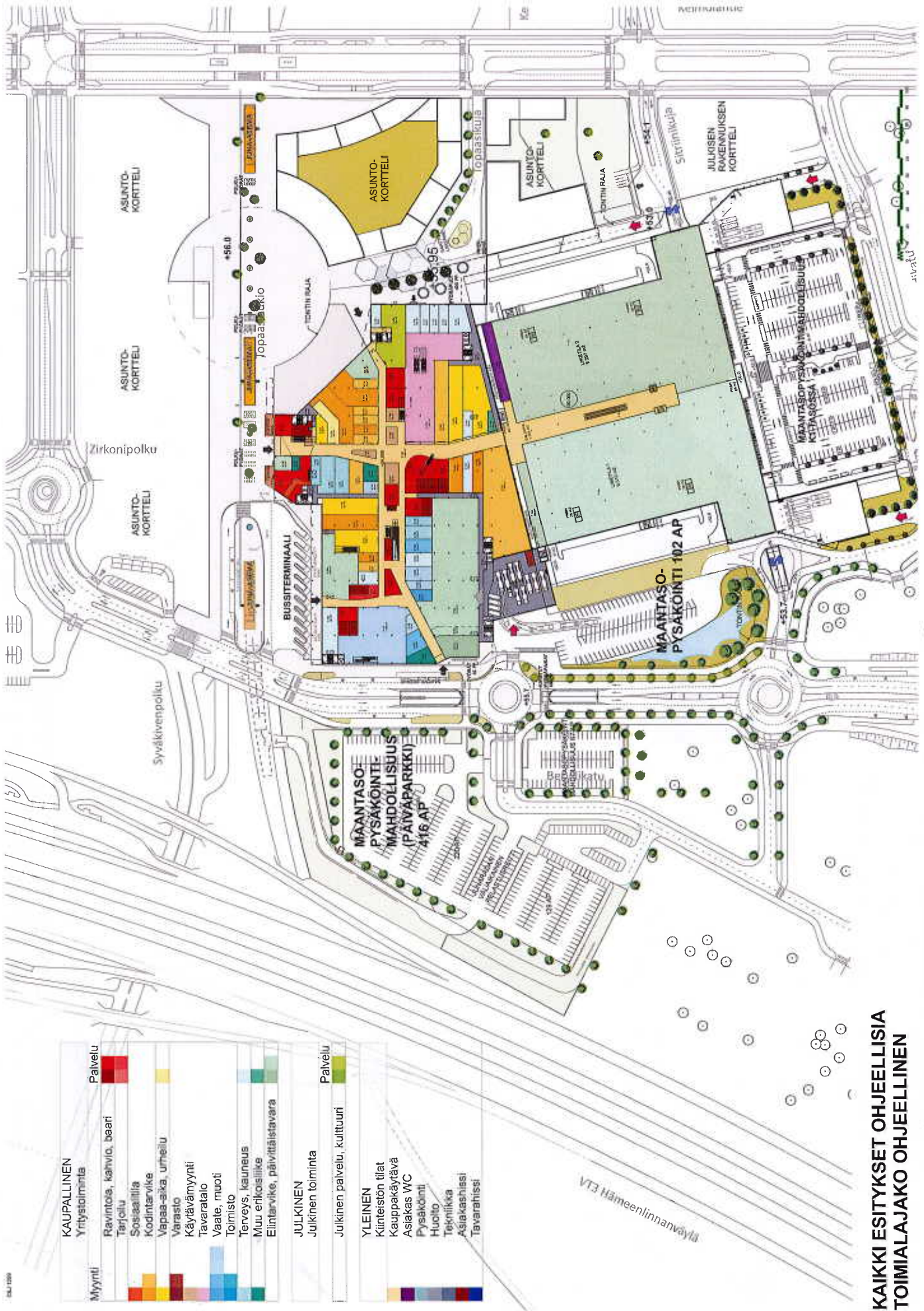
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23196

Ohjeellinen tontti 7 (n. 32541 m²)
rakennusoikeus 50 000 k-m²







KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN	
Yritystoiminta	
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitalo	
Kodintarvike	
Vapaa-ajan, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoistili	
Elintarvike, palvelustilava	
JULKINEN	
Julkisen toiminta	
Julkisen palvelu, kulttuuri	Palvelu
YLEINEN	
Kiinteistön tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakasohje	
Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

MAANKÄYTTÖLUONNOS

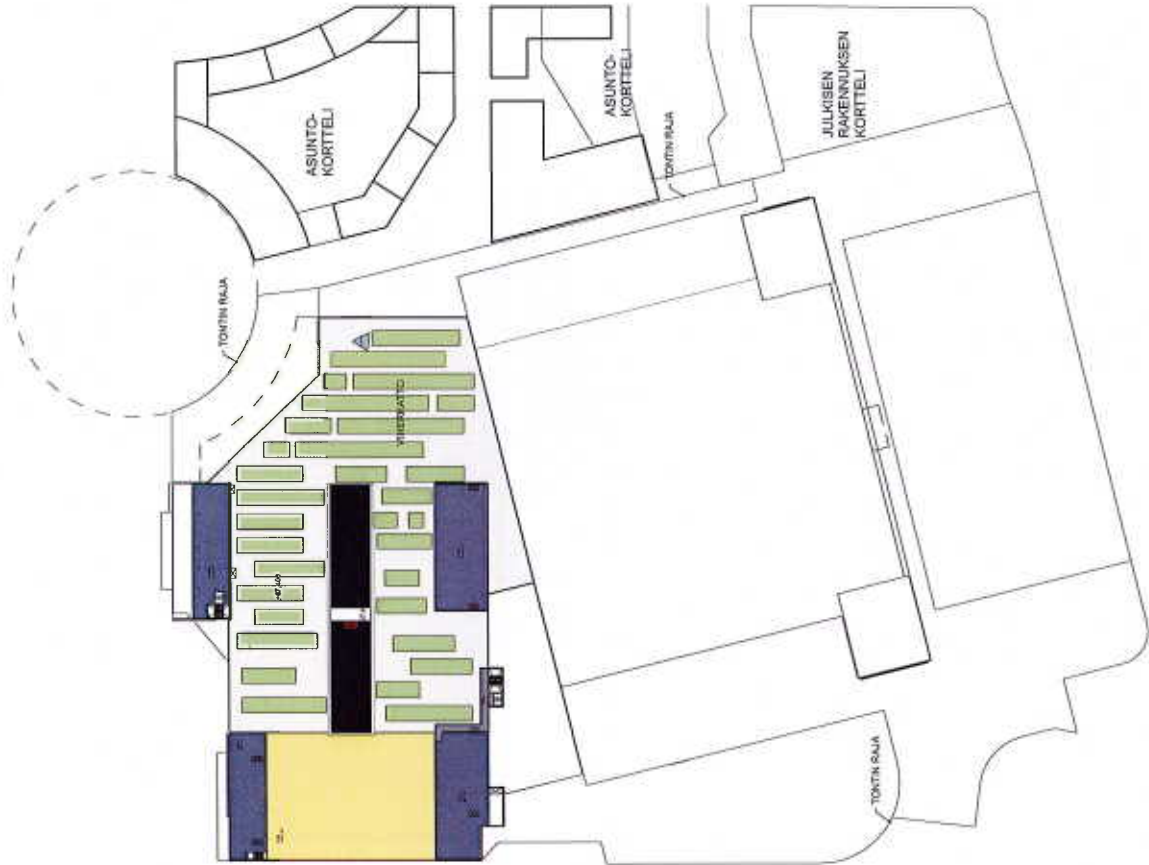
VAIHE 1A 2.KRS POHJAPIIR.

1:2000

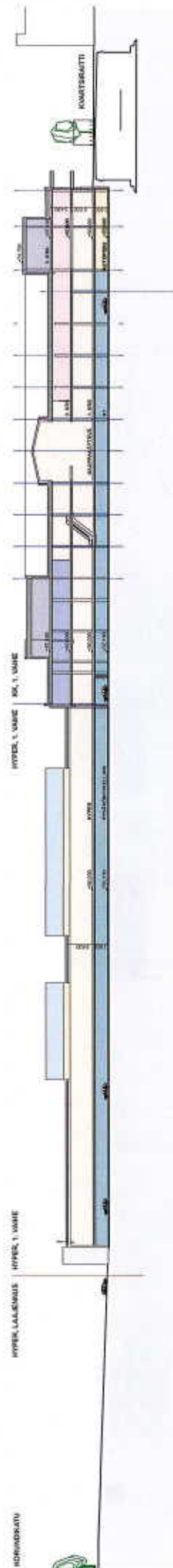
LUONNOS

24.11.2015

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti	Palvelu	
Ravintola, kahvio, baari		
Tarjottu		
Sosiaalitalo		
Kodintarvike		
Vapaa-aika, urheilu		
Varasto		
Käytävämyynti		
Tavaratalo		
Vaate, muoti		
Toimisto		
Terveys, kauneus		
Muu erikoistalous		
Elintarvike, päivittäistavara		
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
Julkinen palvelu, kulttuuri	Palvelu	
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
Kauppakäytävä		
Asiakas WC		
Pysäköinti		
Huolto		
Tekniikka		
Asiakashissi		
Tavarahissi		



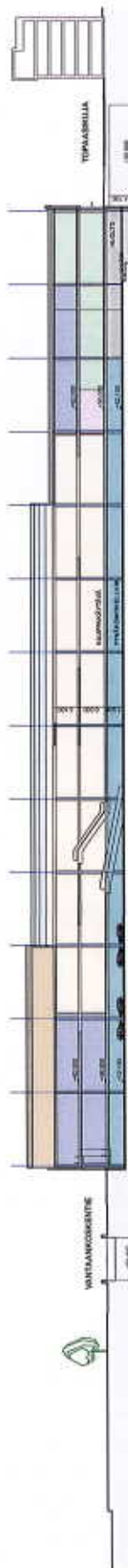
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA MAANKÄYTTÖLUONNOS
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

VAIHE 1A LEIKKAUS D 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

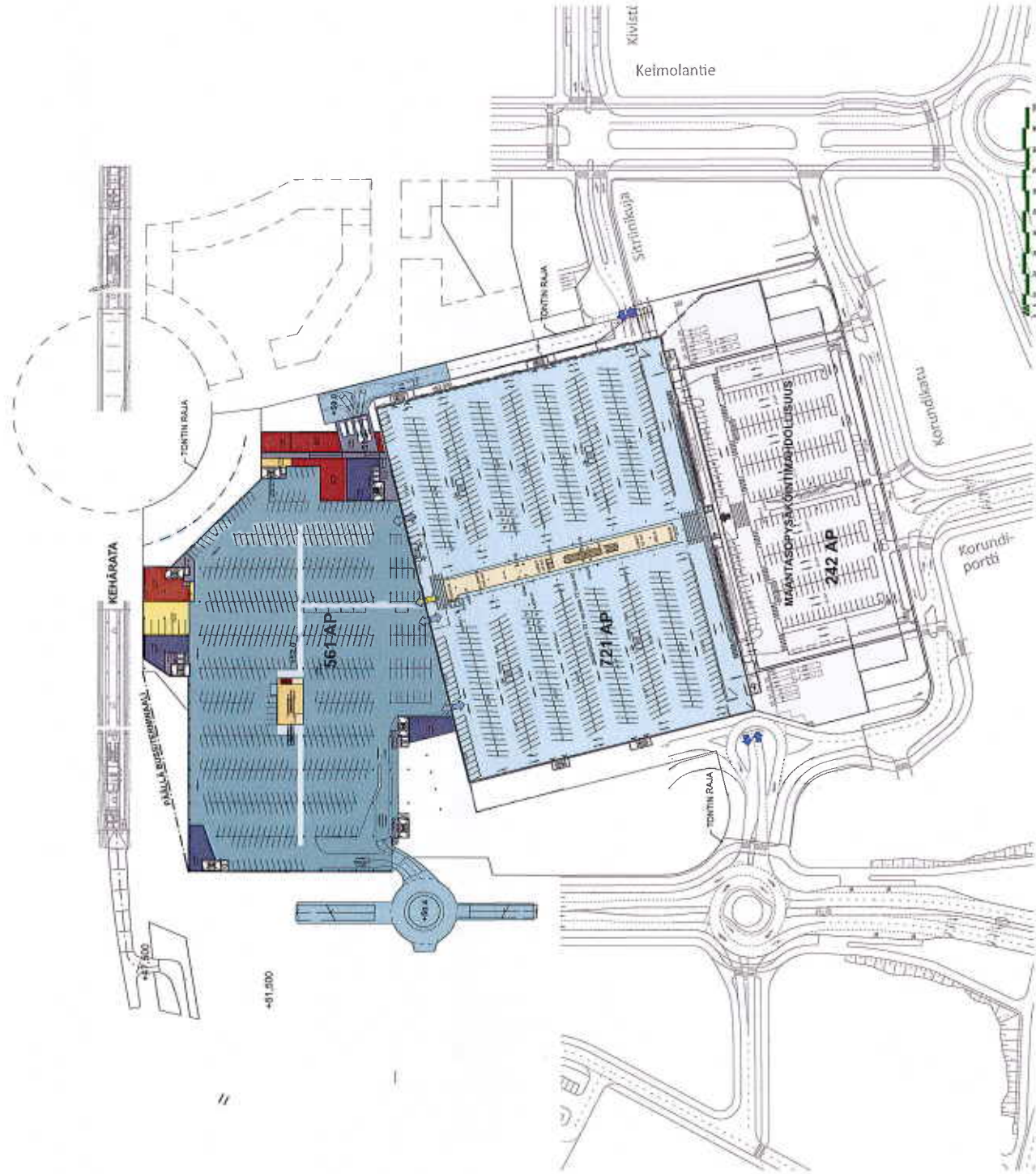


KAIKKI ESITYKSET OHJEEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEEELLINEN

VAIHE 1A LEIKKAUS B 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA MAANKÄYTTÖLUONNOS
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

KAUPALLINEN	
Myynti	Palvelu
Yritystoiminta	
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjola	
Sosiaalila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Väestö	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, palvelustavara	
JULKINEN	
Julkisen toiminta	
Julkisen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN	
Kiinteistön tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakshissi	
Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA **MAANKÄYTTÖLUONNOS**
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

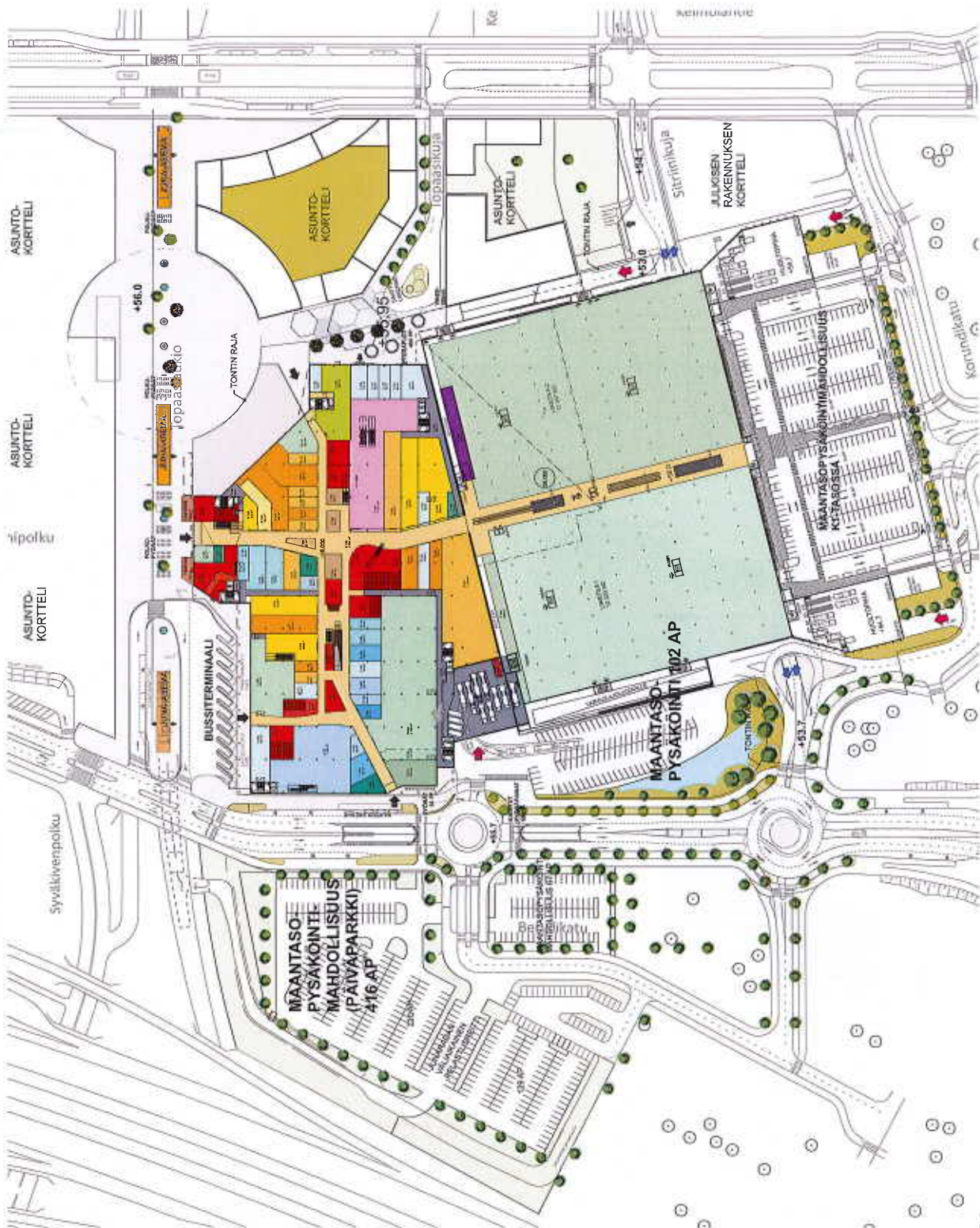
VAIHE 1B K1 POHJAPIIR.

1:2000

LUONNOS

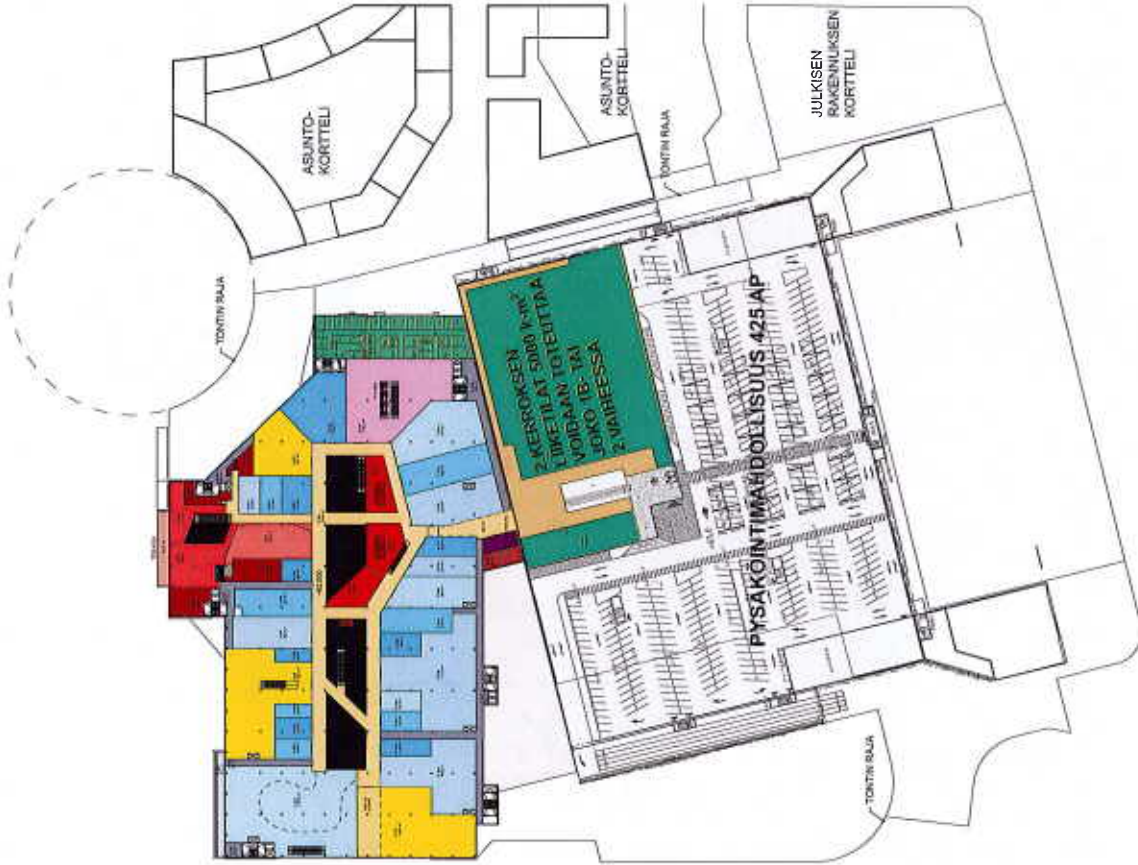
24.11.2015

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti	Palvelu	
Ravintola, kahvio, baari		
Tarjottu		
Sosiaalitala		
Kodintarvike		
Vapaa-aika, urheilu		
Varasto		
Käytävämyynti		
Tavaratalo		
Vaate, muoti		
Toimisto		
Terveys, kauneus		
Muu erikoistila		
Elintarvike, päivittäistavara		
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
Julkinen palvelu, kulttuuri		
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
Kauppakäytävä		
Asiakas WC		
Pysäköinti		
Huolto		
Tekniikka		
Asiakashissi		
Tavarahissi		



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti	Palvelu	
Ravintola, kahvio, baari		
Tarjottu		
Sosiaalitala		
Kodintarvike		
Vapaa-aika, urheilu		
Varasto		
Käytävämyynti		
Tavaratalo		
Vaate, muoti		
Toimisto		
Terveys, kauneus		
Muu erikoisliike		
Elintarvike, päivittäistavara		
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
Julkinen palvelu, kulttuuri		
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
Kauppakäytävä		
Asiakas WC		
Pysäköinti		
Huolto		
Tekniikka		
Asiakashissi		
Tavarahissi		



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA **MAANKÄYTTÖLUONNOS** **KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX**

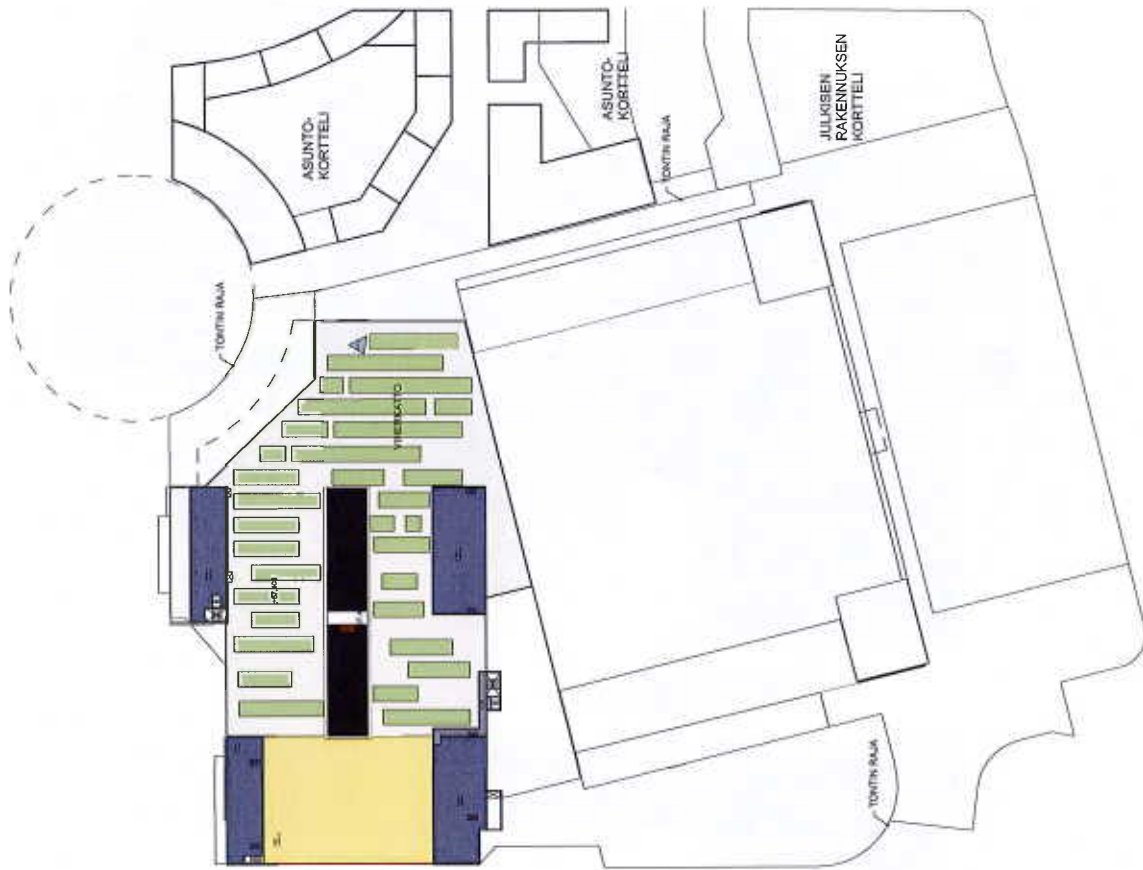
VAIHE 1B 2.KRS POHJAPIIR.

1:2000

LUONNOS

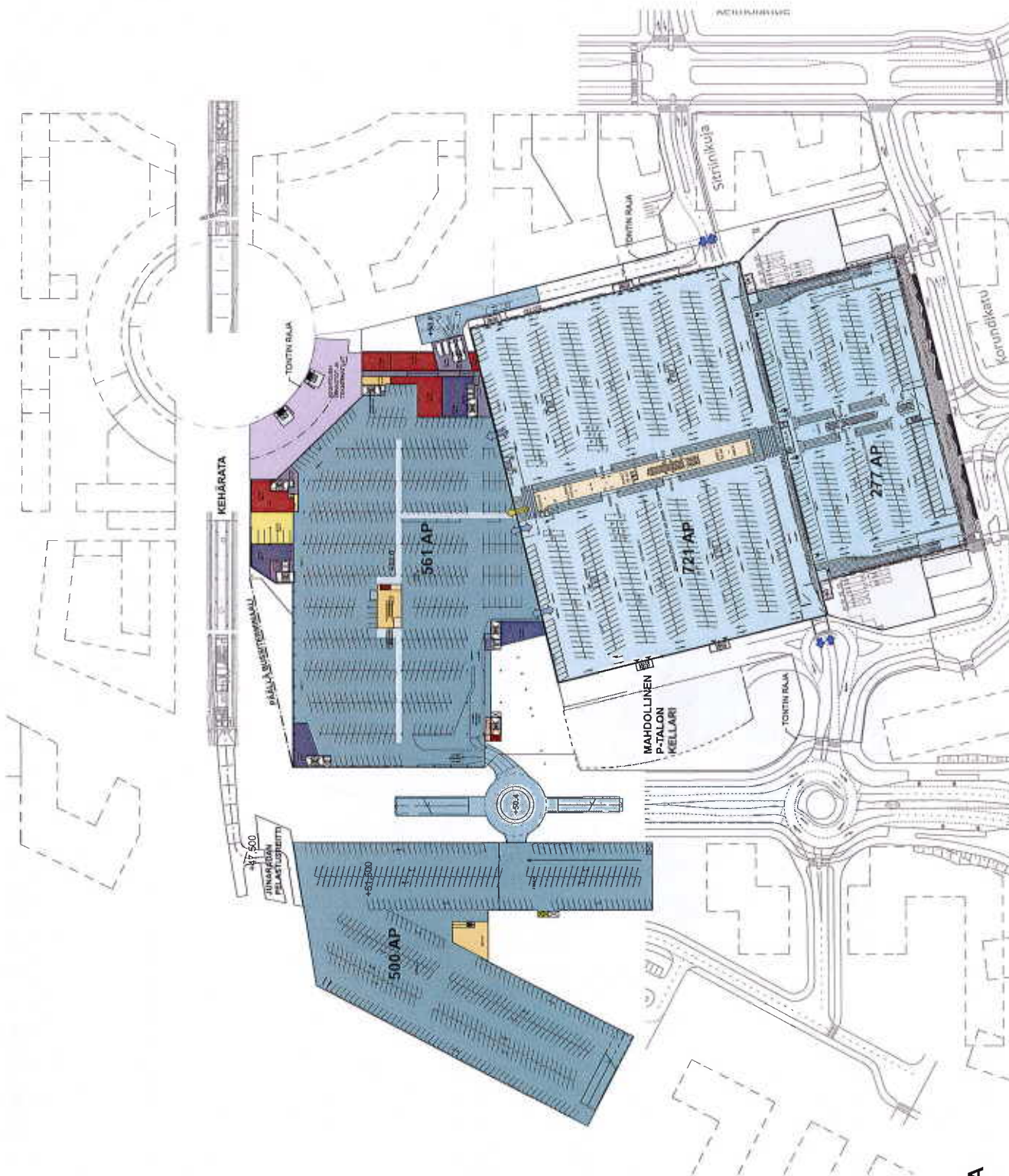
24.11.2015

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjottu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-ajan, urheilu	
	Varasto	
	Käylävälmyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN		
	Klimateistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



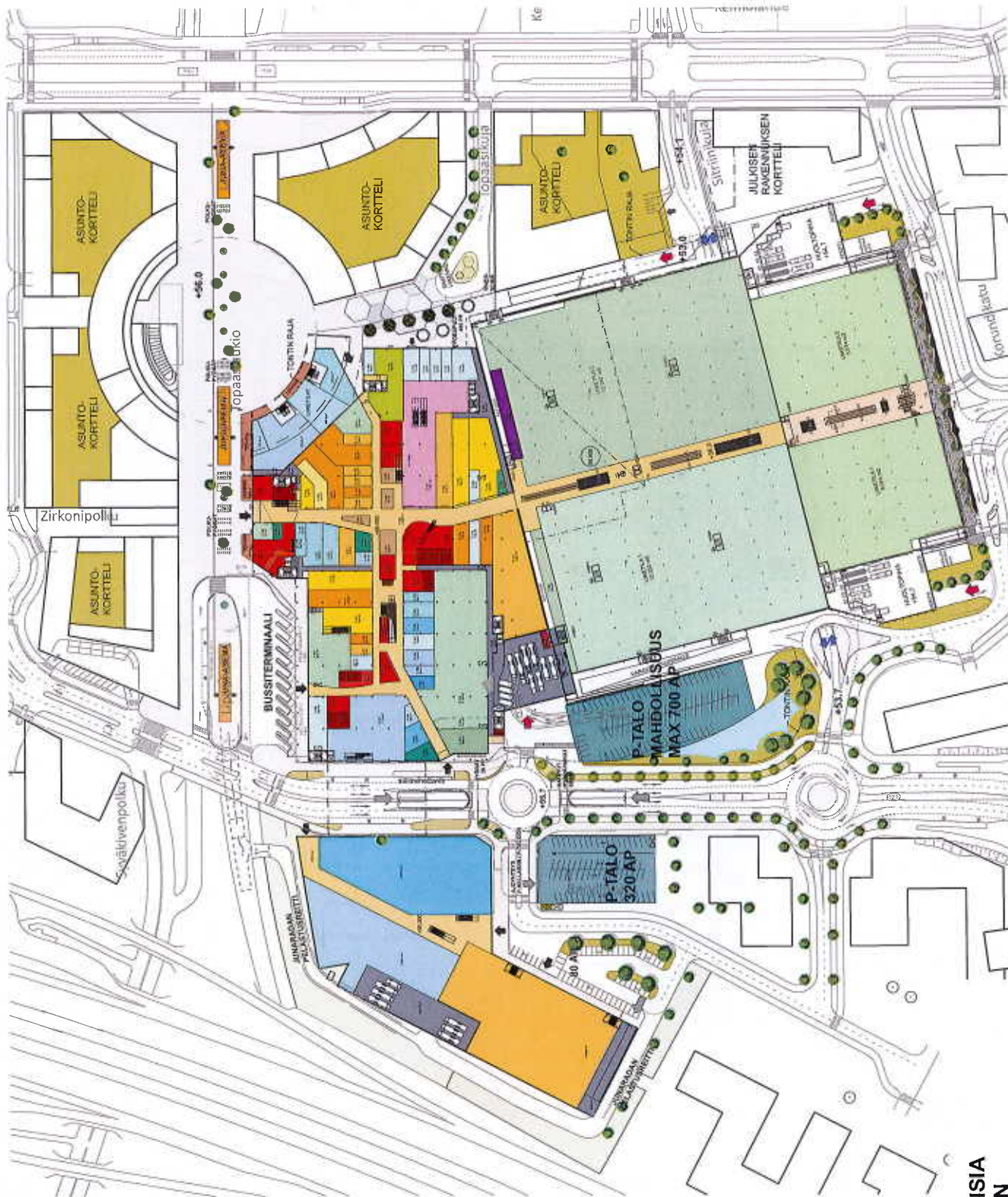
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Myynti	Yritystoiminta	Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjottu	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-ajaa, urheilu	
	Väestö	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Väestö, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu enkoisilike	
	Ei tarvike, päivittäistavara	
	JULKINEN	
	Julkisen toiminta	
	Julkisen palvelu, kulttuuri	
	YLEINEN	
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



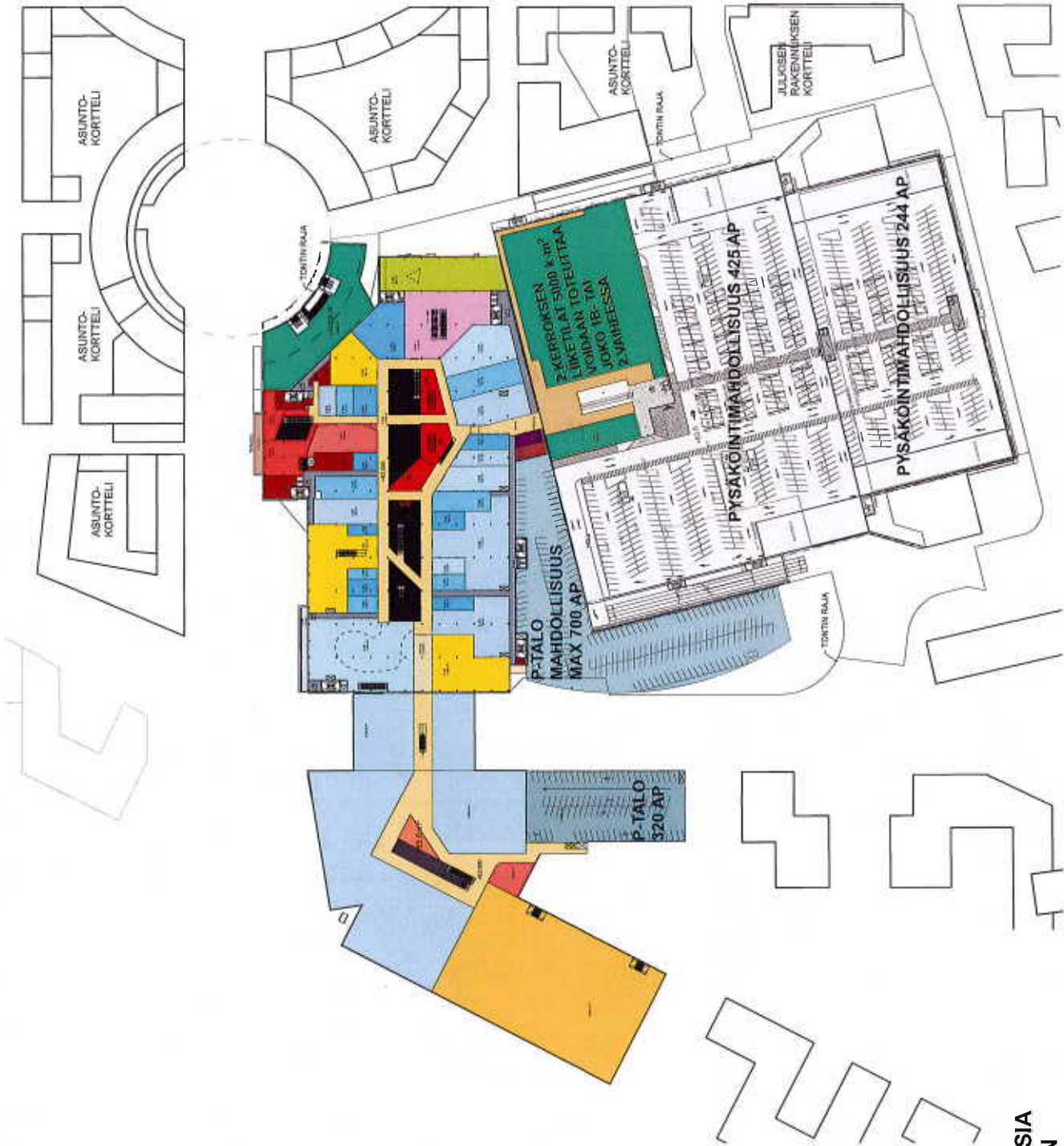
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN	
Myynti	Palvelu
Yritystoiminta	Ravintola, kahvio, baari
	Tarjoilu
	Sosiaalilifia
	Kodintarvike
	Vapaa-aika, urheilu
	Varasto
	Käytävämyynti
	Tavaratalo
	Vaate, muoti
	Terveys, kauneus
	Muu erikoislifia
	Elintarvike, palvelustavara
JULKINEN	
Julkisen toiminta	Julkisen palvelu, kulttuuri
YLEINEN	
Kiinteistötilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakashissi	
Tavarahissi	



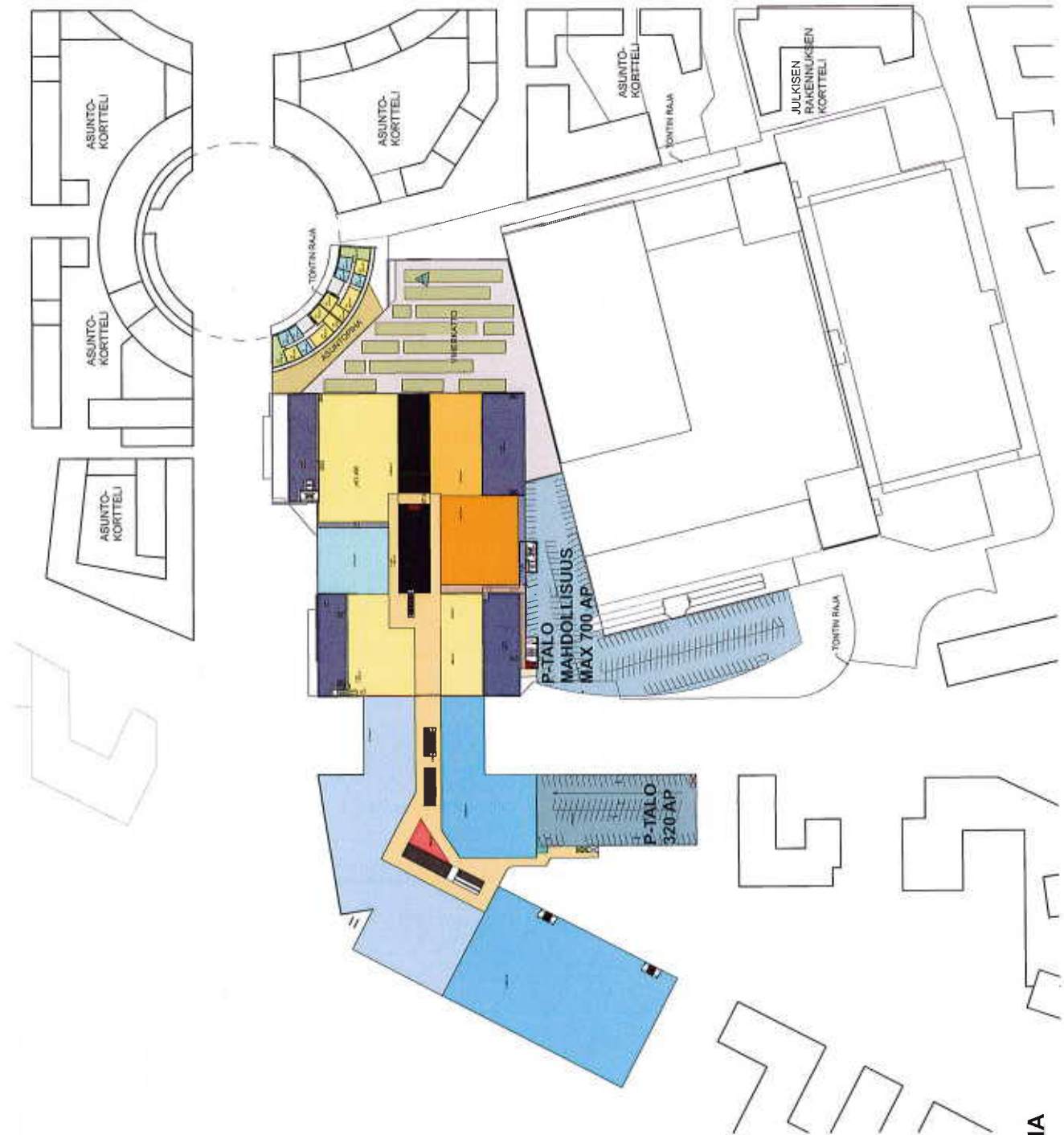
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN			
Myynti	Yritystoiminta	Palvelu	
	Ravintola, kahvio, baari		
	Tarjottu		
	Sosiaalilaitte		
	Kodintarvike		
	Vapaa-ajaa, ummellu		
	Varasto		
	Käytävämyynti		
	Tavaratalo		
	Vaate, muoti		
	Toimisto		
	Terveys, kauneus		
	Muu erikoislake		
	Eiintarvike, päivittäistavara		
	JULKINEN		
	Julkisen toiminta		
	Julkisen palvelu, kulttuuri		
	YLEINEN		
	Kiinteistöjen tiliat		
	Kauppakäytävä		
	Asiakas WC		
	Pysäköinti		
	Huolto		
	Tekniikka		
	Asiakashissi		
	Tavarahissi		



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Yritystoiminta		
Myynti		Palvelu
Ravintola, kahvio, baari		
Tarjottu		
Sosiaalitala		
Kodintarvike		
Vapaa-aika, urheilu		
Varasto		
Käytävämyynti		
Tavaratalo		
Vaate, muoti		
Toimisto		
Terveys, kauneus		
Muu erikoistilke		
Elintarvike, päivittäistavara		
JULKINEN		
Julkinen toiminta		
Julkinen palvelu, kulttuuri		Palvelu
YLEINEN		
Kiinteistön tilat		
Kauppakäytävä		
Asiakas WC		
Pysäköinti		
Huolto		
Tekniikka		
Asiakashissi		
Tavarahissi		

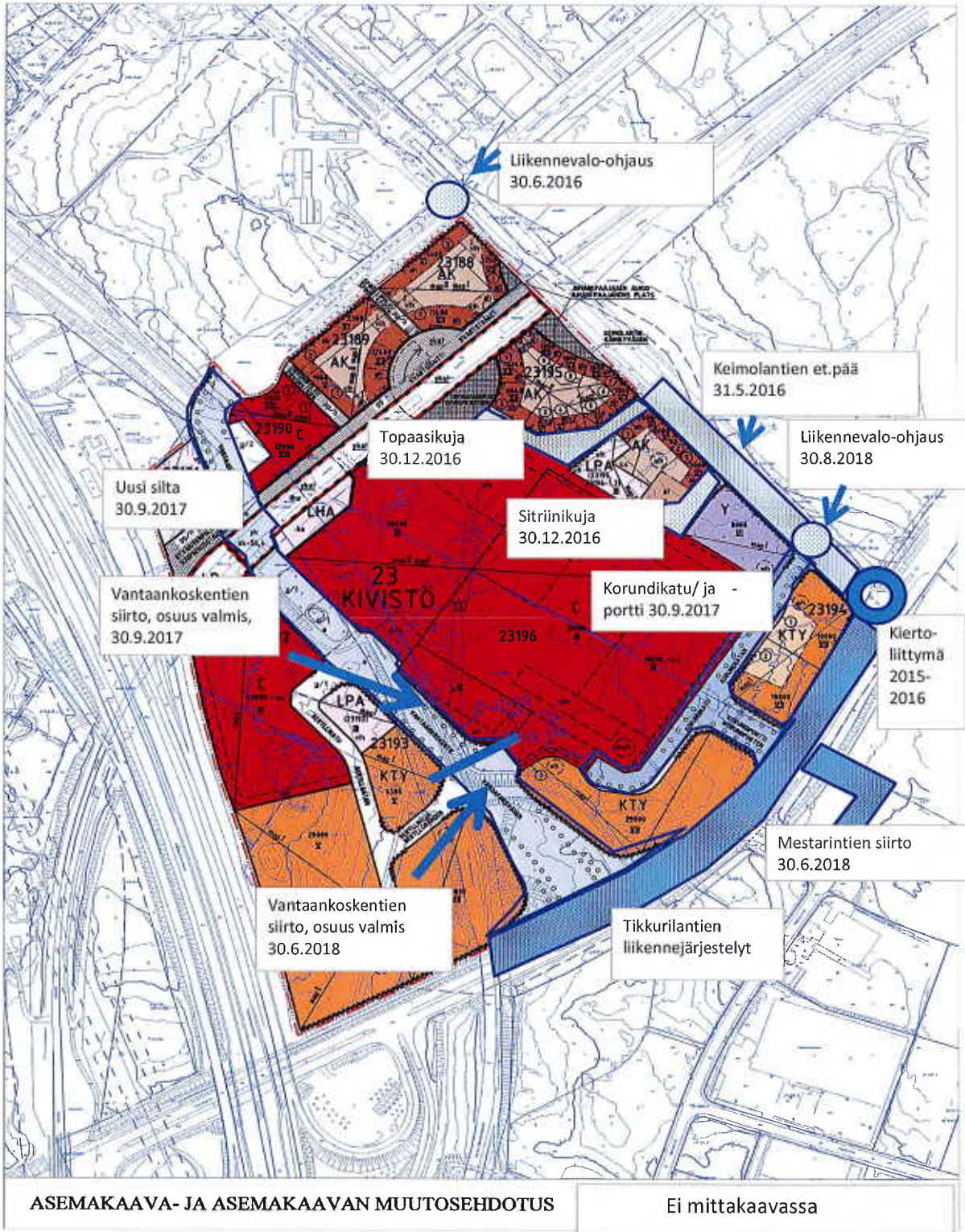


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

Asemakaava 230800.

Sopimuksen liite nro 4.

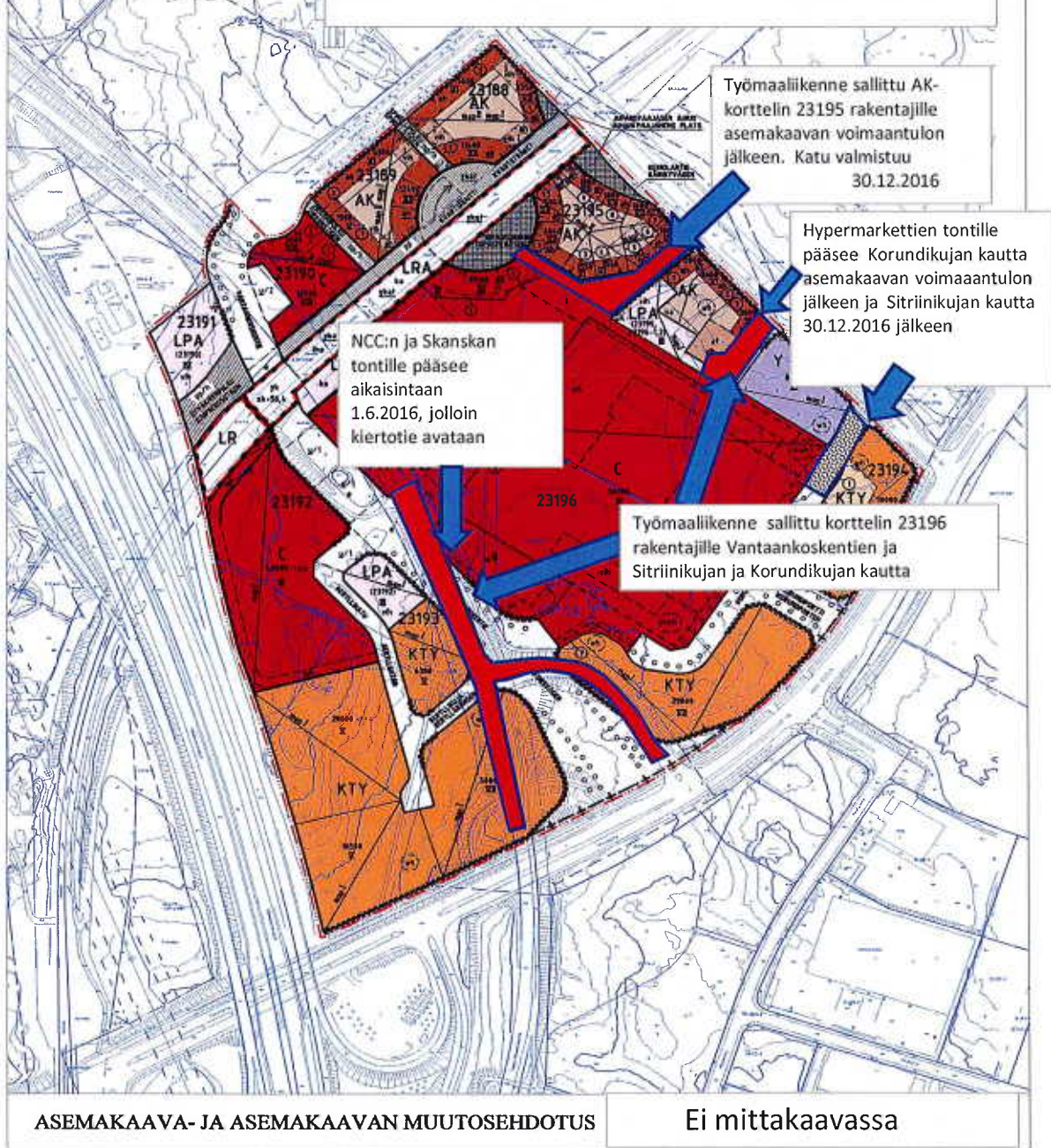
Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa. Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



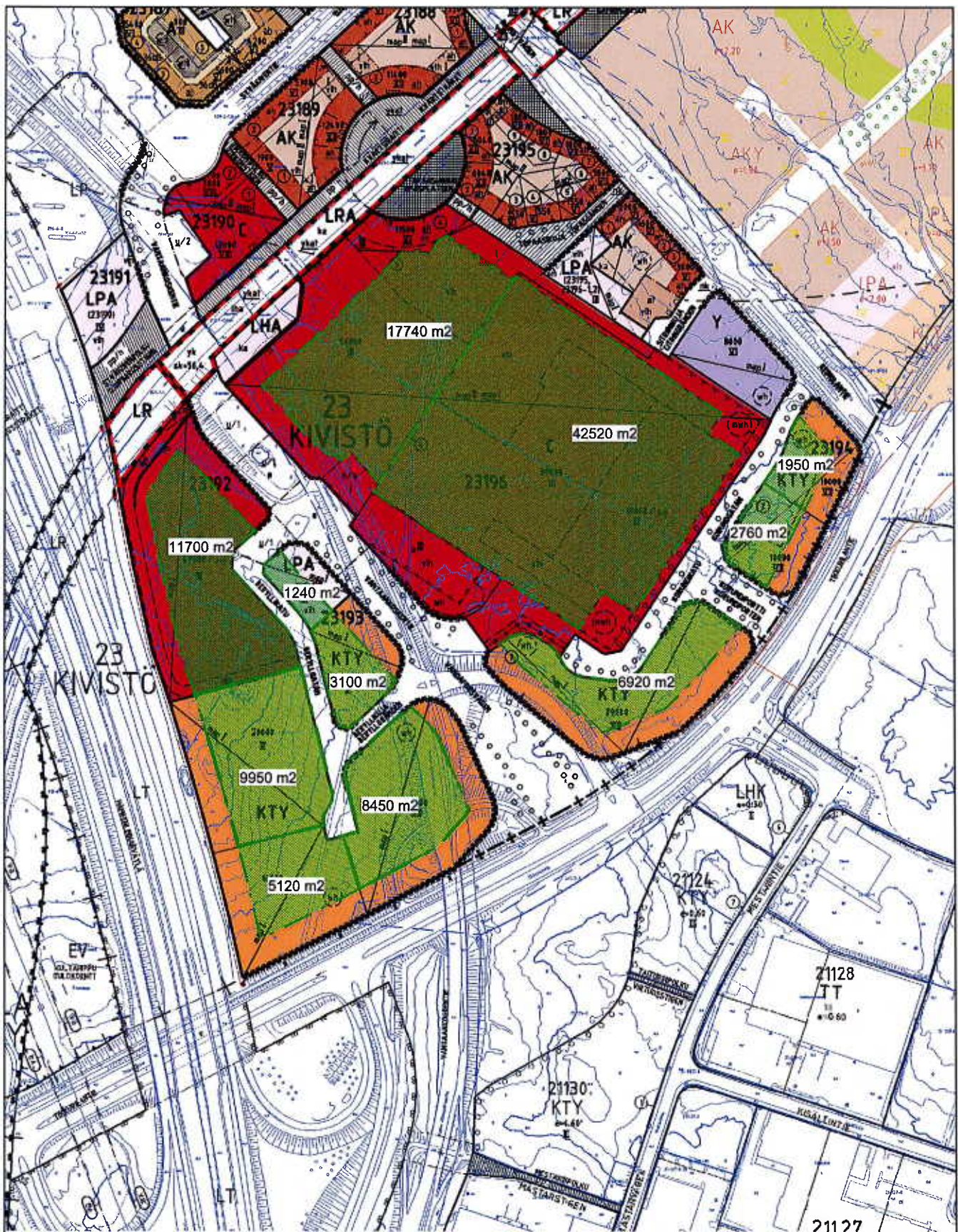
1.6.2015 HM

Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.

Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet
katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.



1.6.2015 HM



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

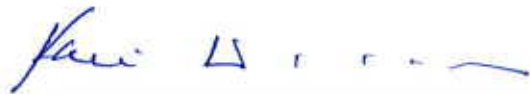
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) kiinteistöä 92-23-196-7.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 22.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juhani Myllymäki
kaupunginlakimies



8 §

Esisopimuksen raukeaminen kiinteistön kaupasta /Kivistön hypermarketkeskus / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto / AK

VD/5009/10.00.02.00/2015

HP/GK

Todetaan esisopimus päivittäistavarakauppojen kanssa Kivistön hypermarketkeskuksesta rauenneeksi.

Vantaan kaupunki on allekirjoittanut 4.12.2015 esisopimuksen kiinteistön kaupasta Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa 18 000–30 000 k-m²:n suuruisen hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8. Vantaan kaupunginhallitus päätti esisopimuksen solmimisesta 30.11.2015 tekemällään päätöksellä § 23.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on ollut, että Kivistön Kaupunkikeskus 1 asemakaava nro 230800 on tullut voimaan. Asemakaava tuli voimaan 24.8.2016. Toisena edellytyksenä on ollut, että päivittäistavarakaupat tekevät investointipäätöksen hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta. Investointipäätöstä ei ole tehty. Kolmantena edellytyksenä on ollut, että NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ovat tehneet investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m²:n suuruisen kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta naapuritontille kortteliin 23196 tontille 7. Tällaista investointipäätöstä ei ole tehty. Lopullinen kauppakirja olisi voitu allekirjoittaa myös ilman tietoa kauppakeskuksen investointipäätöksestä.

Kauppakirja piti allekirjoittaa vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Ruokakesko Oy:llä ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla on ollut tämän jälkeen mahdollisuus jatkaa omalla ilmoituksellaan enintään 33 kuukautta lopullisen kauppakirjan allekirjoitusta, mikäli ne eivät ole päässeet sopimukseen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erinäisistä keskinäisistä vahvistuksesta koskien mm. hypermarkettien toteutusta, kauppakeskuksen vuokratun pinta-alan määrää ja yhteistä avaamisajankohtaa. Tällaisia keskinäisiä vahvistuksia osapuolet eivät ole antaneet toisilleen. Esisopimuksen mukainen määräaika päättyi 24.5.2020.

Esisopimuksen ehtojen mukaan esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun asemakaavan tultua määräajassa voimaan osapuolet eivät ole tehneet investointipäätöstä eivätkä antaneet toisilleen keskinäisiä vahvistuksia. Näin ollen esisopimus on rauennut 25.5.2020.

Esisopimuksen mukaisesti päivittäistavarakaupat ovat maksaneet 754 847,20 € etumaksuna tulevasta kaupasta. Esisopimuksen mukaan kaupunki palauttaa 50 % etumaksusta päivittäistavarakaupoille, mikäli ne eivät ole tehneet tarvittavaa investointipäätöstä eivätkä ole antaneet ja saaneet keskinäisiä vahvistuksia rakennusliikkeiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) todetaan esisopimus kiinteistön kaupasta korttelista 23196 tontista 8 Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa rauenneeksi.
- b) palautetaan Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle 50 % etumaksusta, yhteensä 377 423,60 €.

**Käsittely:**

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus kiinteistön kaupasta / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto / Kivistön kaupunkikeskus 1
- Esisopimuksen liitekartat

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050-3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti / ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja / **Ruokakesko Oy** (jäljempänä Kesko) ja **Helsingin Osuuskauppa Elanto** (jäljempänä Hoke) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. Kesko ja Hoke ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat**.

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 antaa Keskolle ja Hokelle 31.12.2012 saakka voimassa olleen suunnitteluvaramuksen kaupan suuryksiköiden toteuttamiseksi Kivistön kaupunkikeskukseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa 31.5.2007 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tarkennuksista, joilla täsmennettiin mm. kaupan suuryksiköiden tontinluovutusehtoja. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 jatkaa Keskon ja Hoken yhteistä kaupan suuryksiköiden suunnitteluvaramusta ehdollisena 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvaramuksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Kesko ja Hoke ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä kauppakeskuksen toteuttajiksi 15.4.2013 valittujen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tulee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarjottu esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Keskon ja Hoken kaupan suuryksiköiden II-rakennusvaiheen laajennusalue yhteensä 10 000 k-m² on korttelissa 23196 (ohjeellinen tontti nro 9). Laajennus on mahdollista sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti laajennusalueita koskevan suunnitteluvaramuksen. Varausalueita on mahdollista käyttää varausaikana pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarket-keskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asutontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m² suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m²:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m² on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuukseltaan enintään 12 000 k-m² suuruista vaihetta. Suurin osa

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- sekä II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),
- b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m² suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m²:n suuruiset kaksi hypermarkettia,
- c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m² suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostaja näin ilmoittaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä:	Vantaan kaupunki (y-tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)
Ostaja:	Ruokakesko Oy (y-tunnus 1636677-9) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)
Kaupan kohde:	Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat: Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti – noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja – noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501 Määräalat yhdessä jäljempänä "Kaupan kohde". Kaupan kohde on esitetty liitteessä 2.

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla, Kaupungilta tällä kauppakirjalla sekä Axel ja Greta Sandellin kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista. Korttelin 23196 tontti nro 8 on jäljempänä "Tontti".

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen pinta-ala on vähintään 18 000 k-m².

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kaupakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että kauppahintaa tarkistetaan määrällä, joka vastaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulopäivänä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun ja kaupantekohetkellä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun muutosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) erässä seuraavasti:

- 1) Kauppahinnan ensimmäinen erä (etumaksu) seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa todetaan maksetuksi 4.12..2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.
- 2) Kauppahinnan toinen erä eli kolmemiljoonaa seitsemänsataaseitsemänkymmentäneljätuhatta kaksisataakolmekymmentäkuusi (3 774 236) euroa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan kolmannen erän – sekä em. indeksiehdon mukaisen kauppahinnan mahdollisen tarkistuserän – maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 3) Kauppahinnan kolmas erä kolmemiljoonaa yhdeksäntoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäkahdeksan ja 80/100 (3 019 388,80) euroa – sekä em. tavoin elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti määräytyvä kauppahinnan mahdollinen tarkistuserä – maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.5.2024. Kauppahinnan kolmannelle tarkistuserälle – maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan kauppahinnan kolmannen erän maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksytyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Hypermarket-keskuksen IA-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 18 000 k-m² ja jossa vähintään 16 000 k-m² on käytetty kahteen hypermarkettiin valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä,

- a) kun Vantaankoskentien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016. Muutoin kunnallistekniikan puolesta ei ole estettä rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, kun kaava on tullut voimaan, ja
- b) kun Ostajat ovat saaneet Tontin omistukseensa kokonaisuudessaan.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Edellä tässä kohdassa sanotulla kaupan kohteen luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "Ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä kaksi (2) miljoonaa euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 7 Kauppakeskuksen I-vaiheeseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata yhtä aikaa. Näin ollen NCC:lle ja Skanskalle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Ostajien pyynnön/pyyntöjen tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaava-suunnittelun yhteydessä.
12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden

yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

- 13.** Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvistä käytämisestä.
- Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 14.** Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.
- 15.** Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 16.** Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.
- 17.** Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.
- 18. Kiinnitykset** Kaupunki luovuttaa Kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

19.2 Tontin ja tontin 7 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 7 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutosten mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiansa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä

- hypermarketkeskuksen Tontin toisen kerroksen 5000 k-m²:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Kauppakeskuksen tontin nro 7 kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteudet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen tontin nro 7 Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen Tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti hypermarketkeskuksen Tontti saa käyttää em. huoltoyhteyttä kauppakeskuksen tontin 7 osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä Tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentille johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3

Tontin ja Kaupungin väliset rasitteet

Tontin eteläreunassa oleva vesihuollolle varattu, asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen merkitty alue tulee Tontille rasitteeksi. Sille tulee olla pääsy korjauksia ja saneerauksia varten kaikissa tilanteissa.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa. Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Hypermarketkeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteudet Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tikkurilantie ja sen kiertoliittymät sekä pääasiassa Tonttia palvelevat katuyhteudet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Hypermarketkeskuksen IA-vaihe vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2

Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

- 20.3** Kellaripysäköintien luiskat tukimuureineen jäävät Tontin omistukseen kaikilta osin myös katualueella. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslu-pahakemuksessa.
- 20.4** Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloit-tamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja vie-märijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivo-jen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.
- 20.5** Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Ve-sihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottele-vat suoraan HSY Veden kanssa.
- 20.6** Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvitta-vat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustan-nuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävydestä eikä rengasjohtoverkosta.
- 20.7** Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mu-kaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hu-levesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemä-reihin.
- 20.8** Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksyttävä kaupungin geotekniikkayk-siköllä. Vementiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusve-det voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni-tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.
- 20.9** Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne-tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvit-taessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvut.
- 20.10** Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjois-puolelle siten, että se on käyttöön otettavissa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

- 21.1** Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan raken-tamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se ra-kentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.
- 21.2** Kaupunki on valmis aloittamaan em. väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoite-taan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

- 21.3** Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun kaava on tullut voimaan ja sopimukset, suunnitelmat sekä tarvittavat luvat ovat kunnossa.
- 21.4** Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät ka-
tu-, silta-, linja-autotermiinali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

- 22.1** Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.
- 22.2** Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoisen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataatuhatta (600 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonnäköveroton maksu.
- 22.3** Toisen rakennusvaiheen (Varausalue) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena kaksisataatuhatta (200 000) euroa. Tämä korvaus on arvonnäköveroton maksu. Tämä myöhemmin maksettava korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksu-
hetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. II-vaiheen korvaus maksetaan Varausalueen tonttikaupan yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.

23. Kauppakeskuksen puolelle ehdotetut liityntäpysäköintipaikat

NCC ja Skanska ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi kortteliin 23196 tontille 7 suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki ja Ostajat voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaavat tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista kumpikin 50 %:n osuudella.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle, yksi Ruokakesko Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100) kauppakirjan ehdon nro 1 mukaisesti.

Kauppahinnasta seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että Kesko ja/tai Hoke ei ole tehnyt kohdassa I b mainittua investointipäätöstä tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) ei ole saatu alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa, niin Kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakaksikymmentäkolme ja 60/100 (377 423,60) euroa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

- 1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m² hypermarketteja ja
- 2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
 - a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
 - b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä

mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja

- c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m² vuokrattavaa pinta-alaa, ja
- 3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) eivät ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33 kuukaudella jatkettussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2022.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ruokakesko Oy:lle, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannonle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Ruokakesko Oy:n
puolesta valtakirjalla

Antti Palomäki
aluejohtaja

Helsingin Osuuskauppa Elannon
puolesta valtakirjalla

Jyrki Karjalainen
kiinteistöjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, aluejohtaja Antti Palomäki valtakirjalla Ruokakesko Oy:n puolesta ja kiinteistöjohtaja Jyrki Karjalainen valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

- LIITTEET:**
- Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
 - Liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
 - Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
 - Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
 - Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
 - Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuukauppa Elannon kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavia määräaloja: Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti: noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 23.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

VALTAKIRJA

Valtuuttaja Helsingin Osuuskauppa Elanto

Valtuutettu Jyrki Karjalainen

Valtuutus Valtuutamme valtuutetun puolestamme solmimaan kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla Helsingin Osuuskauppa Elanto - yhdessä Ruokakesko Oy:n kanssa - perustettavan yhtiön lukuun sitoutuvat esisopimuksessa todettujen ehtojen täytyttyä ostamaan Vantaan kaupungilta Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m²:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Valtuutettu on oikeutettu allekirjoittamaan esisopimuksen ja tekemään muut esisopimuksen solmimisen edellyttämät toimet.

Helsingissä 3.12.2015

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO



Juha Eronen



Mika Lehmusvuori



VALTAKIRJA

Valtuutamme johtaja Antti Palomäen allekirjoittamaan esisopimuksen, jolla Ruokakesko Oy sitoutuu yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa ostamaan Vantaan kaupungilta perustettavan yhtiön lukuun yhteensä 7.548.472,00 euron kauppahinnalla noin 18743 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2461 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-409-3-131-M501 sen jälkeen, kun asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800, Kivistön Kaupunkikeskus 1, on tullut voimaan.

Helsingissä, joulukuun 3. päivänä 2015

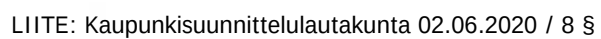
RUOKAKESKO OY



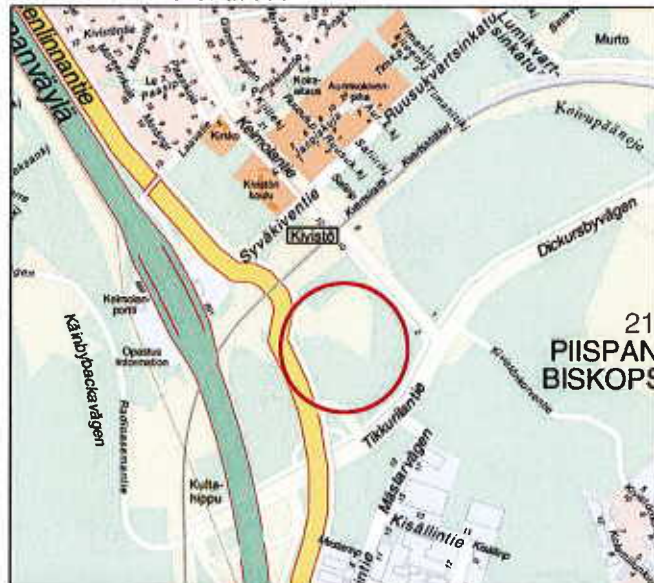
Juhani Rontu



Markku Jantunen



KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

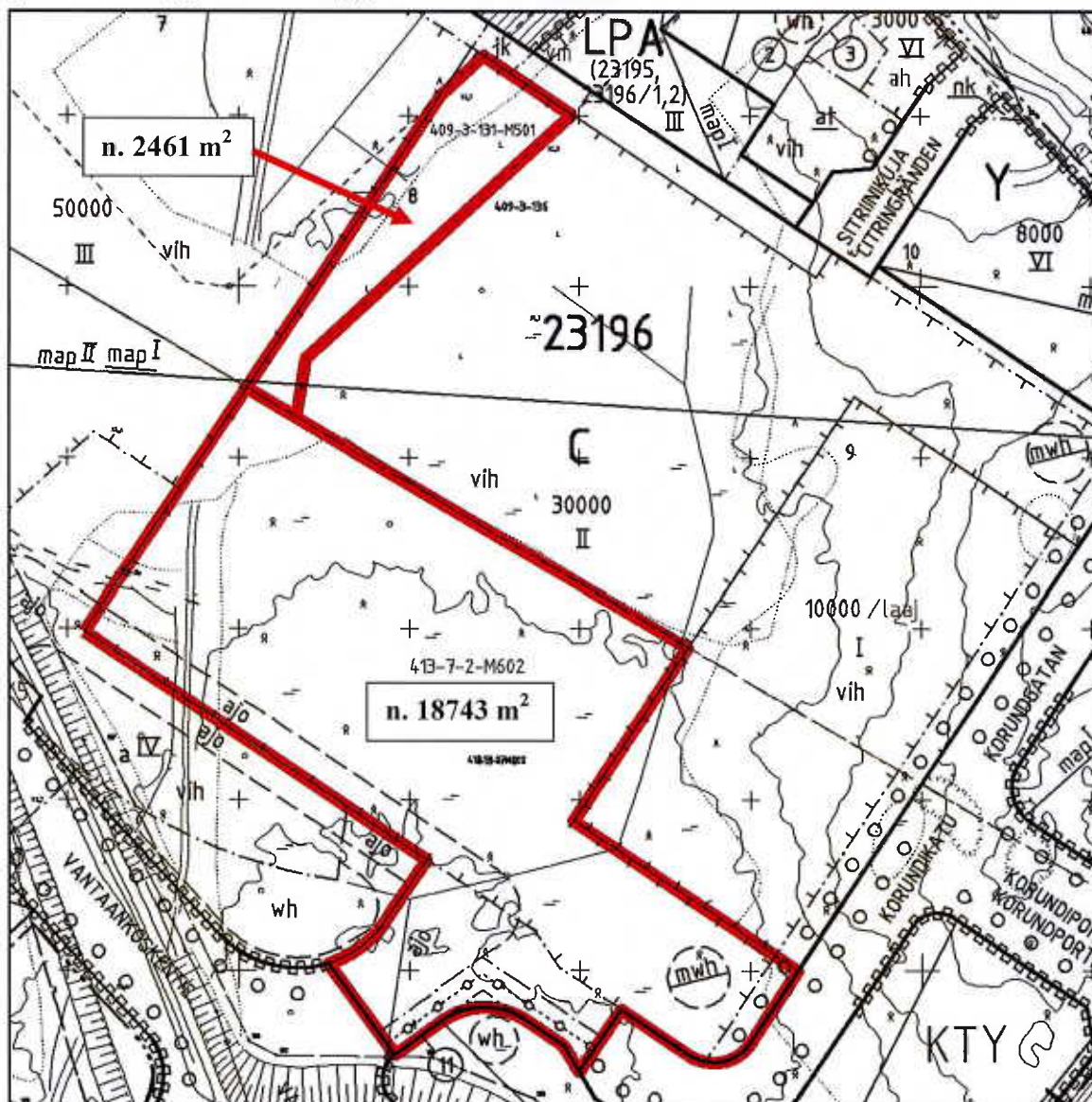
KIINTEISTÖKAUPPA /
 myyjä: Vantaan kaupunki
 ostaja: Ruokakesko Oy ja
 Helsingin Osuuskunta Elanto
 perustettavan yhtiön lukuun

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

**Kylät: LAPINKYLÄ (409)
 PIISPANKYLÄ (413)**

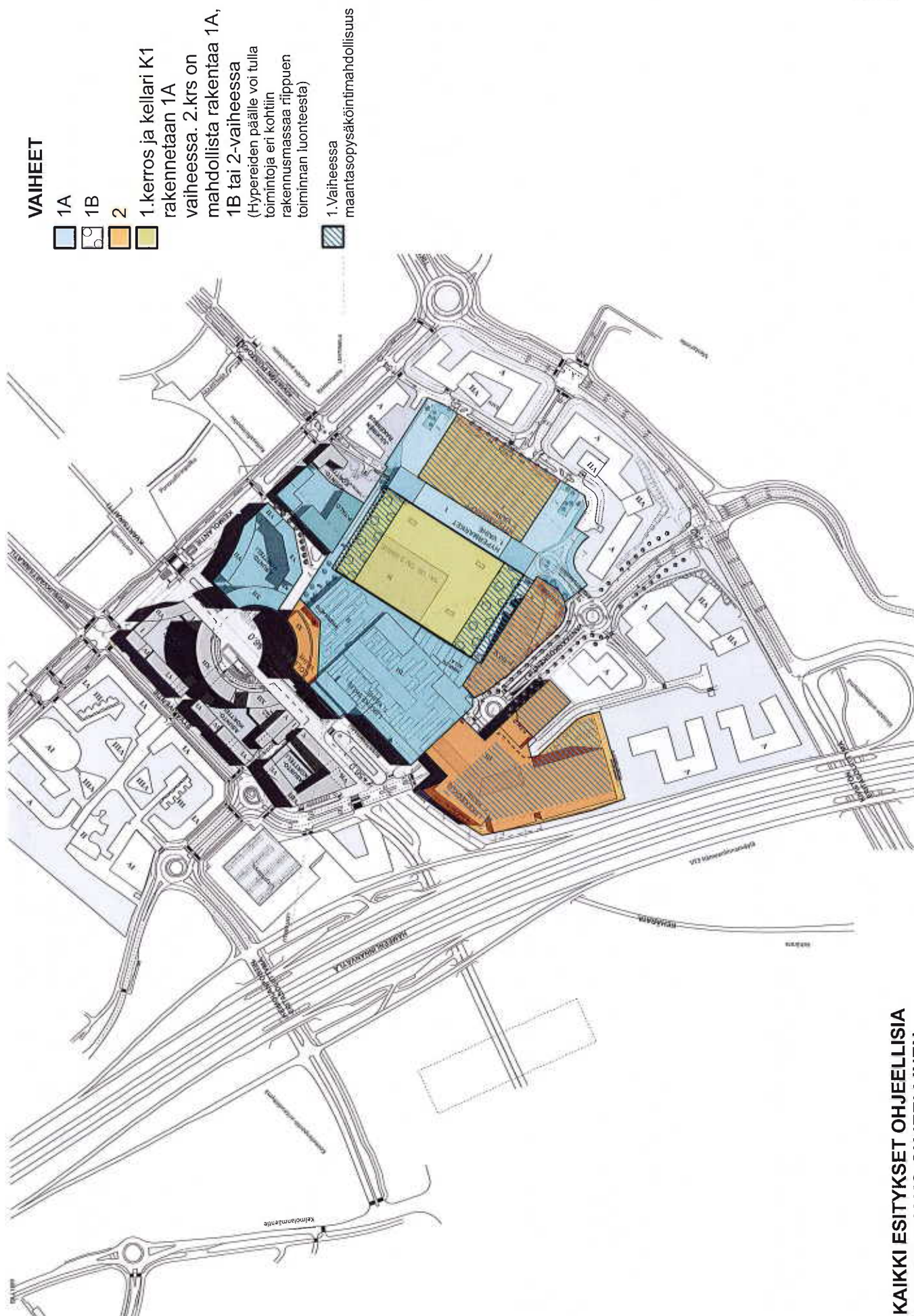
**n. 2461 m²:n suuruinen määräala
 määräalasta: 92-409-3-131-M501**

**ja
 n. 18743 m²:n suuruinen määräala
 määräalasta: 92-413-7-2-M602
 (yhteensä n. 21204 m²)**



0 50 100m

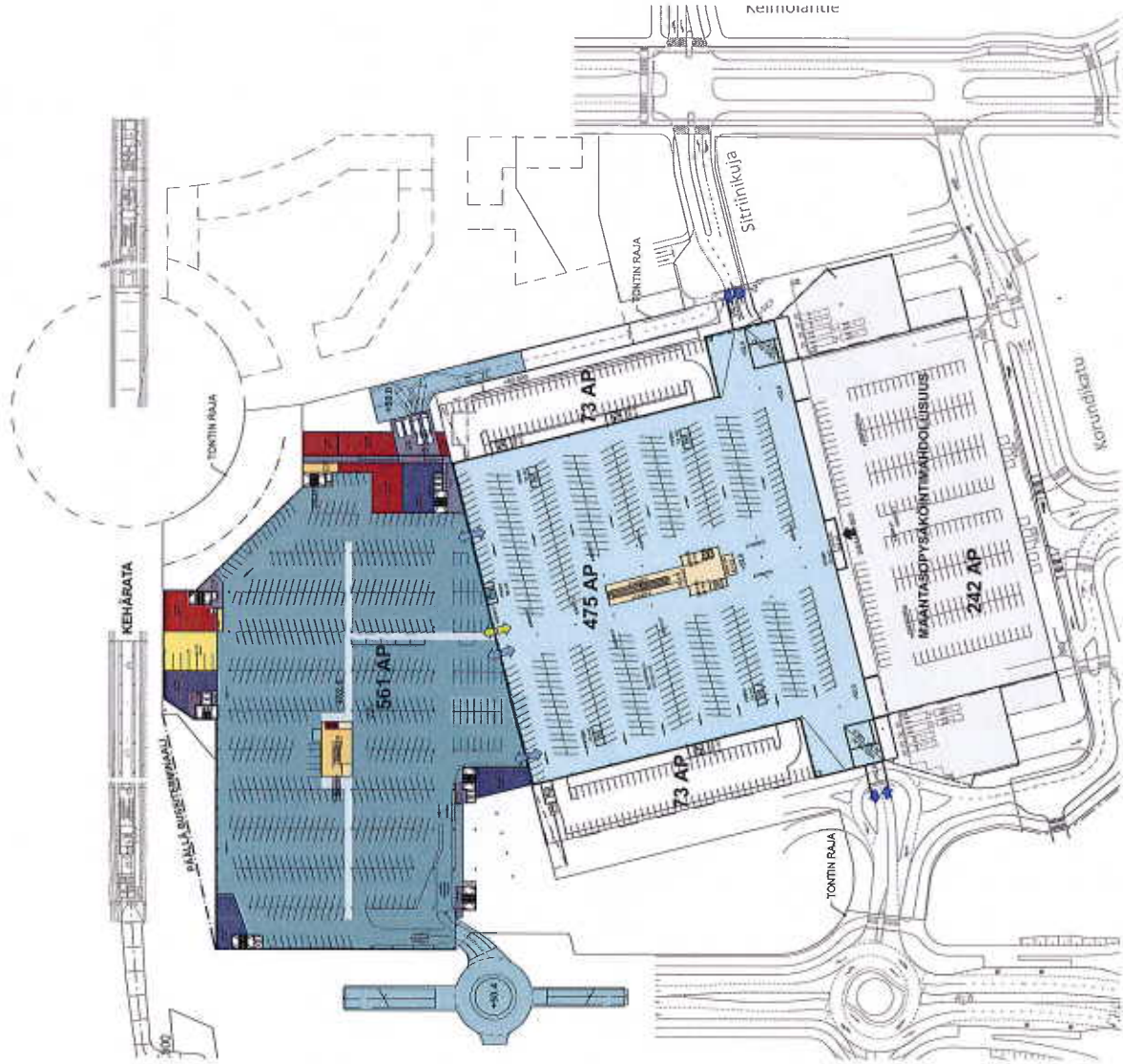
1:2000



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

KAUPALLINEN	
Yritystoiminta	
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjolu	
Sosiaalitala	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN	
Julkisen toiminta	
Julkisen palvelu, kulttuuri	Palvelu
YLEINEN	
Klinettien tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakashissi	
Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

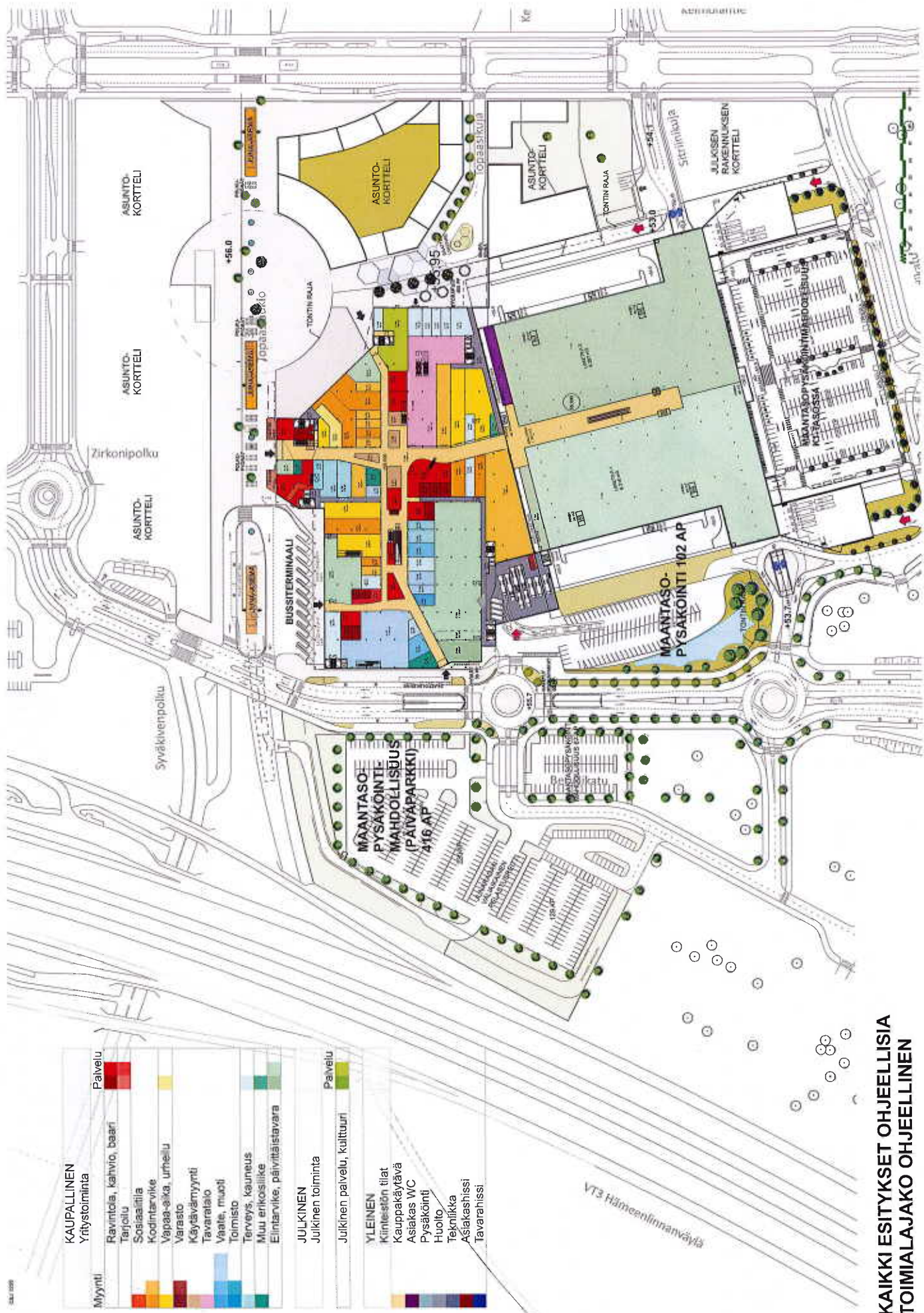
KIVISTÖN | NCC - SKANSKA MAANKÄYTTÖLUONNOS
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

VAIHE 1A K1 POHJAPIIR. 1:2000

LUONNOS

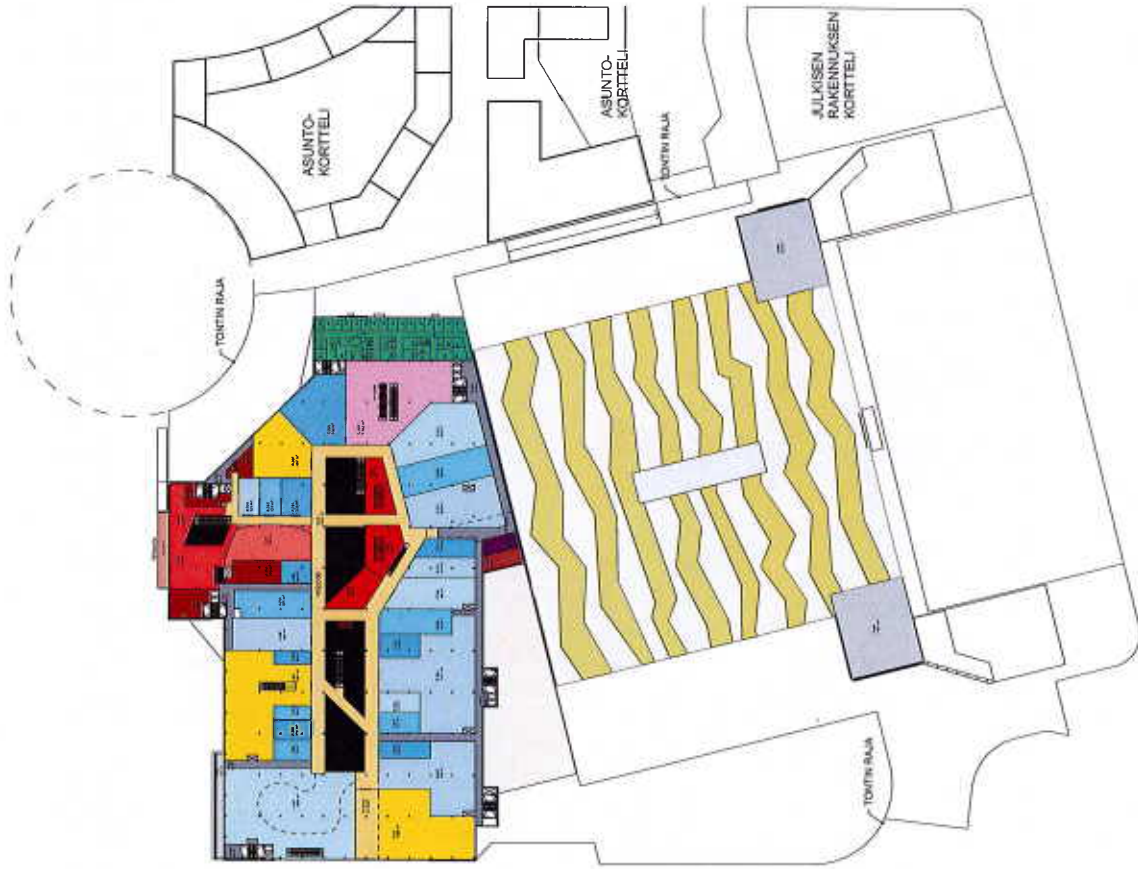
24.11.2015

2



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN	
Yritystoiminta	
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitala	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Väike, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Ei-tarvike, päivittäistavara	
JULKINEN	
Julkinen toiminta	
Julkinen palvelu, kulttuuri	
Palvelu	
YLEINEN	
Kulttuurin tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakshissi	
Tavarahissi	



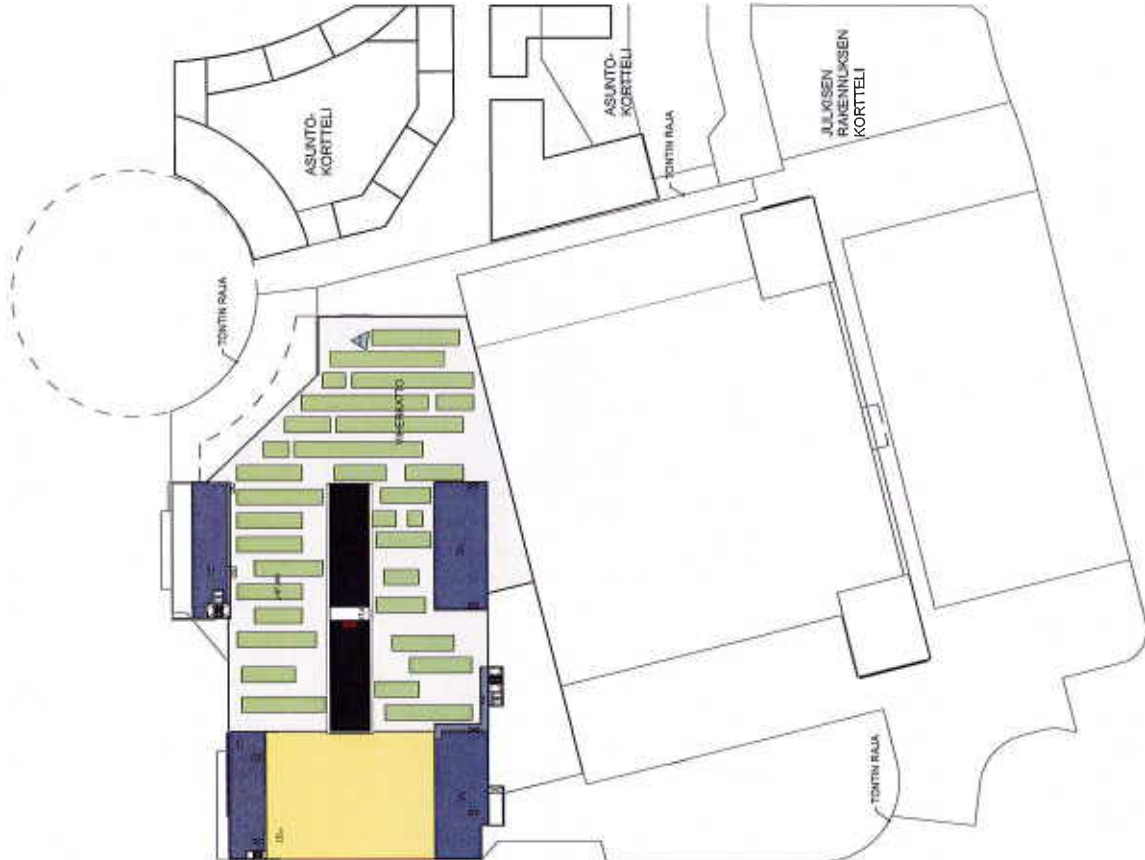
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA **MAANKÄYTTÖLUONNOS**
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

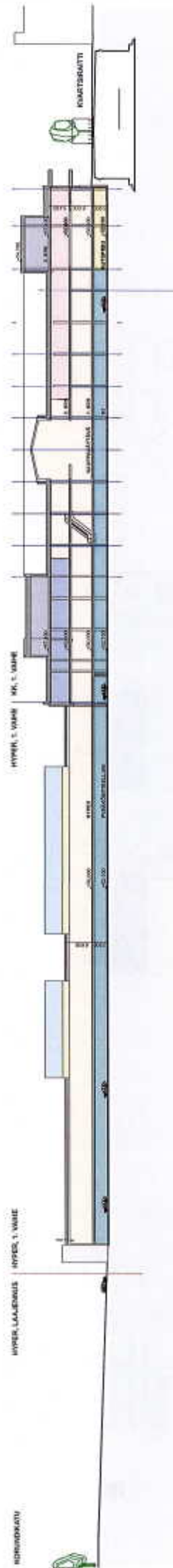
VAIHE 1A 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000

LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN	
Yritystoiminta	
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitalo	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Väestö, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN	
Julkinen toiminta	
Julkinen palvelu, kulttuuri	Palvelu
YLEINEN	
Käytävämyynti	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakashissi	
Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA MAANKÄYTTÖLUONNOS
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

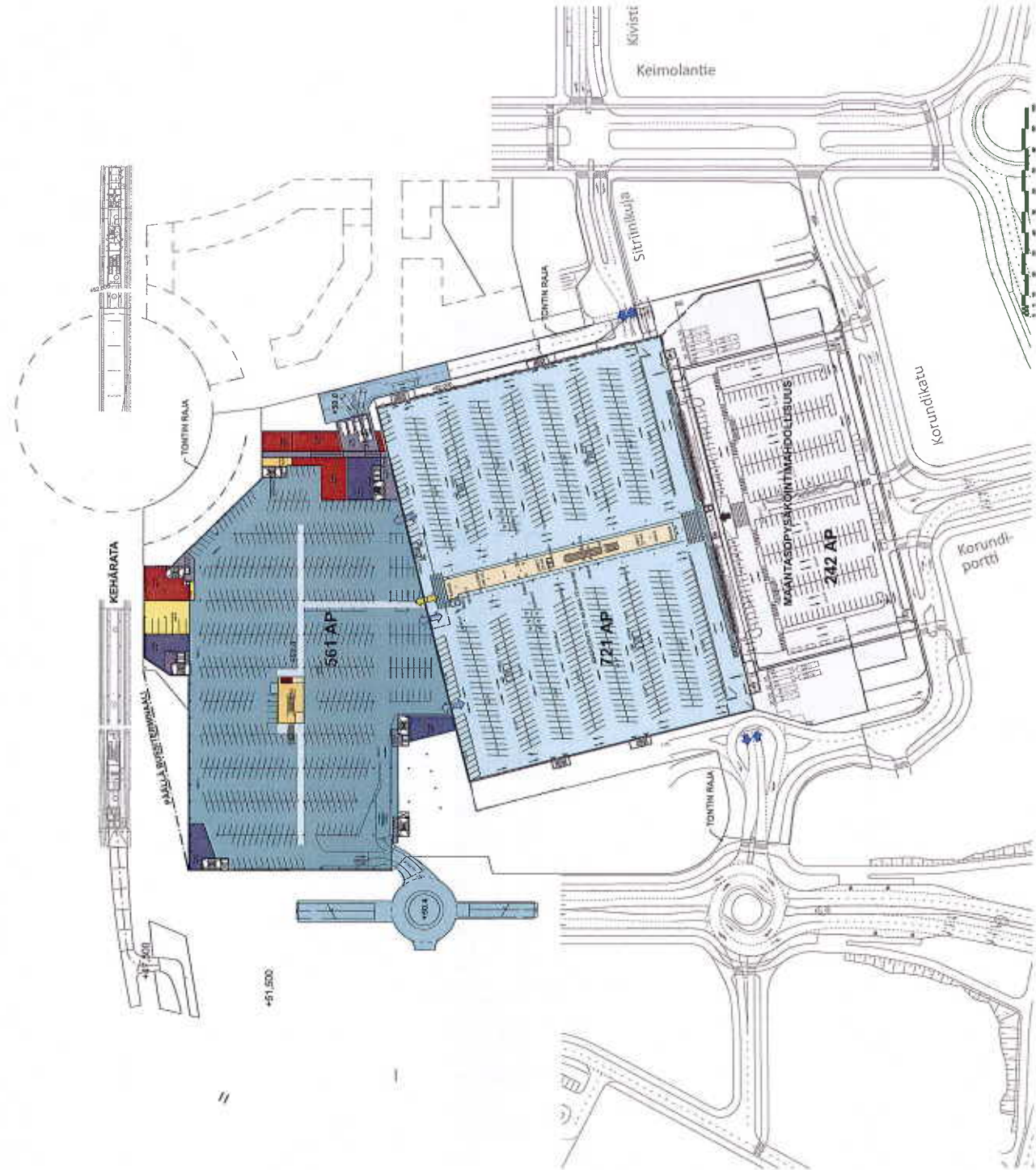
VAIHE 1A LEIKKAUS D 1:1000 LUONNOS 24.11.2015



VAIHE 1A LEIKKAUS B	1:1000	LUONNOS	24.11.2015
---------------------	--------	---------	------------

KIVISTÖN | **NCC - SKANSKA** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**
KAUPUNKIKESKUS | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX**

KAUPALLINEN	
Myynti	Palvelu
Yritystoiminta	
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitala	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Voite, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, palvelustavara	
JULKINEN	
Julkisen toiminta	
Julkisen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN	
Kiinteistön tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakashissi	
Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN | NCC - SKANSKA MAANKÄYTTÖLUONNOS
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

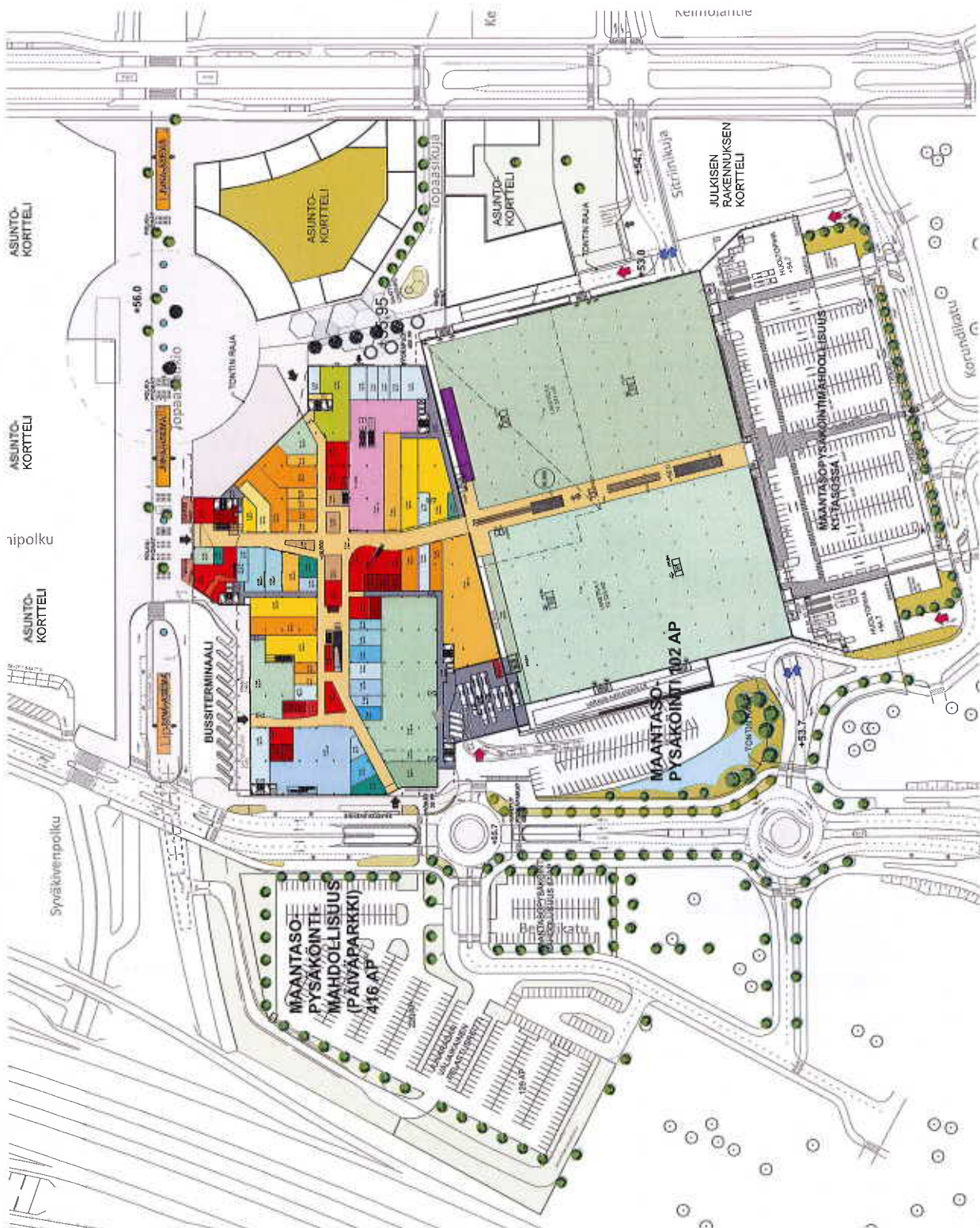
VAIHE 1B K1 POHJAPIIR.

1:2000 LUONNOS

24.11.2015

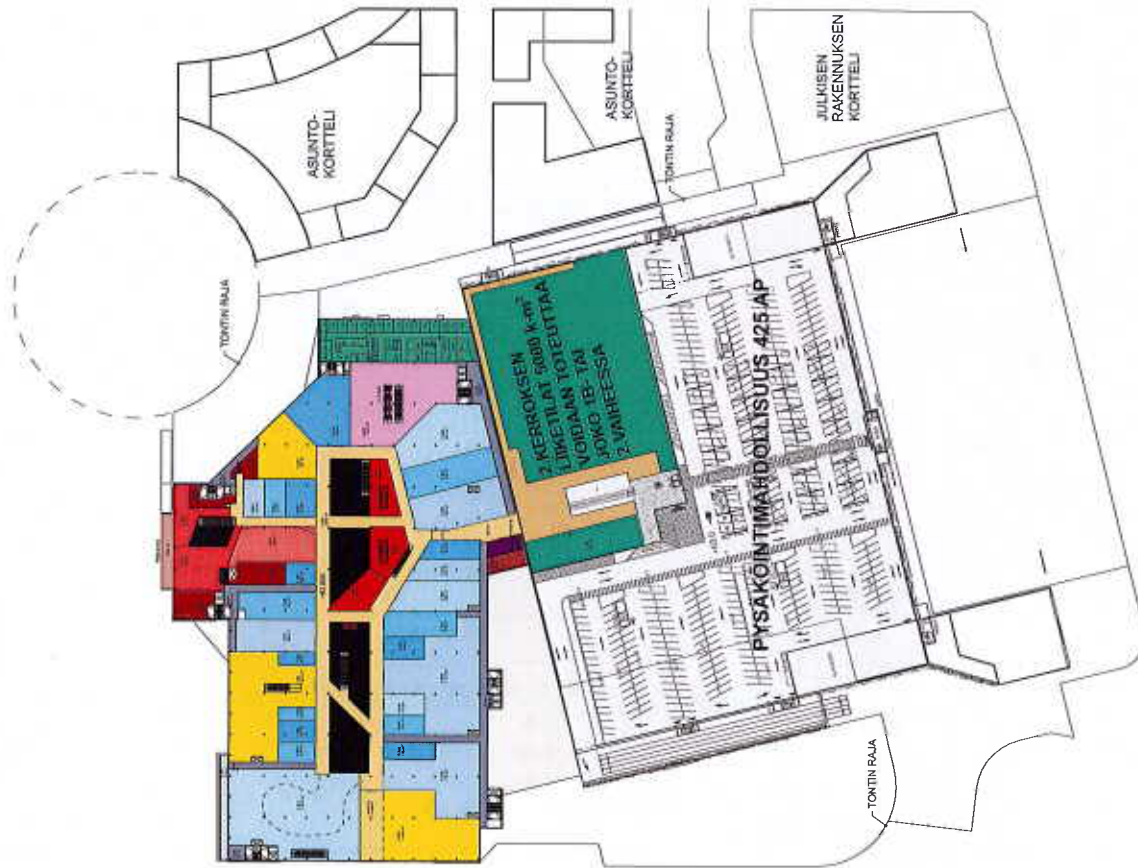
8

KAUPALLINEN	
Myynti	Palvelu
Yritystoiminta	Ravintola, kahvila, baari
	Tarjottu
	Sosiaalitala
	Kodintarvike
	Vapaa-ajaa, urheilua
	Varasto
	Käytävämyynti
	Tavaratalo
	Vaate, muoti
	Toimisto
	Terveys, kauneus
	Muu erikoistie
	Eiintarvike, päivittäistavara
JULKINEN	
Julkisen toiminta	Palvelu
	Julkisen palvelu, kulttuuri
YLEINEN	
	Kiinteistötilat
	Kauppakäytävä
	Asiakas WC
	Pysäköinti
	Huolto
	Tekniikka
	Asiakashissi
	Tavarahissi



KAUKKI ESITYKSET OHJEELLISIA TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN	
Myynti	Yritystoiminta
	Ravintola, kahvio, baari
	Tarjottu
	Sosiaalitala
	Kodintarvike
	Vapaa-ajaa, urheilu
	Varasto
	Käytävämyynti
	Tavaratalo
	Vaate, muoti
	Toimisto
	Terveys, kauneus
	Muu erikoisliike
	Elintarvike, päivittäistavara
	JULKINEN
	Julkinen toiminta
	Julkinen palvelu, kulttuuri
	Palvelu
	YLEINEN
	Kiinteistön tilat
	Kauppakäytävä
	Asiakas WC
	Pysäköinti
	Huolto
	Tekniikka
	Asiakshissi
	Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

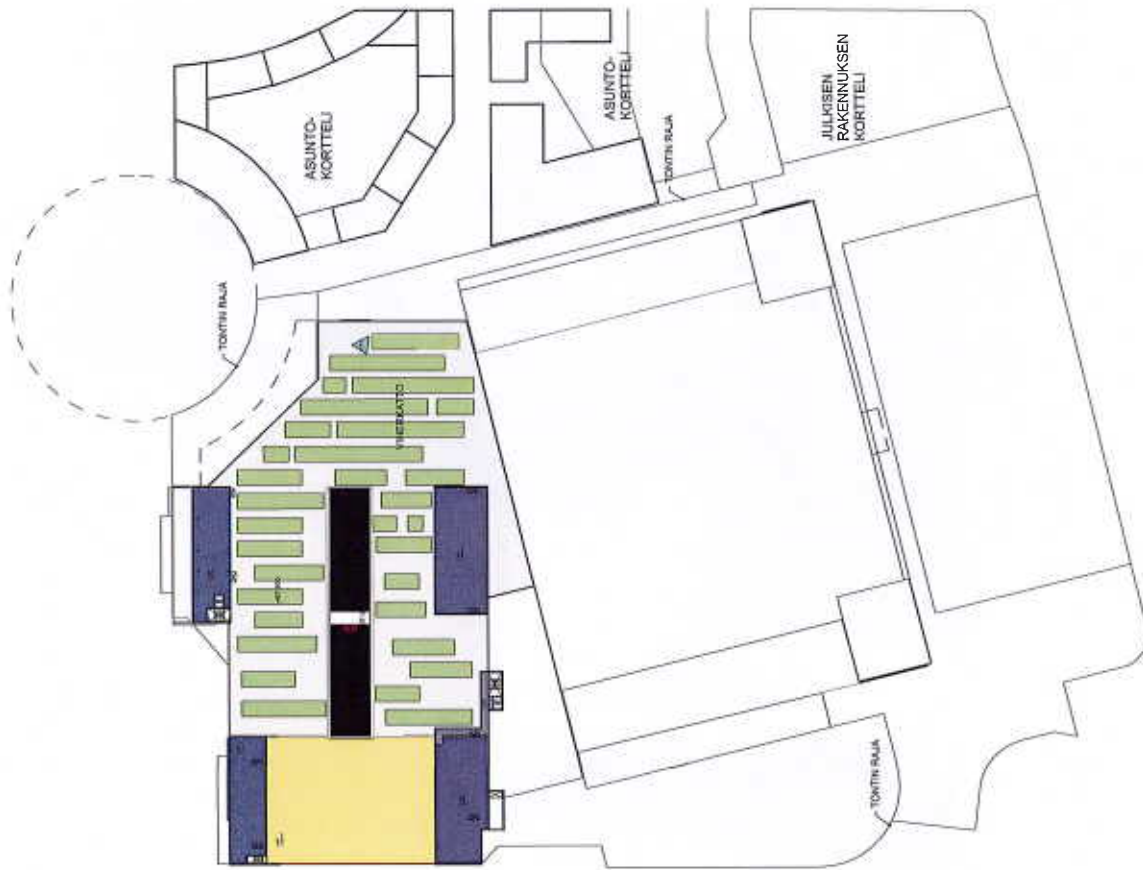
KIVISTÖN | NCC - SKANSKA MAANKÄYTTÖLUONNOS
KAUPUNKIKESKUS | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

VAIHE 1B 2.KRS POHJAPIIR.

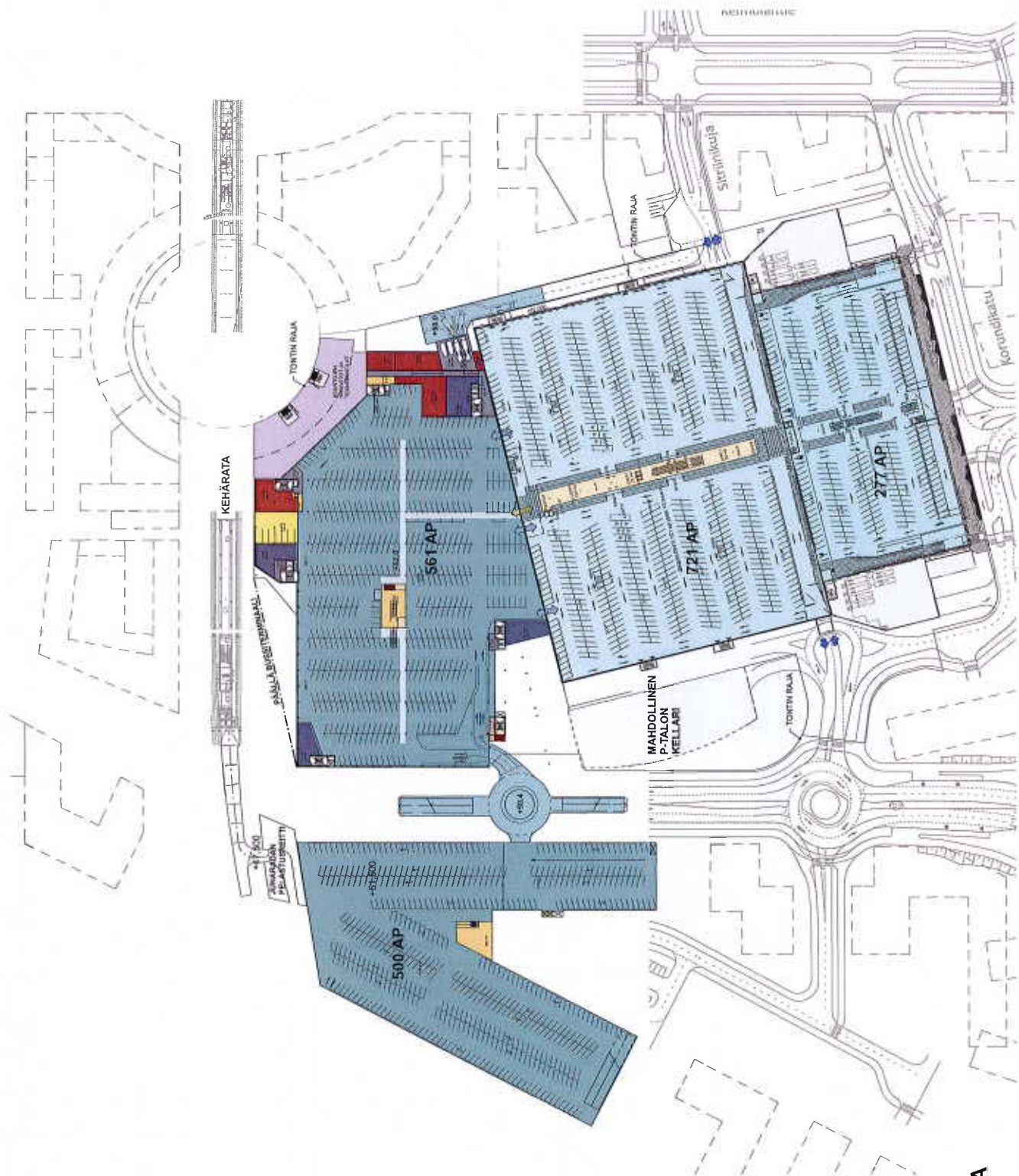
1:2000 LUONNOS

24.11.2015

KAUPALLINEN	
Yritystoiminta	
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitalo	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Väestö, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoistila	
Elintarvike, palvelustavara	
JULKINEN	
Julkinen toiminta	
Julkinen palvelu, kulttuuri	Palvelu
YLEINEN	
Kiinteistön tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakashissi	
Tavarahissi	

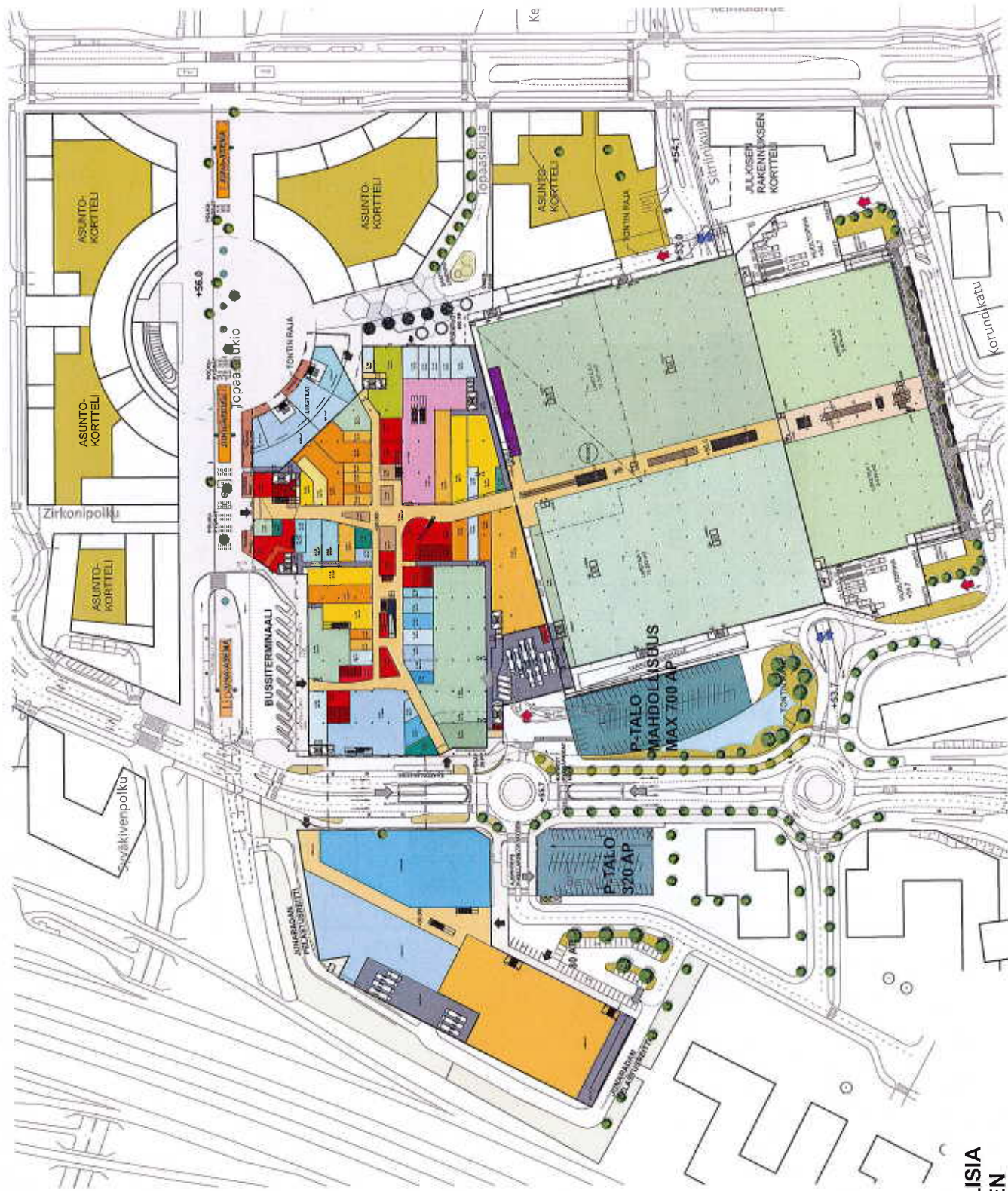


KAUPALLINEN		
Myynti	Yritystoiminta	Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjola	
	Sosiaalitala	
	Kodintarvike	
	Vapaa-ajan, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Ei-tarvike, palvelu-avara	
	JULKINEN	
	Julkisen toiminta	
	Julkisen palvelu, kulttuuri	
	YLEINEN	
	Kiinteistön tilat	
	Kauppakäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakashissi	
	Tavarahissi	



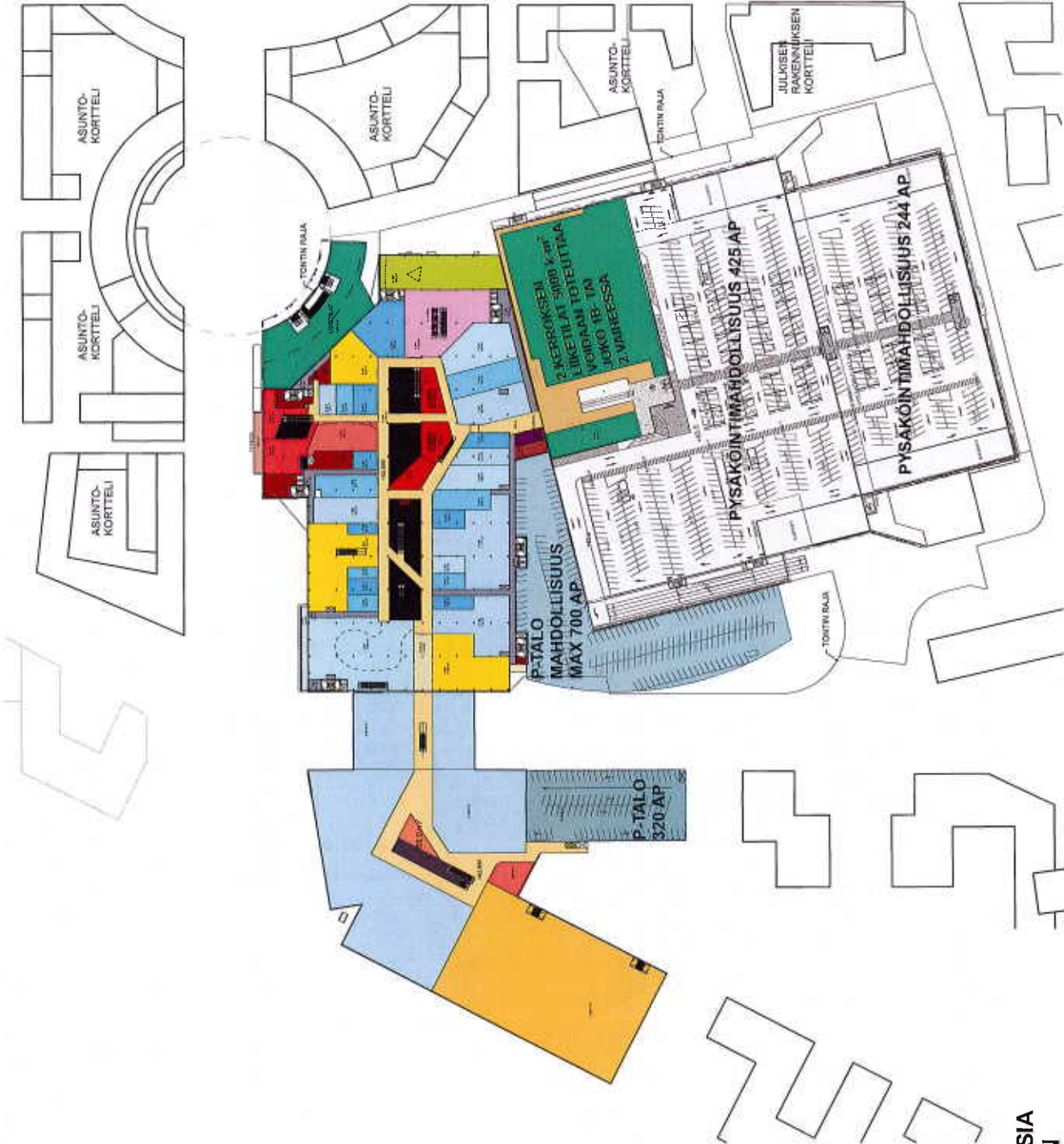
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN	
Myynti	Palvelu
Yritystominta	
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitalo	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoislake	
Elintarvike, palvelustavara	
JULKINEN	
Julkisen toiminta	Palvelu
Julkisen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN	
Kiinteistön tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakasohje	
Tavarahissi	



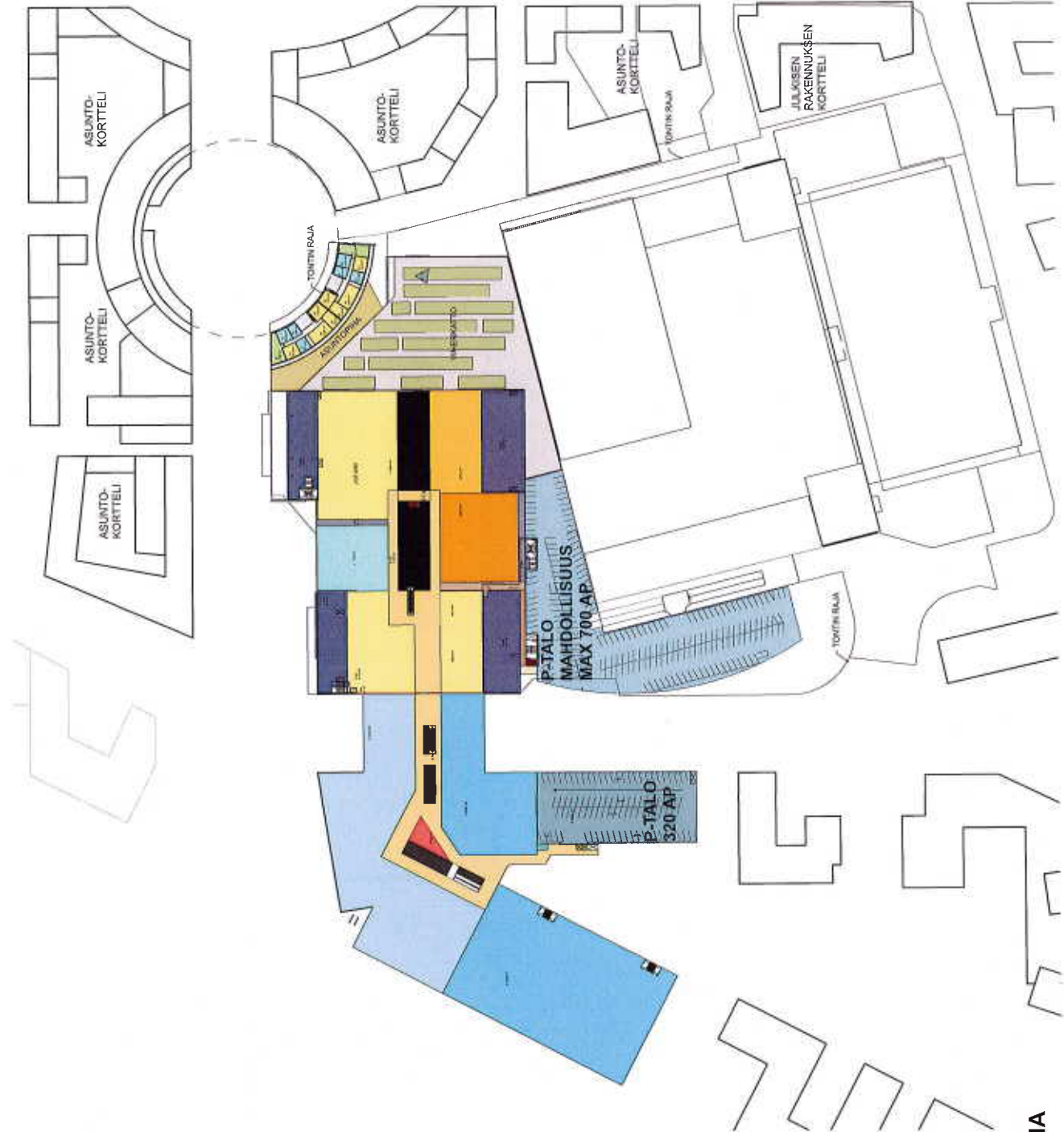
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN		
Myynti	Yritysoiminta	Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjottu	
	Sosiaalitalo	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, palvelustavara	
	JULKINEN	
	Julkisen toiminta	Palvelu
	Julkisen palvelu, kulttuuri	
	YLEINEN	
	Klinettien tilat	
	Kaupunkikäytävä	
	Asiakas WC	
	Pysäköinti	
	Huolto	
	Tekniikka	
	Asiakshissi	
	Tavarahissi	



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KAUPALLINEN	
Myynti	Palvelu
Yritystoiminta	
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjottu	
Sosiaalitala	
Kodintarvike	
Vapaa-ajaa, umellu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Väestö, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoistila	
Elintarvike, päivittäistavara	
JULKINEN	
Julkisen toiminta	
Julkisen palvelu, kulttuuri	
YLEINEN	
Kiinteistön tilat	
Kauppakäytävä	
Asiakas WC	
Pysäköinti	
Huolto	
Tekniikka	
Asiakashissi	
Tavarahissi	

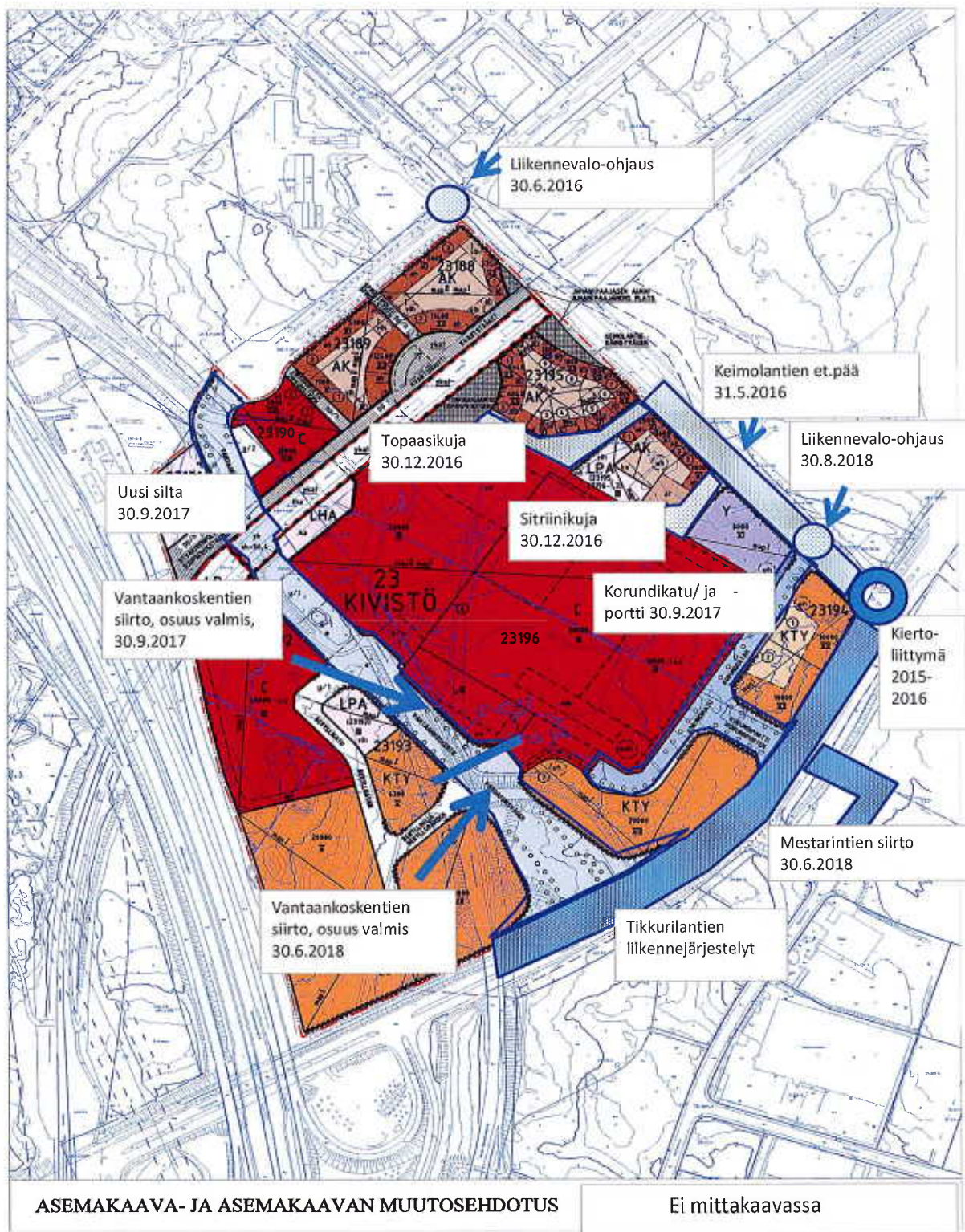


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

Asemakaava 230800.

Sopimuksen liite nro 4.

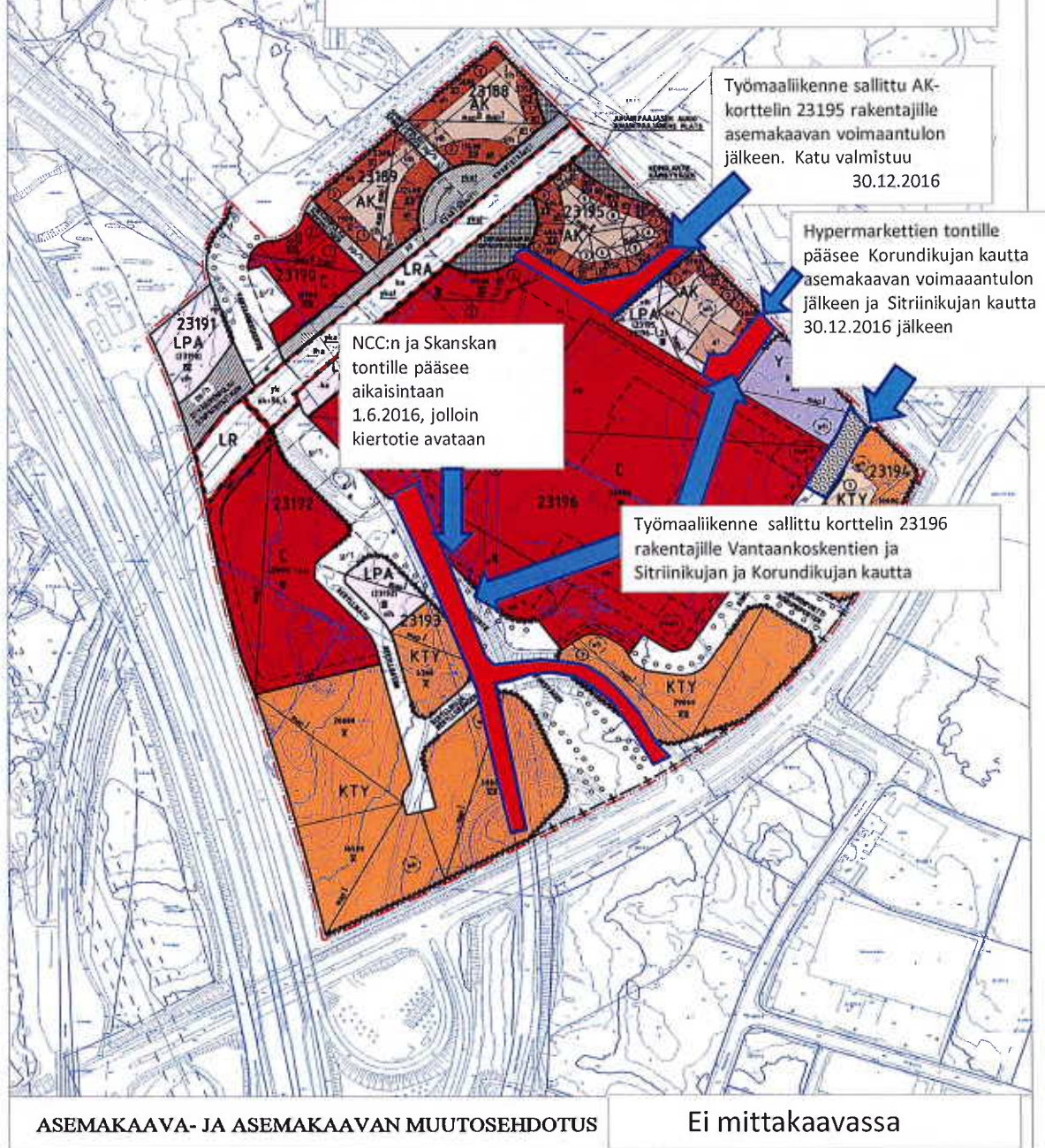
Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa. Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



1.6.2015 HM

Asemakaava 230800. Sopimuksen liite nro 5.

Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet
katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.



1.6.2015 HM



3.12.2014 / GKo



VD/4698/10.00.02.00/2020

HP/AK/GK

Esitetään järjestettäväksi kilpailu Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamiseksi ja kaupungin tilojen vuokraamiseksi.

Kivistön kaupunkikeskuksen vuonna 2015 solmittujen esisopimusten rauettua on pikaisella aikataululla syytä valmistella esitys Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamiseksi. Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallisista ja julkisista palveluista muodostuu Kivistön keskustan palvelukeskittymä, joka tarjoaa ensisijaisesti asukkaille päivittäiset kaupalliset lähipalvelut sekä kaupungin ylläpitämiä julkisia palveluita. Palvelukeskittymässä voi sijaita myös kaupallisia elämyspalveluita ja muita keskustatoimintoja.

Edelliset Kivistön kauppakeskuksen esisopimukset osoittautuivat nykyisessä markkinatilanteessa toteuttamiskelvottomiksi hankkeiden liiallisen suuruuden takia. Nyt haetaan ensisijaisesti palvelukeskittymää vastaamaan Kivistön asukkaiden palvelutarpeisiin.

Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän toteuttamisesta ovat ilmaisseet kiinnostuksensa useat toimijat. Tämän johdosta asia on ratkaistava kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisella kilpailumenettelyllä päätöksenteon riittävän läpinäkyvyyden ja toimijoiden tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Hankkeen kilpailutuksesta on antanut lausuntonsa kaupunginlakimies Sari-Anna Pennanen. Lausunnon perusteella kilpailu toteutetaan kuntalain 130 §:n mukaisella menettelyllä. Tämän johdosta kauppakeskuksen rakennusoikeuden arvosta hankitaan kilpailutuksen taustalle kaksi arviolausuntoa.

Tarkoituksena on nyt järjestää avoin kilpailu 10 000 - 30 000 k-m²:n suuruisen palvelukeskittymän toteuttamiseksi. Kilpailualueen koko on noin 12 000 m² ja se on esitetty liitteessä. Kaupunki omistaa kilpailualueen kokonaan. Palvelukeskittymä tulee toteuttaa nykyisen asemakaavan mukaisesti ilman asemakaavan muutostarvetta.

Kilpailun tulosten pohjalta määritetään tontinrajaus ja lopullinen rakennusoikeus sekä laaditaan tonttijako. Uuden tontin on sijoitettava kaupungin omistamalle alueelle. Palvelukeskittymä on mahdollista rakentaa vaiheittain.

Kilpailun ehdot on laadittu huomioiden nykyinen markkinatilanne ja Kivistön asukkaiden palvelutarpeet. Kaupungin saamien yhteydenottojen mukaan palvelukeskittymälle on kysyntää ja se on mahdollista toteuttaa nopealla aikataululla. Kilpailun ensivaiheessa saadaan ilmoittautumismenettelyssä tieto hankkeen herättämästä kiinnostuksesta. Ilmoittautumismenettelyn jälkeen toimijoiden kanssa käydään markkinavuoropuhelu ja valitaan lopulliseen kilpailuun osallistujat. Mikäli ilmoittautumismenettelyn tai markkinavuoropuhelun jälkeen on vain yksi varteenotettava toimija, siirrytään suoraan neuvottelumenettelyyn.

Palvelukeskittymän on liityttävä toiminnallisesti ympäröivään keskustarakenteeseen. Sen on muodostettava toimiva osa Kivistön aseman ympäristöä. Kehärata, Kivistön asema ja siihen liittyvä linja-autotermiinaali kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen ovat suunnitteluun merkittävästi vaikuttavia tekijöitä. Palvelukeskittymä rajautuu pohjoisessa Topaasiaukiolle Kivistön juna-aseman kahden läntisimmän



sisäänkäyntihallin välille ja linja-autotermiinaaliin. Kävelijöille ja pyöräilijöille pääsisäänkäynti on tältä Kehäradan kannen puolelta.

Palvelukeskittymässä halutaan korostaa Kivistön asukkaiden tarpeita ja nostaa keskeiseksi teemaksi yhteisöllisyys, koska palvelukeskittymä on kivistöläisten kohtaamispaikka. Palvelukeskittymässä on myös voitava hyödyntää esimerkiksi uusiutuvaa energian tuotantoa. Luonnollisesti arkkitehtuuri ja taide ovat Kivistössä korostuneesti esillä.

Palvelukeskittymän pysäköinti on järjestettävä kellaripysäköintinä vähintään yhteen tasoon. Lisäksi voi esittää pysäköintitalon rakentamista. Kaupunki on valmis vuokraamaan erillisen alueen enintään 10 vuodeksi maantasopysäköintiä varten ennen kuin lopulliset rakenteelliset pysäköintipaikat toteutetaan. Niin asiakas- kuin huoltoliikenne on järjestettävä Vantaankoskentieltä. Vantaankoskentille on mahdollista rakentaa katualueella rampit maan alle, jolloin toimija voi vapaasti ratkaista taloudellisesti parhaan tavan järjestää yhteys kellaripysäköintiin. Palvelukeskittymä rakennetaan kiinni linja-autotermiinaaliin ja siksi suunnittelussa on varauduttava sähköbussiliikenteen edellyttämiin lataus- ja muuntamorakenteisiin.

Palvelukeskittymään on suunniteltava kaupungin tarpeita varten noin 1000 k-m²:n terveysasema ja noin 1500 k-m²:n verran kaupunkikulttuurin ja asukaspalvelutiloja kirjastoa, nuoriso- ja kulttuuritoimen tiloja varten ja mahdollisesti avointa päiväkotia varten. Kaupunki on valmis vuokraamaan tilat 15 vuodeksi ja maksamaan tiloista pääomavuokraa 17 €/k-m²/kk. Katutasosta on oltava tiloihin oma sisäänkäynti, vaikka palvelukeskittymän sisältä olisikin yhteys kaupungin tiloihin.

Kilpailu on tarkoitus avata heti kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen pyytäen ensin kiinnostuneilta osallistumispyyntö elokuun loppuun mennessä. Tämän jälkeen käydään markkinavuoropuhelu, tarkennetaan tarvittaessa kilpailuohjelmaa ja tehdään kaupunginhallitukselle ehdotus valittavista kilpailuryhmistä. Toimijoiden valintaan vaikuttaa kokemuksen ja innovaatiokyvyn lisäksi toimijan taloudelliset resurssit vastata itsenäisesti hankkeessa. Osallistumishakemusten pohjalta hakemukset pisteytetään hakijoiden osaamisen, kokemuksen ja taloudellisten mahdollisuuksien mukaan.

Kaupunginhallitus valitsee jatkoon 2-5 toimijaa, joiden kesken kaupunki järjestää varsinaisen laatu- ja hintakilpailun tämän vuoden loppuun mennessä. Kilpailun laatutavoitteissa korostettaisiin toiminnallisuutta, käyttäjälähtöisyyttä ja resurssiviisautta ja näistä saisi enintään 60 % pisteistä. Hintatavoitteista saisi enintään 40 % pisteistä ja siinä ratkaisisi tarjottu kokonaishinta, kun kerroksittain määritellyt vähimmäishinnat ylittyvät. Mikäli ilmoittautumismenettelyn tai markkinavuoropuhelun jälkeen on vain yksi varteenotettava toimija, siirrytään suoraan neuvottelumenettelyyn.

Kilpailun ratkaisun jälkeen kaupunki vuokraa voittajalle kilpailualueen. Tontinvuokria ei palauteta, mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta tai kaupunki purkaa vuokrasopimuksen. Jos vähintään 10 000 k-m²:n palvelukeskittymää ei ole alettu rakentaa kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, niin kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus. Kaupunki on valmis myymään kilpailualueen, kun 70 % palvelukeskittymästä on rakennettu.

Hallintosäännön 9. luvun § 1 kohdan 40 mukaan kaupunginhallitus päättää kilpailutuksista, julkisista hauista ja tonttivarauksista silloin, kun kaupunginhallituksella on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta. Edelleen luvun 9 § 1 kohdan 32 mukaan kaupunginhallitus päättää työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai tontin käypä markkina-arvo on yli 2 000 000 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki järjestää avoimen kilpailun Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle varatusta alueesta korttelissa 23196 päätöksen esittelyosassa sekä liitteenä olevassa kilpailuohjelmassa mainituin ehdoin.

Käsittely:

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

Merkittiin, että kiinteistöjohtaja muutti esitystään. Esittelytekstiä täsmennettiin liittyen kilpailumenettelyn juridiseen taustaan ja kuntalain §:n 130 soveltamiseen. Kilpailumenettelyä tarkennettiin lisäämällä tieto ilmoittautumismenettelyn jälkeisestä markkinavuoropuhelusta sekä mahdollisuudesta siirtyä suoraan neuvottelumenettelyyn, mikäli ilmoittautumismenettelyn tai markkinavuoropuhelun jälkeen on vain yksi varteenotettava toimija. Lisäksi esittelytekstiin lisättiin kohta kilpailuohjelman tarkentamisesta markkinavuoropuhelun jälkeen tarvittaessa, sekä todettiin, että ilmoittautumismenettelyn ja markkinavuoropuhelun jälkeisestä toimijoiden valinnasta päättää kaupunginhallitus. Vastaavat muutokset on tehty myös liitteenä olevaan kilpailuohjelmaan.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Kilpailuohjelma (II)
- Kartat kilpailualueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050-3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Avoin haku osallistumishakemusten jätölle
1.8. - 31.8.2020

Kivistön kaupunkikeskuksen
palvelukeskittymä

Kilpailuohjelma

Sisällys

1	Julkinen haku Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle.....	3
	Tonttihaun tausta, tarkoitus ja tavoitteet	3
	Kivistön palvelukeskittymän kuvaus.....	3
	Kilpailualueeseen liittyvät keskustatoimintojen alueet.....	4
2	Tavoitteet.....	4
	Kaupunkikuvalliset tavoitteet	4
	Liikenteen ja pysäköinnin tavoitteet	5
	Julkisten palvelujen tavoitteet	6
3	Haettava kilpailualue	7
4	Osallistumishakemukset	7
5	Osallistumishakemusten arviointi.....	8
6	Tontin haun tarjouskilpailu	9
7	Tarjoajien valintaperusteet ja vertailukriteerit.....	9
	Laatutavoitteet.....	9
	Toiminnallisuus.....	10
	Käyttäjälähtöisyys.....	10
	Resurssiviisaus.....	10
	Hintatavoitteet.....	11
	Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)	11
8	Tonttivarauksen saajan valinta.....	11
9	Kilpailun voittajan velvollisuudet	11
10	Muuta	12
11	Hakumenettelyn yhteyshenkilöt	12

Liitteet

- Tontinluovutussopimuksen ehtoja
- Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava
- Kilpailualueen sijaintikartat, erillinen tiedosto

1. Julkinen haku Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymälle

Haun kohde: Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymä korttelissa 23196 Kivistön kaupungin-osassa.

Hankintaviranomainen: Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala kiinteistöt ja tilat -palvelu-alue pyytää kilpailusta kiinnostuneiden lähettämään osallistumishakemuksen tämän hakuilmoituksen mukaisella tavalla.

Julkinen haku jakaantuu kahteen vaiheeseen: osallistumishakemusten jättöön ja hyväksytyille osallistumishakemuksille järjestettävään tarjouskilpailuun.

Tonttihaun tausta, tarkoitus ja tavoitteet

Kivistön kaupunkikeskus on Kivistön asemaan tukeutuva Kivistön keskustan ensimmäinen kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymä. Kehäradan rakentaminen on luonut edellytykset uuden kaupunkikeskustan rakentamiselle. Kivistöön on tarkoitus muodostaa Länsi-Vantaalle uusi Kehä III:n pohjoispuolelle sijoittuva aluekeskus Myyrmäen aluekeskuksen sijaitessa Kehä III:n eteläpuolella.

Kivistön asema otettiin käyttöön Kehäradan avaamisen myötä vuonna 2015. Kivistön keskustaa on tämän jälkeen rakennettu voimakkaasti niin, että entiselle laajalle metsäalueelle on valmistunut tähän mennessä yli 4000 kerrostaloasuntoa. Kivistön keskusta palvelee myös Keimolanmäkeä, jonka rakentaminen on myös käynnistynyt Kehäradan valmistumisen jälkeen. Kivistön keskustasta on suunnitteilla kehittää 45 000 asukkaan keskusta. Kivistön uusi keskusta tukeutuu Kivistön ja Kanniston pientaloalueisiin, joiden rakentaminen on alkanut 1950-luvulla sen aikaisten palstoitus suunnitelmien mukaisesti ja joissa pientalorakentaminen jatkuu edelleen voimakkaasti.

Kivistön kaupunkikeskustasta puuttuu vielä keskeiset kaupalliset ja julkiset palvelut ja niille on asemakaavoitettu tilaa Kivistön juna-aseman läntisen ja keskisen sisäänkäyntihallien eteläpuolelta. Kivistön asema sijaitsee maaleikkauksessa, joka on katettu kannella. Kansiratkaisulla on pyritty minimoimaan Kehäradan keskustaa jakava vaikutus. Kannen päälle on tavoitteena rakentaa myös linja-autotermiinali palvelemaan mm. Luoteis-Vantaan liityntälinja-autoliikennettä.

Kaupunki varaa asemakaavoitetusta keskustatoimintojen alueesta (C) valitulle kilpailusta kiinnostuneelle alueen kaupallisia ja julkisia palveluja ja muita keskustatoimintoja varten. Ensivaiheessa alue vuokrataan kilpailusta kiinnostuneelle. Kaupunki on valmis myymään alueen, kun kohteen rakentaminen on toteutettu sopimusehtojen mukaisesti.

Kivistön palvelukeskittymän kuvaus

Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallisista ja julkisista palveluista muodostuu Kivistön keskustan palvelukeskittymä, joka tarjoaa ensisijaisesti asukkaille päivittäiset kaupalliset lähipalvelut sekä kaupungin ylläpitämiä julkisia palveluita. Palvelukeskittymässä voi sijaita myös kaupallisia elämyspalveluita ja muita keskustatoimintoja.

Tavoitteena on, että palvelukeskittymän koko on vähintään 10 000 k-m² ja enimmillään 30 000 k-m². Kilpailualue koostuu osista tontteja 7 ja 8 korttelissa 23196. Tontin 7 rakennusoikeus on 50 000 k-m² ja tontin 8 rakennusoikeus on 30 000 k-m². Kaupunki omistaa tontin 7 kokonaan ja tontista 8 noin puolet, tontin Vantaankoskentie puoleisen osan. Kilpailualue on esitetty liitteessä. Kilpailualueen

muodosta voidaan poiketa perustellusta syistä. Kilpailun pohjalta määritetään tontinrajaus ja rakennusoikeus sekä laaditaan tonttijako. Uuden tontin on sijoitettava kaupungin omistamalle alueelle. Palvelukeskittymä on mahdollista rakentaa vaiheittain. Kaupunki vuokraa kilpailun voittajalle koko kilpailualue. Kilpailualue voidaan ostaa, kun kilpailualueesta on toteutettu vähintään 70 % kilpailun voittajan esittämästä kokonaisuudesta.

Palvelukeskittymä rajautuu pohjoisessa Kivistön juna-aseman kolmen sisäänkäyntihallin välille jäävään Topaasiaukioon, joka on keskeinen osa Kivistön asemakortteleiden keskusaukioiden sarjaa ja myös erilaisten toritapahtumien pitopaikka. Siksi kävelijöille ja pyöräilijöille pääsisäänkäynti on tältä Kehäradan kannen puolelta ja siksi tämä on otettava huomioon mm. polkupyörien pysäköintiä suunniteltaessa.

Palvelukeskittymän on liityttävä toiminnallisesti ympäröivään keskustarakenteeseen. Sen on muodostettava toimiva osa Kivistön aseman ympäristöä. Kehärata, Kivistön asema ja siihen liittyvä linja-autoterminaali kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen ovat suunnitteluun merkittävästi vaikuttavia tekijöitä.

Kilpailualueeseen liittyvät keskustatoimintojen alueet

Kaupunkikeskuksen keskustatoimintojen korttelialueeksi asemakaavoitetulle kilpailualueen ulkopuoliselle osalle on tarkoitus laatia asemakaavan muutos, mikä mahdollistaisi uudenaikaisen kaupunkirakenteen kehittämisen. Nämä alueet sopivat elämyspalveluille kuten elokuvateattereille, kulttuurilaitoksille, urheilulaitoksille ja konserttisaleille, sekä julkisille palveluille ja kaupallisille vähittäistavara-kaupoille, kun Kivistön kasvaessa tarvitaan lisää tilaa mm. kaupungin järjestämille keskustahakuisille palveluille ja, jos päivittäistavara-kaupat lisääntyvät tai laajenevat entisestään vähittäiskaupan suuryksiköiksi.

Keskustatoimintojen korttelialue mahdollistaa myös työpaikkaintensiivisen toimitilarakentamisen ja tilapäisen majoitustoiminnan. Asuntojen ja muiden meluherkkien toimintojen rakentaminen alueelle on kuitenkin kielletty lentomelutilanteen takia. Tarjouksessa hakijan on esitettävä idea kaupungin keskustan kehittämiseksi.

Vantaankoskentie länsipuolelle on suunnitteilla Vantaan tapahtuma-areena, jossa olisi mahdollista pelata jalkapalloa sekä järjestää konsertteja ja muita tapahtumia.

Uutta kaupunkikeskustaa suunnitellaan kävelijöiden ehdoilla. Eräänä keskeisenä tavoitteena on luoda kävely- ja pyöräily-yhteys Topaasiaukiolta Tikkurilantielle, jolloin tämän yhteyden molemmiin puolin sijoittuisi monipuolisesti erilaisia kaupunkiaktiviteettejä. Kilpailusta kiinnostuneella on mahdollisuus aikanaan osallistua näidenkin alueiden suunnittelu- ja toteutuskilpailuihin. Kilpailujen aikatauluista ja teemoista ei ole tässä vaiheessa mitään tietoa.

2. Tavoitteet

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kivistössä halutaan korostaa **yhteisöllisyyttä**. Kivistön keskustan on oltava asukkaiden luonteva kohtaamispaikka, jossa on tarjolla niin toritunnelmaa kuin vapaita oleskelutiloja penkkeineen ja pöytineen. Topaasiaukion ympärille on rakennettu runsaasti pieniä asuntoja, ja asukkaat varmasti

kaipaavat olohuoneekseen yleisiä julkisia tiloja, joissa voi viettää aikaansa ja tavata ystäviään sekä kaupallisia tiloja kuten kahviloita ja ravintoloita.

Kivistön keskustan **arkkitehtuuri** on nykyaikaista ja tavoitteiltaan iloista, värikästä ja kestävä. Tavoitteena on saada aikaan monimuotoista ja kaupunkikuvaltaan värikästä kaupunkia, joka tarjoaa monipuolisia palveluratkaisuja sekä aktiivisia ja vehreitä kaupunkitiloja. Kilpailualueen liikkumisympäristön tavoitteellaan olevan mielenkiintoinen, monimuotoinen ja turvallinen. Kaupunkirakenteelta tavoitteellaan tiivistä ja tilahierarkialtaan vaihtelevaa kaupunkitilaa, jossa kortteli muodostuu useista erilaisista rakennuksista ja/tai rakennuksen osista.

Kattopinta-aloja on mahdollista hyödyntää toiminnallisesti esim. uusiutuvan energian tuotantoon, ja katoilla voi olla erillisiä rakenteita kuten esim. viherhuoneita, kioskeja ja paviljonkeja sekä toiminnallisia kattopuutarhoja ja/tai viherkattoja ja/tai leikki- tai urheilutoimintoja.

Taiteen tulee olla osa arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnittelua jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Taide ja värit osana arkkitehtuuria vahvistavat palvelukeskittymän tunnistettavuutta ja rakentavat asiakkaille erityistä kaupunkikokemusta. Taide voidaan esim. integroida osaksi julkisivuja, kulkureittejä ja/tai oleskelualueita.

Liikenteen ja pysäköinnin tavoitteet

Kivistön keskustaa kehitetään kävelykaupunkina ja siksi Kivistössä halutaan suosia kävelyä ja pyöräilyä ensisijaisina liikkumismuotoina. Palvelukeskittymässä on oltava houkutteleva polkupyörien riittävän kokoinen pysäköintialue osin katetussa tilassa. Jalankulku- ja pyöräilyvirtojen pääsuunta on pohjoiseen ja itään kohti asuntoalueita.

Linja-autotermiinaali rakennetaan palvelukeskittymän kylkeen niin, että matkustajia varten on oltava ulkopuolella arkadi ja katos suojaamassa linja-autoa odottavia matkustajia sateelta. Palvelukeskittymän sisäpuolella on oltava myös lämmintä säältä suojattua maksutonta sisäodotustilaa. Terminiinin matkustajainformaatiojärjestelmä sijoittuu osittain palvelukeskittymän sisäpuolelle.

Linja-autoliikenteessä varaudutaan sähkölinja-autoihin. Sähköbussiteknologia kehittyy nopeasti, siksi käytettävästä teknologiasta on neuvoteltava neuvottelumenettelyssä. Sähkölinja-autojen mahdollisesti edellyttämän latausjärjestelmän laitteet (muuntamo, latausasemat, kaapeloinnit ja laiturikohtaiset latauslaitteet) on integroitava palvelukeskittymän rakennukseen ja arkadiin/katokseen siten, että laitteet ovat huollettavissa katutasossa katutilan puolelta. Palvelukeskittymän rakenteiden on kestävä latausjärjestelmän paino. Kaupunki rakennuttaa tarvittavat latausrakenteet. Kaupungin ja HSL:n kanssa on sovittava sähkölinja-autoliikenteen edellyttämistä rakenteista ja laitteista aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta. Lisäksi linja-autojen kuljettajille on järjestettävä tauko- ja lepopilat palvelukeskittymästä. HSL maksaa tiloista erikseen sovittavaa vuokraa.

Palvelukeskittymän asiakas- ja huoltoliikenne on järjestettävä Vantaankoskentieltä. Asiakkaiden pysäköinti on asemakaavassa osoitettu kellaripysäköintinä vähintään yhteen tasoon ja enintään kahteen tasoon maan alle. Kilpailussa edellytetään pysäköinnin ratkomista rakenteellisena pysäköintinä: pysäköinnistä tulee toteuttaa vähintään yksi maanalainen kerros koko rakennettavan rakennusalan alle ja loput tarvittavat pysäköintipaikat voidaan toteuttaa joko toisena kerroksena maan alle tai erillisenä maanpäällisenä pysäköintilaitoksena. Tarkoituksena on, että nykyiseen kortteliin 23196 on kehitettävä yksi yhtenäinen kellaripysäköinti.

Kaupunki on valmis vuokraamaan alueen enintään 10 vuodeksi maantasopysäköintiä varten ennen kuin lopulliset rakenteelliset pysäköintipaikat toteutetaan. Mikäli erillinen maanpäällinen pysäköintilaitos rakennetaan, tulee muuntojoustavuus varmistaa rakenteellisesti niin, että laitos on korotettavissa vähintään nelikerroksiseksi. Maanpäällisen pysäköintilaitoksen autopaikkojen määrä määräytyy autopaikkatarpeesta ja korotustarve ympäröivän maankäytön autopaikkatarpeesta, koska kovin pientä pysäköintilaitos ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa. Palvelukeskittymä voi tarjota omilla kaupallisilla ehdoillaan pysäköintitilaa myös liityntäpysäköijille ja sopia alueen muiden toimijoiden kanssa pysäköintitilojen yhteis-/vuorottaiskäytöstä. Kaupunki arvostaa pysäköinnin järjestämisessä yhteistyötä alueen muiden toimijoiden kanssa, jotta rakenteelliset pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön. Kilpailussa autopaikkojen yhteiskäyttöisyys ei vaikuta arvosteluun, mutta kilpailusta kiinnostuneet varmasti haluavat neuvotella asiasta alueen muiden toimijoiden kanssa taloudellisista syistä. Kaupunki ei osallistu liityntä- ja muiden pysäköintitilojen rakentamis- ja ylläpito-kustannuksiin.

Lainvoimainen asemakaava mahdollistaa Beryllikadun risteyksessä kaksitasoisen kiertoliittymän, jonka rampit etelään ja pohjoiseen olisivat keskellä Vantaankoskentietä. Käynnissä olevassa asemakaavamuutoksessa nro 002431 ollaan Vantaankoskentien katualuetta muuttamassa kyseisen risteysalueen osalta siten, että maanpäällinen kiertoliittymä muuttuu tavalliseksi T-risteykseksi. Maan alle voi toteuttaa maanalaisen kiertoliittymän, risteyksen tai vain ramppiyhteydet ilman risteystä. Maan alla olisi yhteys palvelukeskittymän kellaripysäköintiin. Maanalaisia järjestelyjä ei ole vielä suunniteltu, koska asiasta ei ole tehty mitään päätöksiä. Asemakaavassa on katualueilla tilaa erilaisille tilajärjestelyille. Palvelukeskittymän rakentaja vastaa ramppien ja maanalaisten järjestelyjen rakentamisesta. Kaupunki ei osallistu ramppien ja maanalaisten järjestelyjen kustannuksiin.

Asemakaavassa on osoitettu myös Vantaankoskentien ylittävä uloke, jonka yhdistäisi palvelukeskittymän Vantaankoskentien länsipuolelle suunnitteilla olevaan tapahtuma-areenaan. Kadun ylittävä uloke mahdollistaa säältä suojatun jalankulkuyhteyden Topaasiaukiolta tapahtuma-areenalle. Palvelukeskittymän suunnittelussa on varauduttava tämän yhteyden toteuttamiseen. Uloke on vain mahdollisuus, ja kilpailusta kiinnostunut sopivat sen mahdollisesta rakentamisesta uloketta palvelevien muiden toimijoiden kanssa.

Julkisten palvelujen tavoitteet

Palvelukeskittymään on sijoitettava kaupungin tarpeita varten terveysasema, jonka pinta-ala on noin 1000 k-m². Terveysasema voi sijaita palvelukeskittymän toisessa kerroksessa, mutta sillä tulee olla oma selkeä pääsisäänkäynti ulkoa katutasosta. Terveysasemalle voi olla asiakassisäänkäynti myös palvelukeskittymän sisätiloista. Suunnittelussa on otettava huomioon terveysaseman ambulanssilin- kenne. Vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta ja sopimus on määräaikainen. Kaupunki on valmis maksamaan terveysaseman tilasta pääomavuokraa 17 €/m²/kk. Vuokra sidotaan tavanomaisten vuokraehtojen mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Palvelukeskittymään on sijoitettava kaupungin tarpeita varten myös kaupunkikulttuurin tiloja kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukaspalveluja varten, joiden pinta-ala on noin 1500 k-m². Kaupungin tilat voivat osin sijaita palvelukeskittymän toisessa kerroksessa, mutta ensimmäisessä kerroksessa on oltava osa tiloista- ja sillä tulee olla oma selkeä pääsisäänkäynti ulkoa katutasosta. Kaupunkikulttuurin tiloihin voi olla asiakassisäänkäynti myös palvelukeskittymän sisätiloista. Vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta ja sopimus on määräaikainen. Kaupunki on valmis maksamaan kaupunkikulttuurin tiloista pääomavuokraa 17 €/m²/kk. Vuokra sidotaan tavanomaisten vuokraehtojen mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Terveysaseman 1. vaiheen sekä kirjasto-, nuoriso-, kulttuuri- ja asukastilojen ja avoimen päiväkodin tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteenä.

3. Haettava kilpailualue

Haettava kilpailualue sijaitsee korttelin 23196 Vantaankoskientien puoleisella osalla, ja se rajoittuu pohjoisessa linja-autoterminaalin asemakaavavaraukseen. Kilpailualueella ei ole tällä hetkellä varsinaista osoitetta. Koko kilpailualue on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kilpailualueen pinta-ala on noin 12 000 m². Tontin koko ja muoto tarkentuvat kilpailun tulosten myötä.

4. Osallistumishakemukset

Kilpailu järjestään kaksivaiheisena: osallistumishakemusten jättöön ja hyväksytyille osallistumishakemuksille järjestettävään tarjouskilpailuun. Ennen tarjouskilpailua ilmoittautuneille järjestetään markkinavuoropuhelu. Tässä yhteydessä tarkennetaan tarvittaessa kilpailuohjelmaa ja tehdään kaupunginhallitukselle ehdotus valittavista kilpailuryhmistä.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa Vantaan kaupunki pyytää avoimessa haussa osallistumishakemuksenne. Hakijoilla on oltava käytössään tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tonttien rakentamiseksi sovituin ehdoin. Hakijalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Hakija on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset, mikäli niitä erikseen pyydetään.

Hakuun ilmoittaudutaan lähettämällä sähköpostiviesti osoitteeseen: kirjaamo@vantaa.fi. Sähköpostikenttään on kirjoitettava: Kivistön kaupunkikeskuksen palvelukeskittymän julkinen haku VD/5009/10.00.01.05/2015. Sähköpostin on oltava perillä viimeistään 31.8.2020 klo 12.00. Sähköpostiviestin liitteenä on oltava hakemus liitteinen pdf-tiedostoina. Hakemus on vapaamuotoinen.

Osallistumishakemuksesta on käytävä ilmi seuraavat asiat:

1) Tarjoavan yrityksen

- nimi, osoite, y-tunnus/VAT-numero
- tarjoajan edustajan nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero
- työnantajavelvoitteet
- tilaajavastuuveto
- todistukset verojen, työeläkevakuutusmaksujen maksamisesta,
- todistukset ennakoperintärekisteristä, työnantajarekisteristä, arvalisäverollisten rekisteristä, työtapaturmavakuutuksesta
- selvitys tarjoajan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta
- Suomen Asiakastieto Oy:n Yritystietojen tarkastusraportti (riskiluokan on oltava vähintään RL2) ja Rating Alfa –raportti (ratingin oltava vähintään A) tai vastaava
- edellisen tilikauden tilinpäätös
- kolmen viimeisen vuoden kokonaisliikevaihdon keskiarvo
- yhteyshenkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero

2) Tarjoajayrityksen toteuttamat referenssihankkeet, enintään kolme kpl 1.1.2010 jälkeen

- hankkeen nimi ja lyhyt kuvaus, laajuus ja toimitilajakauma, valmistusvuosi

- toimijan osuus hankkeesta
- urakkamuoto
- ympäristösertifikaatti ja energialuokka
- hankkeen innovatiivisuus
- kuvamateriaalia enintään kolme A3-sivua (asemapiirros, pohjapiirros, julkisivukuvia, valokuvia, ilmakuvia)

3) Tarjoajayrityksen projektipäällikön nimi, työnantaja, koulutus, valmistusvuosi, kokemus vastaavista tehtävistä. CV liitteenä

4) Jos tarjoajana on ryhmittymä, niin jokaisesta ryhmän jäsenestä on esitettävä edellämainitut tiedot ja tarjoajien on nimettävä päätarjoaja, jolla on päävastuu hankkeesta.

5) Jos tarjoajana on ryhmittymä, niin ryhmittymän kunkin jäsen rooli hankkeessa on selostettava. Lisäksi ryhmittymän keskinäinen sopimus tai muu sitoumus, jolla osoitetaan, kuinka paljon kunkin ryhmittymän jäsenen resursseja on käytettävissä hankkeessa.

6) Suunnittelija-arkkitehtitoimiston tiedot

- toimiston nimi, osoite, y-tunnus/VAT-numero
- edellisen tilikauden tilinpäätös
- yhteyshenkilön nimi, sähköpostiosoite ja puhelinnumero

7) Suunnittelija-arkkitehtitoimiston suunnittelureferenssit, enintään kolme kpl 1.1.2010 jälkeen

- hankkeen nimi ja lyhyt kuvaus, laajuus ja toimitilajakauma, valmistusvuosi
- toimiston osuus hankkeessa (pääsuunnittelija vai mikä)
- suunnitelman innovatiivisuus
- kuvamateriaalia enintään kolme A3-sivua (asemapiirros, pohjapiirros, julkisivukuvia, viistokuvia)
- tilaajan/asiakkaan ja urakoitsijan tiedot

8) Pääsuunnittelijan nimi, työnantaja, koulutus, valmistusvuosi, kokemus vastaavista tehtävistä, CV liitteenä.

Vaaditut selvitykset (esim. todistukset ja rekisteriotteet) eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia laskettuna niiden saapumisesta.

5. Osallistumishakemusten arviointi

Osallistumishakemusten ja kilpailusta kiinnostuneiden arvioinnin tekee kilpailun tuomaristo. Kilpailun tuomaristoon kuuluvat kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtaja, kiinteistöjohtaja, kaupunkisuunnittelujohtaja, asemakaavapäällikkö, aluearkkitehti ja projektijohtaja. Puheenjohtajana toimii apulaiskaupunginjohtaja.

Kilpailun tuomaristo voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita. Arviointiryhmän tehtävänä on arvioida osallistumishakemusten sisältämät kilpailusta kiinnostuneiden soveltuvuutta koskevien vähimmäisvaatimusten täyttyminen ja arvioida heidän taloudellisia edellytyksiään toteuttaa hanke. Kilpailusta kiinnostuneiden soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty edellisessä

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

Osallistumishakemusten pohjalta kilpailun tuomaristo pisteyttää hakemukset hakijoiden osaamisen, kokemuksen ja taloudellisten mahdollisuuksien mukaan. Vähimmäisvaatimukset täyttävistä ehdokkaista kaupunginhallitus valitsee tarjousmenettelyyn kutsuttavat 2-5 hakijaa. Tarjousmenettelyn päätöksestä ilmoitetaan kaikille tarjoajille kirjallisesti.

6. Tontinhaun tarjouskilpailu

Tarjousmenettelyn valinnan jälkeen valituille hakijoille järjestetään tontinhaun tarjouskilpailu.

Tarjousasiakirjojen on sisällettävä seuraavat tiedot:

1. Hakijan yhteystiedot
2. Lyhyt selostus, jossa esitetään hankkeen konsepti, rakennusoikeuden määrä ja mahdollinen vaiheistus
3. Asemapiirros pohjakartalle piirrettynä 1:500
4. Tilakaavio (eri käyttötarkoitusten jakautuminen) 1:500
5. Alustavat julkisivukaaviot 1:500
6. Muuta havainnollistavaa materiaalia esimerkiksi perspektiivikuvia
7. Alustava liikennekaavio ja pysäköintisuunnitelma
8. Mahdollinen vaiheistus ja kunkin vaiheen laajuus
9. Selvitys ympäristöluokitusjärjestelmästä/sertifikaatista
10. Kilpailualueesta maksettava kokonaishinta

Kilpailu ratkaistaan tarjousten laadun ja hinnan perusteella. Kilpailun tuomaristo ratkaisee laatu- ja hintapisteet. Kilpailun tuomaristo voi kuulla muita asiantuntijoita.

Tässä kilpailuohjelmassa vaaditut toiminnot on esitettävä suunnitelmissa: liike- ja palvelutilat, julkisten palvelujen tilat, mahdolliset toimistotilat, pysäköinnin ja huollon järjestäminen sekä linja-auto-terminaaliin liittyvät tilat.

Tarjousasiakirjat ovat lähtökohtaisesti julkisia, pl. niiltä osin, jotka hakija ilmoittaa selkeästi kuuluvan esim. liiketoimintasalaisuuden piiriin.

7. Tarjoajien valintaperusteet ja vertailukriteerit

Tarjouksia vertaillaan seuraavan painotuksen mukaisesti:

Laatutavoitteet

Laatutavoitteissa on ehdottomia ehtoja, jotka hakemuksen on täytettävä. Mikäli hakija ei täytä ehdottomia ehtoja, hakemus voidaan hylätä.

Laatutavoitteissa on esitetty muita tavoitteita, joiden perusteella arvioidaan hakemuksen laatu ja joista saa pisteitä.

Laatutavoitteet ja niiden kokonaispainoarvo (60%) jakautuvat seuraavasti:

Toiminnallisuus

Toiminnallisuuden ehdottomat ehdot:

- Hanke on toteutettava nykyisen asemakaavan puitteissa.
- Kaupungin tarvitsemat julkiset palvelut on osoitettu: terveysasema noin 1000 m² ja kaupunkikulttuurin tilat noin 1500 m² tämän kilpailuohjelman mukaisesti.
- Linja-autokuljettajia varten on noin 40 m²:n taukotila.
- Sähköbussiliikenteen edellyttämät latausrakenteiden ja -laitteiden toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon.
- Terveysaseman tarvitsema ambulanssiliikenne on otettu huomioon.

Toiminnallisuuden pisteet (30%, max. 30 pistettä);

- Hakijan idea koko kaupunkikeskuksen kehittämiseksi.
- Palvelukeskittymän kokonaisuus vastaa kilpailuohjelmaa ja palvelukeskittymästä on esitetty uusia innovatiivisia palvelukonsepteja.
- Palvelukeskittymä luo elävää, inhimillistä kävelykaupunkia.
- Palvelukeskittymän huoltoliikenne sekä polkupyörä- ja henkilöautopysäköinti on järjestetty toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hyvin.

Kilpailun tuomaristo arvioi toiminnallisuutta hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Käyttäjälähtöisyys

Käyttäjälähtöisyyden ehdottomat ehdot:

- Sateelta suojattu arkadi ja katos linja-autoterminalin puolella
- Terveysasemalle ja kaupunkikulttuurin tiloihin on järjestetty omat erilliset sisäänkäynnit katutasosta.
- Ensimmäisen kerroksen liikehuoneistot, jotka rajautuvat palvelukeskittymän julkisivuihin, on varustettava myös omilla sisäänkäynneillä.

Käyttäjälähtöisyyden pisteet (20%, max. 20 pistettä):

- Palvelukeskittymän käytävät ja muut yleiset tilat ovat luontevia ja luonnonvaloisia sekä houkuttelevat asukkaita viihtymään keskuksessa
- Kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuripalvelut sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat sijainniltaan houkuttelevia
- Palvelukeskittymän sisäänkäynnit ovat kutsuvia
- Joukkoliikenteen matkustajille on järjestetty miellyttävä odotustila

Kilpailun tuomaristo arvioi käyttäjälähtöisyyttä hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Resurssiviisaus

Resurssiviisauden ehdottomat ehdot:

- Hakijan valitsema sertifikaattijärjestelmä ja sen ympäristöluokitus on esitetty

Resurssiviisauden pisteet (10%, max. 10 pistettä):

- Rakennus on 60 vuoden elinkaareltaan mahdollisimman hiilineutraali. Hiilijalanjälkilaskenta on suoritettava ympäristöministeriön valmisteleman rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmän avulla.
- Palvelukeskittymässä on esitetty jakamistalouden ja kiertotalouden ratkaisuja.
- Kattoja on hyödynnetty energiantuotantoon, hulevesien hallintaan ja/tai yhteisölliseen toimintaan.

Kilpailun tuomaristo arvioi resurssiviisautta hakijan esittämän materiaalin perusteella.

Hintatavoitteet

Myyntihinta (40%, max. 40 pistettä)

Suurin tarjottu kokonaishinta saa täydet pisteet eli 40 pistettä. Muiden tarjousten pistemäärä määräytyy suhteessa suurimpaan tarjoukseen. Hinnat pisteytetään laskukavalla $40 \times (\text{tarjoajan hinta} / \text{suurin hinta})$.

Hakijan on ilmoitettava tavoiteltu kokonaiskerrosala kerroksittain sekä tarjoushinta kerroksittain (€/k-m²) eriteltynä julkisiin palveluihin ja muihin käyttötarkoituksiin. Suurin mahdollinen kerrosala on 30000 k-m².

Kilpailualueen vähimmäishinnat määräytyvät seuraavasti:

- Ensimmäinen kerros 500 €/k-m², julkiset palvelut 250 €/k-m²
- Toinen kerros 250 €/k-m², julkiset palvelut 125 €/k-m²
- Kolmannen kerroksen ja kellarin liiketilat 100 €/k-m², julkiset palvelut kolmannessa kerroksessa 75 €/k-m²

Kilpailun tuomaristo arvioi hintatavoitteet hakijan esittämän materiaalin perusteella.

8. Tonttivarauksen saajan valinta

Kilpailun tuomaristo voi kuulla tarjoajia ja pyytää täsmennyksiä tarjoukseen. Kilpailun tuomaristo voi neuvotella tarjoajien kanssa tarjouksista, jotta tarjoukset olisivat paremmin vertailukelpoisia.

Lopullisen päätöksen tontin varaamisesta tarjouskilpailun jälkeen tekee kaupunginhallitus. Mikäli kilpailun voittaja haluaa luopua hankkeesta, valitaan sen tilalle varasijalta kaupunginhallituksen päättämä seuraava tarjoaja.

Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä toimielin aikanaan päättää olla vuokraamatta tai myymättä tonttia tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin hakuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

9. Kilpailun voittajan velvollisuudet

Neuvottelumenettelyn jälkeen kaupunki vuokraa voittajalle kilpailualueen. Tontinvuokria ei palauteta, mikäli kilpailun voittaja luopuu hankkeesta tai kaupunki purkaa vuokrasopimuksen. Jos vähintään 10 000 k-m²:n palvelukeskittymää ei ole alettu rakentaa kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, niin kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Kilpailun voittajalta peritään kilpailualueen tontinvuokraa 3 % vuodessa tarjoushinnasta kolmena ensimmäisenä vuonna kaupungin hyväksymin vuokraehdoin. Tämän jälkeen tontinvuokra on 5 % tarjoushinnasta. Kaupunki on valmis myymään kilpailualueen, kun 70 % palvelukeskittymästä on rakennettu. Palvelukeskittymä on avattava kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

10. Muuta

Korttelista 23196 ja sen lähiympäristöstä saa tietoa Vantaan karttapalvelusta: <https://kartta.vantaa.fi/>

Tonttikarttoja voi myös tilata <https://www.vantaa.fi/maankaytonasiakaspalvelu>

Asiakaspalvelu - Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Aukioloajat

ma-to klo: 8.15 - 16.00

pe ja aattoina klo 8:15 - 15.00

Puh. 09 8392 2242

Osoite: Kielotie 13, 01300 Vantaa

maankaytto.asiakaspalvelu@vantaa.fi

11. Hakumenettelyn yhteyshenkilöt

Lisätietoja hausta antavat:

Gilbert Koskela

projektijohtaja

050 312 1915

gilbert.koskela@vantaa.fi

Anna-Riitta Kujala

Aluearkkitehti

050 302 8799

anna-riitta.kujala@vantaa.fi

Liite

Kilpailun jälkeen kilpailun voittajan kanssa tehtävän tontinluovutussopimuksen ehtoja

Kilpailun ehdottomien ehtojen turvaamiseksi myös toteutusvaiheessa tarjouskilpailun jälkeen tehtävään tontinluovutussopimukseen sisällytetään näitä koskevat sopimusehdot. Nämä ehdot ovat seuraavat:

1. Kaupungin tarvitsemat julkiset palvelut on osoitettu: terveysasema noin 1000 m² ja kaupunkikulttuurin tilat noin 1500 m² tämän kilpailuohjelman mukaisesti.
2. Linja-autokuljettajia varten on noin 50 m²:n taukotila.
3. Sähköbussiliikenteen edellyttämät latausrakenteiden ja -laitteiden toteuttamismahdollisuus on otettu huomioon.
4. Terveysaseman tarvitsema ambulanssiliikenne on otettu huomioon.
5. Sateelta suojattu arkadi ja katos linja-autotermiinalin puolella.
6. Terveysasemalle ja kaupunkikulttuurin tiloihin on järjestetty omat erilliset sisäänkäynnit katusosta.
7. Katutasen liikehuoneistot, jotka rajautuvat palvelukeskittymän julkisivuihin, on varustettava omilla sisäänkäynneillä.
8. Palvelukeskittymän opastus on informatiivista niin joukkoliikenteen matkustajille kuin kävelen ja pyöräillen saapuville asiakkaille ja autoilijoille.
9. Palvelukeskittymässä on otettu huomioon lapset, nuoret, lastenvaunuilla kulkevat, vanhuksset ja liikuntarajoitteiset.

Näiden ehdottomien ehtojen lisäksi Vantaan resurssiviisauden tiekartan toteuttamisen edistämiseksi edellytetään tontinluovutusehtoihin sisällytettävän seuraavat vaatimukset:

10. Työmaan hiilineutraalisuus: Fossiilivapaa työmaa, ts. koneissa ja laitteissa käytettävät polttoaineet eivät tuota CO₂-päästöjä. Käytössä hyväksytään biokaasu, biodiesel ja vihreä sähkö.
11. Työmaa-alue tulee aidata rakentamisen ajaksi kaupungin ohjeistuksen mukaan niin, että vähintään puolet aitapinta-alasta ilmentää Kivistön visuaalista ilmettä ja kaupungin tavoitteita.
12. Käytönaikainen energiankulutus on A-luokka.
13. Vantaan käyttämä vihertehokkuusluku on vähintään 0.7. Laskuri on liitteenä XXX.

Yllä mainittujen sopimusehtojen toteutumiseksi tontinluovutusehtoihin sisällytetään sopimusehtojen rikkomisesta sakot.

Liite

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Kilpailualue kuuluu Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 230800. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 14.12.2015, ja se tuli voimaan 24.8.2016.

Kilpailualue sijaitsee korttelissa 23196. Kilpailualue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tätä tontinosaa koskee seuraavat kaavamääräykset: Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Päivittäiskaupan suuryksiköitä tontinosalle ei saa sijoittaa.

Muuten tontinosaa koskee erikseen kaupunkikuvaa, laatua, rakennusoikeutta, liikennettä ja pysäköintiä, ympäristöhäiriötä ja energiahuoltoa, hulevesiä sekä pihatiloja ja ulko-oleskelualueita koskevat kaavamääräykset.

Keskeiset tontinosaa koskevat kaavamääräykset ovat seuraavat:

Kaupunkikuva:

- Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.
- Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.
- Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollistaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
- Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäväillä materiaaleilla.

Laatu:

- Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.
- Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja.
- Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin.

Rakennusoikeus:

- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, joiden tulee olla luonnonvaloisia, väljiä ja viihtyisiä, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja sekä maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja.

- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanalaisia liike- ja/tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m²
- Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja ja/tai liiketiloja. 3. kerroksen rakennusmassasta osan tulee rajautua Topaasiaukioon.
- Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 k-m² linja-autonkuljettajien sosiaalitiloja.
- Liikennealueen (Kehäradan kannen) ylittävälle kaupunkitilalle (ykat-merkintä) saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2-kerroksisia rakennuksia / rakennelmia ja ulokkeita, jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien rakennusten toimintaan.
- Rakennukset / rakennelmat ja ulokkeet eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien ja ulokkeiden laajuus, sijainti ja rakennelaskelmat tulee hyväksyttää kaupungin kuntatekniikakeskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

Liikenne ja pysäköinti:

- Pysäköintilaitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.
- Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.
- Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - toimistotilan 1 ap / 70 k-m²
 - päivittäistavaran liiketilan 1 ap / 35 k-m²
 - erikoistavaran liiketilan 1 ap / 50 k-m²
 - hotellin 1 ap / 100 k-m²
 - palvelujen 1 ap / 150 k-m²
 - elokuvatilaa 1 ap / 70 k-m²
 - julkisten palvelujen ja hallinnon 1 ap / 100 k-m²
 - tuotantotilan 1 ap / 120 k-m²
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuoroittaispysäköinnin mahdollisuuksista
- Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät (ellei kortteli-(tontti)kohtaisesti muuta määrätä):
 - Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:
 - toimisto-, palvelu- ja liiketilat 1 pp / 35 k-m²
 - tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²
 - Lisäksi tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille
 - Toimisto-, palvelu-, liike ja tuotantotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 10 % on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja. 40 % saa olla helposti käytettäviä säältä suojattuja paikkoja ja 50 % avopaikkoja.
- C-korttelin nro 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle. Kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.
- C-korttelin nro 23196 pysäköintikellarissa tulee turvata sujuva liikennöinti eri tonttien välillä. Pysäköintitiloista tulee olla toimivat kulkuyhteydet muihin tiloihin.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto:

- Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden L lento- ja liikennemelua vastaa on oltava vähintään 32 dB.
- Korttelissa 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melua heijastusvaikutuksia.
- Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikorttelien asumiselle häiriötä.
- Muuntamot tulee liittää rakennuksiin, ja ne tulee olla helposti huollettavissa.
- Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain mm. korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista.
- Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksyttävä Liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.
- Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.

Hulevedet:

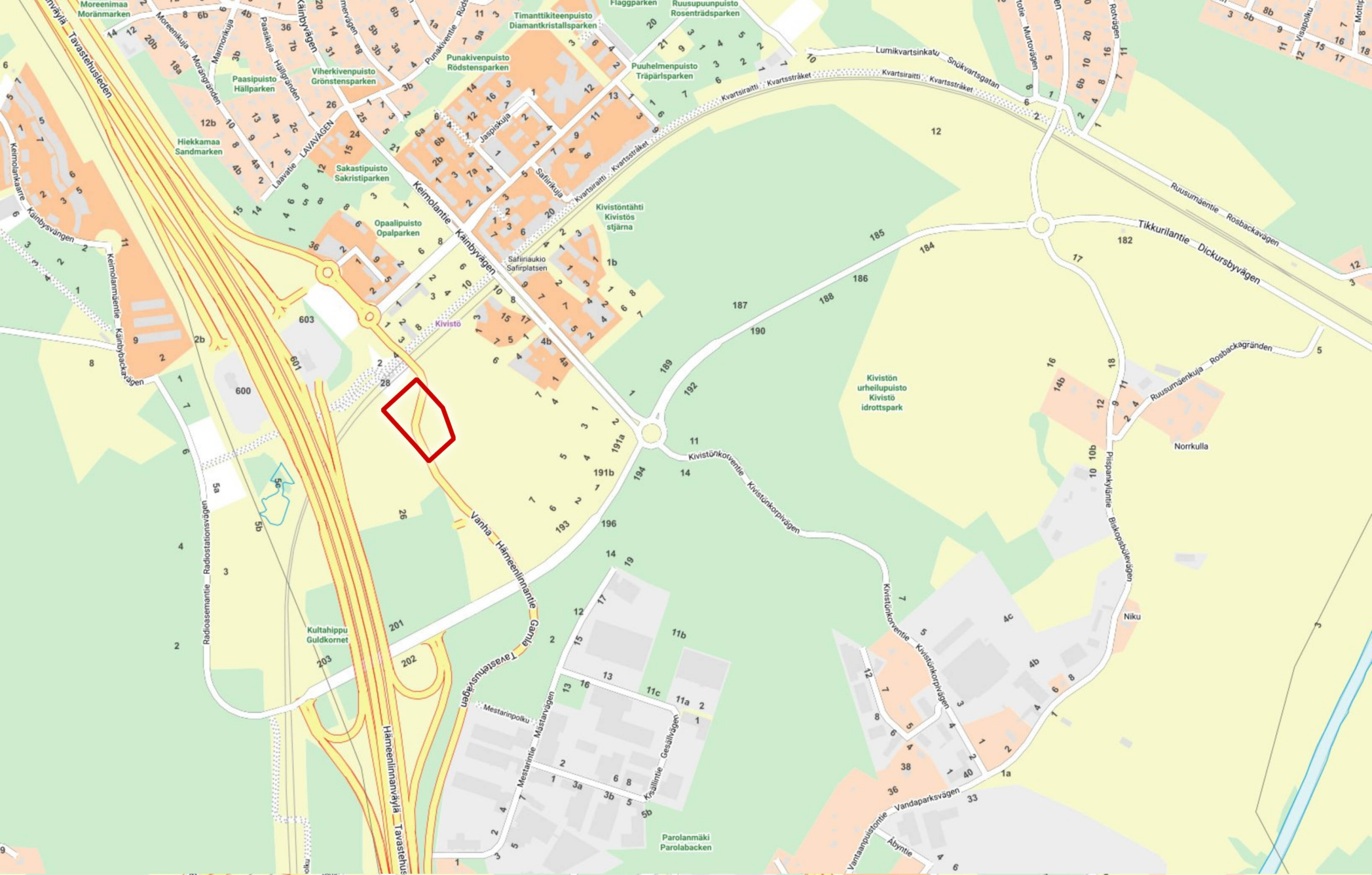
- Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikka-/korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja

Pihatilat ja ulko-oleskelualueet:

- Koskee asuinrakentamista

Tonttien aitaaminen:

- Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.
- Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.
- Huoltopihat on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihvoja ei saakäyttää ulkovarastointiin.

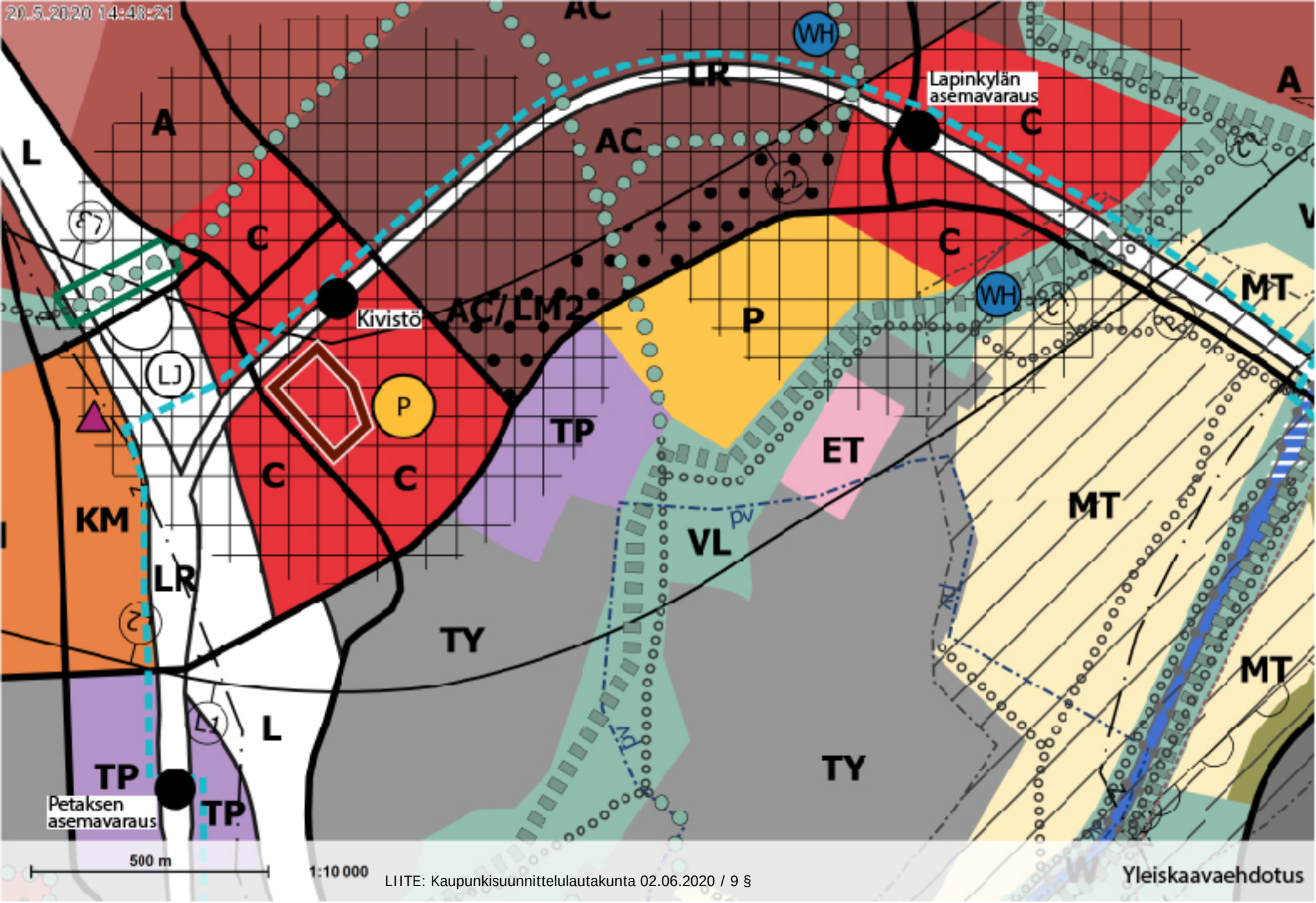


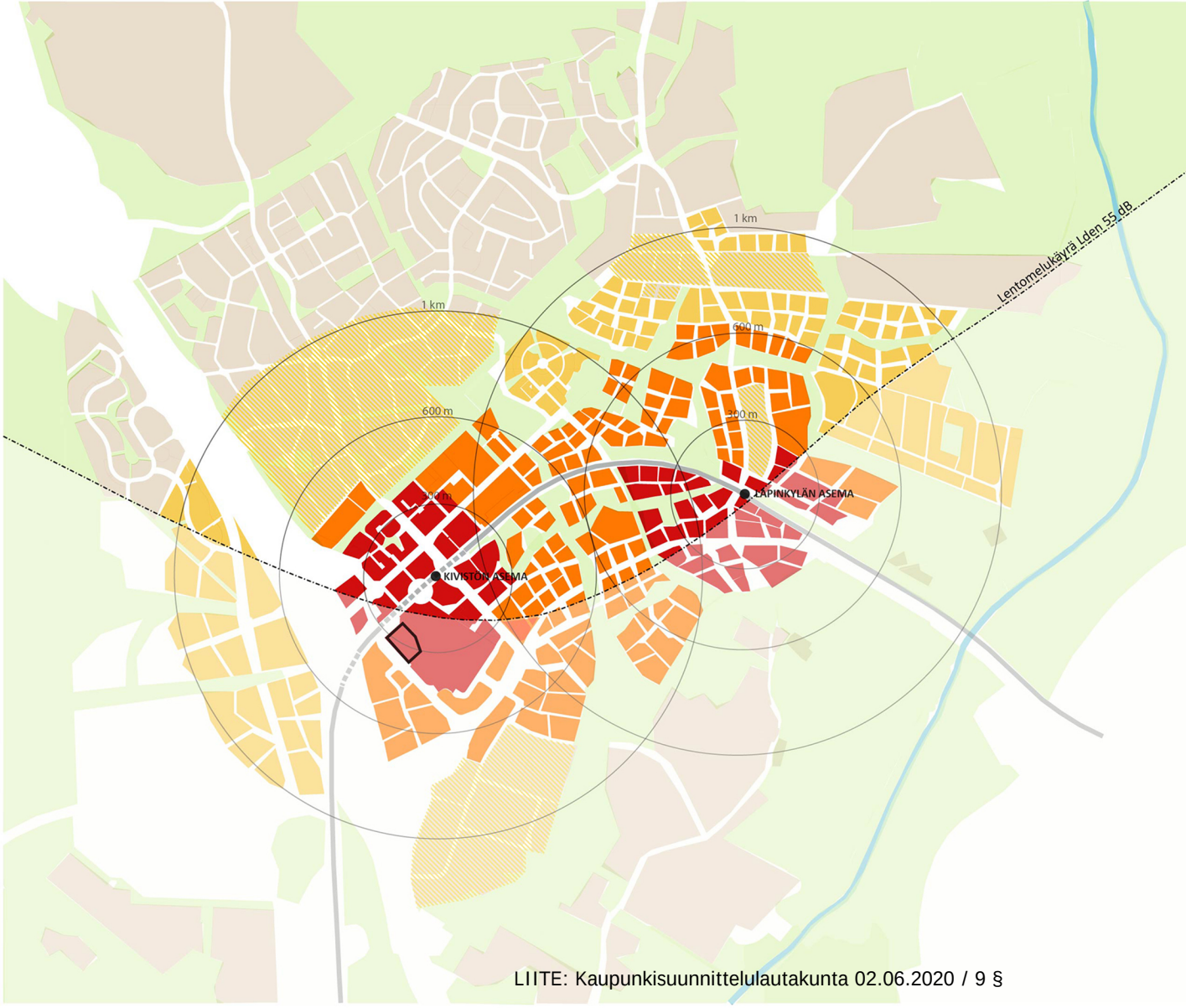
500 m

1:10 000

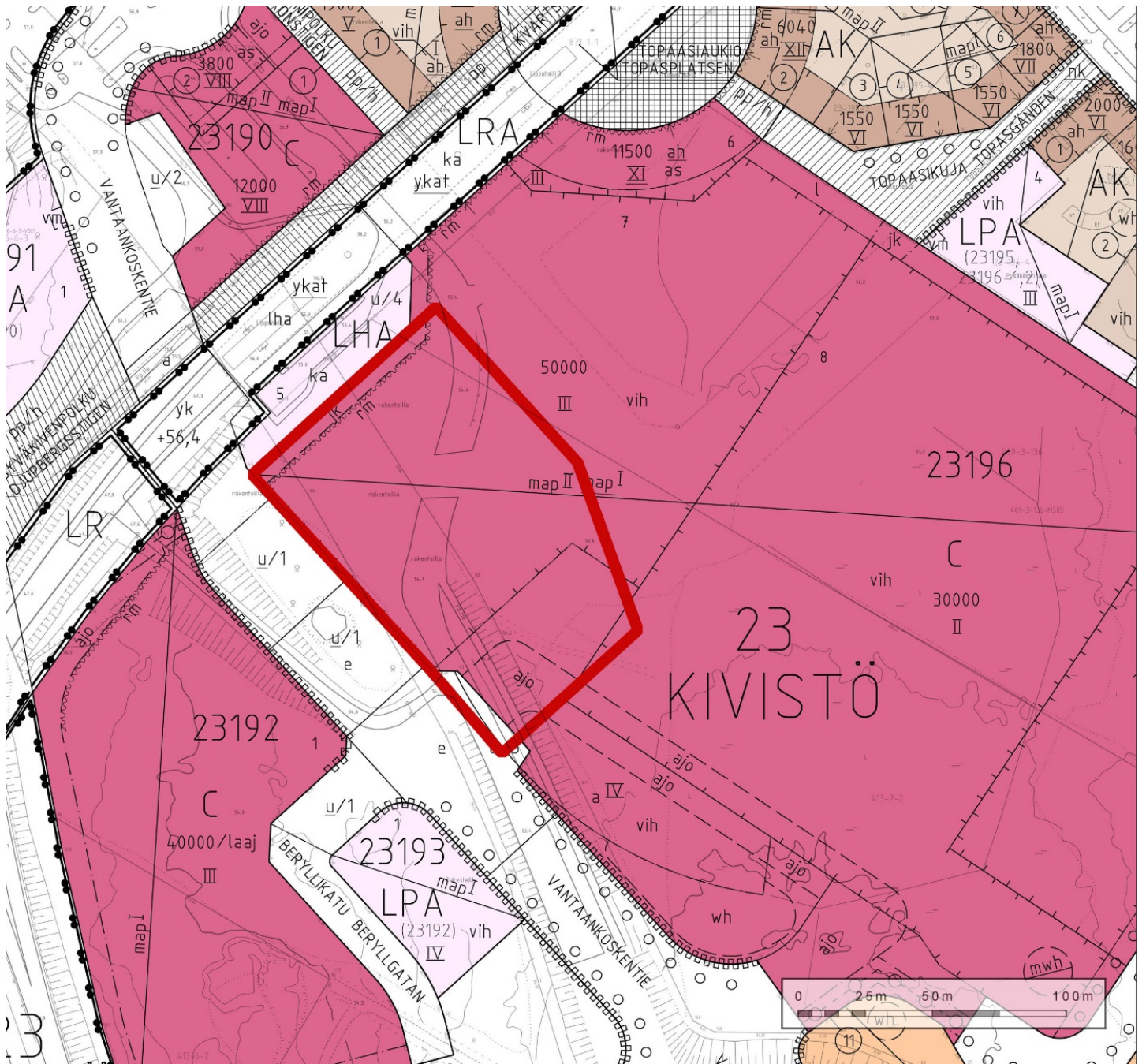
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.06.2020 / 9 §

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

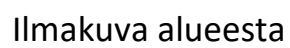


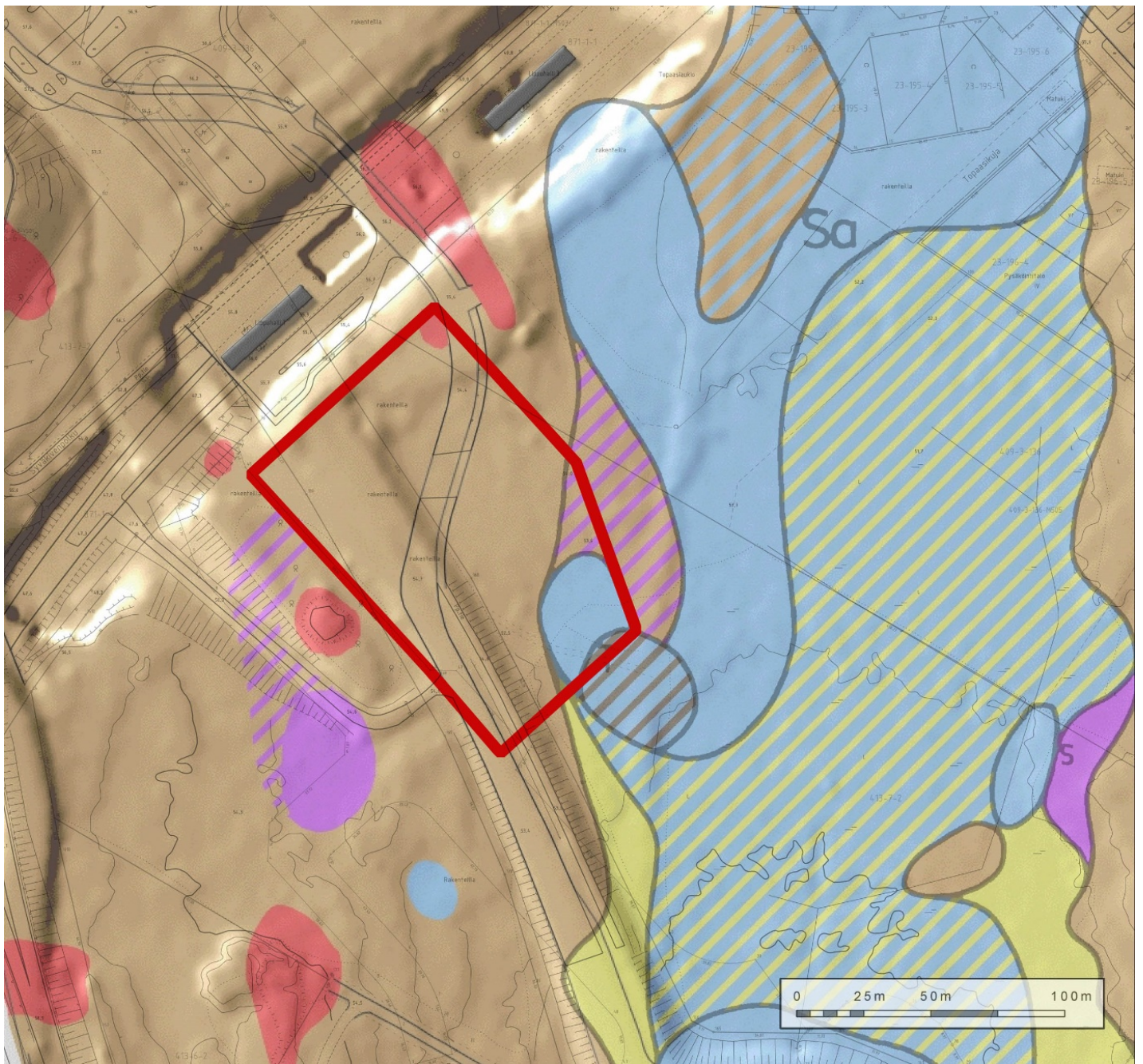


- KAUPUNKIRAKENNE**
- Asemakorttelit
(0 - 300m asemista)
 - Keskustakorttelit
(300 - 600m asemista)
 - Kaupunkikorttelit
(600 - 1000m asemista)
 - Täydennysrakentamisaalueet
(alle 1000m asemista)
 - Muut rakentamisaalueet
(yli 1000m asemista)
 - Viheralueet
 - Lentomelukäyrä Lden 55 dB
 - Lentomelukäyrän Lden 55 dB
eteläpuolelle melulle herkkien
toimintojen sijoittaminen on osin
rajoitettua*
 - Etäisyys Kivistön ja Lapinkylän
asemilta
 - Kilpailutusalue



Ajantasa-asemakaava ja aluerajaus





Maaperäkartta



10 §

Lausunto Maantien 152 parantaminen välillä Hämeenlinnanväylä - Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelma, ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / HP

VD/3089/00.04.03/2019

HP/HW/MH/MS/JV/EP/JS

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää Vantaan kaupungilta lausuntoa maantien 152 parantaminen välillä Hämeenlinnanväylä - Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelmaa koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toimii hankkeessa YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena.

Lausunto on pyydetty 19.6.2020 mennessä.

Arviointiselostus ja kuulutus löytyvät osoitteesta: www.ymparisto.fi/MT152parantaminenYVA

Hankkeen kuvaus

Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan kaupunki ja Tuusulan kunta laativat aluevaraussuunnitelmaa maantien 152 jatkeen toteuttamisesta. Suunnittelukohteena on maantien 152 jatke, joka on uusi tieyhteys Hämeenlinnanväylän (vt 3) ja Tuusulanväylän (kt 45) välille Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle (ns. Kehä IV). Uusi väylä kuuluu maakunnan kehittämisen tavoitteisiin. Maantien yhteystarve ja siihen kytkeytyvä maankäytön kehittäminen on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa ja uudessa maakuntakaavaehdotuksessa (Uusimaa-kaava 2050). Keskeisin peruste uudelle väylän toteutukselle on uusien logistiikkakeskusten poikittaiset liikkumistarpeet pääteiden välillä sekä nykyisten reittien huono kyky palvella kehittyviä alueita ja toimintoja.

Hankkeessa laaditaan päätöksentekoa ja kaavoitusta palveleva aluevaraussuunnitelma. Vantaalla on käynnissä koko kaupungin yleiskaavan laatiminen (Vantaan yleiskaava 2020). Tuusulassa on myös käynnissä koko kunnan yleiskaavan laatiminen ja lisäksi Focus-alueella on vireillä suunnitelmaan pohjautuvat asemakaavoitustyöt. Suunnitteluprosessiin kuuluu lakisääteinen ympäristövaikutusten arviointi (YVA), jossa vertaillaan vaihtoehtoja. YVA-menettely käynnistettiin kesällä 2019, kun Uudenmaan ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue) ratkaisi hankkeen edellyttävän ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. YVA-menettelyn pohjalta aluevaraussuunnitelma viimeistellään vuoden 2020 aikana.

YVA-menettelyssä tutkitut vaihtoehdot on muodostettu edeltävien selvitysten, maankäytön tarpeiden ja hankkeelle asetettujen tavoitteiden perusteella. Myös ympäristöarvioista on saatu reunaehdot suunnitteluun. Lisäksi YVA-ohjelmasta annetut lausunnot ovat määrittäneet, mitkä linjausvaihtoehdot on tutkittu ympäristövaikutusten arvioinnissa.

Arvioitavat vaihtoehdot

Ympäristövaikutusten arvioinnin yhteydessä on tutkittu seuraavia vaihtoehtoja:

Vaihtoehto 1 (VE 1) sisältää uuden maantietasaisen väylän Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän välillä. Reunassa on kaksi vaihtoehtoista linjausta: VE Reuna 1A ja VE Reuna 1B. Yhteys on mitoitettu seudullisena maantienä ja se on logistiikan laatukäytävä, jossa korostuvat liikenteen toimintavarmuus ja sujuvuus.



Vaihtoehto 0+ (VE 0+) on pelkän Focus-alueen toteutus eli vaihtoehto sisältää uuden maantietasoisen väylän Myllykyläntien ja Tuusulanväylän välillä. Yhteys palvelee Focusen asemakaava-aluetta kytkien sen Tuusulanväylään ja muuhun tie- ja katuverkkoon.

Vaihtoehtoja on arvioitu maantieteellisissä osuuksissa sekä kokonaisuutena vaihtoehtoja toisiinsa vertaillen. Osuuksina ovat olleet Riipilä (VE 1), Kiila-Metsäkylä (VE 1) sekä Focus (VE 1/VE 0+). Myös hankkeen toteuttamatta jättäminen eli vaihtoehto 0 on toiminut vertailun apuna. Siinä tarkasteltiin tilannetta tulevaisuudessa siten, että kumpikaan hankkeen vaihtoehtoista ei toteudu.

Arvioinnin keskeisenä tavoitteena on ollut tunnistaa hankkeen vaihtoehtojen todennäköisesti merkittävät vaikutukset sekä haitallisten vaikutusten lieventämistoimenpiteet. Arviointia tehtiin asiantuntijatyönä monipuolisiin lähtötietoihin tukeutuen. Arvioinnin tueksi on tehty maastokaudella 2019 luontoselvitys, joka kohdentui herkkiin ja suojeltuihin luontoarvoihin. Myös käynnissä olevasta kaavoituksesta on saatu paljon tietoja arviointiin ja ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa hyödynnettiin YVA-menettelystä ja kaavoituksesta saatua palautetta.

Arvioitavat vaikutukset

Arviointiselostuksessa on arvioitu vaihtoehtojen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön, ihmisten elinoloihin, meluun ja värinä, maisemaan ja kulttuuriperintöön, luonnon monimuotoisuuteen, pohjavesiin, pintavesiin, ilmastoon, maa- ja kallioperään sekä luonnonvarojen käyttöön. Lisäksi on arvioitu liikenteellisiä ja rakentamisen aikaisia vaikutuksia.

Arvioita on hyödynnetty myös Vantaan yleiskaava 2020:n laadinnassa ja kaupunki kiittää tuotetuista aineistoista.

Vantaan kannalta merkittäviksi tunnistettavia vaikutuksia ovat liikenteelliset vaikutukset liikennejärjestelmään sekä poikittaisyhteyden parantuminen valtateiden 3 ja 4 välillä. Suunnittelualueen erityispiirteitä on monipuoliset luontoarvot, joita on keskittynyt erityisesti Reunaan ja Tuusulanjoen/Vähäjoen ympäristöön. Maiseman ja kulttuuriperinnön arvoja esiintyy Vantaanjokilaaksossa ja Tuusulan Myllykylässä. Suunnittelualueella on asutusta alttiina ympäristöhäiriöille mm. Kesäkylässä, Myllykylässä ja Focus-alueella.

Lausuntoa käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnan lisäksi teknisessä lautakunnassa 3.6.2020. Lopullisen lausunnon antaa kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että annetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle liitteen mukainen lausunto.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku teki seuraavan muutosesityksen: Lausunnon neljännen kappaleen loppuun lisätään lause: "Vantaan kaupunki näkee, että Kesäkylän pohjoispuolinen Mt 152-linjaus tulee ottaa mukaan YVA-arviointiin." Varajäsen Petra Miessmer ja jäsen Maija Vanhanen kannattivat esitystä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti muutettu esitys.



Liite: Vantaan kaupungin lausunto (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikennejärjestelmäinsinööri Emmi Pasanen, puh. 050 314 5075

liikenneinsinööri Joonas Stenroth, puh. 050 302 9278

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Viite: UUELY/12908/2019

**Vantaan kaupungin lausunto Maantien 152 parantaminen välillä
Hämeenlinnanväylä - Tuusulanväylä, aluevaraussuunnitelma,
ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta**

Valtion toteuttama uusi itä-länsisuuntainen maantieyhteys on tarpeellinen. Tällä hetkellä Keski-Uudeltamaalta puuttuvat suorat ja laadukkaat logistiikan poikittaisyhteydet valtateiden 3 ja 4 väliltä. Raskaan liikenteen poikittaisyhteyksien puute voi vaikuttaa yritysten sijaintipäätöksiin ja tuottaa siten lisää hiilidioksidipäästöjä. Yhteyksien puute lisää myös kustannuksia ja ohjaa liikennettä alemmalle tie- ja katuverkolle, missä haitat ovat suurempia.

MAL 2019-suunnitelman mukaan vuoteen 2030 mennessä toteutetaan Järvenpää-kantatie 45 poikittaisyhteys, joka palvelee ennen muuta pitkämatkaista tavaraliikennettä. Lentoaseman pohjoispuolinen maantie 152 on tärkeä maankäytön kehittämisen kannalta erityisesti Tuusulan alueella ja palvelee eri tarpeita kuin em. pohjoisempi Järvenpää-kantatie 45 yhteys. MAL 2019 -suunnitelman mukaan maantie 152 suunnitteluvalmiutta edistetään vuoteen 2030 mennessä ja se voidaan toteuttaa vaiheittain maankäytön niin edellyttäessä.

YVA-arvioinnin linjausvaihtoehtoissa ei ole ollut mukana aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoa, jossa linjaus kulkee Myllykyläntieltä Tuusulan puolella aina Kesäkylä/Koivikon asuntoalueen luoteispuolelle asti. Kyseistä vaihtoehtoa ei siis ole Vantaan kaupungin YVA-ohjelmasta antaman lausunnon mukaisesti kuvattu yhteismitallisesti muiden vaihtoehtojen kanssa, vaikka YVA-selostuksessa onkin kuvattu aluevaraussuunnitelman yhteydessä tehty Kesäkylän vaihtoehtojen vertailu. Toisaalta selostuksessa todetaan myös, että YVA-menettelyn yhteysviranomaisen on pitänyt YVA-ohjelmassa esitettyjä vaihtoehtoja riittävänä eikä ole edellyttänyt Kesäkylän vaihtoehtojen ottamista mukaan YVA-menettelyyn.

Joka tapauksessa on huomioitavaa, että Kesäkylän vaihtoehtojen vertailussa kaikilla tutkituilla vaihtoehtoilla on todettu olevan vaikutuksia (mm. melu) Kesäkylän asukkaisiin. YVA-arvioinnissa mukana olevalla vaihtoehdolla VE 1 on eniten vaikutuksia Kesäkylän eteläosan asukkaille, kun taas muilla aluevaraussuunnitelmassa tutkituilla vaihtoehtoilla olisi enemmän vaikutuksia Kesäkylän pohjoisosan asukkaille. Huonoimmaksi vaihtoehdoksi on todettu lähellä Vantaan ja Tuusulan rajaa kulkeva



linjaus, koska se sijoittuisi lähimmäs asutusta. Kesäkylän pohjoispuolisten linjausten poisjättämistä YVA-arvioinnista on selostuksessa perusteltu myös niiden korkeilla toteuttamiskustannuksilla. Vantaan kaupunki pyytää tietoonsa arviota, paljonko pohjoiset vaihtoehdot ovat kalliimpia toteuttaa kuin YVA-arvioinnin vaihtoehto VE 1. Vantaan kaupunki näkee, että Kesäkylän pohjoispuolinen Mt 152-linjaus tulee ottaa mukaan YVA-arviointiin.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatua on tarkasteltu YVA-selostuksessa hyvin yleisesti, koska ennustetut liikennemäärät ja nykyinen asutus sekä herkäät kohteet sijaitsevat sen verran kaukana tietä, että ohjearvot eivät ylitä. YVA-ohjelman lausunnoissa on todettu, että "Ilmanlaadun arvioinnissa tulee huomioida tiepölyn aiheuttama ympäristövaikutus ja hyödyntää laskennan lisäksi täydentäviä asiantuntija-arvioita."

YVA-selostuksessa ei ole otettu kantaa ilmanlaatuun ja tiepölyvaikutuksiin, tai muiden alueella sijaitsevien ympäristölupalaitosten toimintojen aiheuttamiin ilmanlaadun yhteisvaikutuksiin.

Kasvihuonekaasupäästöt

Kaupungin YVA-ohjelmasta antamassa lausunnossa on todettu, että ilmastovaikutusten osalta Vantaa on sitoutunut olemaan hiilineutraali kaupunki vuoteen 2030 mennessä. Tämä tarkoittaa, että Vantaalla tulee vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt esimerkiksi lisäämällä hiilinieluja tai rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla. Raportissa ilmoitetaan, että tyypillisesti hankkeiden vaikutusten arvioinnissa ei ole tarkasteltu materiaalien hiilijalanjälkeä eikä hiilinieluja. Kaupungin haastavien tavoitteiden toteutumisen kannalta voidaan todeta, että myös rakentamisen ja materiaalien hiilijalanjäljen laskenta sekä vaikutukset hiilinieluihin tulee sisällyttää vaikutusten arviointiin

YVA-selostuksessa on mainittu YVA-direktiivin edellyttävän aiempaa vahvemmin, että hankkeiden YVA-menettelyssä arvioidaan hankkeiden vaikutuksia ilmastoon ja niiden alttiutta ilmastomuutokselle. Ilmastovaikutusten arvioiminen on haastavaa ja siitä ei ole toistaiseksi olemassa vakiintuneita ohjeistuksia ja vertailuarvoja. Yleisesti on tunnistettu, että tällä hetkellä parhaimmillaan arvioinnissa on huomioitu seuraavat asiat: vaikutusten tunnistaminen, merkittävyyden määrittely, päästöjen mallintaminen, epävarmuustekijöiden esilletuonti ja toimenpiteet.

Selostuksessa on arvioitu hankkeen vaikutuksia liikenteen päästöihin sekä hiilinielujen muutoksiin. Johtopäätöksissä todetaan, että vaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää eroa liikenteen kasvihuonepäästöjen osalla. Selvityksessä todetaan myös, että hankkeesta muodostuviin kasvihuonekaasupäästöihin voidaan vaikuttaa rakentamisen



aikana muun muassa tehokkaalla maamassojen hyödyntämisellä sekä niiden kuljetusmatkojen optimoinnilla ja myös työkoneiden aikaiset päästöt ovat suuressa roolissa päästöjen muodostumisessa. Selostuksen mukaan näihin seikkoihin tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa.

Melu

Maantie 152 ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa on tarkasteltu uuden tien meluvaikutuksia Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän välillä vaihtoehdoilla 0, 0+ ja 1, sekä lisäksi Reunan vaihtoehdoilla 1A ja 1B. Vaihtoehdoilla 1 ja 0+ arvioidaan olevan merkittäviä haitallisia melu- ja värinävaikutuksia, jotka vaihtoehdossa 1 on suuremmat. Selostuksen mukaan ohjearvot ylittävä melu voidaan torjua asuin- ja lomarakennusten kohdalla, mutta meluntorjunnasta huolimatta luonnonsuojelualueiden osalta melutason ohjearvot osittain ylittyvät ja melun kannalta neutraaliin tilanteeseen ei päästä.

Yhdysviranomaisen lausunnossa on nostettu esille hiljaiset alueet ja niiden esittäminen uuden väylän läheisyydessä. YVA-selostuksessa on todettu, ettei alueella sijaitse yleiskaavoihin merkittyjä ns. hiljaisia alueita. Kuitenkin Hiljaiset alueet Vantaalla (2005) -selvityksen mukaan suunnittelualueella luoteis-Vantaalla on tunnistettu hiljaisia alueita, joista yhtenä laajana hiljaisena alueena Vantaan pohjoisosassa on esitetty Reunan maatalousalue sekä lisäksi Reunan ja Kesäkylä-Koivikon asuinalueet ja Riipilän ja Seutulan kylät. Uuden tien vaikutusta hiljaisiin ja hiljaisiksi koettuihin alueisiin tulisi tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä tarkemmin.

Luonto

Sinänsä luontoarvoja on hyvin selvitetty ja tärkeät arvot on tunnistettu. Luonnonsuojelun kannalta voisi vielä tuoda esille sitä, että Reunan ja Josvahalmin kohdalla oleva vaihtoehto VE Reuna 1B sekä maisemasilta kyllä lieventävät tielinjauksen metsäalueelle aiheuttamaa luontohaittaa, mutta kuitenkin linjaus menee arvokkaaksi tunnistetun luontoalueen läpi.

Vesistö

Maantien 152 siltojen rakentamiseen Tuusulanjoen ylitse (Tuusulan Myllykylässä) ja Vantaanjoen pääuoman sekä Lamminsuonoja -puron ylitse (Vantaan Riipilässä) tulee hakea vesilain mukaista lupaa.

Vantaanjoki on koko Vantaan alueella virtaavalta osuudeltaan Natura-aluetta. Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 Tuusulanjoki (nimellä Vähäjoki Vantaan puolella) on arvoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi savimaan keskisuureksi joeksi. Myös Lamminsuonoja on Vantaan virtavesiselvityksen 2010-2011 mukaan vesilain mukainen vesistö. Maantien 152 ylityspaikasta noin 700 metriä alavirtaan on



luonnonsuojelulailla rauhoitettu alue (Lamminsuo aarnimaisine reunametsineen) ja puro virtaa luonnonsuojelualueen kautta Vantaanjokeen.

Vaikutukset elinympäristön viihtyisyyteen ja terveellisuuteen
Arviointiselostuksessa on tunnistettu, että merkittävää haittaa aiheutuu asuintaloille Kesäkylän eteläosassa ja Kuutamotiellä. Kesäkylän asuinalue eriytyisi omaksi saarekkeekseen ympäristöhäiriöitä aiheuttavien toimintojen keskelle ja tärkeä lähimetsä pirstoutuisi. Elinympäristön laadun heikkeneminen, uuden väylän meluvaikutukset mukaan lukien, voi aiheuttaa todellisia tai vähintäänkin koettuja terveysvaikutuksia. Arviointiselostuksen mukaan väylähankkeessa on terveysriskin mahdollisuus. Koska Kesäkylän asukkaille on todettu aiheutuvan haittavaikutuksia aluevaraussuunnitelmassa esillä olleiden, ns. pohjoisten linjausten lisäksi myös YVA-arvioinnin linjauksesta VE 1, niin Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan vaihtoehtojen yhteismitallinen kuvaaminen olisi tärkeää jo hankkeen hyväksyttävyyden kannalta.

Hankkeen vaikutukset Päijänne-tunneliin on tunnistettu ja raportoitu YVA-selostuksessa kaupungin aikaisemman lausunnon mukaisesti.

Liikenne ja maankäyttö

YVA-selostuksessa vaihtoehto 1:n on todettu liikenteellisesti kuormittavan vähemmän alueen nykyistä tie- ja katuverkkoa tarjoten myös suuremman ja taloudellisemman yhteyden alueen kehittyvälle maankäytölle kuin VE 0+. Lisäksi arvioinnin mukaan vaihtoehto 1 parantaa liikenteen sujuvuutta ja vähentää liikenteen häiriöherkkyyttä huomattavasti vaihtoehtoa 0+ enemmän. Vaikka vaihtoehdolla 1 on todettu olevan enemmän suoria ympäristövaikutuksia kuin vaihtoehdolla 0+ (johtuen erityisesti vaihtoehdon 1 maantieteellisestä laajuudesta), niin Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan VE 1 tukee ja mahdollistaa paremmin kaavojen mukaisen yhdyskuntarakenteen sekä maankäytön kehittymistä.

YVA-arvioinnissa tutkitut vaihtoehdot yhtyvät Tuusulanväylällä (kt 45) Kulomäentiehen. Vantaan kaupunki haluaa korostaa, että raskaan liikenteen määrää Kulomäentien ei haluta lisätä. YVA-selostuksessakin on mainittu, että Kulomäentien rooli raskaan liikenteen läpikulkuväylänä on tavoiteverkossakin pyritty pitämään pienenä, koska se sijoittuu osin tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Kantatien 45 varresta yhteys valtatie 4 suuntaan kulkee tavoiteverkossa Hyrylän Itäväylän kautta. Rauhoittamistoimenpiteiden suunnittelu Kulomäentielle kuuluu tarkempaan suunnitteluun.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



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

VD/8816/10.02.04.00/2019

TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, 11 000 k-m², n. 220 asuntoa, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin, muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta. Asemakaavan alueella on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020.

Asemakaava koskee osaa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala ja 14 Varisto ja osaa korttelia 15640, katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee Vapaalanmetsässä Vapaalassa, Kolokalliossa Varistossa ja Myyrmäessä sekä Kelokuusenmäellä Myyrmäessä. Kaava-alueeseen kuuluu asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien länsipuolella, yleisten rakennusten korttelialue (Kelokuusen päiväkot), Kelokuusenkujan katualue sekä lähivirkistysalueita.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa maat lukuun ottamatta kiinteistön 92-405-4-432 Parisarka ja osaa kiinteistöstä 92-15-685-2 (Myyrmäen Huolto Oy), joiden omistus on siirtymässä kaupungille.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Oy (Raappavuorentien yleissuunnitelma), Promethor Oy (meluselvitys) ja Olli Manninen (luontoarvojen kartoitus).

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1), lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta.

Asemakaava

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin ja muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköintialueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta.



Uuteen asuinkerrostalokortteliin esitetään kaupungin omistamalle maalle asuinrakentamista 11 000 k-m², n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla laadukkaita ja koostua tiilipinnasta ja värillisistä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020, Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Putken siirto mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisiin kortteleihin.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m². Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m²) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Yleisten rakennusten korttelin kaakkoisosa on muutettu Kelokuusenkujan katualueeksi, jolle saadaan noin 12 autopaikkaa yleiseen käyttöön.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi. Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan. Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa: Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne siirretään Pellaksenoja Luhtitien pohjoispuolelta ja Uomatien matonpesupaikka. Kolokallion lähivirkistysalueella oleva ulkoilureitti ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Kaava-alueella on lahakaviosammalta ja sen ydinaluetta. Esiintymä uuden asuinkerrostalokorttelin alueella ei ole lajin säilymisen kannalta tärkeä Myyrmäen alueen metsissä. Tiedot alueen lahakaviosammaleesiintymästä perustuvat alkuvuodesta 2020 valmistuneeseen Lahokaviosammal Vantaalla -selvitykseen ja suojelussuunnitelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 8).

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2020 ja sitä päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta. Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin koronatilanteen vuoksi.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueet sijoittuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja ne tuottavat uutta asuntokerrosalaa (11 000 k-m², n. 220 asuntoa) sekä päiväkotitontin (190 lasta).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.



Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen:

“Esitän palautettavaksi uudelleen käsiteltäväksi asemakaavamuutos 152500 Kelokuusenkuja. Rakentamisen tulisi ottaa huomioon lähivirkistysalueyhteys Myyrmäestä länteen, eli rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta tulisi vähentää niin, että asukkailla säilyy kulkuyhteyden lisäksi näköyhteys metsään.

Pellaksenojan siirtoa ei tule toteuttaa, koska Luhtitien läpikulkuliikenne tulisi suunnitella luonto- ja virkistysarvot edellä ja ylläpitää alueen hiljaisuutta liikennemelun lisäämisen sijasta.”

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Tarja Eklund kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 152500 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki / Kelokuusenkuja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen: “Esitän palautettavaksi uudelleen käsiteltäväksi asemakaavamuutos 152500 Kelokuusenkuja. Rakentamisen tulisi ottaa huomioon lähivirkistysalueyhteys Myyrmäestä länteen, eli rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta tulisi vähentää niin, että asukkailla säilyy kulkuyhteyden lisäksi näköyhteys metsään.” Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen jätti pöytäkirjaan eriävän mielipiteen: ”Rakentamisen tulisi ottaa huomioon lähivirkistysalueyhteys Myyrmäestä länteen, eli rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta tulisi vähentää niin, että asukkailla säilyy kulkuyhteyden lisäksi näköyhteys metsään.”

Liitteet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020



- Mielenpitojen koonti 12.5.2020
- Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kalluoto, p. 050 3122132,
asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, p. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

152500 KELOKUUSENKUJA

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 152500 Kelokuusenkuja. Kaavoitus on tullut vireille 26.2.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 15640, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavan muutos:

Virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala ja 14 Varisto ja osa korttelia 15640, katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

(kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosissa 13 Vapaala ja 14 Varisto ja osa korttelia 15640 sekä virkistys- ja katualuetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, 11 000 k-m², n. 220 asuntoa, Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin, muutetaan osa yleisten rakennusten korttelista (päiväkodin tontin pysäköinti-alueesta) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalan metsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta. Asemakaavan alueella on laihokaviosammalta ja sen ydinaluetta. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020.

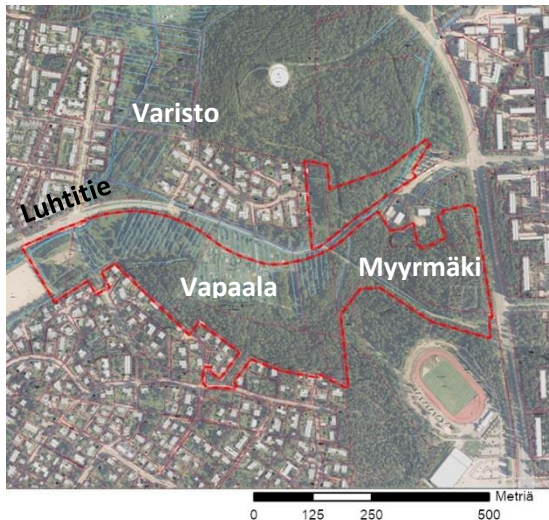
Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15640.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043-826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kelokuusenkujan asemakaavan 152500 alueeseen, punainen raja, kuuluu asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien länsipuolella, yleisten rakennusten korttelialue (Kelokuusen päiväkodin), Kelokuusenkujan katualue sekä lähivirkistysaluetta Vapaalassa, Varistossa ja Myyrmäessä. Uusi kortteli sijoituu joukkoliikenteen runkolinjojen varrelle ja Louhelan asemalle on noin kilometrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa vuonna 2020.
- Kaavoitus tuli vireille 26.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020.
- Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin korona-tilanteen vuoksi.
- Mieliapiteet pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	19
4. Asemakaavan kuvaus.....	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset	22
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät	32
4.6 Nimistö	32
5. Asemakaavan toteutus	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet	33
7. Asemakaavan seurantalomake	34
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	36
9. muu suunnitelma aineisto	43

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 15.4.2020

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDE-MATERIAALISTA

Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma, 7.2.2020

Liito-oravien kolopuiden kartoitukset, Sitowise 3/2020 ja Vantaan kaupunki 3/2020

Meluselvitys, Promethor Oy, 1.8.2019

Raappavuorentien yleissuunnitelma, Ramboll, 15.3.2019, tarkistettu 29.8.2019

Luhtitien yleissuunnitelma, Ramboll, 24.5.2019

Luontokartoitus, Olli Manninen, 14.6.2019, täydennetty 18.12.2019

Vantaan kaupunki, Myyrmäen–Kivistön–Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016, Ramboll 30.9.2016

Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Anna Ojala, 11.1.2005

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Kelokuusenkujan ja Kelokuusenpolun väliseen kortteliin ja muutetaan osa päiväkodin tontin pysäköintialueesta (yleisten rakennusten kortteli) Kelokuusenkujan katualueeksi sekä tarkistetaan Kelokuusenmäen, Vapaalanmetsän ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä luontoarvojen osalta.

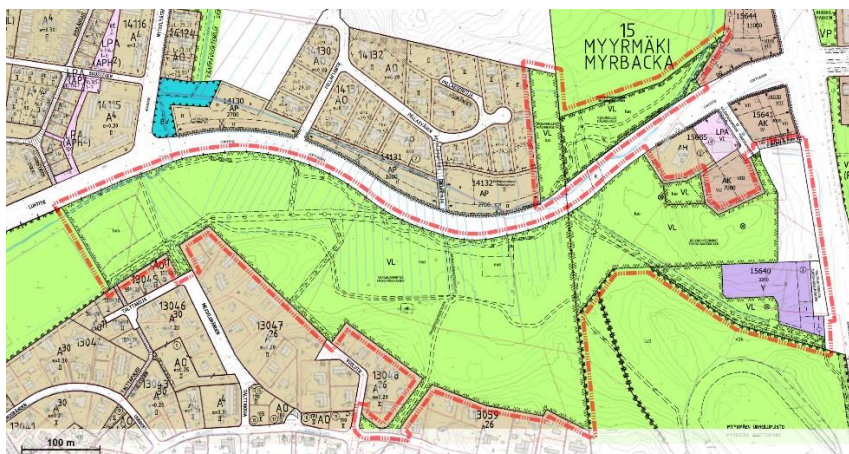
Uuteen asuinkerrostalokortteliin esitetään kaupungin omistamalle maalle asuinrakentamista 11 000 k-m², n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Korttelin katujulkisivujen tulee olla laadukkaita ja koostua tiilipinnasta ja värillisistä julkisivun osista. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa, joka tehdään kesällä 2020, Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Putken siirto mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m². Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m²) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Yleisten rakennusten korttelin kaakkoisosa on muutettu Kelokuusenkujan katualueeksi, jolle saadaan noin 12 autopaikkaa yleiseen käyttöön.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi. Liito-oravien kulkuyhteydet turvataan. Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa: Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne siirretään Pellaksenoja Luhtitien pohjoispuolelta ja Uomatien matonpesupaikka. Kolokallion lähivirkistysalueella (entinen Raappavuorenpuisto) oleva ulkoilureitti ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Kaava-alueella on laho-kaviosammalta ja sen ydinaluetta. Esiintymä uuden asuinkerrostalokorttelin alueella ei ole lajin säilymisen kannalta tärkeä Myyrmäen alueen metsissä.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja, lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta. Uusi Vantaan yleiskaava 2020 ehdotus on nähtävillä 22.4.-18.6.2020. Asemakaavaehdotus on yleiskaava 2020 ehdotuksen mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu lähivirkistysalueeksi (VL), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä katualueeksi. Uuden asuinkerrostalokorttelin alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuvassa lainvoimaiset asemakaavat ja kaava-alue punaisella rajauksella.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän väliin Kehä III:n eteläpuolelle. Liikenneyhteydet pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset. Myyrmäki on 17 200 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palvelui-
neen. Varisto ja Vapaala ovat pientalovaltaisia kaupunginosia. Näiden ja kerrostalovaltai-
sen Myyrmäen aluekeskuksen välissä on laaja seudullinen vihervyöhyke, joka alkaa Hel-
singtä ja jatkuu Vestraan.

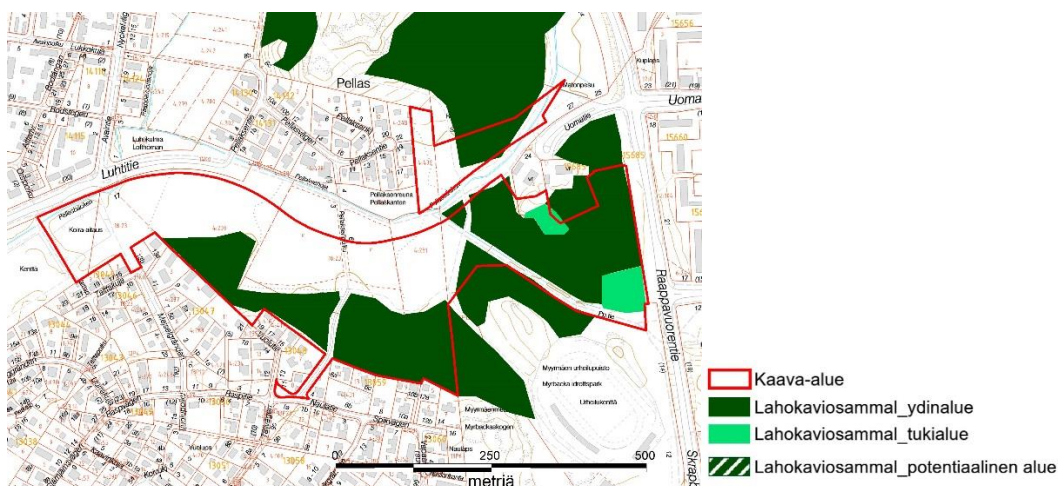
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

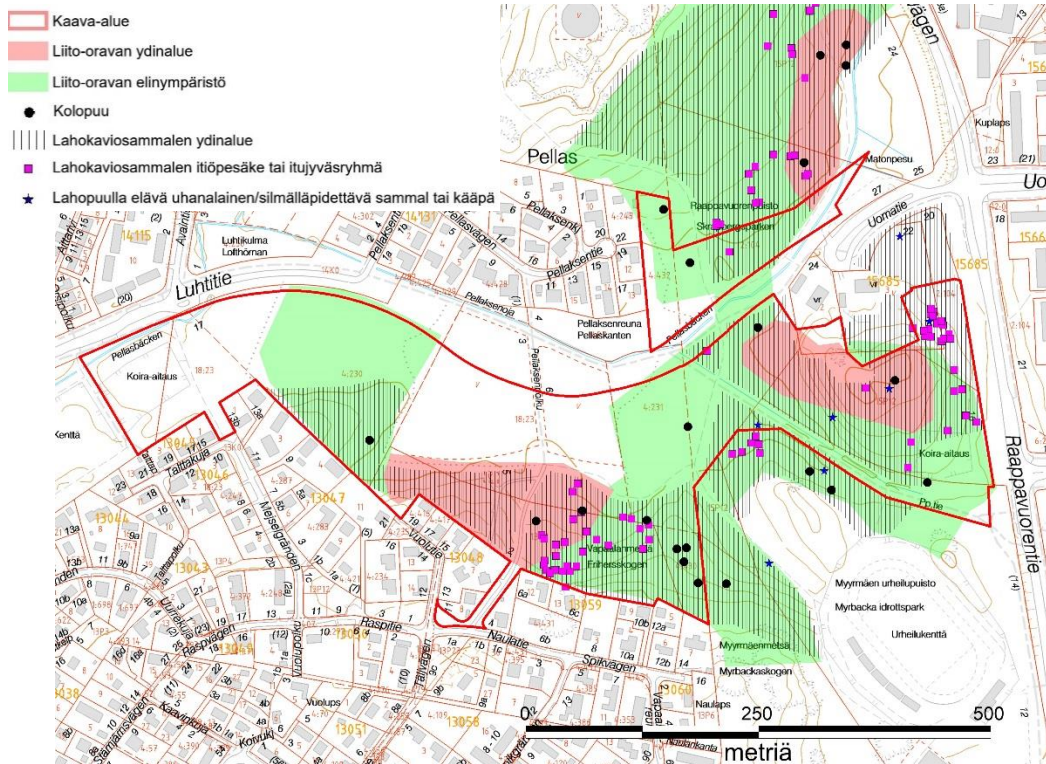
Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selänne-
aluetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu
Raappavuoren ja Myyrmäen selänteen väliselle savialueelle, Pellaksenojan laaksoon.
Kaava-alueen läpi koillisesta länteen laskee Pellaksenoja-niminen puro.

Vapaalanmetsässä suunnittelualueen länsireunassa on alle 50-vuotiasta lehtomaisen kan-
kaan haapavaltaista metsää sekä sen eteläpuolella puustoltaan noin 90-vuotiasta kuusi-
valtaista metsää. Muu osa Vapaalanmetsästä on noin 50-vuotiasta lehtomaisen kankaan
kuusivaltaista metsää, jossa sekapuina koivuja ja haapoja. Palstaviljelyalue on säilynyt
avoimena, muu osa entisestä niitystä on kasvanut umpeen. Kolokalliossa, suunnitteluual-
ueen koillisosassa on lehtoa, joka on yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta
erityisen tärkeää aluetta (luo). Kelokuusenmäen itäosassa on lehtomaista kuusi-koivuse-
kametsää, sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Raappavuorentien länsipuolella on
laajalti lehtoa ja paikoin runsaslahopuustoista aluetta.

Raappavuoret–Myyrmäenmetsä muodostaa noin 100 hehtaarin laajuisen metsäisen alu-
een. Alueella on useita liito-oravan ydinalueita, monipuolinen linnusto sekä monia laho-
puulla eläviä kääpiä, muita sieniä ja sammalia. Kaava-alue on laajuudeltaan 21 ha, josta
metsää on noin 14 ha. Vuoden 2016 luontoselvityksen mukaan kaava-alueella tai sen vä-
littömässä läheisyydessä oli kolme liito-oravan ydinaluetta: Vapaalanmetsän, Kolokallion
ja Kelokuusenmäen ydinalueet. Kaava-alueelta on löydetty vuonna 2020 uusia pesä- ja
kolopuita.



Yllä olevassa kuvassa on laho- ja kaviokasvialueet, Vantaan kaupunki (2020).



Yllä olevassa kuvassa on esitetty erityiset luontoarvot kaava-alueella: liito-orava (2016, 2020) ja lahokaviosammal (2020), sekä erityiset käävät ja sammaleet, kaava-alueen raja on merkitty punaisella.

Vuoden 2020 lahokaviosammalselvityksessä suunnittelualueelta Kelokuusenmäeltä, Vaapaanmetsästä ja Kolokalliosta löytyi erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammalen esiintymiä sekä lajille sopimaa runsalahopuustoista metsää. Selvityksessä valtaosa Kelokuusenmäestä rajattiin lahokaviosammalen ydinalueeksi. Kelokuusenmäeltä löytyi useita huomionarvoisia kääpä- ja jäkälälajeja, kuten rusokantokääpä ja ruskopiilojäkälä.

Pellaksenoja-puron varressa on useita Vantaalla ja Uudellamaalla harvinaisen vankkasaran esiintymiä. Vankkasaroille on tehty siirtosuunnitelma, jossa sarakasvustot siirretään uuden uoman varteen.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaava-alue on pääasiassa metsää, mutta alueella sijaitsee myös koira-puisto, palstaviljelyalue ja ulkoilureittejä. Alue on pääasiassa hyvin vettä läpäisevää.

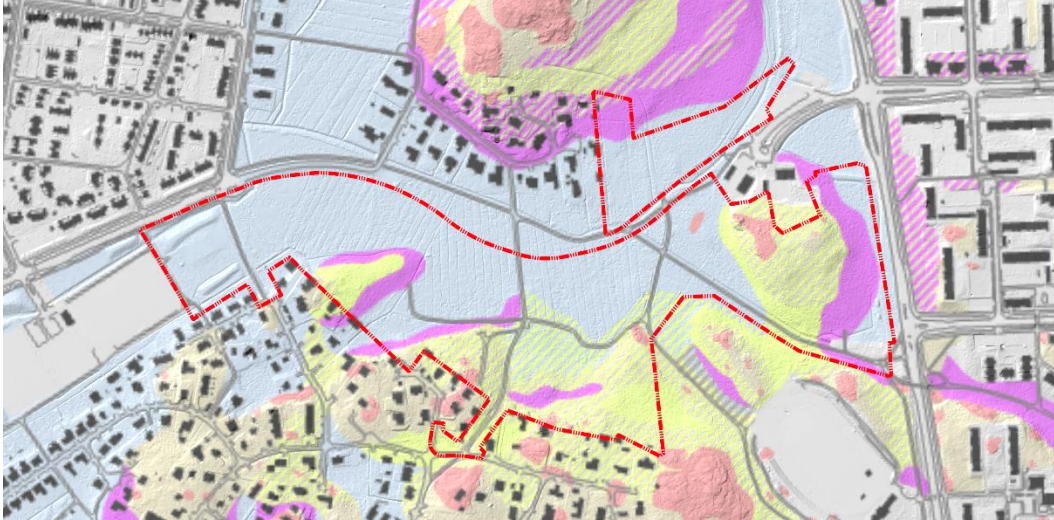
Nykyisin alueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osin ohjautuvat maastonpintoja pitkin Pellaksenojaan, joka virtaa alueen halki itä-länsisuuntaisesti. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

AK-korttelin 15640 alueella maanpinta sijaitsee noin tasovälillä +30...+34, ollen korkeimmillaan korttelin lounaisreunalla nousevalla Kelokuusenmäen rinteellä ja matalimmillaan korttelin pohjoisosassa sijaitsevan painanteen kohdalla. Raappavuorentie on korttelin kohdalla perustettu pengertäytön varaan siltistä tai savesta koostuvalle pohjamaalle. Maalajikartan perusteella korttelin alueella maaperä on pääasiassa savea pois lukien Kelokuusenmäen rinnealue, jossa pohjamaa on pääasiassa silttiä.

Julkisten rakennusten korttelialueella maanpinta on tasovälillä noin +30,...+38, ollen korkeimmillaan korttelin luoteiskulmassa nousevalla rinteellä ja matalimmillaan etelä- ja itäosissa ennen katualueita. Maanpinta viettää korttelin alueella pääasiassa etelään ja itään. Maalajikartan perusteella korttelin alueella maaperä on savea, silttiä ja hiekkaa ja moreenia. Korttelin länsiosan rinteellä pohjamaa on pääasiassa tiivistä silttiä, hiekkaa ja moreenia. Korttelin itä- ja eteläosassa pohjamaa on savea.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Savi-siltti alueella uusien rakennusten arvioitu perustamistapa on paaluperustus. Rinnealueen hiekka-moreenipohjalla arvioitu perustamistapa on maanvarainen. Rakentamiskorkeudet tulevat perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2019 alussa asukasluku oli 17 194. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin asuminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys.¹ Uusien asuntojen, myös opiskelija-asuntojen, rakentamisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike, joka on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa.

Vapaalassa oli asukkaita noin 4000 ja Varistossa noin 2400 vuonna 2018. Vapaalassa väestömäärä on hienoisesti kasvanut ja Varistossa vähentynyt 2000-luvulla. Kehityksen ennakoidaan jatkuvan samankaltaisena vuoteen 2025. Kaupungin osat ovat pientalovaltaisia. Kaupunginosissa asuu keskimääräistä enemmän perheellisiä kuin Vantaalla yleensä. Perheen keskokoko on Vapaalassa 2,8 henkilöä, mikä on Vantaan keskiarvo ja Varistossa 2,7 hlöä.

Palvelut ja työpaikat

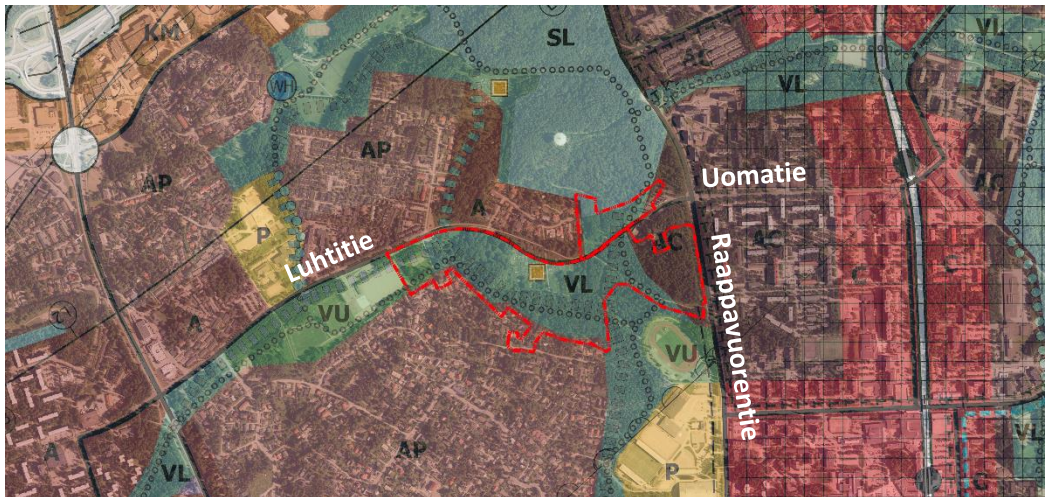
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut sekä Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Lisäksi suunnittelualueen vieressä sijaistaa Vapaalan urheilupuisto ja 700 m päässä Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä.

^{1,2} http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2017 alle 5000 työpaikkaa. Kaupunginosa on menettänyt yli 1000 työpaikkaa vuosina 2008-2017 Vantaan yleisesti myönteisestä työpaikkakehityksestä huolimatta. Suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.² Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018). Lisäksi kaupunginhallitus on edellyttänyt selvitystä Myyrmäen työpaikkojen lisäämisestä 29.4.2019 ja 10.2.2020.

Yhdyskuntarakenne

Myyrmäen kaupunkirakenne laajenee Raappavuorentien länsipuolella Luhtitien molemmin puolin Yleiskaavan 2007 mukaisesti. Asemakaavan uusi asuinkortteli liittyy sen pohjoispuolella oleviin asuinkerrostalo-, autopaikkojen ja asumista palvelevan huollon korttelialueisiin, jotka tulivat lainvoimaisiksi maaliskuussa 2020. Uuden korttelin eteläpuolella on lainvoimainen yleisten rakennusten kortteli päiväkotia varten ja sen on tarkoitus olla käytössä 2023. Luhtitien jatke, jonka on määrä valmistua 2022 tulee liikenteellisesti yhdistämään Lounais-Vantaan vahvemmin Myyrmäen keskusta.



Vantaan yleiskaavaehdotus 2007 (KH 6.4.2020) ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu uuden Luhtitie molemmin puolin Myyrmäen keskustan länsipuolelle Vapaalan ja Variston väliin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu ison ja puustoisien pihan ympärille suorakulmaisesti. Katutilat ovat leveitä ja harvoin rakennusten rajaamat. Alueella on selkeä ja vahva ajoneuvoliikenteestä erotettu kevyen liikenteen verkosto.

Suunnittelualueen länsiosa on ollut alun perin Hämeenkylässä yhteistä niittyä (1691 waristå Engen, waristo Nijtu), jossa kaikilla kylän kantataloilla on ollut oma heinälatsansa. Suunnittelualue rajoittuu pientaloalueisiin, jotka on pääosin rakennettu 1970-luvulla (Varisto), 1980-luvulla (Vapaalan pohjoisreuna) sekä 1990-luvulla (Pellas), ja jotka ovat sen jälkeen täydentyneet uudemmilla rakennuksilla.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.



Raappavuorentien katumiljö on hyvin puustoinen, sillä urheilupuistoa ja Loiskekujan uutta kerrostalokorttelia (oikealla) lukuun ottamatta se rajautuu lähivirkistysalueisiin. Myöskään risteykset eivät juurikaan erotu toisistaan, mikä on puute orientoitavuuden näkökulmasta.

Virkistys

Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen viheralueet, Vapaalan liikuntapuisto ja Myyrmäen urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä. Suunnittelualueella sijaitsee palstaviljelyalue sekä kaksi koirapuistoa. Vapaalan koirapuisto säilyy, mutta Kelokuusen päiväkodin kohdalla oleva koirapuisto siirtyy lähivuosiin. Maakuntakaavan viheryhteys sijoittuu suunnittelualueelle sekä sen pohjoispuolelle.

Liikenne

Uusi asuinkerrostalokortteli sijoittuu Raappavuorentien varteen, Kelokuusenkujan päähän ja Kelokuusenpolun eteläpuolelle. Raappavuorentie on pääkatu, jonka keskiarkeiliikennemäärä vuonna 2018 oli Luhtitien eteläpuolella 10 540 ajon/arkivuorokausi. Kaava-alueeseen kuuluva Kelokuusenkuja, joka palvelee yleisten rakennusten ja asuinkerrostalojen kortteleita sekä yleistä pysäköintialuetta on vielä rakentamatta. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Kelokuusenpolku, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla on tontilleajo sallittu, on myös rakentamatta.

Tulevaisuudessa Luhtitie jatkuu Raappavuorentien ja Uomatien risteykseen yhdistäen Vihdintien Myyrmäen pohjoisosaan. Nykyisin Luhtitie on Vihdintien ja Pellaksentien välillä kulkeva paikallinen kokoojakatu. Kadun keskiarkeiluorokausiliikenne vuonna 2016 oli 4030 m.ajon/vrk. Katu on nykyisin ainoa ajoyhteys Pellakseen ja osalle Variston eteläisistä asuinalueista.

Kevyt liikenne

Raappavuorentien itäpuolella kulkee nykyisin yhdistetty pyörätie ja kevyenliikenteen väylä. Uomatien päästä kulkee kevyenliikenteen väylä, joka johtaa olemassa olevan Luhtitien itäpäähen. Pellaksen ja Vapaalan välillä kulkee alueita yhdistävät kevyen liikenteen väylät, Vapaalanmetsänpolku (ent. Pellaksenpolku) ja Orsipolulta lähtevä reitti. Kolokallion (entisen Raappavuorenpuiston) ja Vapaalanmetsän alueilla on myös virkistysreitit.

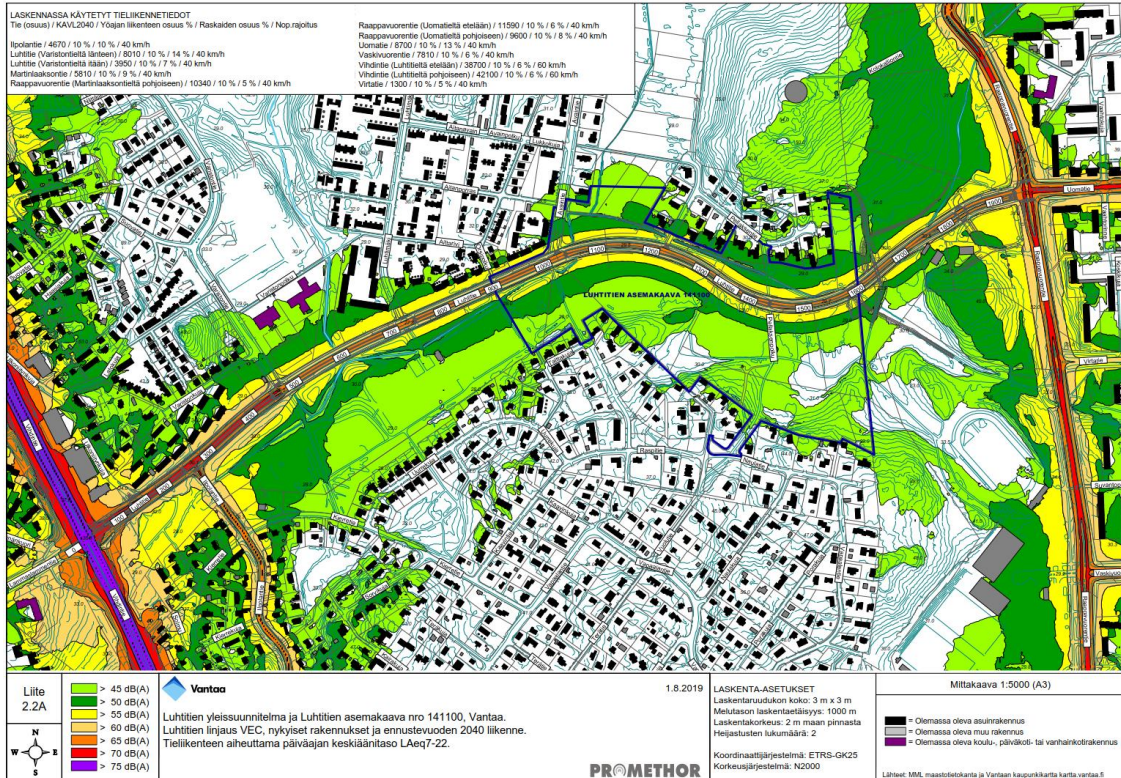
Luhtitien yleiskaavalinjauksen kohdalla Vihdintien ja Uomatien välillä kulkee pääpyörätie. Kaava-alueella on hiihtolatu.

Joukkoliikenne

Raappavuorentiellä kaava-alueen ohitse kulkee yksi linja, jolla pääsee Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Uomatieltä Raappavuorentietä pohjoiseen kulkee lisäksi yhdeksän linjaa, jotka kulkevat mm. Tikkurilaan, Kivistöön Vantaankoskelle, Varistoon, Hämeenkylässä, Espoon-keskukseen ja Peijakseen. Luhtitiellä on nykyisin Avaintien kohdalla bussien kääntöpaikka/päätepysäkki, jota käyttää kaksi Luhtitietä pitkin kulkevaa linjaa. Linja 332 kulkee Askisto - Helsinki ja linja 571 Avaintieltä Myyrmäen ja Pakkalan kautta Tikkurilaan. Lisäksi

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on tieliikennemelua sekä -liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista. Päiväkotirakennus ja piha-alue voi sijoittua 46 m päähän Raappavuorentie tulevista ajoväylän reunasta.



Raappavuorentien ja Luhtitien tieliikennemelu (päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22) ennustevuoden 2040 liikenteellä ja nykyisillä rakennuksilla, Promethor 1.8.2019.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa maat poislukien kiinteistön 92-405-4-432 Parisarka ja osa kiinteistöstä 92-15-685-2 (Myyrmäen Huolto Oy), joiden omistus on siirtymässä kaupungille.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

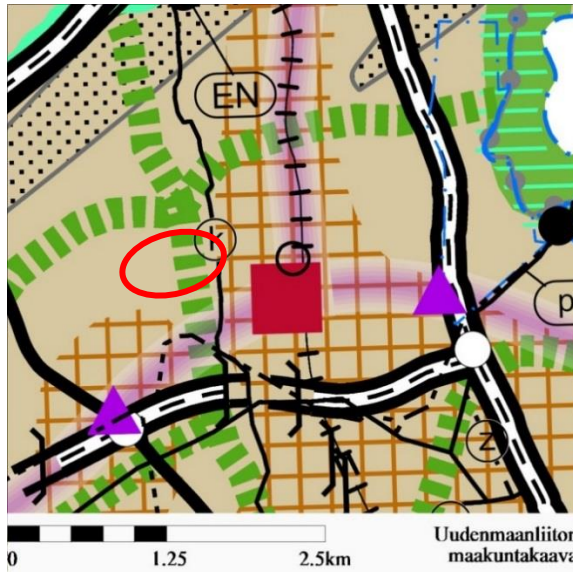
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



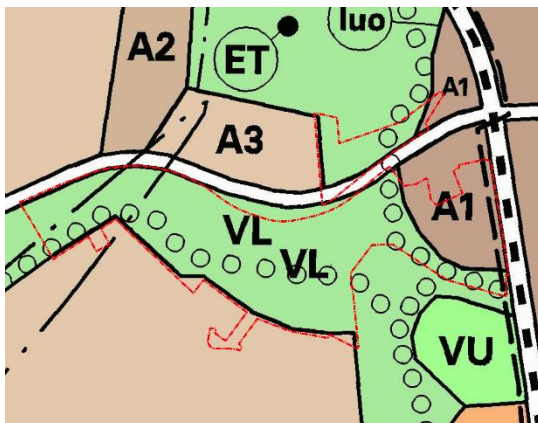
Maakuntakaavassa (Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkityn alueen länsireunassa. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus



Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava-ehdotus, nähtävillä 8.10. – 8.11.2019) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja keskustatoimintojen (keskus) alueiden reunassa. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla ja nuolilla. Suojelualue (vaaleanmerensininen) sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Kaavahanke (punainen ympyrä) on uusimaa-kaavan 2050 mukainen.

Yleiskaava

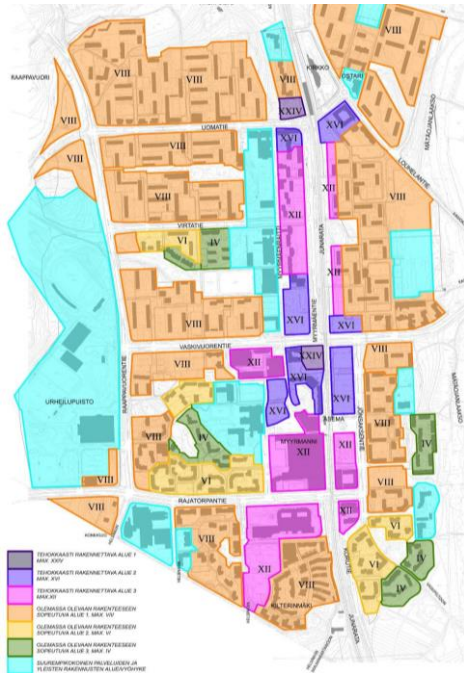


Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja, lähivirkistysaluetta (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) sekä pieneltä osin pientaloaluetta (A3) ja tieliikennealuetta. Vaapaalan metsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen lähivirkistysalueilla on ohjeellisia ulkoilureittejä (o o o o). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto (musta katkoviiva). Pääosin alue on (m3) - Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB). Muita merkintöjä:

A2 Matala ja tiivis asuntoalue.

■ ■ ■ Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys

Muut suunnitelmat Myyrmäen kaavarunko



Maksimikerrosluvut

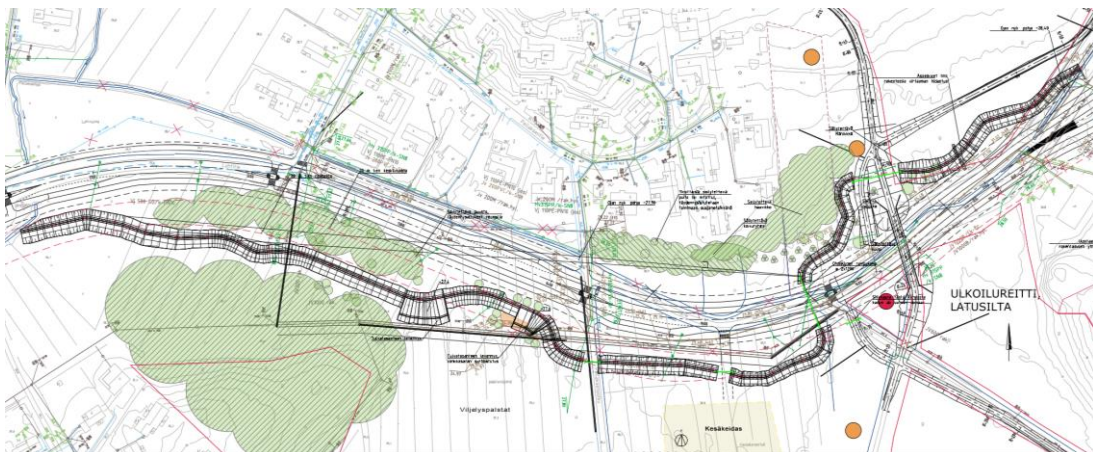


Kaupunkikuvalliset periaatteet

KH 29.4.2019 hyväksyi 25.2.2019 päivätyn Myyrmäen kaavarungon 014400 kaavoituksen valmisteluaineistoksi. Asemakaava 152500 noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaavarungossa on esitetty mm. kaupunkikuvalliset periaatteet sekä maksimikerrosluvut alueittain.

Pellaksenojan siirtosuunnitelma

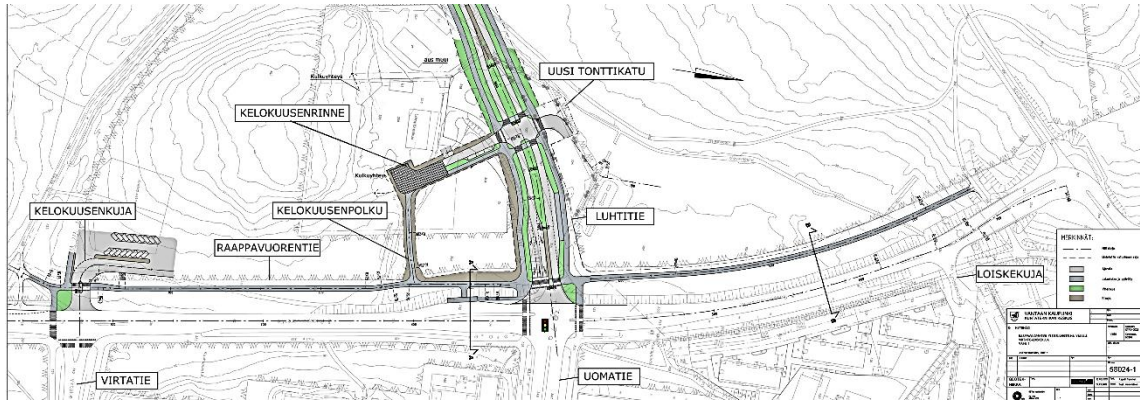
Luhtitien rakentamisen yhteydessä Pellaksenojaa joudutaan siirtämään. Pellaksenoja siirretään Luhtitien eteläpuolelle, jolloin puroa siirretään noin 830 metrin matkalta. Pellaksenojan siirrosta on laadittu yleissuunnitelma 2018 ja sitä päivitetään parhaillaan.



Pellaksenojan siirron yleissuunnitelma, Sitowise, 15.1.2020.

Raappavuorentien yleissuunnitelma

Raappavuorentien yleissuunnitelmassa, Ramboll, 15.3.2019 on selvitetty Raappavuorentien, Luhtitien jatkeen itäpäähän (nyk. Uomatien) sekä niihin liittyvien kaavamuutosalueiden katualueiden tilavaraukset ja pituusleikkaukset tulevaisuuden mahdolliset tarpeet huomioiden. Lisäksi työssä selvitettiin katujen ja kortteleiden esirakentamista ja kustannusvaikutuksia. Kelokuusenrinteen katualuetta on tarkistettu 29.8.2019. Luhtitien ja Kelokuusenmäen uusien katujen katusuunnittelu on käynnistynyt keväällä 2020.



Raappavuorentien YS, vaihe 1., Ramboll Oy, 15.3.2019, tarkistettu 29.8.2019.



Raappavuorentien YS, pikaraitiotievaraus, suunnitelma Ramboll Oy, 15.3.2019

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Asemakaavatyö on asemakaavoituksen työohjelmassa vuonna 2020.
- Kaavoitus tuli vireille 26.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 12.3.2020 ja 17.3.2020.
- Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu 12.3.2020, peruttiin korona-tilanteen vuoksi.
- Mielenpitoa pyydettiin 31.3.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), HSY, Vantaan Energia Oy.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa 10.2.2020 ja asukaslehdessä 7.3.2020 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavamuutosta koskien on suoritettu osallistuminen 26.2.-31.3.2020. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kahdeksan (8) kappaletta. Asukastilaisuus, joka oli suunniteltu pidettävän 12.3.2020 Uomarinteen koululla, peruttiin valtakunnallisiin suosituksiin perustuen koronaviruksen leviämisen estämiseksi. Asemakaava-arkkitehti teki videonauhoituksen sekä pfd-dokumentin yleisötilaisuuden esityksestä kaavan nettisivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty seuraavasti: 12.3.2020 suunnittelu-alue laajeni koskemaan kaavamuutoksen aluetta 002329 Kelokuusen päiväkotij; 17.3.2020 ilmoitettiin asukastilaisuuden peruuntumisesta.

Suunnitelma-alueen laajenemisesta Kelokuusen päiväkodin tontille, sen eteläpuolella olevalle lähivirkistysalueelle sekä Kelokuusenkujan katualueelle kuullaan osallista (kaupunkia) nähtävillälön yhteydessä.

Tässä selostuksessa on kuvattu mielipiteiden tiivistelmät. **Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.**

Mielipiteen antaja	Mielipide
NRO 1 Caruna Espoo Oy	Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä	HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
NRO 3 Asukas Koskikujalta	Peruutettu asukastilaisuus tulee järjestää myöhemmin. Kaasuputkea ei pidä siirtää, vaan sen päälle on rakennettava uusi kevyen liikenteen väylä. Luhtitien ja Raappavuorentien risteyksestä tulee vilkas ja siihen tarvitaan kiertoliittymä. Raappavuorentien varren kerrostalot tulee olla matalia maisemallisista ja ääniteknisistä syistä. Puut tulee korvata kaasuputken siirron jälkeen. Matonpesupaikkaa ei tule siirtää kauas ja raskaan liikenteen kuljettavat tarvitsevat pysäköintipaikan.
NRO 4 Asukas 2	Myyrmäen lisärakentamista koskevassa asukaskyselyssä asukkaat pitivät lähimetsiä tärkeinä. Luontoarvoja menetetään, kun Raappavuoren länsi puolelle [ilmeisesti tarkoitetaan Kelokuusenmäelle] rakennetaan kerrostaloja, Luhtitie jatketaan Raappavuorentielle ja tehdään Raappavuorentien oikaisu pohjoispäässä. Alueella on monipuolinen linnusto ja muita luontoarvoja. Vapaalan metsän viljelypasta häviää. Raitioteitä ei tule rakentaa Vantaalle.
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Yleistä vesijohtoa tulee rakentaa n. 70 m palvelemaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sen pohjoispuolella olevaa asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK). Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Uuden vesijohdon mitoitus tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä.
NRO 6 Vantaan kaupunginmuseo	Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole erityisiä kulttuurihistoriaan liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.
NRO 7 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Kelokuusenkujan kaava-alueen sähkönjakelu pyritään toteuttamaan Kelokuusenmäen kortteleiden asemakaavan VL-alueella olevan muuntamon tarvealuevarauksen kautta. Kaukolämpö: Ei huomautettavaa. Siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 8 Asukas 3	Tarvitaan tietoa osallistumistavoista asukastilaisuuden peruuttua. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mielipide liikenneturvallisuudesta, joka on esitetty ”Mielipiteiden koonnissa nro 141100 Luhtitie 19.8.2019, kohdassa 63 Asukas Pellaksentie,

	7.4.2019". Esitetyssä ratkaisussa liikenteen nopeudet pysyvät kohtuullisina, parantavat turvallisuutta ja vähentävät liikenteen aiheuttamia muita haittoja. <i>Tämä mielipide ei koske kaavaa, vaan Luhtitien katusuunnittelua ja se on toimitettu katusuunnittelusta vastaavalle alueinsinöörille sekä suunnittelua tekevälle konsultille.</i>
--	---

Vastine mielipiteisiin

Kaavaan liittyvä asukastilaisuus, joka peruttiin Covid-19-tilanteen takia, pyritään pitämään elokuussa kaavan ollessa nähtävillä edellyttäen, että asukastilaisuuksia voidaan tuolloin pitää. Kelokuusenkujan 152500 asukastilaisuuden esityksestä on tehty videonauhoite, johon on linkki kaavantöön nettisivuilla.

Kelokuusenmäen uudet korttelit, joista asemakaavan 152500 asuinkerrostalojen korttelia (AK) lukuun ottamatta ovat saaneet lainvoiman, sijoittuvat yleiskaavan 2007 täydennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja). Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien varrelle yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutokset mahdollistavat yleiskaavan täydennysalueiden toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan linjauksia.

Kaavaratkaisu perustuu kaupunkimaiseen ja tiiviiseen katutilan rajaukseen enintään kahdeksan kerrosta korkeilla kaupunkikerrostaloilla, joiden kerroslukumäärä vaihtelee ja joiden julkisivut ovat punatiiltä ja värikästä rappausta. Vaikka Kelokuusenmäen korttelien asuinrakennukset rajautuvat Raappavuorentien katualueeseen, on katualue noin 70 m leveä tai enemmän.

Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein ja parantaa uusien korttelien korttelitehokkuutta.

Luhtitien ja Raappavuorentien risteykseen esitetään liikennevaloja Raappavuorentien yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymä ei sovellu risteykseen mm. sen tilatarpeen ja kevyen liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden johdosta. Raappavuorentien länsipuolelle rakennetaan kevyenliikenteen väylä kortteleiden ja ajoradan väliin. Kaasuputken siirron jälkeen Raappavuorentien itäpuolen kasvillisuus ennallistetaan puilla ja niityillä.

Rakentaminen vähentää Kelokuusenmäen lähivirkistysaluetta, mutta lähivirkistysalueiden laajuudesta johtuen, niillä voidaan turvata luonnon monimuotoisuus, liito-oravan ja laho-kaviosammaleen elinolosuhteet sekä hyvät virkistyspalvelut. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet. Asemakaavamuutoksissa virkistysyhteydet säilyvät Myyrmäenmetsään, Vapaalanmetsään, Kelokuusenmäelle sekä Kolokallion kuntospolulle.

Vantaan uusi yleiskaava ehdotus 2020 sekä Myyrmäen kaavarunko perustuvat olemassa olevan rakenteen täydentämiseen ja tällä turvataan Myyrmäkeä ympäröivät laajat viheralueet Myyrmäen metsät sekä Mätäojan ympäristö. Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen luo-alueilla on liito-oravia sekä muuta arvokasta lajistoa, kuten uhanalainen ja erityisesti suojeltava laho-kaviosammal, valtakunnallisesti silmälläpidettävät rusokantokäpät ja ruskopiilojäkäle, sekä monipuolinen muu lajisto.

Vapaalanmetsässä säilyy osa nykyisistä palstaviljelyalueista ja niiden itäpuolelle varataan alue matonpesupaikalle, joka nykyisin on Uomatien päässä. Raappavuorentien oikaisu Martinlaaksossa ei kuulu 152500 kaava-alueeseen. Kaavatyössä on otettu huomioon Raappavuorentien yleissuunnitelma, jossa on tutkittu vaihtoehto 2, joka mahdollistaa pikaratiotie-linjauksen Raappavuorentiellä.

Raskaan liikenteen pysäköintialue on poistettu kaavassa Raappavuorenpuisto 002049.

Muut kokoukset

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin kokous, jossa todettiin, että asemakaavassa 152500 Kelokuusenkuja voidaan korjata asemakaavojen 141100 Luhtitie, 002156 Kelokuusenmäki ja 002049 Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueiden (VL) merkintöjen ja määräysten puutteet ja näin kuuluttaa edellä mainitut kaavat lainvoimaisiksi myös lähivirkistysalueiden osalta. Lisäksi kokouksessa käytiin läpi periaatteet liito-orava-alueiden ja yhteyksien merkitsemisestä kaavaan sekä kaavan vaikutukset laho-kaviosammaleeseen. Lisäksi todettiin, että Pellaksenajan siirrolle ei tarvita vesilupaa eikä uutta lausuntoa asiasta, jos siirtomatka ja linjaus ovat samoja kuin aikaisemmassa lausunnossa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet****Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Jokaisessa asemakaavassa tuodaan esiin ne tavoitteet, joihin asemakaavalla voidaan vastata matkalla kohti jätteen- ja hiilineutraalia Vantaata ja joita mitataan resurssiviisauden seurannassa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Vihertehokkuustyökalulla turvataan eri maankäyttömuodoille vaadittava vihertehokkuustaso.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.

- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 17.2.2020 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Raappavuorentie rajautuu kaupunkimaisella, kolmelta sivulta umpinaisella korttelilla, jossa kerrosten lukumäärä vaihtelee
- Korttelin länsireuna on avoin ja piha avautuu länteen Kelokuusenmäen lähivirkistysalueelle
- Pihat autottomia ja vehreitä yhtenäisen suunnitelman mukaan mm. kulkuyhteydet korttelin läpi
- Vihertehokkuustavoite 0,9
- Rakenteellinen, keskitetty pysäköinti
- Vesihuollon putkikoon tarkistaminen Kelokuusenkujalla
- Hulevesien hallinta
- Hiihtosillan paikan varmistaminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tämän kaavatyön yhteydessä ei ole tutkittu korttelivaihtoehtoja, sillä ne on tehty alueen aikaisempien asemakaavamuutosten yhteydessä. Tämän asemakaavan uusi kortteli perustuu Kelokuusenmäen asemakaavamuutoksessa 002156 tehtyyn ratkaisuun. Päiväkodin sijoittumista tutkittiin alun perin myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueille 002156 ja 002049. Tarkasteluissa nykyinen sijainti osoittautui parhaaksi, sillä muilla tonteilla rakennuskustannukset olisivat nousseet liian suureksi maaperän vuoksi (savea), lisäksi pihajärjestelyt olivat vaikeasti järjestettävissä tai etäisyys Raappavuorentiestä liian pieni (ilmanlaatu).

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Raappavuorentien varren täydennysalueiden asemakaavaa 152500 ja aikaisempia kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002418 (asemakaavat ja asemakaavan kumoaminen hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.12.2019) sekä Kelokuusen päiväkodin 002329 (hyväksytty kaupunginvaltuusto 26.8.2019) on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Kaavamuutokset jakautuvat kahteen alueeseen: Luhtitien jatkeen etelä- ja pohjoispuoliseen alueeseen. Asemakaavamuutosten lähtökohtana on ollut Myrmyrjän keskustamaisen rakenteen jatkaminen Raappavuorentien länsipuolelle yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueille. Suunnittelun tavoitteena on ollut korttelirakenne, jossa yhdistyvät ympäröivän lähivirkistysalueen metsäisyys ja kaupunkimainen, tiivis korttelirakenne kestävästi kestävä kehityksen tavoitteiden ja ratkaisujen mukaisesti. Korttelirakenne muistuttaa perinteisten kaupunkikeskustojen umpikorttelia, joka on yhdeltä sivulta auki. Kerrosten lukumäärän ja julkisivun jäsentely tuo elävyyttä ja kerroksellisuutta alueelle.

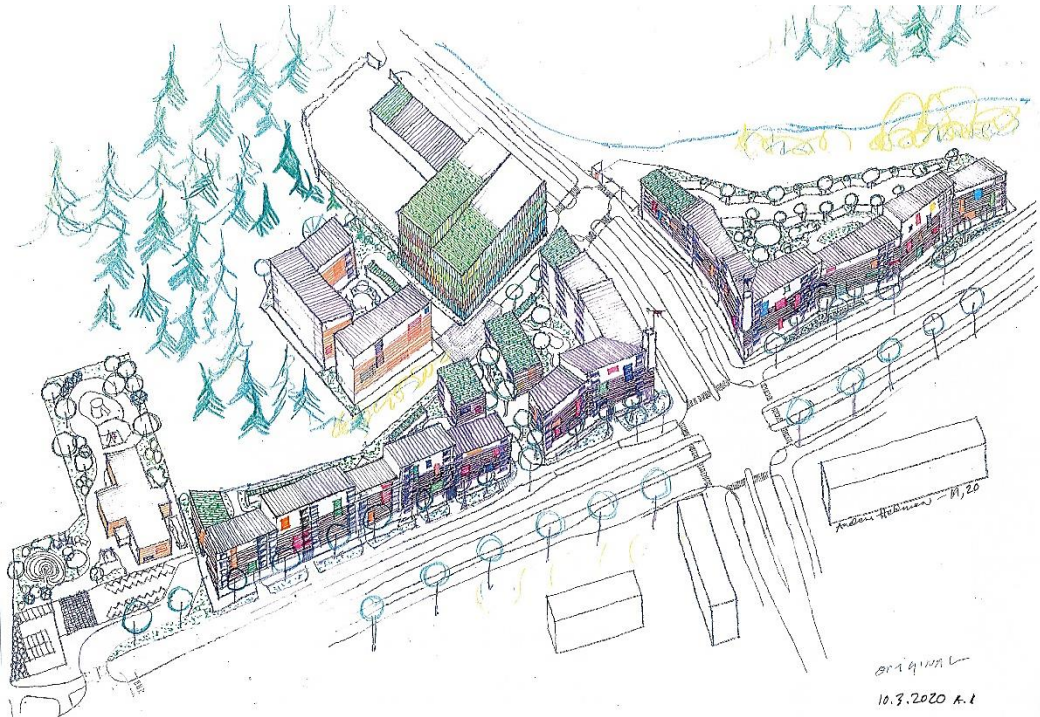
Alueen rajautuminen ja liittymiset lähivirkistysalueisiin ja katualueisiin on ollut keskeinen suunnittelun lähtökohta. Kelokuusenmäellä korttelien reunaa suhteessa lähivirkistysalueeseen ovat määrittäneet liito-oravan kolopuun ja ydinalueen sijainti sekä Kelokuusenmäen lakialue, joka haluttiin säilyttää. Katualueisiin rajautuessaan kaavaehdotus perustuu

ratkaisuun, jossa katualueet rajautuvat tiiviisti kaupunkimaisiin rakennuksiin, joihin on sisäänkäynti sekä kadulta, että pihalta sekä kivijalkakerroksen ja julkisivujen jäsentelyyn. Kaavatöiden yhteydessä on teetetty maakaasujohdon siirron perusselvitys, jossa on tutkittu edellytykset siirtää maakaasujohto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välillä. Tämä on kaupunkikuvallisesti ja kaavataloudellisesti erittäin perusteltua.

Osa päiväkodin tontin pysäköintialueesta (yleisten rakennusten kortteli) muutetaan Kelokuusenkujan katualueeksi. Katualueen muutokset parantavat asuinkerrostalokorttelin kaupunkikuvaa ja toteutettavuutta mahdollistaa yleisen pysäköinnin, noin 12 autopaikka, sijoittamisen katualueelle.

Raappavuorentien yleissuunnitelma perustuu myös kaupunkimaisiin ja keskustamaisiin ratkaisuihin mm.: Raappavuorentien länsipuolelle tuleva kevyenliikenteen väylä on ajo-kaistojen ja rakennusten sisääntulokerroksen kanssa samassa korossa, kadulle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa raitiotie sekä riittävät tilavaraukset polkupyöräpaikoille runkolinjan pysäkkien yhteydessä sekä katupuille.

Alueen pysäköintiratkaisu perustuu keskitettyyn pysäköintiin, joka on rakenteellisena Luhtitien varressa. Alueella ei sallita pihakannen tai maan alle sijoitettavaa pysäköintiä sen tuottaman hiilijalanjäljen johdosta.



Aksonometria yleiskaavan täydennysalueiden kortteleista vasemmalta lukien: Kelokuusen päiväkotia (002329), asemakaavan 152500 kortteli, Kelokuusenmäen korttelit (002156) sekä Raappavuorenpuiston kortteli (002049), kuva arkkitehti Anders Hedman.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavoittamaton alue Raappavuorentien varressa kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelille, johon esitetään asuinrakentamista 11 000 k-m², n. 220 asuntoa. Asuinkerrostalojen korkeudet vaihtelevat niiden ollessa enintään kahdeksan kerrosta. Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisiin kortteleiden.

Asuinkerrostalokorttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varrella olevan korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkainormi asunnoille

on 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m². Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan piha-alueelle asuinkerrostalokortteliin.

Osa päiväkodin tontin pysäköintialueesta (yleisten rakennusten kortteli) muutetaan Kelokuusenkujan katualueeksi, jonka eteläosaan saadaan yleistä pysäköintiä. Muutoin Päiväkodin tontin kaavaratkaisu säilyy samana ja sille voi rakentaa kaksikerroksisen, 2200 k-m² päiväkodin. Päiväkodin paikat, joita tulee olla vähintään 15 (1 ap/150 k-m²) sijoittuvat yleisten rakennusten kortteliin. Ajoyhteys päiväkodin tontille ja ajoyhteys uudelle asuinkerrostalokorttelille tulee Kelokuusenkujalta, joka on katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu luontoarvojen perusteella. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi (ydinalueet). Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät: Luhtitien eteläpuolelle Vapaalanmetsään sijoittuu palstaviljelyalue, Pellaksen uoman uusi linjaus, matonpesupaikka ja nykyinen koirapuisto. Kolokalliossa (entinen Raappavuorenpuisto) kuntopolku ja Pellaksen uoma siirretään pohjoisemmaksi ja turvataan liito-oravien yhteydet ydinalueiden välillä sekä Luhtitien yli.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK on 0,7082 hehtaarin alue. Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m². Tehokkuusluku e=1,55. Uusia asuntoja alueelle tulee noin 220.

- Asuntojen autopaikat: 1 ap/100 asutokerosm², vähintään 2 autopaikkaa 3 asuntoa kohti
- Liiketiloiden autopaikat: 1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutilat
- Asuntojen pyöräpaikat: vähintään 2 pp/ asunto
- liiketiloiden pyöräpaikat: 1 pp/30 k-m²

Asuntojen vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m²

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalveluiden pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Perusnormin mukaisesta paikkamäärästä voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskittään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.

Julkisten palvelujen korttelialue, Y on 0,6691 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2 200 k-m². Tehokkuusluku e= 0,33. Uusia hoitopaikkoja tulee noin 190:lle lapselle.

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m²
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikka

Lähivirkistysaluetta, VL on 16,34 ha.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja kaavarungon periaatteita alueiden rakennusten maksimikerrosluvuista. Kaavamerkintöihin on jätetty liikkumavaraa korttelista järjestettävään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua varten. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamisesta on annettu laatua, julkisivumateriaaleja, kivijalkaa ja kestävästä kehitystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, -tehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

Päiväkotito sijoittuu yleiskaavan täydennysalueen uusien, korkeampien rakennusten eteläpuolelle ja näin toimii eräänlaisena reunana ympäristöön. Päiväkodin julkisivuille tai ulko- ja kattomuodolle on annettu vähän määräyksiä kaavassa, sillä se on verraten irrallaan

muusta rakentamisesta. Sen sijaan kaavassa määrätään rakennuksen runkomateriaalista, jonka on oltava pääosin puuta. Sivurakennuksissa on oltava viherkatto.

Kaavan toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomioita näkymään Virtatieltä, minkä päätteenä päiväkodin tontti on. Pysäköintialueelle on istutettava puita ja tontin osa, josta saavutaan pihalle, on laatoitettava.



Asemapiirros kortteleista Kelokuusen päiväkotia (002329), Kelokuusenkujan 152500 asemakaavan asuinkerrostalojen kortteli (ympäröity punaisella) sekä jo lainvoimaiset Kelokuusenmäen korttelit (002156) sekä Raappavuorenpuiston kortteli (002049) Luhtitien pohjoispuolella, Vantaan kaupunki, havainnekuva Anders Hedman.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Uusi kortteli muodostaa kaupunkikuvallisen parin pohjoispuolisen korttelin (002156) kanssa. Uusi kortteli yhdessä pohjoispuolisen korttelin kanssa muuttavat Raappavuorentien miljöötä kaupunkimaisemmaksi, jossa rakennukset rajaavat katutilaa puustoisten lähivirkistysalueiden sijaan. Kerroskorkeudet vaihtelevat ollen enintään kahdeksan kerrosta, joiden värikkäät, laadukkaat julkisivut ovat vaihtelevasti punatiiltä ja rappausta.

Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä eteläkulmaa korostetaan.

Asuinrakennusoikeus on 11 000 k-m², joka tuottaa noin 110 autopaikkaa, riippuen asuntojen koosta. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat Luhtitien varren korttelin 15685 LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1

ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa kolmea asuntoa kohti ja liiketiloille 1 ap/50 k-m². Huolto- ja liikuntaesteisten autopaikkoja sallitaan korttelialueille.

Korttelin yhteinen piha tulee rakentaa korkeatasoisesti ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Vihertehokkuus tulee olla 0,9.

Y, julkisten palvelujen korttelialue

Päiväkodin tontti jakautuu kahteen osaan. Itäosa Kelokuusenkujan varrella on varattu pysäköintiin ja länsiosa päiväkodille ja piha-alueille. Päiväkodin rakennusoikeus sijoittuu kahteen kerrokseen. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Erillisten varastojen tulee olla materiaaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luontevaosa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.



Viitteellinen korttelisuunnitelma, joka havainnollistaa uusia kortteli ja katualueen rajoja, Vantaan kaupunki.

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueiden toiminnalliset ratkaisut säilyvät samoina kuin voimassa olevissa asemakaavoissa (Luhtitie 141100, Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 sekä Kelokuusen päiväkodin 002329): Luhtitien eteläpuolella Vapaalanmetsässä säilyy koirapuisto ja osa palstaviljelyalueesta ja sinne siirretään Pellaksenoja Luhtitien pohjoispuolelta ja Uomatien matonpesupaikka. Kolokallion lähivirkistysalueella (entinen Raappavuorenpuisto) oleva ulkoilureitti ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Päiväkodin kohdalla oleva koirapuisto siirretään uuteen sijaintiin.

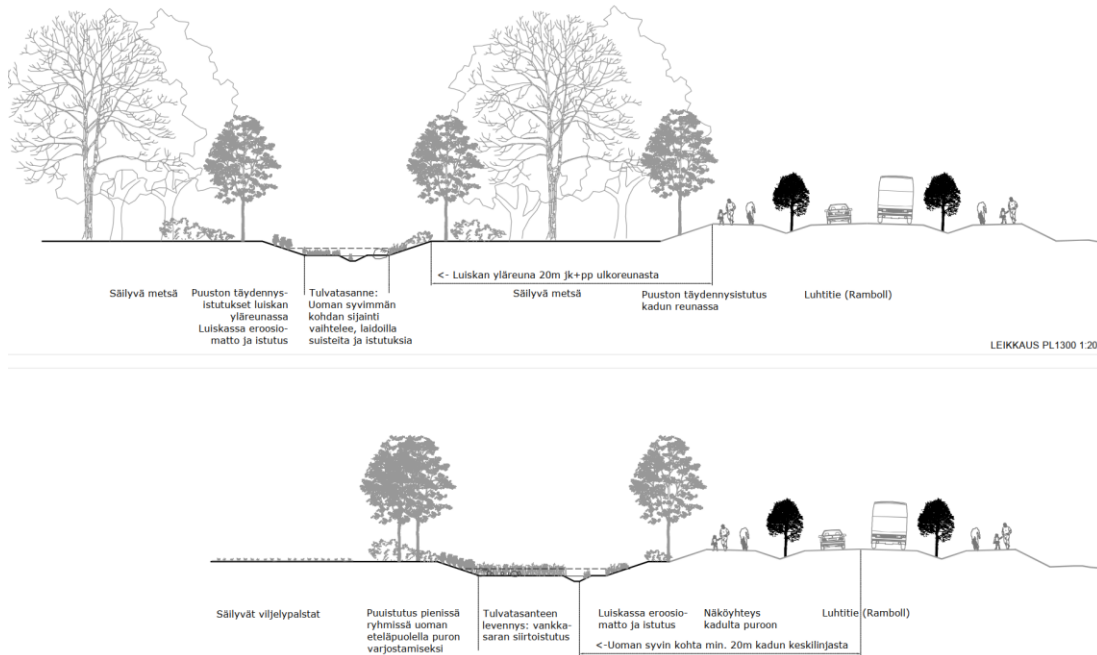
Pellaksenojan siirrosta tehdään erillinen suunnitelma, jossa huomioidaan aikaisemmin tehdyn siirtosuunnitelman periaatteita mm. alueella esiintyvän, silmälläpidettäväksi luokitellun, vankkasaran (*Carex riparia*) osalta. Vapaalanmetsän kohdalla Pellaksenoja siirtyy Luhtitien eteläpuolelle ja Kolokalliossa (entinen Raappavuorenpuisto) kuntopolku ja Pellaksenojan uoma siirretään pohjoisemmaksi. Nykyiset Luhtien jatkeen alle jäävät saraesiintymät siirretään uuteen uomaosuuteen.

Vapaalanmetsän, Kelokuusenmäen ja Kolokallion lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistetaan luontoarvojen osalta. Lähivirkistysalueille merkitään luonnon

monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet (luo) sekä luo/1-alueet liito-oravan ydinalueiksi ja turvataan liito-oravien yhteydet.

Lähivirkistysalueilla on lahokaviosammalta ja sen ydinaluetta ja sitä on selostettu tarkemmin kohdassa 4.4.2.

Lähivirkistysalueelle merkitään maanalaisille johdoille varattuja alueita, jolle ei saa istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita, sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai maanlajitusta, mikä vaurioitaisi tai estäisi putken huollon.

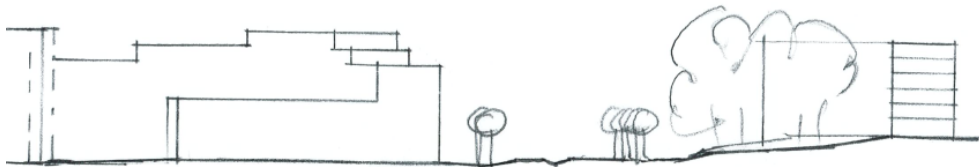


Pellaksenojan siirto yleissuunnitelma, leikkausluonnoksia, Sitowise, 26.3.2020

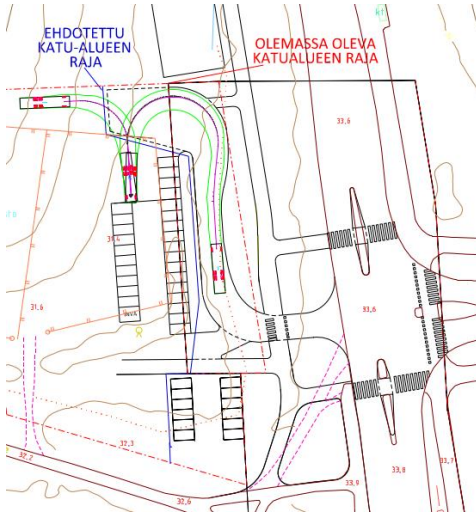
Katualue

Ensimmäisessä, kaavatyön jälkeen toteutettavassa, vaiheessa on suunniteltu toteutettavan olemassa olevan Luhtitien ja Uomatien välinen uusi katuyhteys sekä kevyenliikenteen väylä Raappavuorentien länsipuolelle. Tässä vaiheessa on kaavailtu rakennettavan myös asumista ja päiväkotia palvelevat kadut: Kelokuusenrinne, Kelokuusenpolku ja Kelokuusenpolku.

Raappavuorentien katualueen leveys mahdollistaa Raappavuorentien toteuttamisen 2+2-ajokaistaisena tai katualueen keskelle toteutettavan pikaratikan. Kuvassa on esitetty yleissuunnitelma Raappavuorentien pikaraitiotievarauksesta. Suunnitelmaa on tarkennettu 29.8.2019 Kelokuusenrinteen osalta.



Aluepoikkileikkaus, jossa vasemmalla on uudet korttelit ja Raappavuorentien toisella puolella nykyiset asuinkorttelit. Katualuetta rajaavat rakennukset ovat noin 70 m päässä toisistaan tai kauempana.



Viereisessä kuvassa on havainnollistettu Kelokuusenkujan katualueen muutos, parkkipaikkojen sijoittuminen yleisten rakennusten kortteli- ja katualueelle sekä päiväkodin huoltoauton ajouratarkastelu. Pysäköintialueille tulee istuttaa puita ja kasvillisuutta, jota ei ole esitetty tässä kuvassa. Tontin ja katualueen suunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisesta tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti kannattava.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuutos täydentää Myyrmäen keskustan kaupunginosan länsireunaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 220 kappaletta, arviolta noin 230 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavamuuoksessa uusi rakentaminen (punainen) sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Myyrmäen keskustan ja Raappavuorenpuiston väliin yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle, uuden Luhtitien joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Ratkaisu edistää asuinalueen

täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Harmaalla on esitetty muut lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamat rakennukset.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa kaupunkimaisemmaksi ja parantaa orientoitavuutta. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen kuitenkin tuoden uuden kerroksen kaupunkikuvaan värien ja rakennusten koordinaatiston suhteen sekä sijoittumisessa suhteessa katutilaan. Lopullinen asuinrakennusten arkkitehtuuri, massoitelu, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu tarkentuvat suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa ja rakennuslupavaiheessa.



Havainnollistusvaihtoehto Raappavuorentien varren julkisivuista, vasemmalla kortteli 15640, arkkitehti Anders Hedman.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 220 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaava säilyttää Kelokuusen päiväkodin kaavam muutoksen tuomat uudet työpaikat, jotka sijoittuvat uuteen päiväkotiin. Uuteen asuinkerrostaloon sallitaan kivijalkaliiketilaa ja etätyötiloja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa myös positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Kelokuusen päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen. Myyrmäen ja Vantaankosken kuten koko pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat merkittäviä. Kustannuksia tuottavat vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemäriinjojen rakentaminen, maakaasuputken siirto, uusien katujen rakentaminen, uuden kevyen liikenteen reitin rakentaminen Raappavuorentien länsipuolelle sekä korttelin esirakentaminen. Kaavam muutoksen yhteydessä tulee kustannuksia myös ulkoilureittien, Pellaksenojan sekä matonpesupaikan ja koirapuiston siirrosta. Kustannukset syntyvät Kolokallion (asemakaavamuutos 002049 Raappavuorenpuisto), Kelokuusenmäen kortteleiden (asemakaavamuutos 002156 Kelokuusenmäki), tämä asemakaavan asuinkorttelin, Kelokuusen päiväkodin ja Luhtitien rakentamisesta. Tässä kaavassa kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 11

000 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 6,6 M€ (2018 taso). Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, Vapaalan liikuntapuiston ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Uusi asuinkortteli ja yleisten rakennusten kortteli vähentävät nykyistä metsäaluetta, jota käytetään virkistykseen ja ulkoiluun. Kuitenkaan tämä asemakaava ei vähennä lähivirkistysalueiden kaavavarantoa, sillä uusi asuinkortteli sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle (asemakaavan kumoaminen 002418) ja päiväkodin julkisten rakennusten kortteli ja Kelokuusenkujan katualue eivät laajene lähivirkistysalueelle suhteessa lainvoimaiseen asemakaavaan (Kelokuusen päiväkotikortteli 002329). Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, sillä virkistysalueita säilyy merkittävästi.

Liikenne

Kaava-alueiden väliin sijoittuvan Luhtitien katu-yhteyden on arvioitu valmistuvan vuonna 2022. Kaava-alueeseen sisältyvä päättyvä tonttikatu, Kelokuusenkuja.

Kevyt liikenne

Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu rakennettavan kevyenliikenteen väylä. Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien liittymästä on kaavailtu päiväkodille johtava kevyenliikenteen yhteys. Uuden asuinkorttelin pohjoispuolelle rakennetaan uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, Kelokuusenpolku, joka yhdistää Kelokuusenrinteen Raappavuorentiehen.

Lisäksi Luhtitien etelä- ja pohjoispuolilla on kaavailtu kevyenliikenteen väylät. Luhtitien ylitse on suunniteltu hiihtosilta.

Joukkoliikenne

HSL laatii alueelle Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien linjastosuunnitelmaa, jossa Luhtitielle on esitetty runkolinja sekä lisäksi myös muita bussilinjoja. Suunnitellut linjat mahdollistavat mm. sujuvat vaihtoyhteydet Luhtitieltä Kehäradan varteen. Linjastoon esitetyt muutokset olisivat tulossa aikaisintaan vuonna 2022.

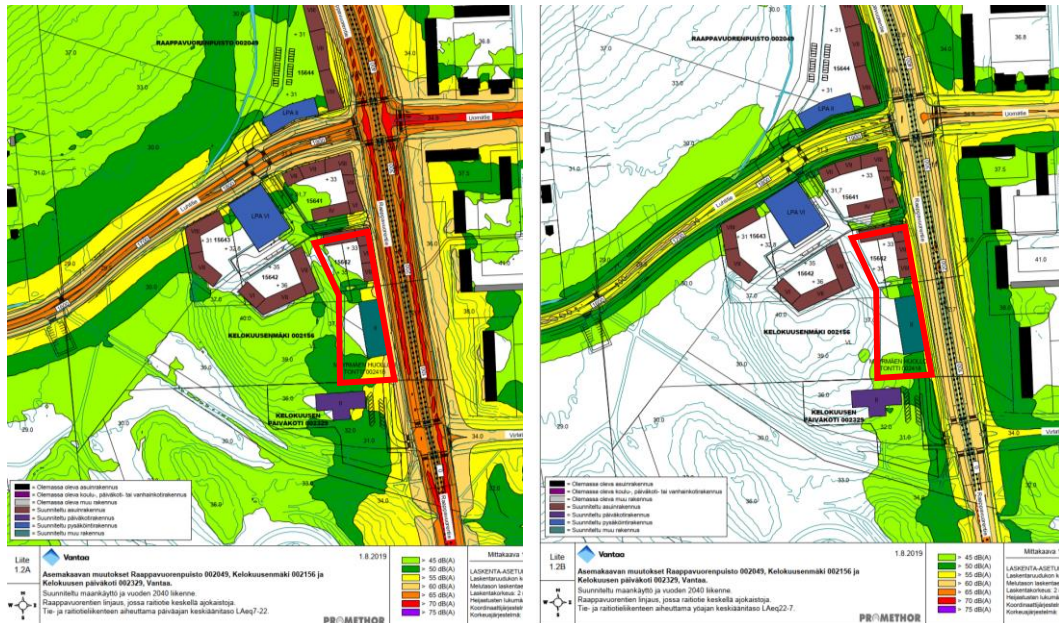
Vesihuolto

Päiväkotia ja asuinkerrostalotonttia varten Kelokuusenkujalle rakennetaan uutta jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä noin 103 m matkalle ja uutta vesijohtoa noin 87 m matkalle. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 93 000 euroa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelun ennakoitua kasvavan, joten lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan yleiskaavaluonnoksessa esitettyä lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta edellytetään ΔL 30 dB ääneneristävyttä. Tieliikenteen, lähinnä Raappavuorentien ja Luhtitien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät estä kaava muutoksen mukaista asuinrakentamista. Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren

ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuvat 46 m päähän Raappavuorentie tulevast ajoväylän reunasta.



Kuvat päiväajan (vas.) ja yöajan keskiäänitasoista suunnitellulla maankäytöllä ja ennuste-
vuoden liikenne raitiotiellä, Promethor Oy, 1.8.2019. Suunnitelma on muuttunut punais-
ten rajausten osalta, mutta uusi meluselvitys ei ole tarpeen koska muutos vähentää piha-
alueiden melua.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Raappavuoret–Myrmeen metsä muodostaa noin 100 hehtaarin laajuisen metsäisen alu-
een. Alueella on useita liito-oravan ydinalueita, monipuolinen linnusto sekä monia laho-
puulla eläviä kääpiä, muita sieniä ja sammalia. Kaava-alue on laajuudeltaan 21 ha, josta
metsää on noin 14 ha. Asemakaavan uusi asuinkerrostalokortteli sijoittuu Kelokuusenmä-
elle Raappavuorentien varteen ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kui-
tenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Uusi kortteli sijaitsee yleis-
kaavan A1-alueella Raappavuorentien varressa, jossa on kypsää kuusi-koivusekametsää,
sekäpuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja sekä lehtoa ja lahoppuustoisia kohtia.

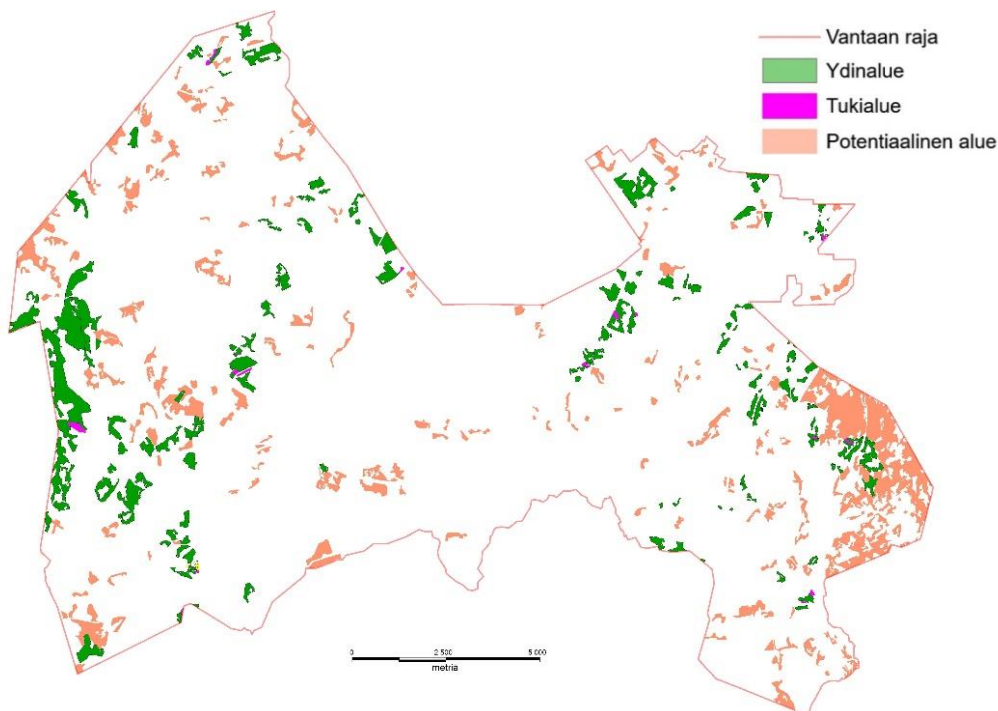
Vuoden 2016 luontoselvityksen mukaan kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä
oli kolme liito-oravan ydinaluetta. Liito-oravan elinympäristöksi merkityllä alueella
vuonna 2020 tehtyjen uusien pesä- ja kolopuuhavaintojen jälkeen kaava-alueelle on ra-
jattu kaksi uutta liito-oravan ydinaluetta, yhtä ydinaluetta on laajennettu. Liito-oravan
ydinalueet ja yhteys Luhtitien ylitse on merkitty kaavaan luonnon monimuotoisuuden
kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi/1 (**luo/1**). Kaavamerkinnällä ohjeistetaan alueen hoi-
toa ja käyttöä niin, että liito-oravan nykyiset ydinalueet ja liikkuminen Luhtitien ylitse tu-
levat turvatuiksi. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu Kelokuu-
senmäen liito-oravan ydinalueen rajausta ja määritetty rakentamisen reunaehdot.

Ydinalueita ympäröivät liito-oravan elinalueet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta
erityisen tärkeitä alueita (**luo**), jotka yhdistävät liito-oravan ydinalueet yhdeksi kokonai-
suudeksi. Luo-alueilla huolehditaan liito-oravan kannalta tärkeään latvusyhteyden säilymi-
sestä. Luo-alueella elää muitakin arvokasta lajistoa, kuten uhanalainen ja erityisesti suo-
jeltava lahopuusekametsä, valtakunnallisesti silmälläpidettävät rusokantokääpä ja ruskopii-
lojäkä, sekä monipuolinen muu lajisto.

Lahokaviosammal-arviointi/ Vantaan ympäristökeskus

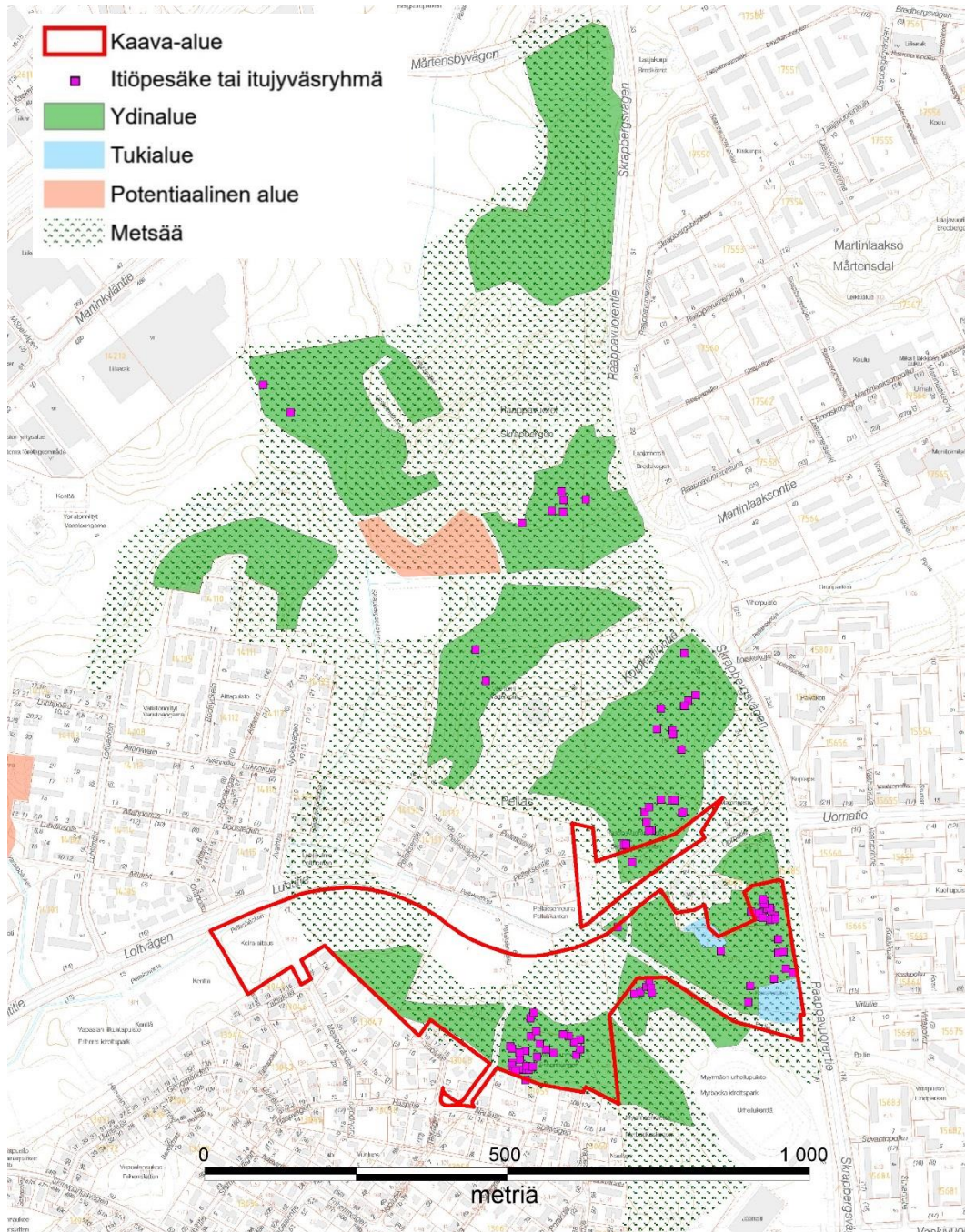
Lahokaviosammal on erityisesti suojeltava ja erittäin uhanalaiseksi luokiteltu lehtisammalliin kuuluva laji, jota löytyy useista paikoista kaava-alueelta ja sitä ympäröivästä metsästä. Lahokaviosammalen tyypillisiä kasvupaikkoja ovat pitkälle lahonneet maapuut ja kannot yleensä pienilmastoltaan kosteissa metsissä. Lahokaviosammal kasvaa yleisimmin kuusella, ja sammalen kannalta on tärkeää, että elinalueella on kaiken aikaa tarjolla sopivaa kuusilahopuuta.

Vuoden 2020 alussa valmistui Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma. Siinä todetaan, että lahokaviosammalen suojelun taso on todennäköisesti Vantaalla suotuisa. Lahokaviosammal on Vantaalla laajalle levinnyt, ja kaupungin alueelta löytyy useita runsaita esiintymiä. Suojelusuunnitelmassa myös todetaan, että kaikkien parhaimpia esiintymiä lukuun ottamatta yksittäiset esiintymät eivät todennäköisesti ole lajin suojelun kannalta tärkeitä. Reilun sadan tunnetun ydinalueen yhteenlaskettu pinta-ala on lähes 1100 hehtaaria, ja kohteiden keskikoko on 15 hehtaaria.



Suojelusuunnitelman mukaan Myyrmäen metsät ovat alueellisesti erittäin merkittävä lahokaviosammalkeskittymä. Myyrmäen metsissä, jotka muodostavat noin 100 hehtaarin laajuisen yhtenäisen metsäalueen, on lahokaviosammalen ydinalueita 40 hehtaaria ja lajille potentiaalista aluetta 1,5 hehtaaria. Näistä on suurin osa nykyisen yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen maankäyttöön viitaten todettu turvatuksi.

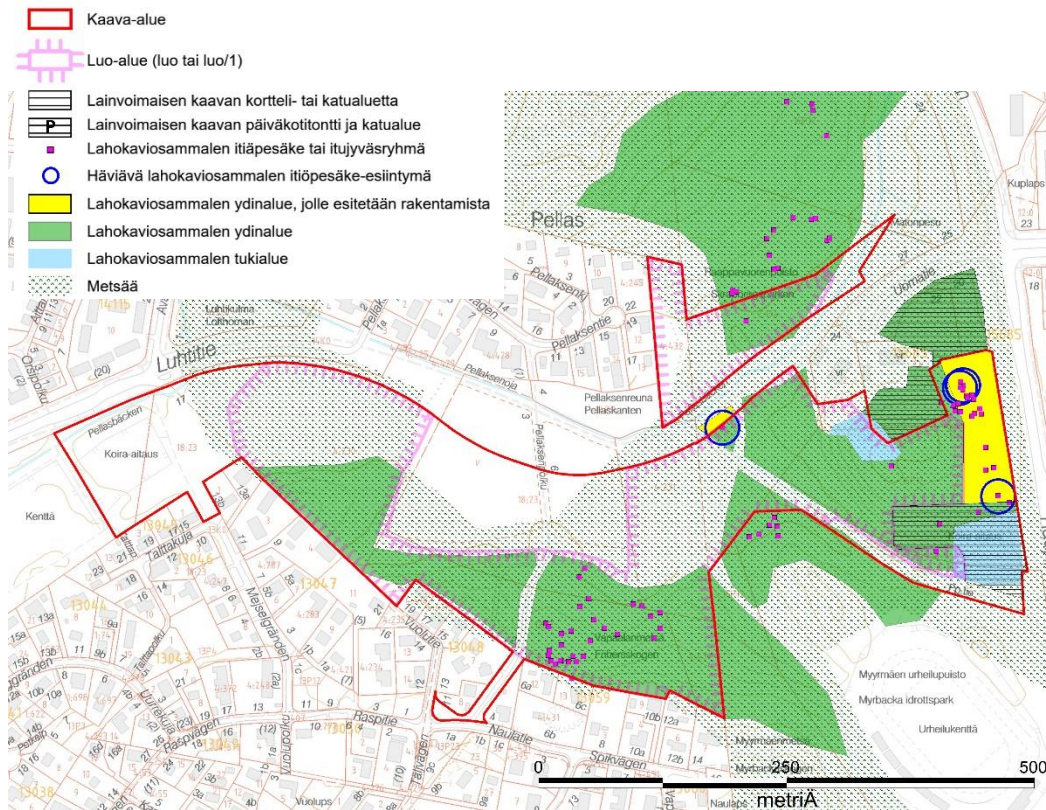
Kelokuusenkujan kaava-alueella on lahokaviosammalen ydinaluetta 7,7 hehtaaria. Siitä valtaosa, 6,5 hehtaaria, sijoittuu kaavan luo-alueille (luo/1 tai luo). Rakentamiseen osoitetulle alueelle (korttelialue ja Luhtitie) jää ydinaluetta 0,7 hehtaaria. Korttelialueen alle jäävä lahokaviosammaleesiintymä Raappavuorentien varressa on suojelusuunnitelman mukaan häviämisuhan alainen merkittävä esiintymä. Sieltä löytyi kolmelta lahopuulta lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä vuoden 2019 selvityksessä. Kaava-alueen neljäs häviämisaarassa oleva itiöpesäkelöytö sijoittuu aivan Luhtitien jatkeen varteen. Kaava-alueelta löytyi lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä kaikkiaan 7 eri rungolta tai kannolta.



Lahokaviosammalalueet Myyrmäen metsissä eli Myyrmäenmetsän, Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Raappavuorten alueella, kaava-alue punaisella, Vantaan kaupunki 2020.

Lainvoimaisten kaavojen alueella on noin 1,5 hehtaaria lahokaviosammalen ydinaluetta. Se tulee häviämään rakentamisen tieltä. Tämän lisäksi Kelokuusenkujan kaavassa on rakentamiselle osoitetulla alueella ydinaluetta 0,7 hehtaaria.

Lahokaviosammalten itiöpesäkkeitä tai itujuväsryhmiä on löytynyt laajalta alueelta eri puolilta Myyrmäen metsiä. Raappavuorentien reunassa oleva häviämisvaarassa oleva 0,7 hehtaaria, vaikkakin kuuluu suojelusuunnitelmassa merkittäväksi todettuun esiintymään, ei todennäköisesti ole tärkeä ajatellen lahokaviosammalten säilymistä Myyrmäen alueen metsissä. Yksin kaava-alueella ydinaluetta säilyy 6,5 hehtaaria. Kun lainvoimaisten kaavojen alueelle jäävät ydinalueet (1,5 ha) jätetään pois, lopusta lahokaviosammalten ydinalueesta 0,4 ha sijoittuu nykyisen yleiskaavan A2-alueelle ja 38,5 hehtaaria yleiskaavan VL-alueelle.



*Lahokaviosammalalueet Vapaalanmetsässä, Kolokalliassa ja Kelokuusenmäessä sekä kaa-
voitustilanne Kelokuusenmäellä, kaava-alue punaisella, Vantaan kaupunki 2020.*

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen vaikuttaa ilmastomuutokseen lisäämällä kasvihuonekaasupäästöjä rakennusaikana sekä niiden käytön mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Koska Vantaalla on tarve uusille asunnoille, asemakaavaehdotus tukee resurssiviisautta tehokkaalla korttelirakenteella ja sijoittumalla olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle.

Lisäksi kaavamääräyksillä edellytetään laadukkaita materiaaleja ja lopputulosta, mikä pidentää rakennusten elinkaarta.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuus-

den käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Viher-
tehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella
(tontti tai kortteli).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta alueen nimistöä.

Valtuuston 2019 hyväksymät kaavat muuttivat alueen nimistöä seuraavasti:

Kaupunginosa 13 Vapaala: Nykyinen Pellaksenpolku, joka on ulkoilutie ja ajoyhteys Luhtitieltä Naulatielle nimetään **Vapaalanmetsänpolku, Friherrsskogsstigen** (Nr 16.9.2019), joka tulee virkistysalueen nimestä.

Kaupunginosa 14 Varisto: Katu Pellaksentieltä Luhtitielle säilyttää nykyisen nimen **Pellaksenpolku, Pellasstigen** (Nr 16.9.2019), joka johtuu maanomistajan nimestä Felin, jota on kirjoitettu Pelin.

Kaupunginosa 15 Myyrmäki ja 14 Varisto: Puisto **Kolokallio, Hålaberget** (Nr 16.9.2019). Hämeenkylässä, Kaarelan ja Martinkylän rajamerkki on 1697 Hohlabergz rå, 1699 Hålabergs Råå jne. Nyt Raappavuorenpuisto, Skrapbergsparken (1968), mutta Raappavuoret (1968), Skrapbergen (1933), joissa on raappeita, sijaitsevat pohjoisempana. Kalliossa on koloja ja kalliolle menee Kolokalliontie, Hålabergsvägen (2012).

Kaupunginosa 15 Myyrmäki: Kelokuusemäen nimistö perustuu alueen luontoon, jossa on runsaasti kelokuusia ja keskeistä kohtaa hallitsee mäki. Uudet nimet ovat **Kelokuusemäki, Torrgransbacken** (Nr 10.9.2018), **Kelokuusempolku, Torrgransstigen** (Nr 25.2.2019) ja **Kelokuusenrinne, Torrgransbrinken** (Nr 10.9.2018). Päiväkodin nimeksi tuli myös Kelokuusen päiväkot.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asuinkerrostalokorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestetään alueellisen kysynnän ja markkinatilanteen mukaan, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Päiväkodin rakentaminen alkaa arviolta vuonna 2022.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaava-arkkitehti
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Ritva-Leena Kujala	
Kuntatekniikan keskus:		
	Marja Kivelä	vesihuollon suunnittelu
	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Satu Nätyнки	viheraluesuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
Vuorovaikutus:	Riikka Virta	vuorovaikutusasiantuntija
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020

Anne Olkkola
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.04.2020
Kaavan nimi	152500 Kelokuusenkuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092152500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,8743	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,7082
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,1661

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

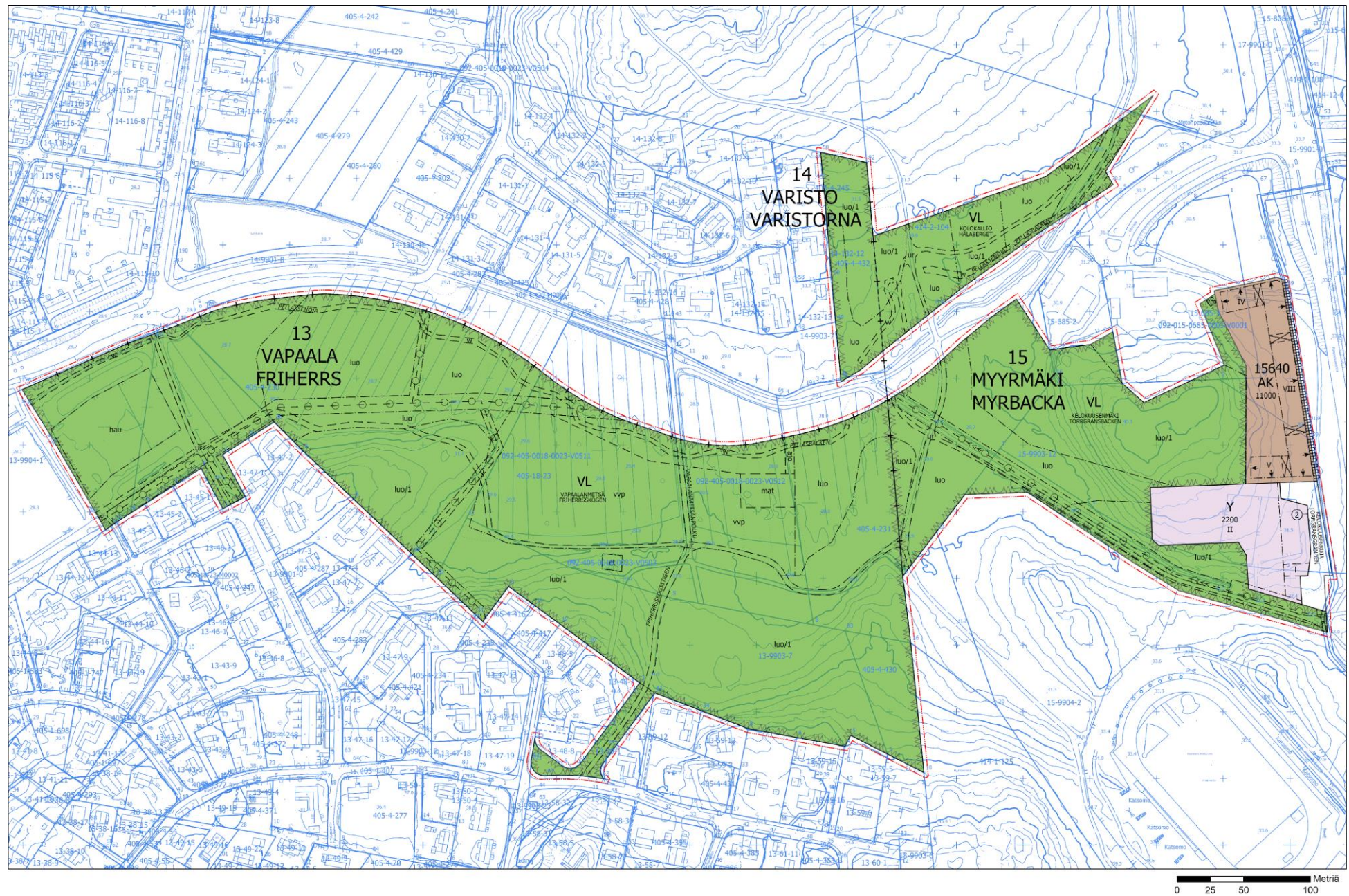
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,8743	100,0	13200	0,07	0,7082	11000
A yhteensä	0,7082	4,0	11000	1,55	0,7082	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6691	3,7	2200	0,33	-0,0487	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,3381	91,4	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1589	0,9	0		0,0487	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

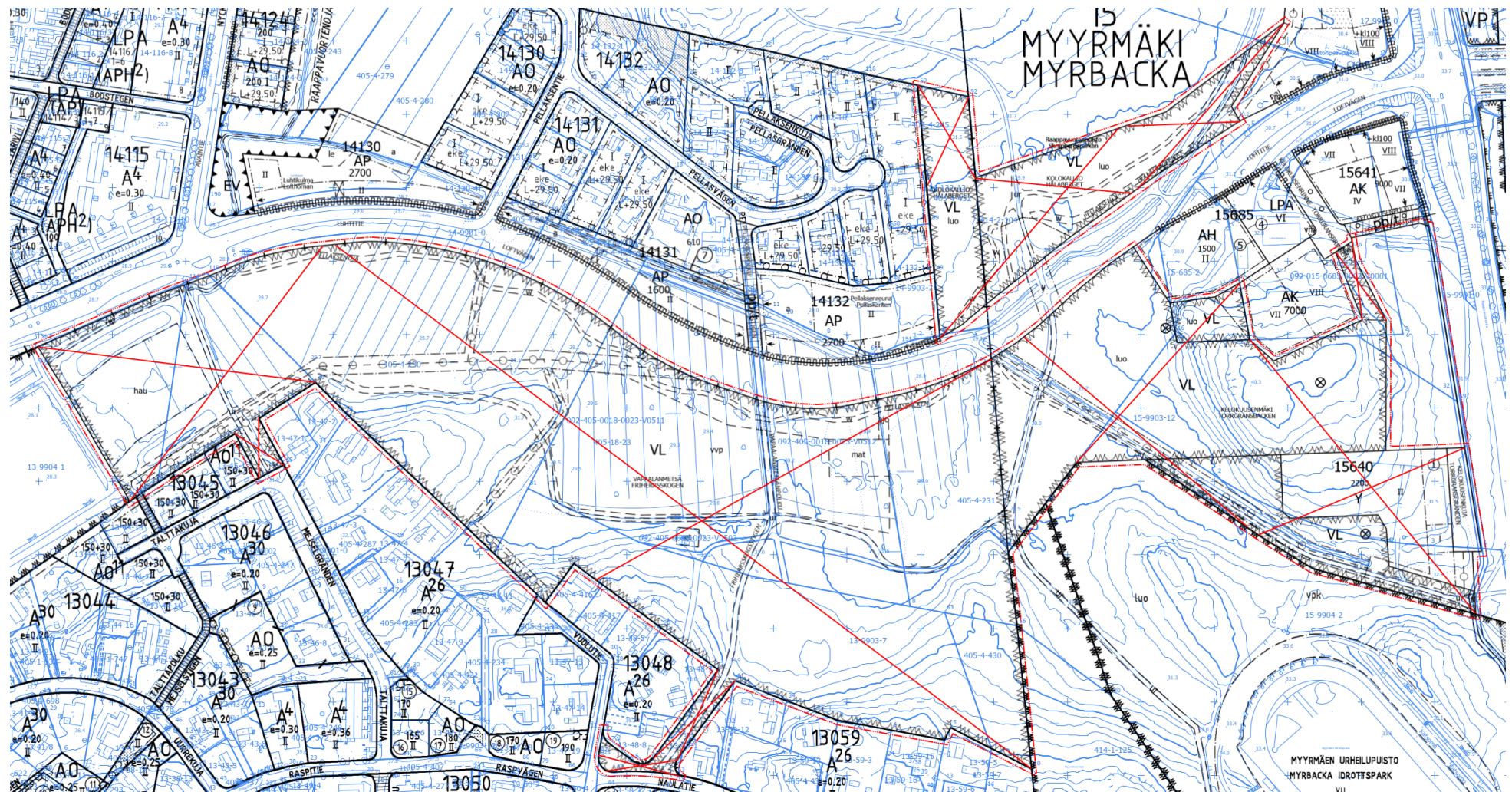
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,8743	100,0	13200	0,07	0,7082	11000
A yhteensä	0,7082	4,0	11000	1,55	0,7082	11000
AK	0,7082	100,0	11000	1,55	0,7082	11000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6691	3,7	2200	0,33	-0,0487	0
Y	0,6691	100,0	2200	0,33	-0,0487	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,3381	91,4	0		0,0000	0
VL	16,3381	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1589	0,9	0		0,0487	0
Kadut	0,1589	100,0	0		0,0487	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 152500	Päiväys Datum 12.5.2020
Vantaan kaupunki KELOKUUSENKUJA Asemakaava Kaupunginosa 15, Myyrmäki Osa korttelia 15640. Asemakaavan muutos Kaupunginosa 13, Vapaala Virkistysaluetta. Kaupunginosa 14, Varisto Virkistysaluetta. Kaupunginosa 15, Myyrmäki Osa korttelia 15640 sekä katu- ja virkistysaluetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos Osa korttelia 15640. 1:2000	 Vanda stad TORRGRANSGRÄNDEN Detaljplan Stadsdel 15, Myrbacka Del av kvarteret 15640. Ändring av detaljplanen Stadsdel 13, Friherrns Rekreationsområde. Stadsdel 14, Varistorna Rekreationsområde. Stadsdel 15, Myrbacka Del av kvarteret 15640 samt gatu- och rekreationsområde. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 15640. 1:2000

AK

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Jokaisella asunnolla on oltava oma parveke, maantasopiha tai kattoterassi.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina, korkeatasoisina ja moderneina. Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain yhtenäinen kokonaisuus.

Raappavuorentien varrella asuinrakennusten kerrosmäärien tulee vaihdella ja suurimman kerrosluvun tulee olla kahdeksan kerrosta.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten on rajoitettava Raappavuorentien, Kelokuusenpuolen ja Kelokuusenpuolen varrella tontin rakennusalan raja ja rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus. Raappavuorentien varressa rakennusten tulee liittyä toisiinsa yhtenäisellä päättyseinällä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Asukas-, yhteis- ja liiketiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kortteliin saa rakentaa myös piha-alueita rajaavia talousrakennuksia. Asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Varje bostad ska ha egen uteplats i markplanet, balkong eller takterass.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana, högläsiga och moderna. Byggnaderna ska bilda kvarteretsvis sammanhängande helheter.

I kvarteret bör finnas bostadsbyggnader med tre olika antal våningar, det högsta tillåtna våningstalet är åtta våningar.

Anordningarna som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas eller gårdskonstruktionernas arkitektur.

Byggnaderna ska gränsa till tomtens byggnadsyta längs Skrapbergsvägen, Torrgransgränden och Torrgransstigen och hela byggnadsarealens längd ska användas för byggandet. Längs Skrapbergsvägen ska byggnaderna sammanbindas med en gemensam gavelvägg.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

Invägar-, gemensamma- och affärslokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till vindsvåningen eller det överstaplanet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. I kvarteret får också byggas uthus som ingår i gården. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

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

Liiketiloihin saa olla enintään 100 k-m².

Julkisivut ja kivijalkakerros

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman.

Pääjulkisivumateriaalien tulee olla vaihtelevasti punatiiltä ja värikkästä rappausta. Julkisivuissa tulee värikenttien olla suuria ja värisävyjen vaihdella.

Rakennusten kuudennen kerroksen ylittävien kerrosten tulee olla arkkitehtuuriltaan kattokerroksellisia, keveitä ja vaaleita.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden katualueen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja muodostaa pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Muutoin kuin katualueen puolella, parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit, ulokkeet ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä.

Katualueen puolella kivijalkaan tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros. Kivijalkakerroksen vaikutelman tulee olla kahden kerroksen korkuinen ja siinä käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys myös porrashuoneesta.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa katosten tai sisäänvetojen sekä valastuksen avulla. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Katot

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

Kuusikerroksisissa ja matalammissa asuin- ja talousrakennuksissa on oltava viherkatto.

Ulkalueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuinkerrostalokorttelin läpi tulee järjestää jalankulku- ja huoltoajoyhteys Kelokuksenkuja ja Kelokusenpolun välille. Ajokorkeuden on oltava vähintään 4,2 m.

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

Affärsutrymmen får byggas max 100 m²-vy.

Fasader och stenfotsvåningen

De fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden och syns mot gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats.

Materialet i huvudfasaderna ska i varierande grad bestå av rödtegel och puts. I fasaderna ska färgfalten vara stora och färgnyanserna varierande.

I byggnader högre än sex våningar ska fasaderna på den översta våningen vara ljusa och indragna.

Fasadmaterialen i de balkonger som är vända mot gatuområdet och som har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt bilda en enhetlig helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Balkonger och utskjutande partier, förutom mot gatuområde, får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken. I de byggnadsfasader som vetter mot gatuområdet får utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter.

Mot gatuområdet ska det skapas en öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret. Stenfotsvåningen skall ge intryck av att vara två våningar hög. De fasadmaterial och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och de ska kunna anslutas till uterummen med stora fönster. Utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse också från trapphuset.

Byggnadernas entréer ska accentueras med hjälp av skärmtak eller indragningar och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 30 dB. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.

Tak

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

Bostadshus och ekonomibyggnader med sex våningar eller färre ska ha gröntak.

Utomhusområden

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gården utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Genom bostadsvåningshuskvarteret skall en förbindelse för lätt trafik och servicetrafik anordnas mellan Skrapbergsgården och Skrapbergsgården. Förbindelsens fria höjd skall vara minst 4,2 m.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihdytystä, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Rakennusten ja katualueiden väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä osana kaupunkimaista katutilaa. Liiketoimien etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään kaksi ap kolmea asuntoa kohti. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15%, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikoin pysäköintilaitokseen.
Liiketilat: 1 ap/50 k-m²

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porrasikäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 2 pp/asunto
Liiketilat: 1 pp/30 k-m²

80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja.

Korttelin asuin- ja työtilojen autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 15685:n LPA-alueelle pysäköintilaitokseen. Tämä ei koske asiointi- ja liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja selkeää.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.

Päiväkodin ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kelokuusenkujan puoleinen rakennusalan raja tulee rajata yhtenäisesti rakennuksiin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Tontin sijainti Virtatien päätteenä tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Piha-alue

Tontilla tulee säilyttää suuria mäntyjä, jotka on suojattava rakennusaikana. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av innergården som inte används som nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Planen för gården och gröneffektivitets kalkylering ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Utrymmen mellan byggnaderna och gatuområdena ska stenläggas, planteras eller hanteras som en del av ett urbant gaturum. Affärslokaler ska framdel ska planteras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och leda vidare på ett kontrollerat sätt.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringens ska förverkligas kvartersvis.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst två bp/tre bostäder. Antalet platser kan minska med 15 % om parkeringen koncentreras till ommarkerade platser i en parkeringsanläggning.
Affärslokaler: 1bp/50 m²-vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. Minst 1 bp/5000 m²-vy ska reserveras på tomten i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemserviceparkering.

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder: 2 cp/bostad
Affärslokaler: 1 cp/30 m²-vy

80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Bilplatserna för kvarterets bostäder och arbetslokaler ska placeras i en parkeringsanläggning i LPA-området i kvarteret 15685. Detta gäller inte parkeringsplatser för ärendeparkering eller rörelsehindrade. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet och ha en tydlig utformning.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

De fristående förråden ska med avseende på material och arkitektur utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur och förråden ska förses med gröntak.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i daghemmet ska vara minst 35 dB.

Byggnadsområdets gräns mot Torrgransgränden bör avgränsas enhetligt med byggnader och stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner. Tomtens läge i ändan av Flodvägen ska beaktas i planeringen.

Gårdsområdet

De stora tallarna på tomten ska bevaras och ska under byggtiden skyddas. De obebyggda delarna av tomten som inte används för färdvägar, lek- eller vistelseområden eller parkering ska förses med planteringar.

För byggnadslovet ska en dagvattenplan utarbetas. På tomten ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och leda vidare på ett kontrollerat sätt.

	Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita.	I parkeringsområdet ska planteras träd.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.
	Liikenne ja pysäköinti	Trafik och parkering
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/150 k-m ² .	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/150 m ² -vy.
	Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl, joista osa tulee sijaita katoksissa.	Minst 20 st. cykelpatser ska förverkligas av vilka en del placeras under skärmtak.
	Lähivirkistysalue.	Område för närrecreation.
	Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	I planeringen, användningen och underhållet av området skall de för områdets karakteristiska naturvärdena tryggas.
	Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista edellyttäen, että rakentaminen ei vaaranna alueen luontoarvoja.	På området får utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål förutsatt att byggandet inte skadar naturvärden på området.
	Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.	På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.
- + - + -	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
_____	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
_____	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
_____	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
13	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAPA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15640	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KELOKUUSEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PELLAKSENJOIA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
11000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Merkintä sitova paikka ohjeellinen.	Markeringen är bindande, platsen riktgivande.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen koirapuisto.	Rekommenderad hundpark.
	Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Ohjeellinen matonpesupaikka.	Anvisad plats för mattvättning.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on säilytettävä.

/1

Alueella on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka heikentyy tai häviää. Alueen puusto tulee säilyttää ikärakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan liito-oravalle soveltuvana. Lajin liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.


Ohjeellinen viljelypalsta-alue.
Katu.

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Avo-oja.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.


Maakaasujohdot varten varattu alueen osa.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.
TONTTIIAKO

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

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

En för flygekorren lämplig förbindelseled bör bevaras.

/1

På området finns speciella naturvärden. Områdesdel med platser där flygekorren förökar sig och rastar som är fredade enligt 49 § i naturvårdslagen. I området är det förbjudet att utföra sådana åtgärder som kan försämra eller förstöra platser där flygekorren förökar sig och rastar. Trädbeståndets åldersstruktur och förhållandet mellan olika trädarter ska bevaras så att det lämpar sig för flygekorren. Ett tillräckligt trädbestånd ska bevaras för att flygekorren ska kunna förflytta sig.

Riktgivande odlingslottområde.
Gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Öppet dike.
Del av område reserverad för underjordisk ledning.

På del av område reserverad för underjordisk ledning är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar med djupa rötter planteras.

För naturgasledning reserverad del av område.

Byggnad och övrig verksamhet i närheten av naturgasledningar begränsas enligt förordning 551/2009 eller en författning som ersätter denna.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
TOMTINDELNING

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

5/5

 Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

 Stadsstruktur och miljö
Detaljplanerin

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

 Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

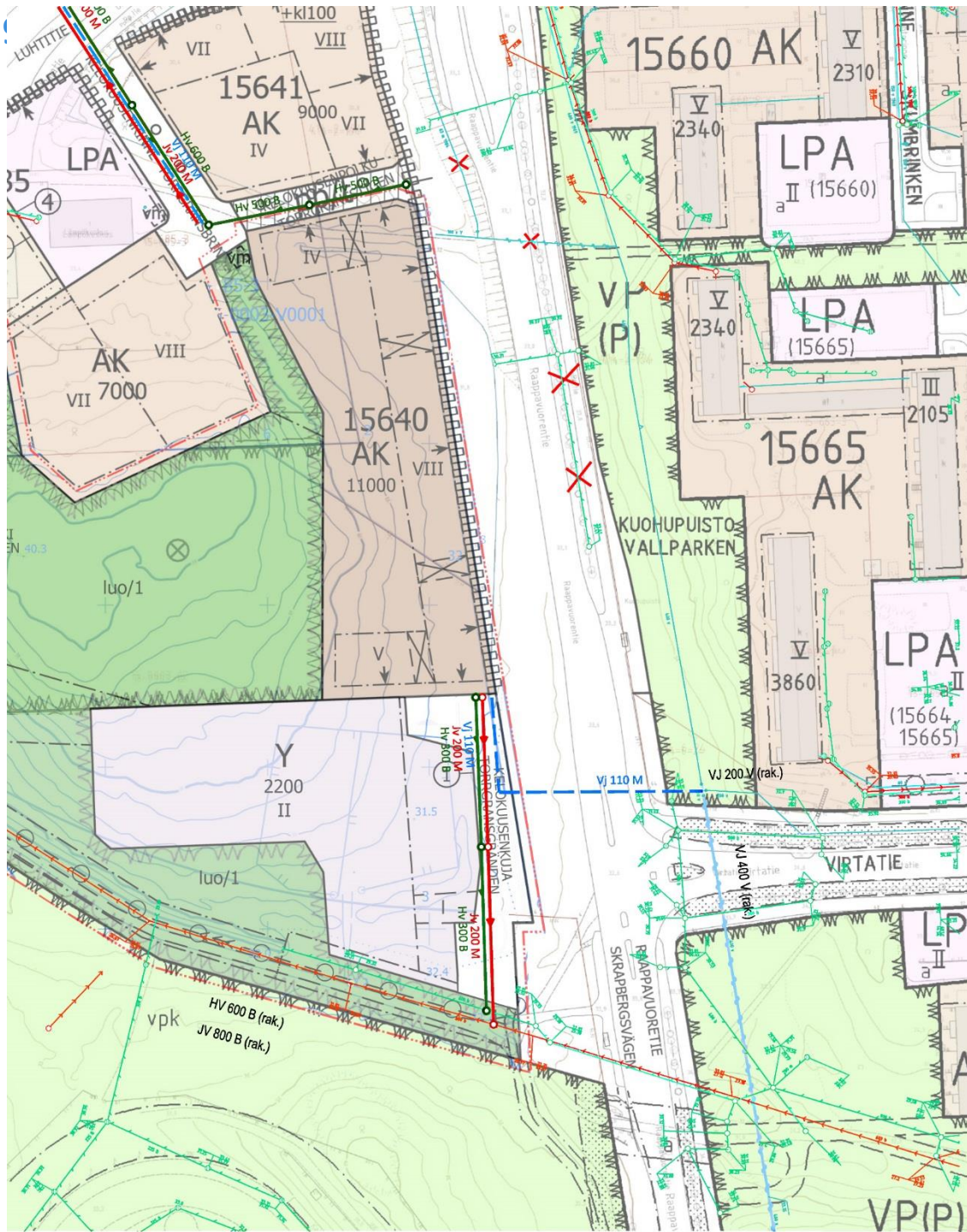
Vantaalla / Vanda __. __. 20__

 Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

 Kimmo Junttila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Vantaan kaupunki
copyright

Elina Kettunen
tulosteen laatija

15.4.2020
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

152500 Kelokausenkuja

0 30 150 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava

Asemakaavoitus / Länsi-Vantaa
Mielipiteiden luettelo 26.2.-31.3.2020 / Asemakaava nro 152500, Kelokuusenkuja, 15. Myyrmäki
Kirjeenä saapuneet mielipiteet on kirjattu asta-asiakirjahallintajärjestelmään. Mielipideluettelon on koonnut asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola.

Suullisia mielipiteitä annettiin yksi ja antaja on lähettänyt mielipiteensä myös kirjallisena.

Mielipiteitä saatiin kahdeksan (8) kpl.

Mielipiteen antaja	Mielipide
NRO 1 Caruna Espoo Oy	Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä	HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
NRO 3 Asukas Koskikujalta	Peruutettu asukastilaisuus tulee järjestää myöhemmin. Kaasuputkea ei pidä siirtää, vaan sen päälle on rakennettava uusi kevyen liikenteen väylä. Luhtitien ja Raappavuorentien risteyksestä tulee vilkas ja siihen tarvitaan kiertoliittymä. Raappavuorentien varren kerrostalot tulee olla matalia maisemallisista ja ääniteknisistä syistä. Puut tulee korvata kaasuputken siirron jälkeen. Matonpesupaikkaa ei tule siirtää kauas ja raskaan liikenteen kuljettavat tarvitsevat pysäköintipaikan.
NRO 4 Asukas 2	Myyrmäen lisärakentamista koskevassa asukaskyselyssä asukkaat pitivät lähimetsiä tärkeinä. Luontoarvoja menetetään kun Raappavuoren länsi puolelle [ilmeisesti tarkoitetaan Kelokuusenmäelle] rakennetaan kerrostaloja, Luhtitie jatketaan Raappavuorentielle ja tehdään Raappavuorentien oikaisu pohjoispäässä. Alueella on monipuolinen linnusto ja muita luontoarvoja. Vapaalanmetsän viljelypalsta häviää. Raitioiteita ei tule rakentaa Vantaalle.
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Yleistä vesijohtoa tulee rakentaa n. 70 m palvelemaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja sen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Uuden vesijohdon mitoitus tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä.
NRO 6 Vantaan kaupunginmuseo	Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole erityisiä kulttuurihistoriaan liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.
NRO 7 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Sähköverkko: Kelokuusenkujan kaava-alueen sähkönjakelu pyritään toteuttamaan Kelokuusenmäen kortteleiden asemakaavan VL-alueella olevan muuntamon tarvealuevarauksen kautta. Kaukolämpö: Ei huomautettavaa. Siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.



NRO 8 Asukas 3	Tarvitaan tietoa osallistumistavoista asukastilaisuuden peruunnuttua. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mielipide liikenneturvallisuudesta, joka on esitetty ”Mielipiteiden koonnissa nro 141100 Luhtitie 19.8.2019, kohdassa 63 Asukas Pellaksentie, 7.4.2019”. Esitetyssä ratkaisussa liikenteen nopeudet pysyvät kohtuullisina, parantavat turvallisuutta ja vähentävät liikenteen aiheuttamia muita haittoja.
-------------------	---

NRO 1**Caruna Espoo Oy**

Mielipide: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine: -

NRO 2**HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä**

Mielipide: HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa kyseiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: -

NRO 3**Asukas Koskikujalta**

Mielipide: Muistutuksia ja huomautuksia otsikossa [Muistutus asemakaavaan nro 152500 Myyrmäki] mainittuun kaavaluonnokseen sekä suunnitellun mutta peruutetun esitystilaisuuden 12.3.2020 johdosta:

Koska esittelytilaisuus jouduttiin valitettavasti peruuttamaan ehdotan, että uusi tilaisuus pidetään niin pian kuin se on mahdollista. Tilaisuus on aina huomattavasti havainnollisempi kuin vain näyttöruudulta katselu ja yrittäminen saada siitä selvyyttä.

Turhaan siirrettävän kaasuputken nykyiselle paikalle on syytä rakentaa uusi jalankulkuväylä uusien rakennusten ja tulevan päiväkodin tarpeisiin sekä aikaansaada turvallinen kulku jalankulkijoille. Nykyinen Raappavuorentien reunan kasvisto suojaisi kaasuputken kohdalle tehtynä jalankulkuväylää liikenteen melulta ja roiskeilta sekä parantisi huomattavasti myös tulevan päiväkodin lasten ja muiden kevyenliikenteen käyttäjien turvallisuutta.

Uomatien / Luhtitien jatkeen ja Raappavuorentien liittymästä on muodostumassa todella vilkas ja ruuhkaisu risteys. Tähän tulee rakentaa kiertoliittymä liikenteen sujuvoittamiseksi sekä hillitsemään suuria ajonopeuksia ja estämään risteyskolareita vilkaasti liikennöidyssä risteyksessä.

Raappavuorentien itäpuolelle tien ja jalkakäytävän väliin sekä turhaan siirretyn kaasuputken ja vanhojen kerrostalojen väliin tulee istuttaa runsaasti uutta puustoa hillitsemään liikenteen melua Raappavuorentieltä rakennuksiin sekä estämään ns. melukuilun muodostumista.

Kaavamuutosalueelle rakennettavien kerrostalojen korkeus tulee ehdottomasti pitää matalana maisemallisista sekä ääniteknisistä syistä.



Kaavamuutosalueen matonpesupaikkaa ei tulisi siirtää kovinkaan kauas sillä se on ke-
säisin todella ahkerassa käytössä.

Raskaan liikenteen pysäköintiä harkittaessa tulee huomioida, että kuljettajat tarvitsevat
päiväsaikaan omille henkilöautoilleen myös pysäköintipaikan, mahtaako toimia ajatel-
lulla urheilupuiston parkkipaikalla?

Vastine: Kaavaan liittyvä asukastilaisuus, joka peruttiin Covid-19-tilanteen takia, pyritään pitä-
mään elokuussa kaavan ollessa nähtävillä edellyttäen, että asukastilaisuuksia voidaan
tuolloin pitää. Kelokuusenkujan 152500 asukastilaisuuden esityksestä on tehty video-
nauhoite, johon on linkki kaavantyön nettisivuilla.

Kelokuusenmäen uudet korttelit, joista asemakaavan 152500 asuinkerrostalojen kort-
telia (AK) lukuun ottamatta ovat saaneet lainvoiman, sijoittuvat yleiskaavan 2007 täy-
dennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia
työtiloja). Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien varrelle yleiskaavan ohjeellisen
joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutokset mahdollistavat yleis-
kaavan täydennysalueiden toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen
ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien
kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan lin-
jauksia.

Kaavaratkaisu perustuu kaupunkimaiseen ja tiiviiseen katutilan rajaukseen enintään
kahdeksan kerrosta korkeilla kaupunkikerrostaloilla, joiden kerroslukumäärä vaihtelee
ja joiden julkisivut ovat punatiiltä ja värikästä rappautsa. Vaikka Kelokuusenmäen kort-
telien asuinrakennukset rajautuvat Raappavuorentien katualueeseen, on katualue
noin 70 m leveä tai enemmän.

Maakaasuputken siirto Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä
mahdollistaa Raappavuorentien rajaamisen kaupunkimaisin korttelein ja parantaa uu-
sien korttelien korttelitehokkuutta.

Luhtitien ja Raappavuorentien risteykseen esitetään liikennevaloja Raappavuorentien
yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymä ei sovellu risteykseen mm. sen tilatarpeen ja kevy-
en liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden johdosta. Raappavuorentien länsipuolelle
rakennetaan kevyenliikenteen väylä kortteleiden ja ajoradan väliin. Kaasuputken siir-
ron jälkeen Raappavuorentien itäpuolen kasvillisuus ennallistetaan puilla ja niityillä.

Vapaalanmetsässä säilyy osa nykyistä palstaviljelyalueista ja niiden itäpuolelle vara-
taan alue matonpesupaikalle, joka nykyisin on Uomatien päässä.

Raskaan liikenteen pysäköintialue on poistettu kaavassa Raappavuorenpuisto 002049.

NRO 4

Asukas 2

Mielipide: Vaihdettiin muutama viesti Myymäen asemakaavoista. Keskustelin Anne Olkkosen
kanssa. Olen asunut Myymäessä yli 40 vuotta. Olen pettynyt teidän päätöksiin raken-
taa Raappavuoren länsi puoli täyteen kerrostaloja ja jatkaa Luhtitie Raappavuorentiel-
le Uomatien päähän. Lisäksi Raappavuorentien oikaisu pohjoispäässä haukkaa ison
osan lähes luonnontilassa olevaa metsää. Nykyinen mutka toimii hyvänä hidasteena ja
rauhottaa ajamista ja siksi oikaisu on turha. Jokin aika sitten kyseltiin asukkailta kaa-



voitusesta ja lisärakentamisesta Myyrmäkeen. Tuloksista tuli selväksi, että asukkaat pitävät lähimetsiä erittäin tärkeinä liikunnan ja hyvinvoinnin kannalta. Kyselylle ei kuitenkaan annettu mitään arvoa, kun katsoo tehtyjä päätöksiä. Ymmärrän täällä aloitettua täydennysrakentamista ja huonokuntoisten ja rakennusten korvaamista uusilla. Anne Olkkonen piti Raappavuorentie länsipuolta taloudellisesti hyvin arvokkaana niin se varmaan onkin grynderin näkökulmasta. Menetettävä luontoarvo on täysin korvaamaton se ei palaudu milloinkaan. Nämä lähimetsät vesitornin ympärillä poikkeavat täysin nykyisestä metsänhoitomallista. Puut ovat saaneet kuolla pystyyn ja lahoppua on aivan kuin pitkään olleilla luonnonsuojelualueilla. Maakunnissa on pelkkää puupeltoa. Olen itsekkin metsänomistaja mutta myös lintuharrastaja. Tuossa Raappavuorentien länsipuolella näkee ja kuulee keväisin lajeja kuten satakieli, kultarinta ja kertut kuten mustapääkerttu. Viime kesänä eleli Raappavuorentien suunnitellun oikaisun alueella pikkusieppo. Nämä lajit eivät viihdy puupelloilla eikä hoidetuissa puistoissa vaan pusikoissa ja ryteiköissä. Ehkä olette kuulleet, että monien lintulajien kannat ovat romahtaneet muutaman vuosikymmenen aikana. Tärkeä tekijä on elinympäristöjen tuhoutuminen ja rakentaminen täällä ja muuttoalueilla. Tässä on taas yksi esimerkki. Nyt on muotia puhua ilmastomuutoksesta. Te ja eteenkin päättäjät sen kyllä mainitsivat juhlapuheissa, mutta kun pitäisi tehdä oikeita tekoja ei rohkeutta riitä. Päättäjät toimivat vain uudelleevalinta mielessään. On sanottu, että yksityisautoilua pitäisi vähentää ja suosia joukkoliikennettä. Silti Luhtitien jatkon rakentaminen ja Raappavuorentien pohjoispään oikaisu lisää täällä liikennettä. Ajan itsekkin mutta hyväksyisin rajoituksia ja vaikka ruuhkamaksuja. Olen myös palstaviljelijä. Viime kesänä sain hyvän sadon tuosta tulevan Luntitien vierestä. Perunoita riitti kylmäkellarissa Helmikuuhun asti. Nyt taitaa palsta mennä tien alle.

Vielä pari huomautusta josta olen päättäjien kanssa erimieltä. Minusta Vantaalle ei kannata tuhlaata rahaa raitiotiehen. Minusta se kuuluu tiheään rakennettuun kaupunkiympäristöön. Jos pysäkillä on matkaa puolikilometriä ei iäkkäät enää tavoita raitiolinjaa. Varmaan bussit jo lähitulevaisuudessa toimivat sähköllä tai kaasulla ja siten yhtä hyviä ilmaston kannalta. Ja niille riittää nykyinen tieverkosto. No varmaan grynderille riittää töitä radan varressa. Täysin omaa luokkaa Vantaan päättäjien näköalattomuudessa on lentokenttärata. Päärataa pitäisi sen sijaan parantaa kiireesti. Tamperellakin on muuten lentokenttä.

Vastine: Kelokuusenmäen uudet korttelit, joista asemakaavan 152500 asuinkerrostalojen korttelia (AK) lukuun ottamatta ovat saaneet lainvoiman, sijoittuvat yleiskaavan 2007 täydennysalueelle (A1, tehokas asuntoalue, jolla voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja). Rakentaminen sijoittuu Raappavuorentien varrelle yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle. Asemakaavamuutokset mahdollistavat yleiskaavan täydennysalueiden toteuttamisen, joka tukee seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) tavoitteita, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta sekä resurssiviisauden tiekartan linjauksia.

Rakentaminen vähentää Kelokuusenmäen lähivirkistysaluetta, mutta lähivirkistysalueiden laajuudesta johtuen, niillä voidaan turvata luonnon monimuotoisuus, liito-oravan ja lahokaviosammaleen elinolosuhteet sekä hyvät virkistyspalvelut. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan viheryhteystarpeet. Asemakaavamuutoksissa virkistysyhteydet säilyvät Myyrmäenmetsään, Vapaalanmetsään, Kelokuusenmäelle sekä Kolokallion kuntopolulle. Vantaan uusi yleiskaava ehdotus 2020 sekä Myyr-



mäen kaavarunko perustuvat olemassa olevan rakenteen täydentämiseen ja tällä turvataan Myyrmäkeä ympäröivät laajat viheralueet Myyrmäen metsät sekä Mätäojan ympäristö. Vapaalanmetsän, Kolokallion ja Kelokuusenmäen luo-alueilla on liito-oravia (luo/1) sekä muuta arvokasta lajistoa, kuten uhanalainen ja erityisesti suojeltava laho-kaviosammal, valtakunnallisesti silmälläpidettävät rusokantokääpä ja ruskopiilojäkäle, sekä monipuolinen muu lajisto.

Vapaalanmetsässä säilyy osa nykyistä palstaviljelyalueista ja niiden itäpuolelle varataan alue matonpesupaikalle, joka nykyisin on Uomatien päässä. Raappavuorentien oikaisu Martinlaaksossa ei kuulu 152500 kaava-alueeseen. Kaavatyössä on otettu huomioon Raappavuorentien yleissuunnitelma, jossa on tutkittu vaihtoehto 2, joka mahdollistaa pikaraitiotie-linjauksen Raappavuorentiellä.

NRO 5**HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**

- Mielipide:** Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Asemakaavauslauseunsa Kelokuusen päiväkotiin (002329) liittyen HSY on lausunut, että yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuuos. Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Kaavoituksen yhteydessä tulee kaavaseloosuksen liitteeksi laatia vesihuollon esisuunnitelma, jossa on selvitetty uuden vesihuollon tarve ja kustannukset, sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Uuden vesijohdon mitoitus tulee uudelleen tarkastella johtuen uudesta kaavasta.
- Vastine:** Kaavaan tehdyssä vesihuollon esisuunnitelmassa on otettu huomioon HSY:n mielipiteessä esitetyt asiat ja ne on liitetty kaavaseloosukseen. Uuden vesijohdon putkikoko on tarkistettu.

NRO 6**Vantaan kaupunginmuseo**

- Mielipide:** Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Kelokuusenkuja asemakaavan nro 152500 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaava Raappavuorentien länsipuolelle, Kelokuusenpolun ja Kelokuusenkujan väliselle alueelle noin 200 asunnon asuinkerrostalokorttelille. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole erityisiä kulttuurihistoriaan liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta. Museolta ei tarvitse pyytää kannanottoa kaavatyön myöhemmissä vaiheissa, ellei kaavaan tule kulttuuriympäristön kannalta oleellisia muutoksia.
- Vastine:** -



NRO 7

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

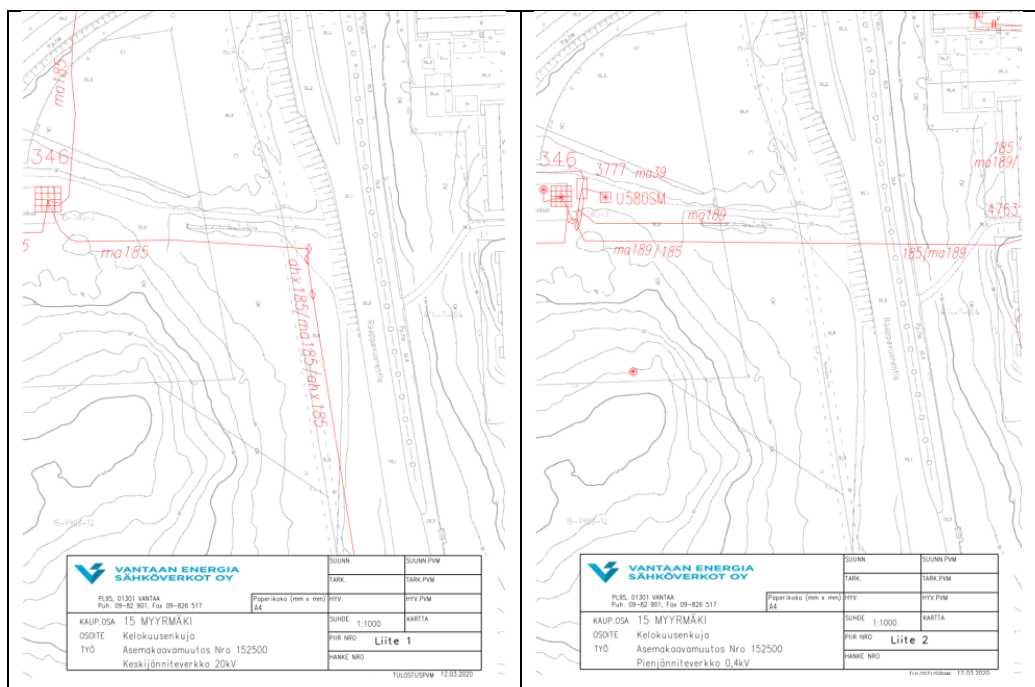
Mielipide: **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kelokuusenkujan kaava-alueen sähkönjakelu pyritään toteuttamaan jo aiemmin Kelo-kuusenmäen kortteleiden asemakaavan yhteydessä lausutun muuntamon tar-vealuevarauksen kautta, vm ohjeellinen muuntamon rakennusala asemakaavakartalla VL-alueella.

Alueella on vanhaa keski- ja pienjänniteverkkoa, joka tulee purkautumaan kaavan to-teutuksen yhteydessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yh-teistyösopimuksen mukaisesti.

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

Liitteet: Keski-jänniteverkon kartta 1:1000, Pienjänniteverkon kartta 1:1000



Vastine: -

NRO 8

Asukas 3

Mielipide: Suunnitteluhankkeen asukastilaisuus 12.3.2020 peruttiin. Mitenkähän tämä etenee? Missä ja koska suunnitelmia voi tarkistella?

Joka tapauksessa haluan, että suunnittelussa huomioidaan esittämäni liikenneturvalli-suutta parantavaan ratkaisu minkä olen kuvannut Vantaan Kaupunki "Mielipiteiden



koonti Kaupunkisuunnittelu /Länsi-Vantaa Asemakaava ja – muutosehdotus nro 141100 Luhtitie 19.8.2019”- dokumentin kohdassa 63 Asukas Pellaksentie, 7.4.2019.

Tämä ratkaisu mitä käytetään Espoossa takaa sen että liikenne nopeudet pysyvät kohtuullisina, parantavat liikenneturvallisuutta ja vähentävät kasvavan liikenteen aiheuttamia muita haittoja.

Vastine: Tämä mielipide ei koske kaavaa, vaan Luhtitien katusuunnittelua. 152500 Kelokuusenkuja kaavatyöhön ei sisälly Luhtitien katualuetta. Kelokuusenkujan 152500 asemakaavan ja Luhtitien ja Kelokuusenmäen katusuunnittelun osallistuminen oli tarkoitus pitää 12.3.2020 samassa tilaisuudessa, joka peruttiin koronatilanteen johdosta. Aukkaan Luhtitien asemakaavaa 141100 koskeva mielipide on toimitettu 12.3. katusuunnittelusta vastaavalle alueinsinöörille sekä suunnittelua tekevälle konsultille. Tämä mielipide on välitetty 3.4.2020 katusuunnitelmista vastaavalle alueinsinöörille. Katusuunnittelua koskien järjestetään uusi osallistuminen arviolta kesäkuussa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSET RAAPPAVUORENPUISTO
002049, KELOKUUSENMÄKI 002156 JA KELOKUUSEN
PÄIVÄKOTI 002329, VANTAA

MELUSELVITYS

1.8.2019



Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU	HELSINKI	TAMPERE
Rautakatu 5 A	Viikinportti 4 B 18	Hatanpään valtatie 34 D
20520 TURKU	00790 HELSINKI	33900 Tampere
puh. 050 570 3476	puh. 050 377 6565	puh. 040 866 8615

www.promethor.fi
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Työn tausta ja selvityskohde	5
2	Sovellettavat melun ohjeavot, suositukset ja vaatimukset	6
2.1	Melutason ohjeavot ulkoalueilla	6
2.2	Melutason ohjeavot sisätiloissa	6
2.3	Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset	7
2.4	Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta	8
3	Laskentamenetelmät ja lähtötiedot	9
3.1	Laskentaohjelma ja -asetukset	9
3.2	Maastomalli ja rakennukset	9
3.3	Tie- ja raideliikennetiedot	9
3.4	Lentomelu	9
4	Tulokset	10
4.1	Melutaso ulkoalueilla	10
4.2	Melutaso julkisivuilla	11
4.2.1	Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen	11
4.2.2	Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen	12
5	Kirjallisuus	13

LIITTEET

- Liite 1.1 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
- Liite 1.2 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
- Liite 2.1 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
- Liite 2.1.1 Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.
- Liite 2.2 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
- Liite 2.2.1 Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina.
- Liite 3 Uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,max}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

- Liite 4.1 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoero vaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.
- Liite 4.2 Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoero vaatimukset liikenteen melua vastaan. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.
- Liite 5 Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista. Tieliikenteen melussa iskumaisuutta voi esiintyä siltojen liikuntasauvojen kohdalla ja raitiotieliikenteen melussa vastaavasti ristikon ja vaihteen kohdalla.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä.

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

2.3 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamishjeessa esitetyt asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset erisuuruisen tie- ja lentoliikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	Toimistotilat
Lentoliikenteen melu			
Lentomeluvyöhyke	L_{DEN} [dB]	Äänitasoero ΔL [dB]	
	> 60	-	35
	55 ... 60	35	32
	50 ... 55	32	28
	-	28	25
Tie- ja raideliikennemelu			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	Äänitasoero ΔL [dB]	
	65 ... 100	Erillinen selvitys	
	60 ... 64,9	35	30
	55 ... 59,9	30	25
	50 ... 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimusten laadinnassa

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaan erityisesti rautatie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamalle melulle. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: "Mitoitusasuutukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax."

Myös Asumisterveysohjeessa [10] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

"Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on totunut olemaan reagoimatta." (sivu 35 – 36).

2.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB, tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu seuraavaa asuinhuoneiden aukeamisen osalta:

- Kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Makuuhuoneet tulee sijoittaa hiljaisemman julkisivun puolelle.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita.

Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason ohjearvona on käytetty 55 dB(A).

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaus-

Laskennassa käytetään lähtötietoina keskimääräisiä liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitason melun leviämisen suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ± 2 dB.

Melulaskentojen laskentaruudun kokona käytettiin $3 \text{ m} \times 3 \text{ m}$ ja melutason laskentaetäisyytenä 1000 m. Laskennassa on mukana 2. kertaluvun heijastukset. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Ulko-oleskelualueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnan tasosta ja julkisivuun kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungin kaupunkimittauksesta saatua kantakartta-aineistoa, joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Kaava-alueiden rakennukset korkeuksineen on asetettu malliin kaupunkisuunnittelusta saatujen tietojen ja materiaalien perusteella.

3.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa käytetyt ennustevuoden 2040 liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty liitteessä 5. Raitiotielle ei ole kohteen kohdalle suunniteltu ristikaita tai vaihteita.

3.4 Lentomelu

Kohde sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun vaikutusalueella. Lentoaseman toiminnan aiheuttama melutaso on selvitetty Vantaan kaupungin karttapalvelun esittämistä lentomelukäyristä. Karttapalvelun perusteella kaava-alue sijoittuu L_{DEN} 50–55 dB(A) lentomelun verhoikäyrän alueelle.

Lentomelun vaikutus on huomioitu rakennusten ulkovaipan äänitasoero-vaatimuksien laadinnassa. Kohteeseen on sovellettu lentoliikenteen melun osalta Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksen lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen kaavamääräystä, jonka mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

4 TULOKSET

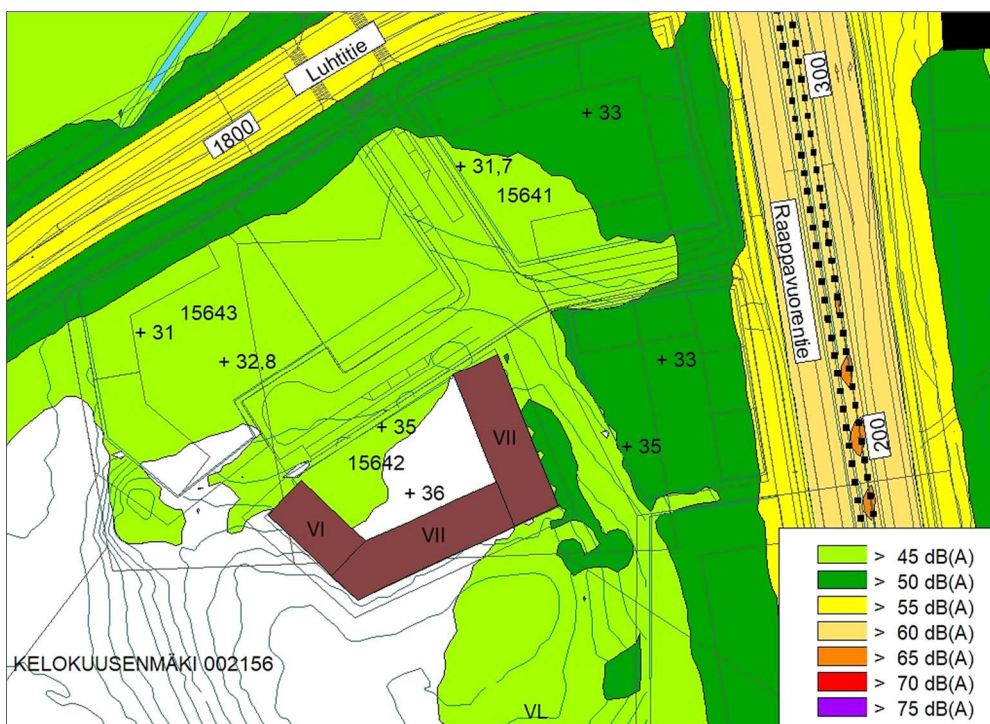
4.1 Melutaso ulkoalueilla

Ulko-oleskelualueen melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 45$ dB(A). Yöajan ohjearvon 45 dB(A) saavuttaminen on kohteessa määräävä.

Melukarttaliitteissä 1.1 ja 1.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso ennustevuoden 2040 liikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. **Asuinrakennusten sisäpihoilla täyttyy (alittuu) sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 45 dB(A) rakennusmassojen tuoman suojan johdosta.** Korttelien 15643 ja 15644 pysäköintilaitosten (LPA) tulee olla vähintään maantasokerroksen (noin 3 m maan pinnan tasosta) osalta meluntorjunnallisesti tiivisrakenteisia (ei näkyviä rakoja). Ylemmät kerrokset voidaan melun näkökulmasta toteuttaa vapaasti. **Päiväkodin oletetulla oleskelupiha-alueella täyttyy (alittuu) päiväajan ohjearvo 55 dB(A).** Viereisten kaava-alueiden rakennusten rakentuminen ei vaikuta ohjearvon täyttymiseen päiväkodin oleskelupihalla. Raitiotieliikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta ulkoalueiden melutasoon. Merkittävimmät melulähteet tarkastelualueella ovat Raappavuorentien ja Luhtitien liikenne.

Alue suositellaan rakennettavan korttelikokonaisuuksin, jotta rakennusmassat suojaavat mahdollisimman tehokkaasti sisäpihoja. **Asuinkorttelien rakentumisjärjestys on sisäpihojen oleskelualueiden ohjearvojen saavuttamisen kannalta vapaa lukuun ottamatta korttelia 15642.** Mikäli kortteli 15642 rakentuu ennen korttelia 15643, osalla sisäpihasta ylittyy yöajan keskiäänitason ohjearvo (kuva 2). Näin ollen suositellaan, että

- kortteli 15643 rakentuu ensin *tai*
- korttelin 15642 oleskelu sijoitetaan kuvan 2 mukaisesti ohjearvot alittavalle alueelle *tai*
- esitetään väliaikaisen meluntorjunnan tarve korttelissa 15642 ennen korttelin 15643 rakentumista kattokorkeuteensa.



Kuva 2. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ tilanteessa, jossa vain kortteli 15642 on rakentunut.

4.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 2.1 ja 2.2 on esitetty uudisrakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2040. Liitteissä 2.1.1 ja 2.2.1 on esitetty julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-kuvina. Liitteessä 3 on esitetty julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso.

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 62 dB(A), kun raitiotieliikennettä ei ole huomioitu. Raitiotieliikenne nostaa keskiäänitasoa noin 1 dB verran sen vaikutusalueella olevien rakennusten julkisivuilla. Eri kerrosten välillä päiväajan keskiäänitasossa ei ole Raappavuorentien vastaisilla julkisivuilla juuri eroa. Korttelissa 15644 sisäpihan puolella melutasossa on eroa eri kerrosten välillä muutaman desibelin verran. Muiden korttelien sisäpihoilla julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurelta osin alle 45 dB(A).

Asuinrakennusten julkisivuun kohdistuva raitiotieliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso on suurimmillaan 67–69 dB(A).

4.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja asuinhuoneiden avautuminen

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeen maksimiäänitason huomioimisesta mukaan.

Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan kaavamääräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Asuinrakennusten ja päiväkodin ulkovaipan ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).* Ulkovaipan kokonaisäänitasoerovaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyydet (jotta kokonaisäänitasoerovaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti, kun valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvo päiväaikaan 55 dB(A) ylittyy julkisivulla, on huoneistojen avauduttava myös melutason ohjearvon täyttävälle puolelle (tuuletusmahdollisuus). Näin ollen ainakin **Raappavuorentien ja Luhtitien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla huoneistojen tulisi ulottua läpi talon.**

Vaatimusten vaikutukset rakentamiseen

Taulukossa 4 on esitetty äänitasoerovaatimusten vaikutuksia asuinrakentamiseen, kun vaatimus on enintään 40 dB [11]. Taulukossa esitettyä korkeamman äänitasoerovaatimuksen saavuttaminen on mahdollista kohdekohtaisen suunnittelun avulla. Yli 40 dB:n vaatimuksen saavuttaminen vaatii ulkoseinä-rakenteelta ja ikkunoilta erittäin hyvää ääneneristävyyttä, ja tavallisesti ikkunoiden pientä pinta-alaa. Lisäksi toisarvoisten tilojen (keittiö, kylpyhuone, sauna, vaatehuone ja apukeittiö) sijoittaminen näille julkisivuille auttaa vaatimuksen saavuttamisessa (muiden tilojen kuin asuinhuoneiden äänitasoerovaatimus on 5 dB pienempi). Vaatimus voidaan saavuttaa myös käyttämällä ns. kaksoisjulkisivua.

Taulukko 4. Äänitasoerovaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Äänitasoero- vaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeoilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

4.2.2 Parvekkeiden äänitasoerovaatimukset ja sijoittaminen

Julkisivuun kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan ohjearvona 55 dB(A) perusteella on määritetty äänitasoerovaatimukset rakennusten parvekkeille (liite 4). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Raappavuorentien vastaisilla lähimmillä julkisivuilla 6–8 dB(A). Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikkien rakennusten kaikille julkisivuille.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8...10 dB äänitasoero. Äänitasoerovaatimuksen 10–15 dB saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

5 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s
3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.
4. Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo 22.3.2019.
5. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.
6. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen-
7. Airola Hannu, Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.
8. Ympäristöministeriö, LIME-työryhmän mietintö, Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, Suomen ympäristö 493, Helsinki 2001.
9. Ympäristöministeriö, Sarkkinen Seppo, Ehdotus valtioneuvoston päätökseksi melutason ohjearvoista, muistio 26.10.1992.
10. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.
11. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

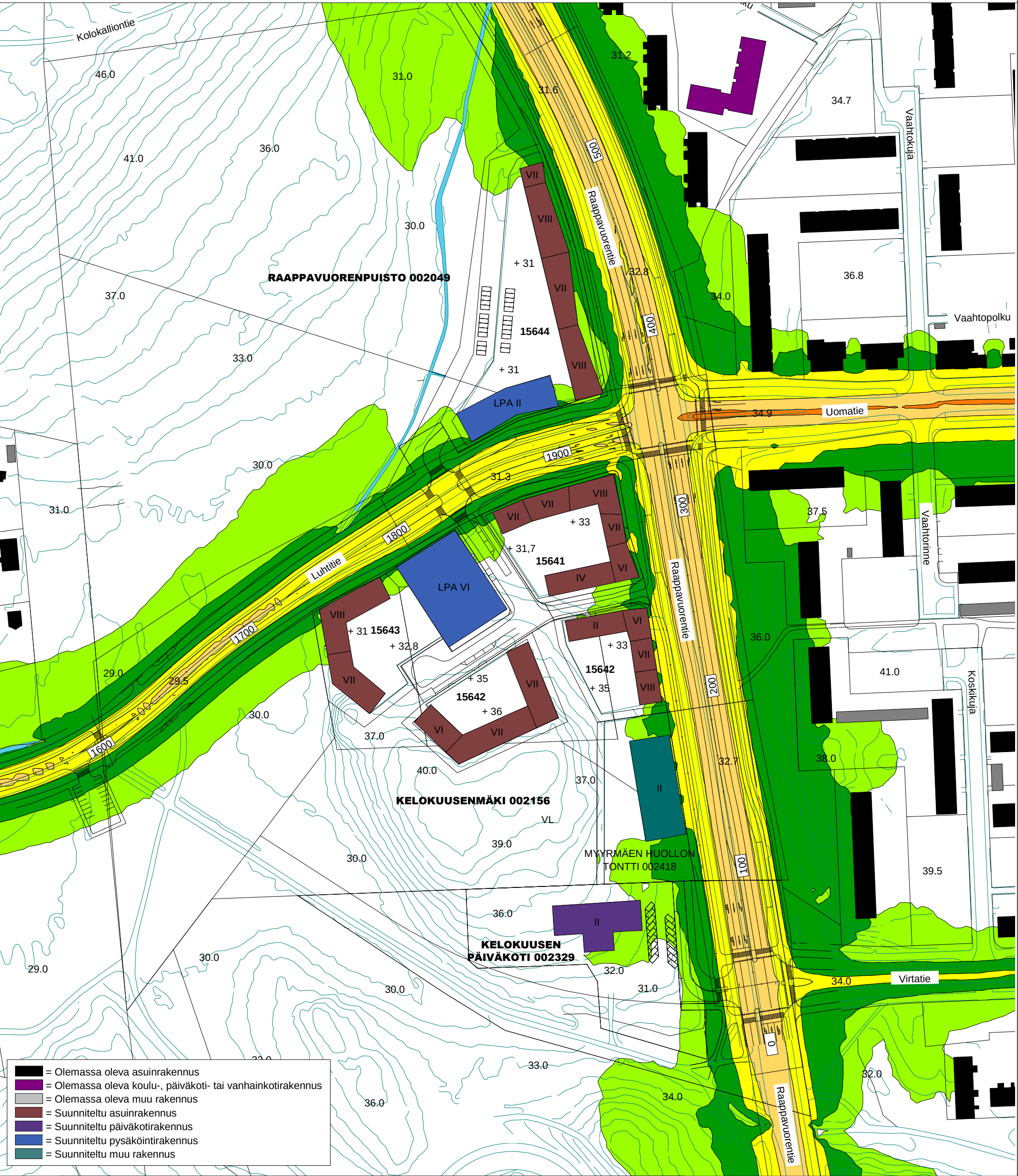
Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1A N W E S	Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkotikoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä. Tieliiikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. 1.8.2019 PR[®]METHOR	Mittakaava 1:2000 (A3) LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
--	---	---

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



Liite 1.1B Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä. Tielikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	1.8.2019 PROMETHOR	Mittakaava 1:2000 (A3) LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
---	---	--

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

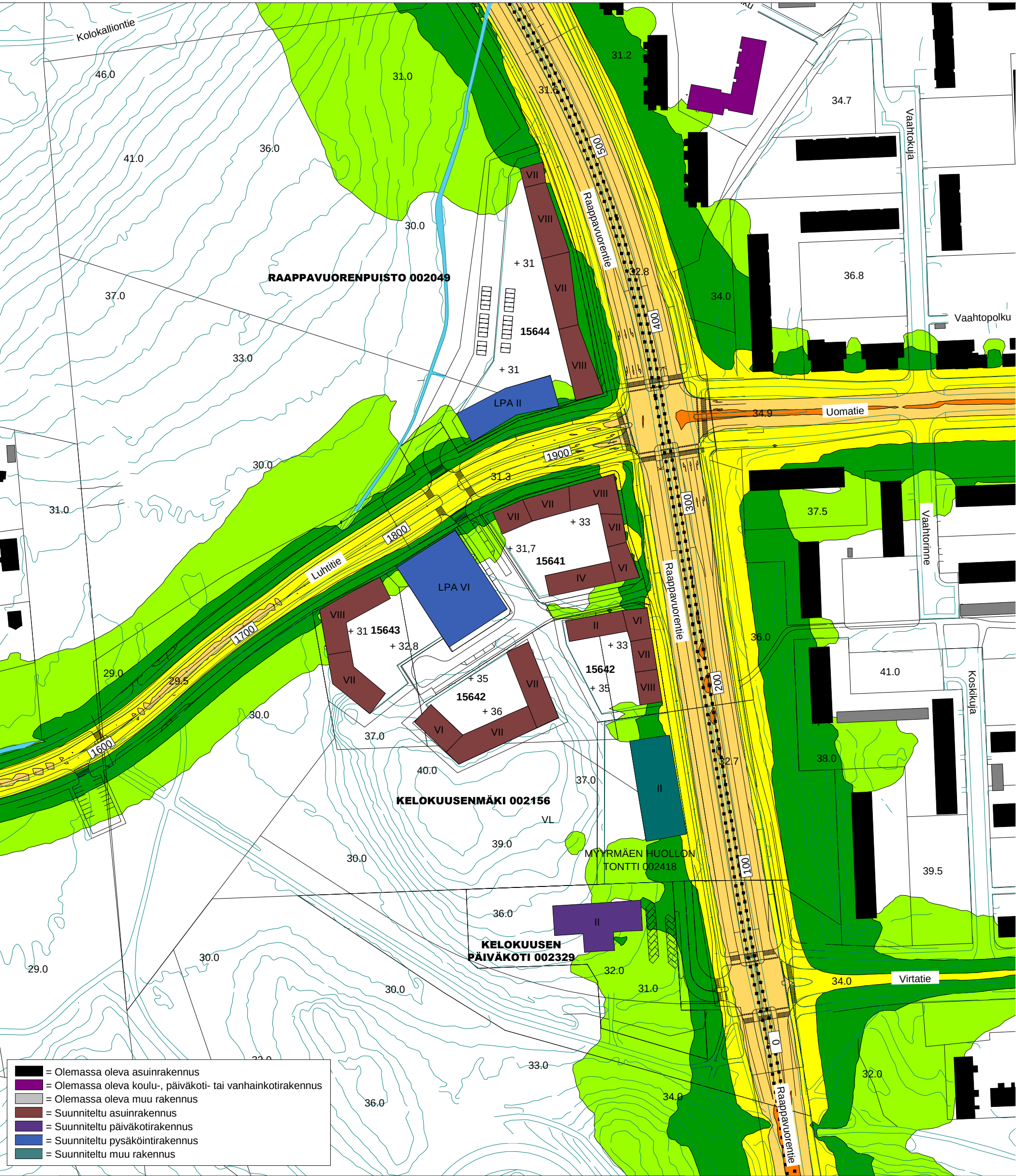


Liite 1.2A	Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.	1.8.2019 PRoMETHOR	Mittakaava 1:2000 (A3) LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
-----------------------	---	---	--

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

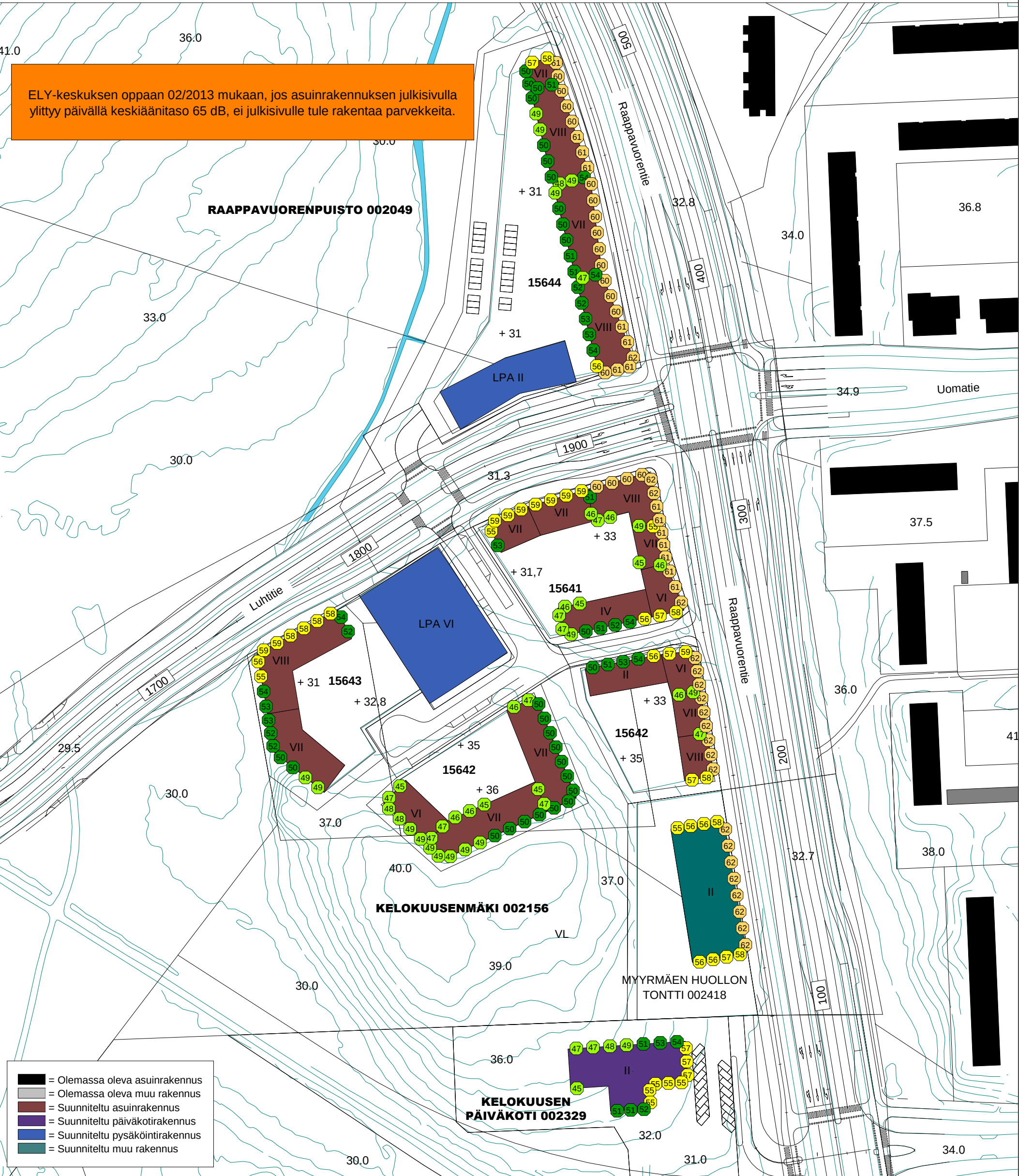
LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT
Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



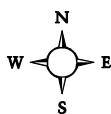
Liite 1.2B	Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	1.8.2019 PR[®]METHOR	Mittakaava 1:2000 (A3) LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
-----------------------	--	--	--

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Liite
2.1A



Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkotikoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.

Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä.

Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

1.8.2019

PR®METHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

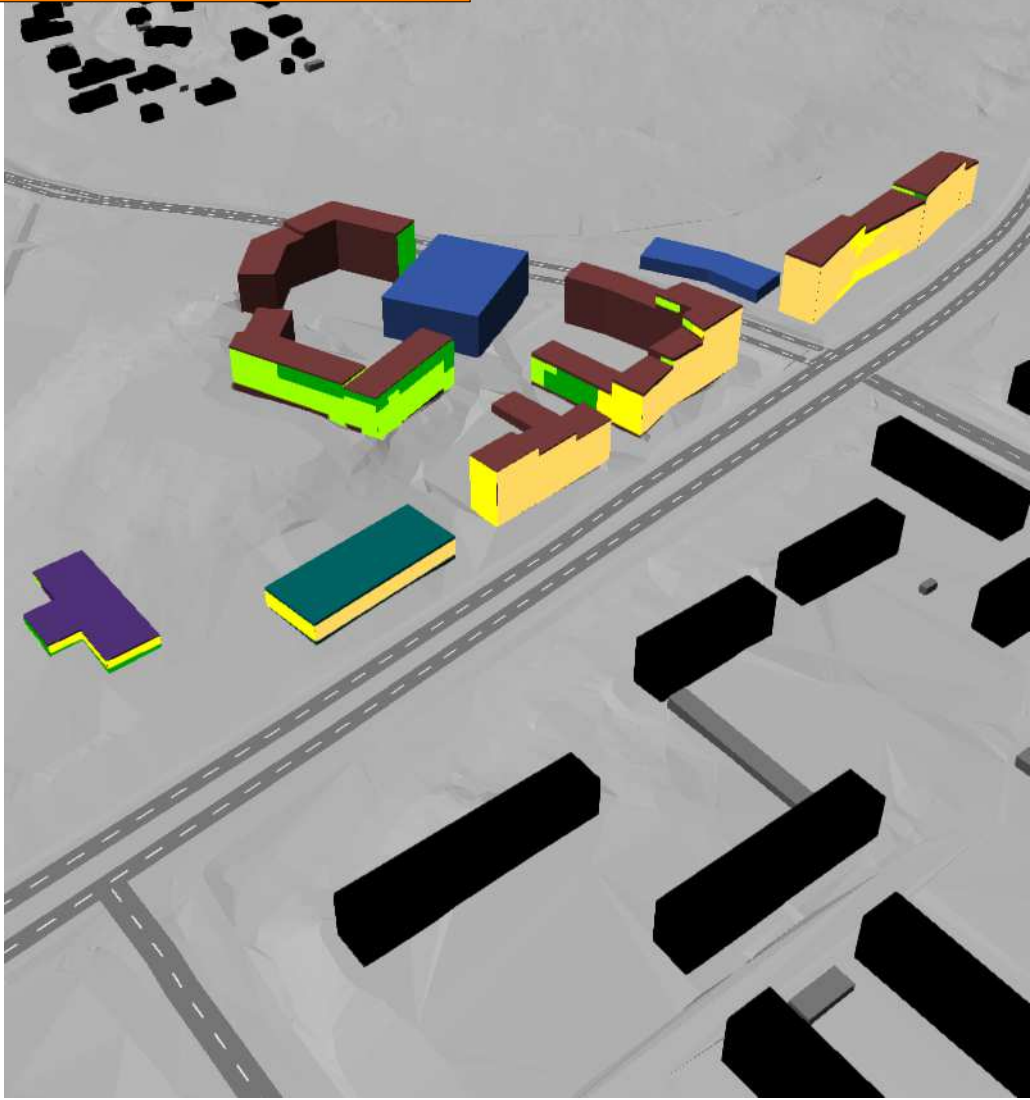
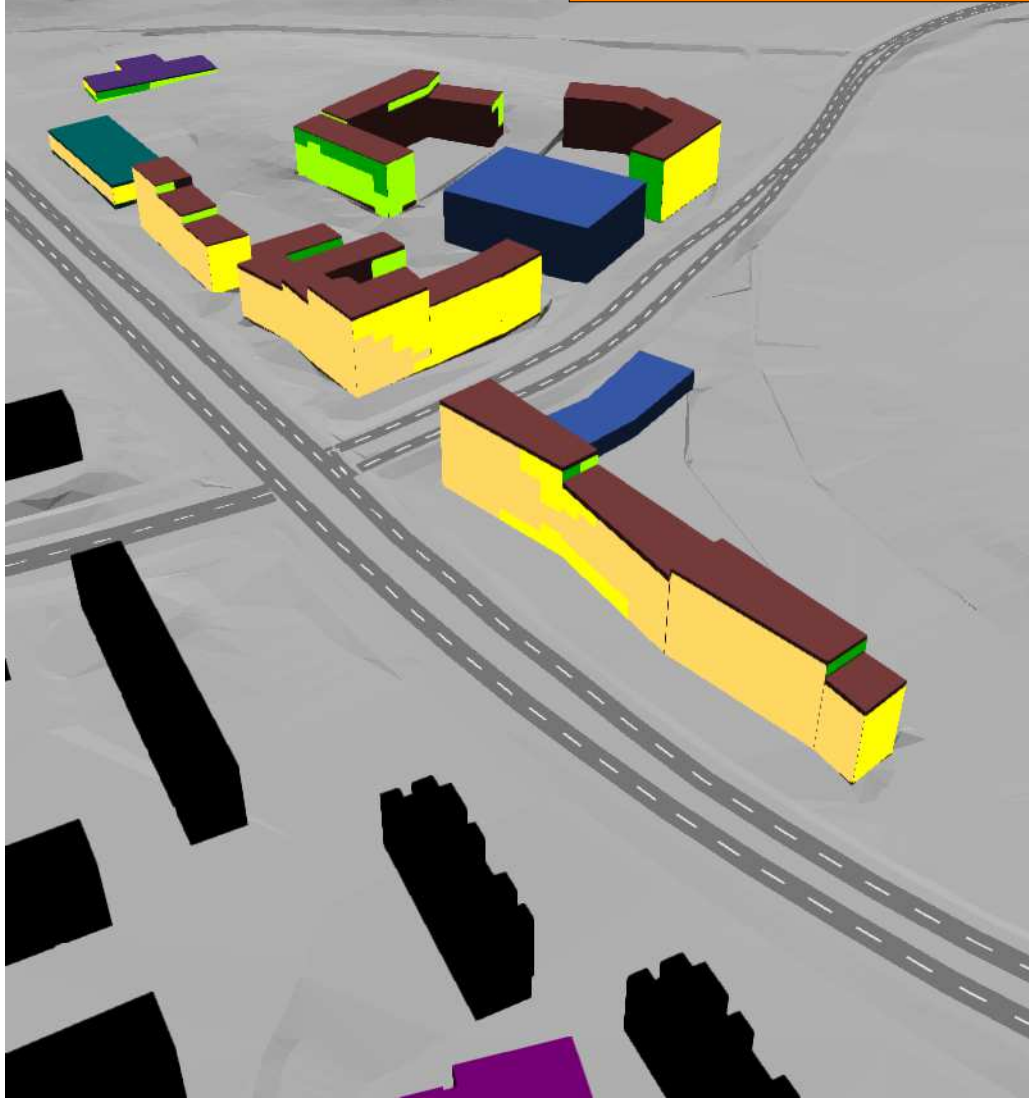
LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

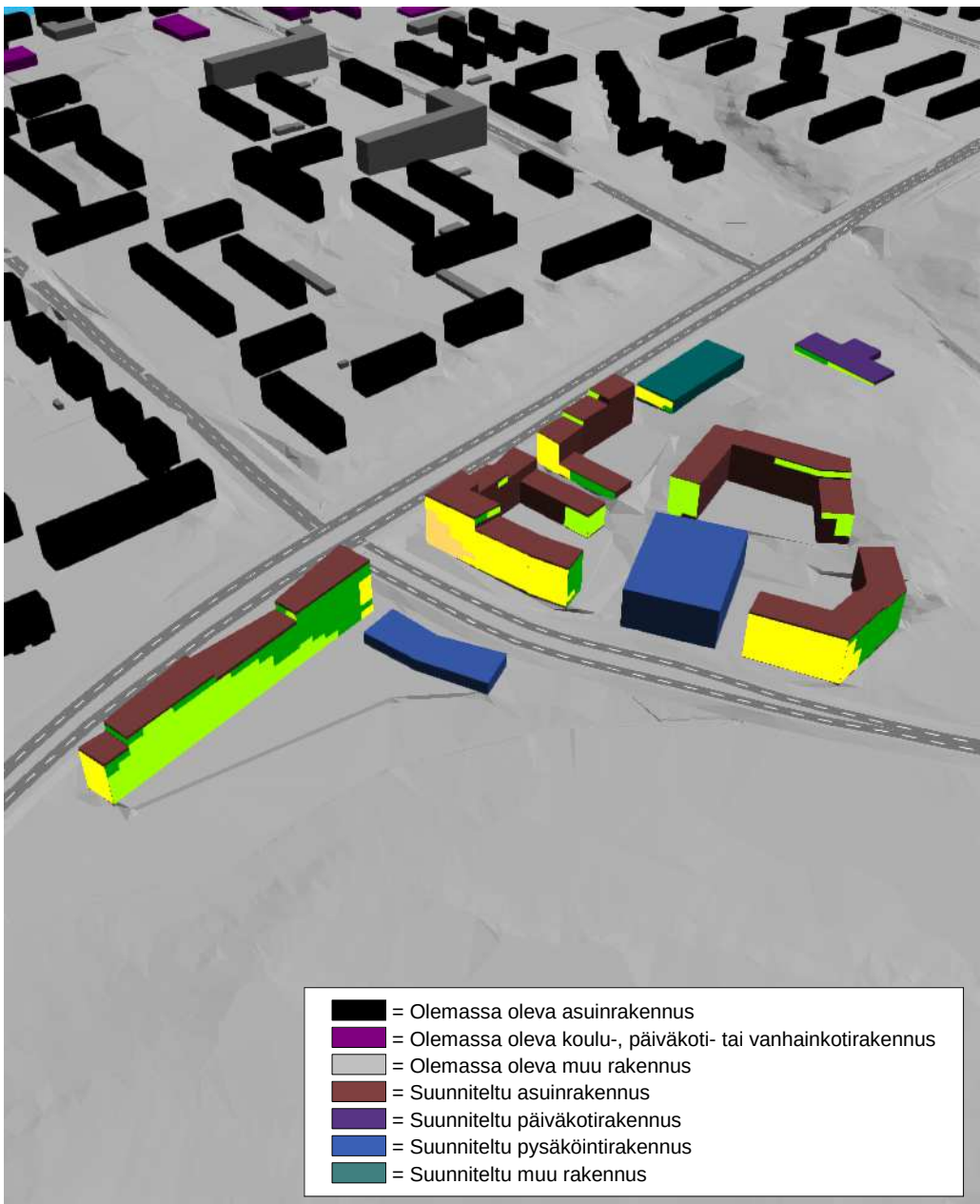
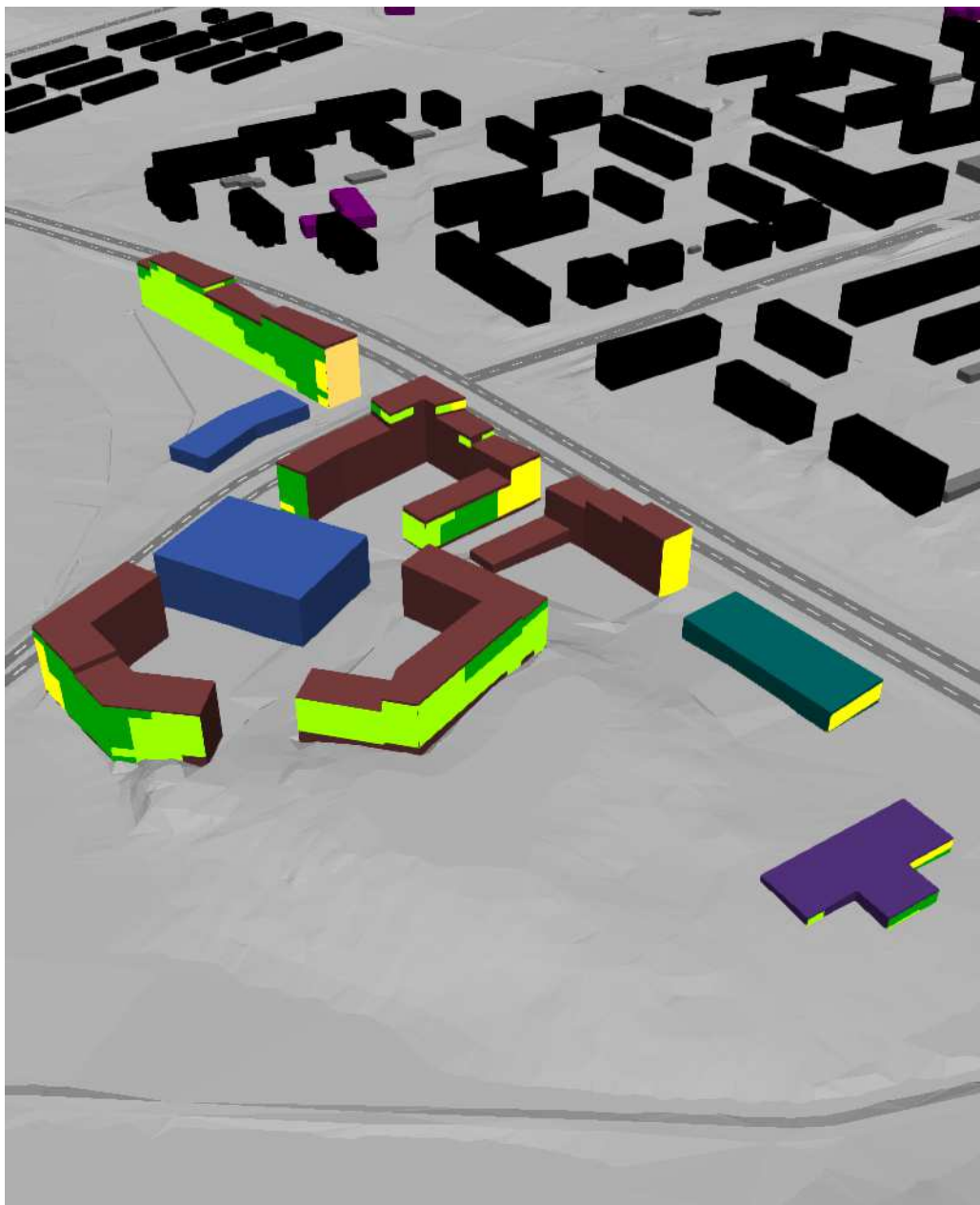


Liite 2.1B	Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkotikoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä. Julkisivuun kohdistuva suurin tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7. PROMETHOR	1.8.2019	Legend: - Green square: > 45 dB(A) - Yellow square: > 50 dB(A) - Orange square: > 55 dB(A) - Red square: > 60 dB(A) - Dark red square: > 65 dB(A) - Dark red square: > 70 dB(A) - Dark red square: > 75 dB(A)	Mittakaava 1:1500 (A3) LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein. Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
-----------------------	--	-----------------	--	--

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.



Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.1.1  Vantaa	Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä. Liitteen 2.1A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina. 1.8.2019 	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein. Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
---	--	--	--

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT
Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.

RAAPPAVUORENPUISTO 002049

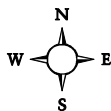
KELOKUUSENMÄKI 002156

KELOKUUSEN
PÄIVÄKOTI 002329

MYYRMÄEN HUOLLON
TONTTI 002418

- Olemassa oleva asuinrakennus
- Olemassa oleva muu rakennus
- Suunniteltu asuinrakennus
- Suunniteltu päiväkotirakennus
- Suunniteltu pysäköintirakennus
- Suunniteltu muu rakennus

Liite
2.2A



Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne.

Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja.

Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

PR[®]METHOR

1.8.2019

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1500 (A3)

LASKENTA-ASETUKSET
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein
ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein.
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

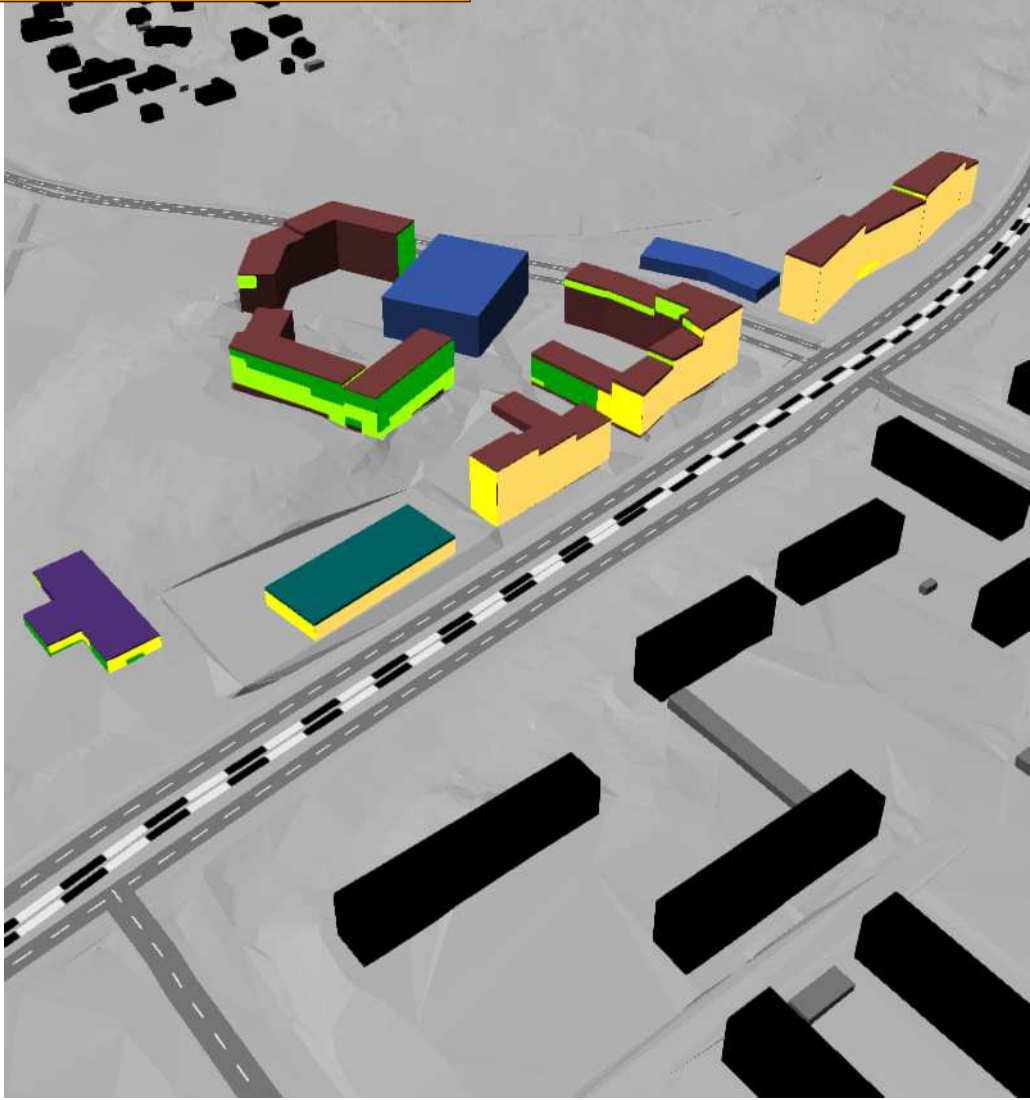
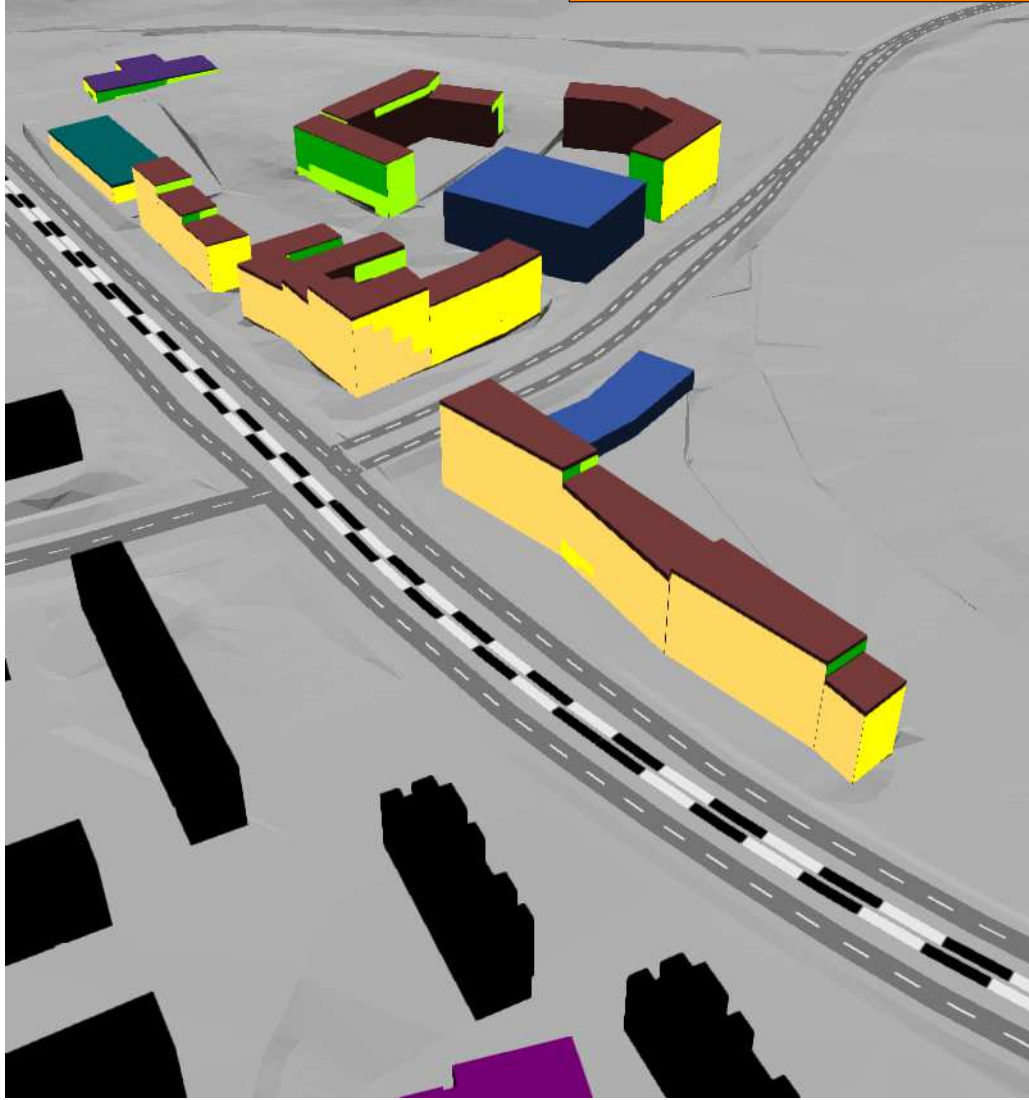
Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



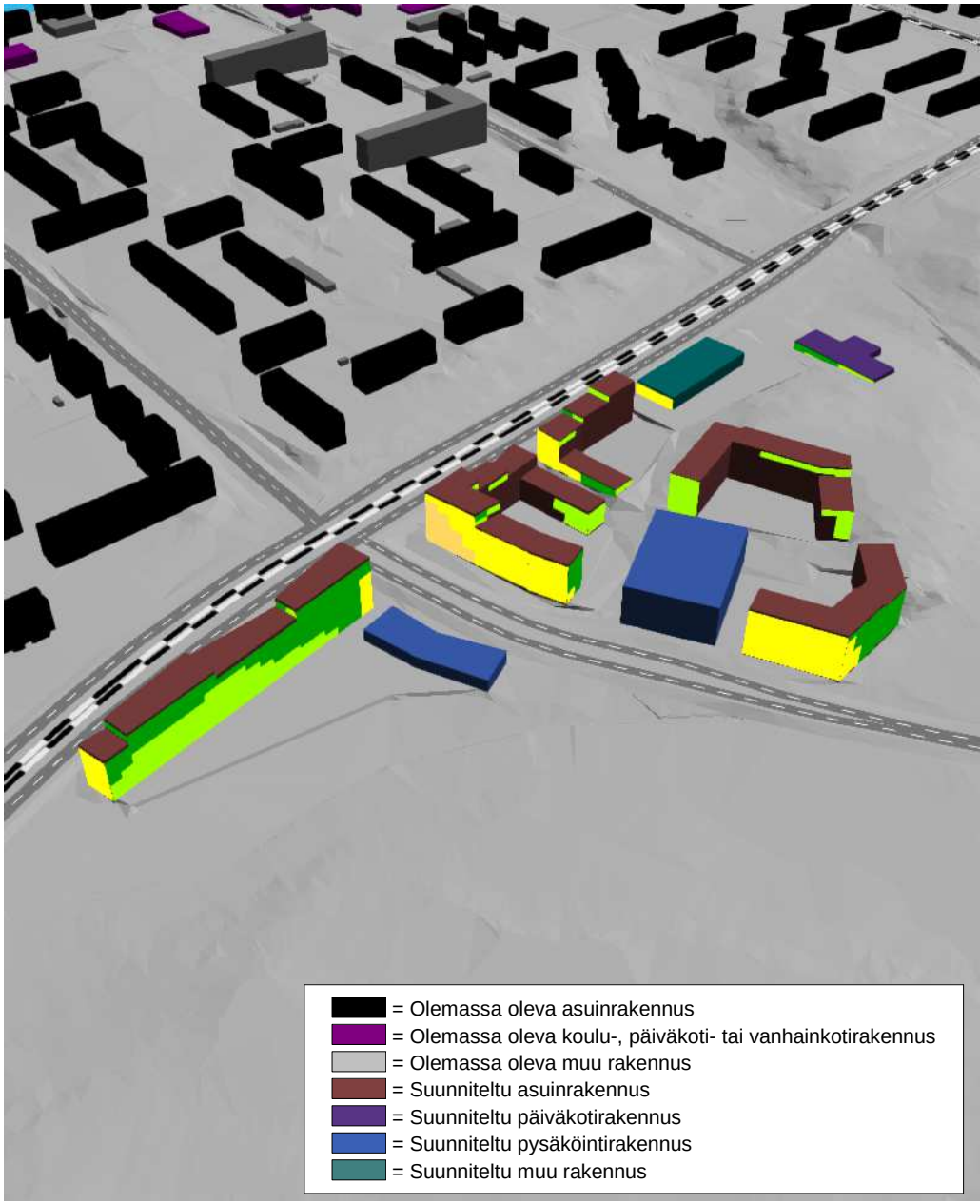
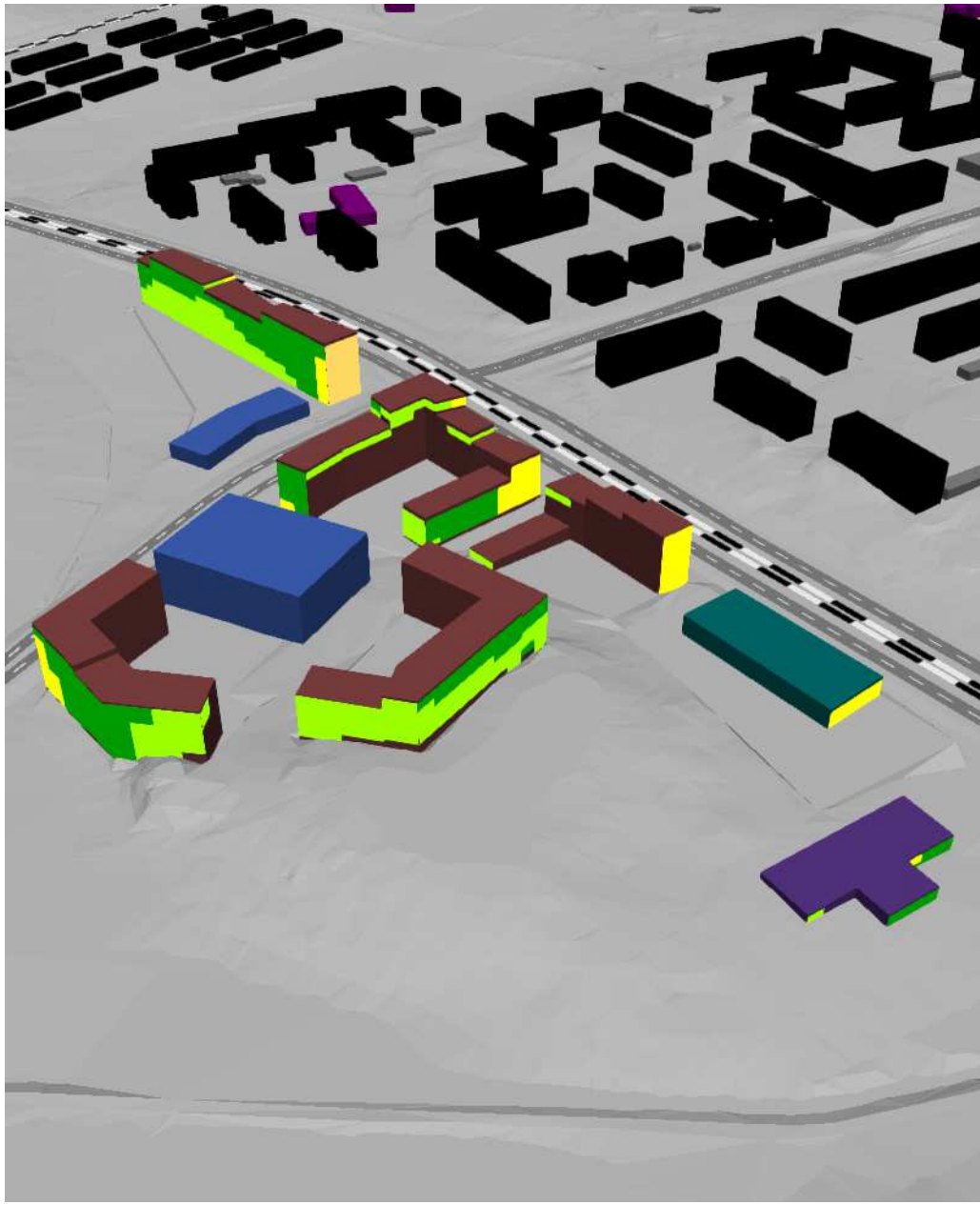
- = Olemassa oleva asuinrakennus
- = Olemassa oleva muu rakennus
- = Suunniteltu asuinrakennus
- = Suunniteltu päiväkotirakennus
- = Suunniteltu pysäköintirakennus
- = Suunniteltu muu rakennus

Liite 2.2B Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkotirakennus 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja. Julkisivuun kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7. PRoMETHOR	1.8.2019 <table><tr><td></td><td>> 45 dB(A)</td></tr><tr><td></td><td>> 50 dB(A)</td></tr><tr><td></td><td>> 55 dB(A)</td></tr><tr><td></td><td>> 60 dB(A)</td></tr><tr><td></td><td>> 65 dB(A)</td></tr><tr><td></td><td>> 70 dB(A)</td></tr><tr><td></td><td>> 75 dB(A)</td></tr></table>		> 45 dB(A)		> 50 dB(A)		> 55 dB(A)		> 60 dB(A)		> 65 dB(A)		> 70 dB(A)		> 75 dB(A)	Mittakaava 1:1500 (A3) LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein. Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
	> 45 dB(A)															
	> 50 dB(A)															
	> 55 dB(A)															
	> 60 dB(A)															
	> 65 dB(A)															
	> 70 dB(A)															
	> 75 dB(A)															

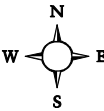
ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, ei julkisivulle tule rakentaa parvekkeita.



Näkymät koillisen ja kaakon suunnista.

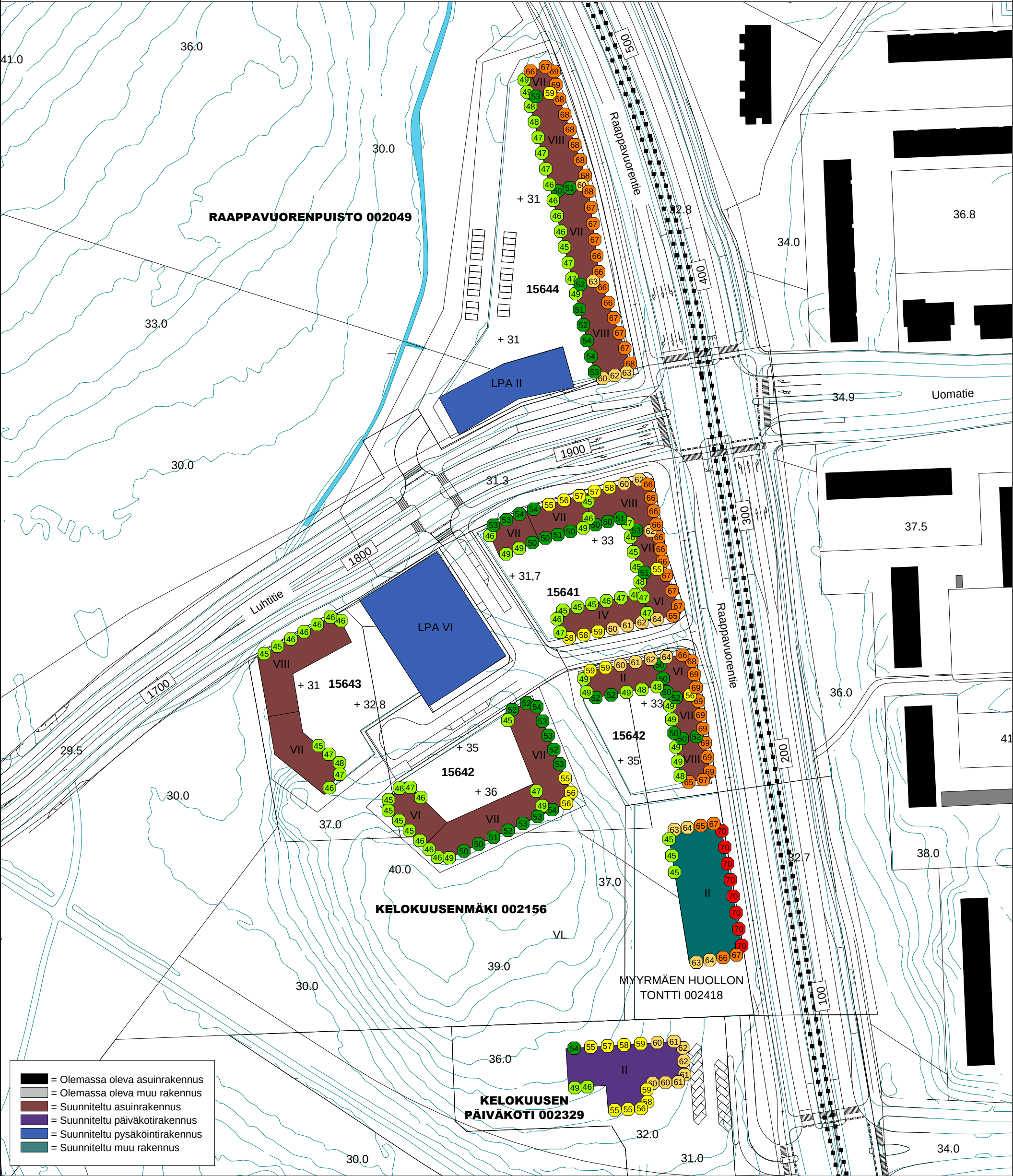


Näkymät lounaan ja luoteen suunnista.

Liite 2.2.1 	 Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkot- 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja. Liitteen 2.2A julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso 3D-viistokuvina. 1.8.2019 	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein. Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
--	--	---	--

LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

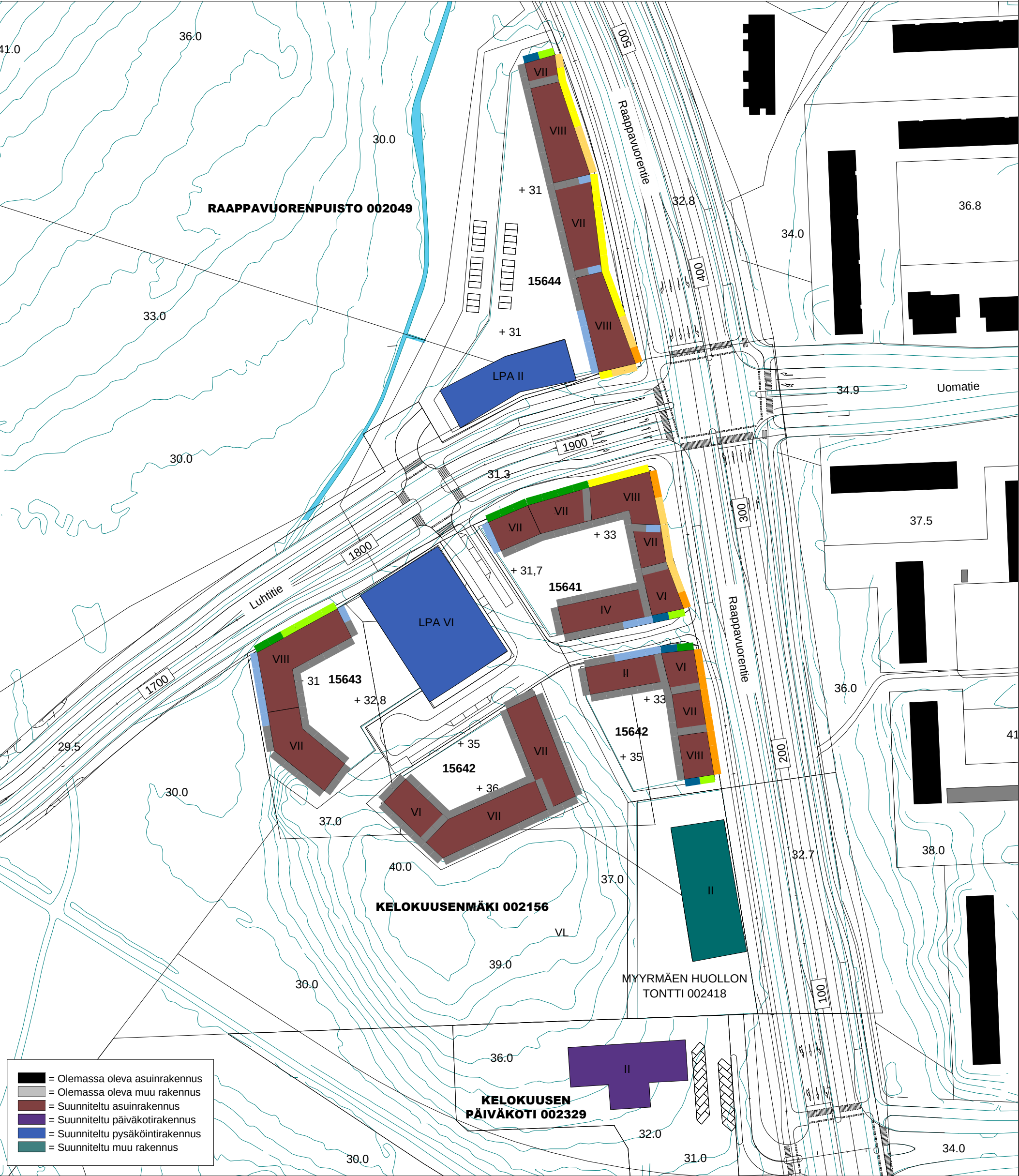
Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



Liite 3	Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkotikoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja. Julkisivuun kohdistuva suurin raitiotieliikenteen aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso LAF,maks. PROMETHOR	1.8.2019	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Mittakaava 1:1500 (A3) LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: pystysuunnassa 3 m välein ja vaakasuunnassa enintään 7 m välein. Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
------------	--	----------	---	--

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h



- = Olemassa oleva asuinrakennus
- = Olemassa oleva muu rakennus
- = Suunniteltu asuinrakennus
- = Suunniteltu päiväkotirakennus
- = Suunniteltu pysäköintirakennus
- = Suunniteltu muu rakennus

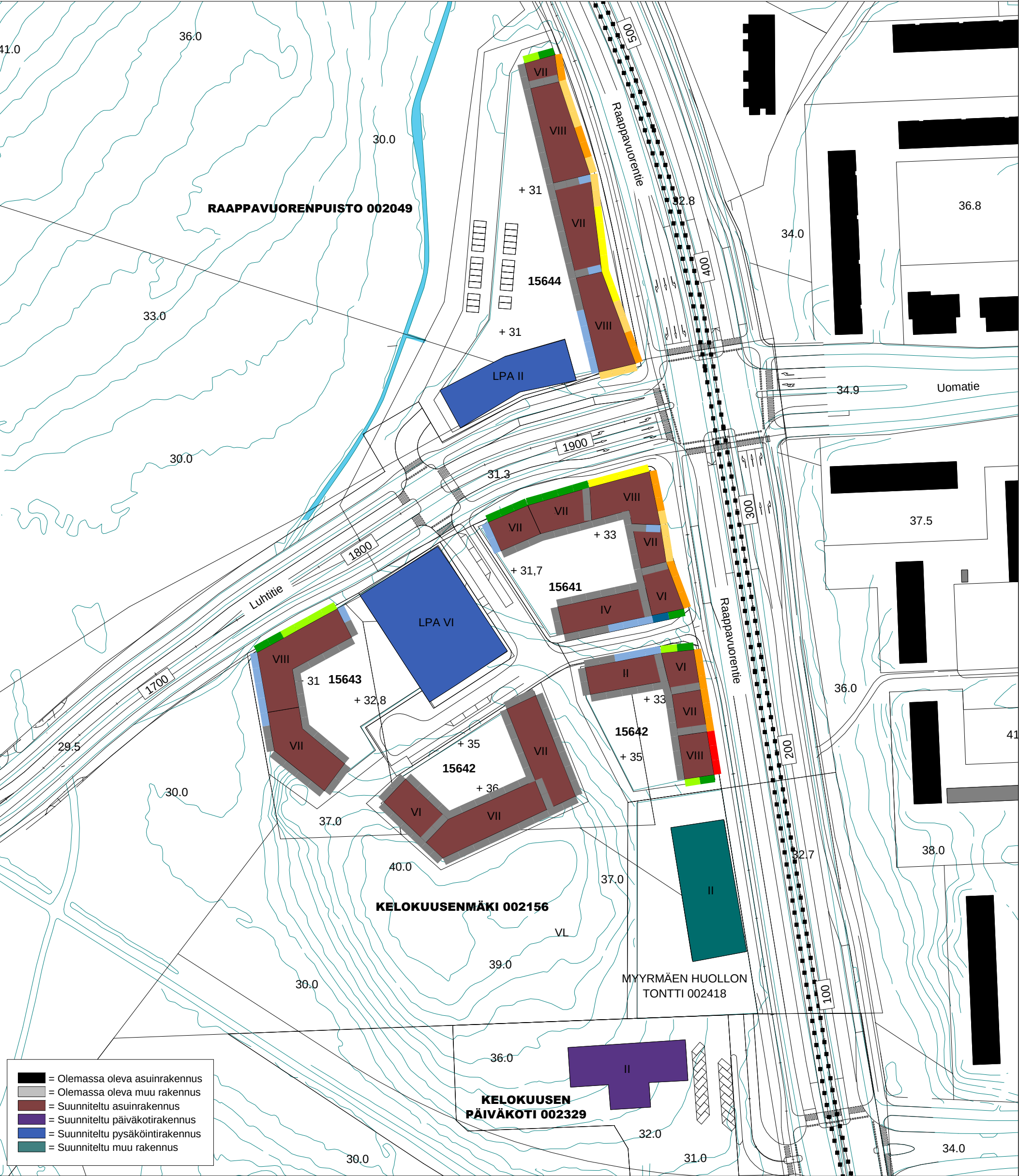
Liite 4.1 Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus ilman raitiotietä. Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. PROMETHOR	1.8.2019 = ei lasitustarvetta = 1 dB(A) = 2 dB(A) = 3 dB(A) = 4 dB(A) = 5 dB(A) = 6 dB(A) = 7 dB(A) = 8 dB(A) = 9 dB(A)	Mittakaava 1:1500 (A3) Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
---	--	---

LASKENNASSA KÄYTETYT TIELIIKENNETIEDOT
Tie (osuus) / KAVL2040 / Yöajan liikenteen osuus % / Raskaiden osuus % / Nop.rajoitus

Luhtitie (Varistontieltä itään) / 3950 / 10 % / 7 % / 40 km/h
Martinlaaksontie / 5810 / 10 % / 9 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Martinlaaksontieltä pohjoiseen) / 10340 / 10 % / 5 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä etelään) / 11590 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Raappavuorentie (Uomatieltä pohjoiseen) / 9600 / 10 % / 8 % / 40 km/h
Uomatie / 8700 / 10 % / 13 % / 40 km/h
Vaskivuorentie / 7810 / 10 % / 6 % / 40 km/h
Virtatie / 1300 / 10 % / 5 % / 40 km/h

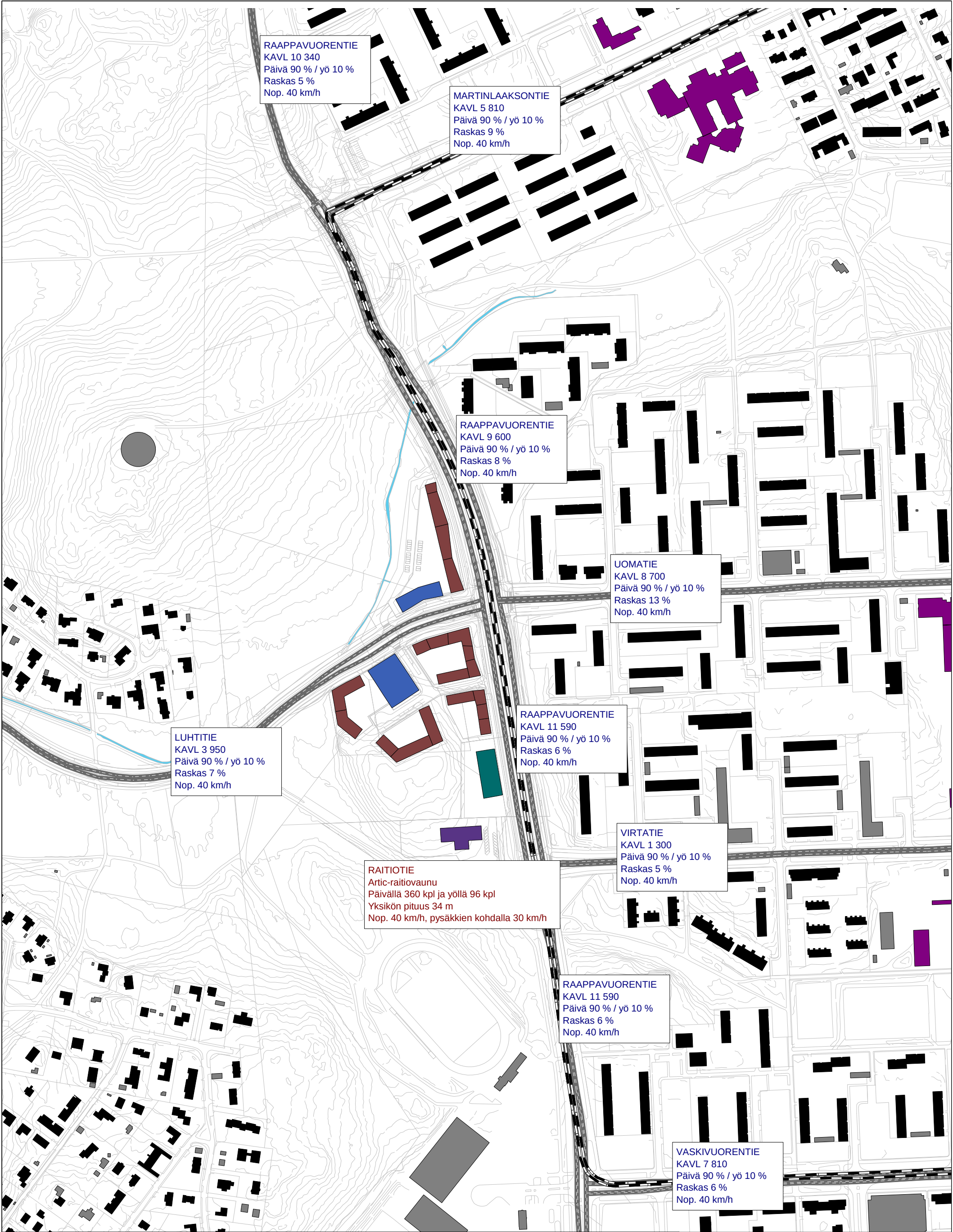
LASKENNASSA KÄYTETYT RAITIOTIEN LIIKENNETIEDOT

Artic-raitiovaunu
Yksikön pituus 34 m
Päivällä 360 kpl ja yöllä 96 kpl
Nopeus 40 km/h (katujen nopeusrajoituksen mukaisesti), pysäkkien kohdalla 30 km/h



- = Olemassa oleva asuinrakennus
- = Olemassa oleva muu rakennus
- = Suunniteltu asuinrakennus
- = Suunniteltu päiväkotirakennus
- = Suunniteltu pysäköintirakennus
- = Suunniteltu muu rakennus

Liite 4.2	Vantaa Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkoti 002329, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2040 liikenne. Raappavuorentien linjaus, jossa raitiotie keskellä ajokaistoja. Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimukset liikenteen melua vastaan. PROMETHOR	1.8.2019	= ei lasitustarvetta = 1 dB(A) = 2 dB(A) = 3 dB(A) = 4 dB(A) = 5 dB(A) = 6 dB(A) = 7 dB(A) = 8 dB(A) = 9 dB(A)	Mittakaava 1:1500 (A3) Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että parvekkeen seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
----------------------	--	-----------------	--	---



Liite 5  Vantaa	Asemakaavan muutokset Raappavuorenpuisto 002049, Kelokuusenmäki 002156 ja Kelokuusen päiväkotiki 002329, Vantaa. Melulaskennoissa käytetyt vuoden 2040 liikennetiedot.	1.8.2019 Mittakaava 1:4000 (A3) TIELIIKENNETIEDOT Tien nimi Keskimääräinen arkipuorokausiliikenne v. 2040 = KAVL _ Liikenteen osuus päivällä ja yöllä = Päivä _ % / yö _ % Raskaan liikenteen osuus = Raskas % Nopeusrajoitus = Nop. _ km/h Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000
--	--	--



12 §

Kuusijärven ulkoilusillan nimeäminen, 97 Kuninkaanmäki / TLA

VD/4152/10.02.07.00/2020

TLA/TKA/ALVA/MKU

Kuusijärven ulkoilusilta avattiin 14.12.2019. Kunnallistekniikan hankeohjelmassa nimi oli 2019 Kuusijärven silta. Rinnakkaisnimiä ovat olleet Kuusijärvensilta, Kuusijärven ja Sipoonkorven yhdistävä silta, Sipoonkorvensilta, Kuusijärven ja Sipoonkorven ulkoilualueet yhdistävä kevyen liikenteen silta sekä Sipoonkorven ja Kuusijärven yhdistävä silta. Terässilta ylittää Vanhan Porvoontien Kuninkaanmäessä ja johtaa Sipoonkorven kansallispuistoon.

Nimistöryhmä 14.1.2020 päätti järjestää sillasta nimikilpailun.

Nimikilpailu järjestettiin verkkokyselynä 2.3. – 31.3.2020 ja siihen saatiin yhteensä 563 ehdotusta, lisäksi 2 myöhässä. Palkintona voittajalle on kaksi elokuvalippua ja termospulla.

Nimistöryhmä 21.4.2020 valitsi nimikilpailun voittajaehdotukseksi nimen **Sudentassu / Vargtassen**. Silta johtaa Sipoonkorpeen ja nimeä perusteltiin Sipoon susilla.

Kilpailun ratkaisee ja nimen antaa kaupunkisuunnittelulautakunta. Voimassa olevan hallintosäännön luvun 10 § 2 kohdan 3 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kadun ja muun yleisen alueen nimien sekä kaupunginosan ja korttelin numeroiden muuttamisesta. Jos valittavaa nimeä on ehdottanut useampi, palkinnon saaja arvotaan. Nimi annetaan sekä suomeksi että ruotsiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään antaa Kuusijärveltä Sipoonkorpeen menevälle terässillalle nimi Sudentassu / Vargtassen ja julistetaan nimikilpailun voittaja.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Piia Malmberg esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Vesa Pajula kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään antaa Kuusijärveltä Sipoonkorpeen menevälle terässillalle nimi Sudentassu / Vargtassen ja julistetaan nimikilpailun voittaja.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti, että Kuusijärveltä Sipoonkorpeen menevälle terässillalle annetaan nimeksi Sudentassun silta. Varapuheenjohtaja Piia Malmberg kannatti esitystä.



Jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

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

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Nguyen, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Vanhanen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 4 ei-ääntä (Malmberg, Spets, Pajula, Miessmer). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:

- Sijaintikartta

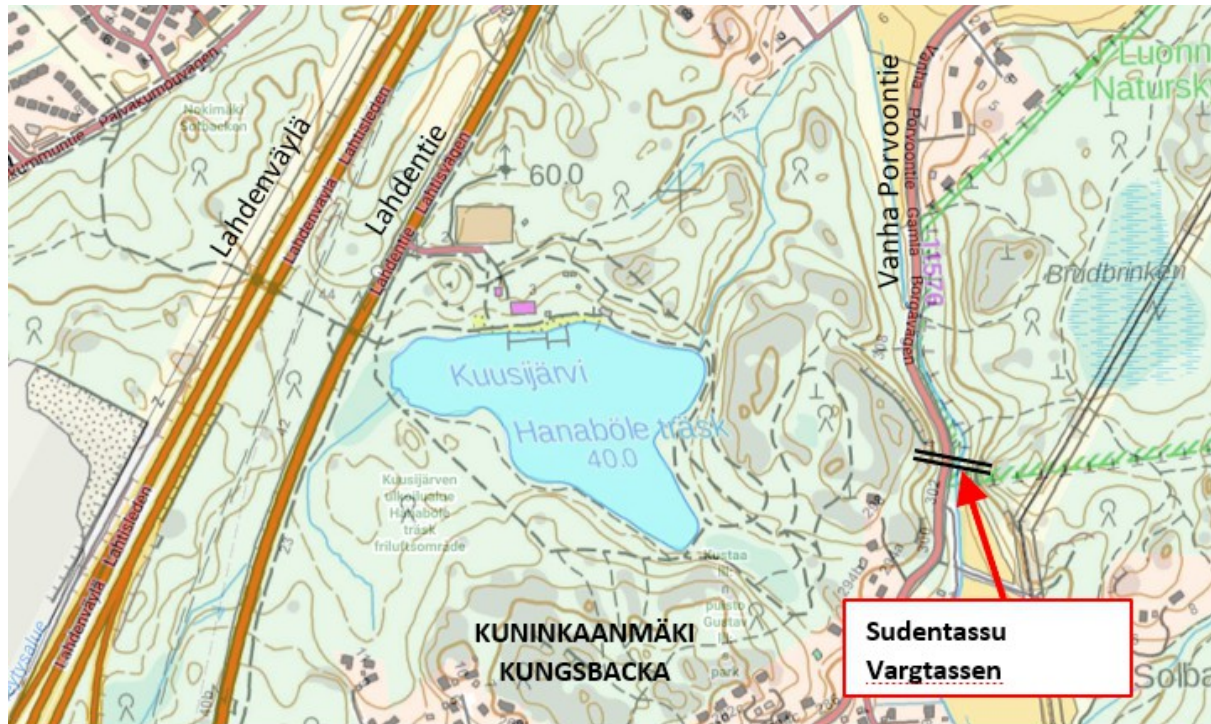
Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Sijaintikartta:





13 § Asemakaavan muutos 002442 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Petikontie 23-25 / TLA

VD/2618/10.02.04.00/2020

TLA/TKA/MKU

Sekä Petikontie 23:n vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeseen KM että Kaakelikaari 2b:n teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen T liitetään tarpeettomia LPA- ja LP-alueita (pysäköintialueita). Tällöin KM-korttelin rakennusoikeus nousee 6 612 k-m²:sta 10 000 k-m²:iin. Liikerakennusten kortteli KL, jossa sallitaan toimistotiloja, muuttuu liike- ja toimistorakennusten kortteliksi K ja rakennusoikeus nousee 1 200 k-m²:sta 2 000 k-m²:iin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 26227, osaa korttelista 26114 sekä katualuetta, kaupunginosassa 26 Petikko.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 26227, 26228, osaa korttelista 26114 sekä katu- ja liikennealueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 26114.

Alueen sijainti Petikontie 23 – 25 ja Kaakelikaari 2b

Hakijat

Vantaan kaupunki ja Lahtinen & Kumpp. Oy

Maanomistus

Vantaan kaupunki ja Lahtinen & Kumpp. Oy

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on sekä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) että yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) kaupallisten palvelujen aluetta KM. Voimassa olevassa yleiskaavassa on esitetty Kehä III:n vaihtoehtoinen eritasoliittymä, jota ei ole enää tiesuunnitelmassa (2011) eikä yleiskaavaehdotuksessa.

Alueella on sekametsää, kolme teollisuus- ja varastorakennusta, määräaikainen pysäköintialue ja voimalinja. Matkatie on osa varhaiskeskiaikaista Suurta Rantatietä.

Asemakaavamuutos

Voimassa olevassa asemakaavassa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, liikerakennusten korttelialuetta KL sekä autopaikkojen korttelialuetta LPA ja yleistä pysäköintialuetta LP. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 249 k-m². Suurin kerrosluku on kolme. Matkatie on katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille, jotka ovat toimineet piilovarauksina Kehä III:n vaihtoehtoiselle eritasoliittymälle ja Kehä III:n ylittävälle kadulle, jotka ovat tarpeettomia. Tällöin rakentaminen ja pysäköinti voidaan ratkaista tehokkaammin ja



rakennusoikeus voidaan nostaa KM-tontilla 10 000 k-m²:iin ja KL-tontilla 2 000 k-m²:iin. Samalla KL-tontti, jolle saa sijoittaa myös toimistotiloja, muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K.

T-tontti laajenee kaupungin maalle.

Asemakaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä, edistää alueen toteutettavuutta ja vastaa paremmin tonttien kysyntään.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kpl, näistä naapureilta 5 kpl, joista myöhässä 1 kpl.

Naapureiden mielipiteissä kyse oli maan myynnistä teollisuus- ja varastokäyttöön toiselle naapurille, joka on toiminut alueella jo 1980-luvulta, ja alueen arkkitehtuurista.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kolme käyttökelpoista työpaikkatonttia.

Sopimus

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002442 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Petikontie 23 – 25.
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



002442 PETIKONTIE 23 – 25 PETIKKO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 2.6.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002442

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Sekä Petikontie 23:n vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueeseen KM että Kaakelikaari 2b:n teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen T liitetään tarpeettomia LPA- ja LP-alueita (pysäköintialueita). Tällöin KM-korttelin rakennusoikeus nousee 6 612 k-m²:sta 10 000 k-m²:iin. Liikerakennusten kortteli KL, jossa sallitaan toimistotiloja, muuttuu liike- ja toimistorakennusten kortteliksi K ja rakennusoikeus nousee 1 200 k-m²:sta 2 000 k-m²:iin.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 26 Petikko

Kortteli 26227, osa korttelia 26114 sekä katualuetta

(Kumoutuvassa asemakaavassa korttelit 26227, 26228, osa korttelia 26114 sekä katu- ja liikennealueita.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 26114

Kaava-alueen sijainti

Petikontie 23 – 25 ja Kaakelikaari 2b

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	20
5	Asemakaavan toteutus	30

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Petikontien ylittävältä sillalta länteen. Kaava-alue vasemmalla.

TKa 8.5.2020

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat sekä Lahtinen & Kumpp. Oy hakevat asemakaavan teollisuus- ja varastotonttien T ja vähittäiskaupan suuryksikön tontin KM laajentamista pysäköintialueille LPA ja LP.

Alueella on sekametsää, kolme teollisuus- ja varastorakennusta, tilapäinen pysäköintialue ja voimalinja. Matkatie on osa varhaiskeskiaikaista Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä.

Yleiskaavassa ja yleiskaavaehdotuksessa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Voimassa olevassa yleiskaavassa (2007) on esitetty Kehä III:n vaihtoehtoinen eritasoliittymä, jota ei ole enää tiesuunnitelmassa (2011) eikä yleiskaavaehdotuksessa (2020).

Voimassa olevassa asemakaavassa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, liikerakennusten korttelialuetta KL sekä autopaikkojen korttelialuetta LPA ja yleistä pysäköintialuetta LP. Tonttien rakennusoikeus on nyt 10 249 k-m². Suurin kerrosluku on kolme. Matkatie on katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille, jotka ovat toimineet piilovarauksina Kehä III:n vaihtoehtoiselle eritasoliittymälle ja Kehä III:n ylittävälle kadulle, ja ovat tarpeettomia. Tällöin pysäköinti voidaan ratkaista tehokkaammin ja rakennusoikeus voidaan nostaa KM-tontilla 10 000 k-m²:iin ja KL-tontilla 2 000 k-m²:iin. LP-alueelle ei ole voinut sijoittaa tonttien autopaikkoja. T-tontti laajenee kaupungin maalle.

Asemakaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä, edistää tonttien toteutettavuutta ja vastaa paremmin tonttien kysyntään.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue etelästä.

Google earth 2020

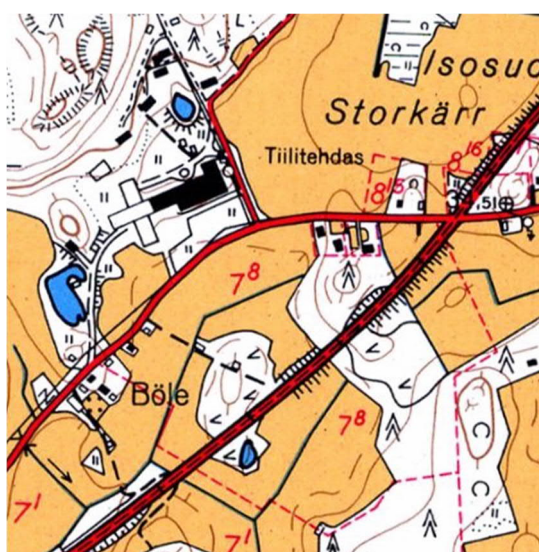
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

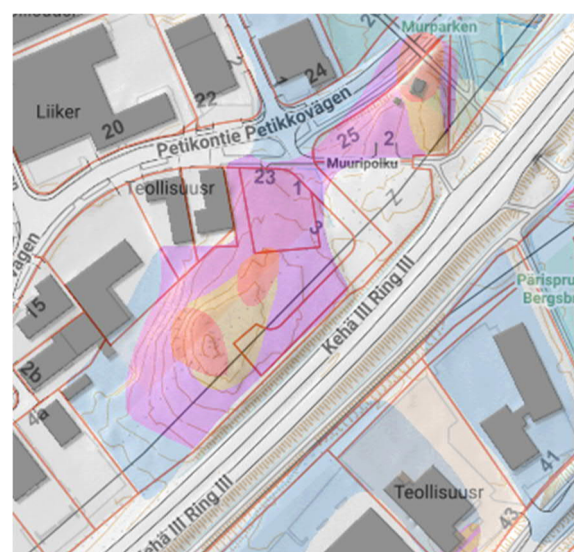
Kortteli kuuluu laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Petikko-Varisto on erikoiskaupan keskus.

Luonnonympäristö

Alue on ollut peltoa, josta kohoaa kaksi metsämäkeä. Mäkien huipuilla maalaji on kalliota ja moreenia, rinteellä silttiä. Alavammilla alueilla on savea ja täyttömaata. Rakentamattomalla alueella on sekapuustoa, paitsi voimalinjan alus on raivattu. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.



Peruskartta 1967.



Maalajit.

Kallio.
Moreeni.

Siltti.
Savi.



Valmis tonttiliittymä Petikontieltä.

TKa 8.5.2020

Rakennettu ympäristö

Petikossa on teollisuus-, varasto- ja kaupparakennuksia. Omakotitalot on purettu. Petikontie 23:n tontti on rakentamaton. Alueella on 110 kV:n sähkölinja ja pysäköintialue. Petikontie 25:n tontilla on myyty lomamökkejä, jotka on purettu. Kaakelikaari 2b:n tontilla on kolme teollisuus- ja varastorakennusta 1980-luvulta. Alueen naapuritonteilla on teollisuusrakennuksia vuosilta 1982 – 1991, Kaakelikaari 4a:n tontille on rakenteilla autokauppa.

Palvelut

Petikossa on erikoistavaran kauppaa. Petikontiellä on ABC-huoltoasema.

Liikenne

Tontit liittyvät Petikontiehen, joka on alueen pääkatu, liikennemäärä on 6 700 ajon/vrk (2016). Kehä III:n liikennemäärä on tällä kohdalla 61 945 ajon/vrk (2019). Petikontiellä on kevyen liikenteen raitit. Kehä III:n raitti on tien eteläpuolella. Alueelle on kaavoitettu yleinen pysäköintialue LP, jolle ei voi sijoittaa tonttien autopaikkoja.

Syksystä 2022 alkaen Petikontiellä kulkee bussi 555 Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski, Kehä III:lla 566 Martinlaakso – Koskelo – Espoon asema ja Martinkyläntiellä 335 Linnainen – Vaapaala – Myyrmäki – Martinlaakso – Askisto. Kaikilta linjoilta on yhteys Kehäradalle.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueen läpi kulkee varhaiskeskiaikaisperäinen Suuri Rantatie, joka on entistä Turun – Viipurin maantietä (Bölenraitti – Muuripolku – Matkatie). Vuonna 1906 osuus Hämeenkylästä Vantaankoskelle muutettiin maantiestä kylätieksi ja Hämeenkylästä Pitäjänmäelle mennyt kylätie muutettiin maantiekseksi, mistä syystä Suuri Rantatie on myöhemmin voitu katkaista useaan osaan. Alueella ei ole muita rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Petikontiellä ja Kaakelikaarella on valmis kunnallistekniikka. Muuripolulla kulkee kaasuputki, jonka suojaetäisyys vaikuttaa rakentamiseen. Muuripolulla suunnitellaan vesihuollon saneerausta. Koska Muuripolku on kapea ja siellä kulkee kaasuputki, niin vesihuolto saatetaan joutua saneeraamaan Muuripolun pohjoispuolelle, jolloin se jäisi tontille rasitteeksi.

Lisäksi tonteilla kulkee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Ne jäävät pysäköintialueelle, mutta pysäköinti-alueen suunnittelussa tulee huomioida niiden asettamat rajoitteet.

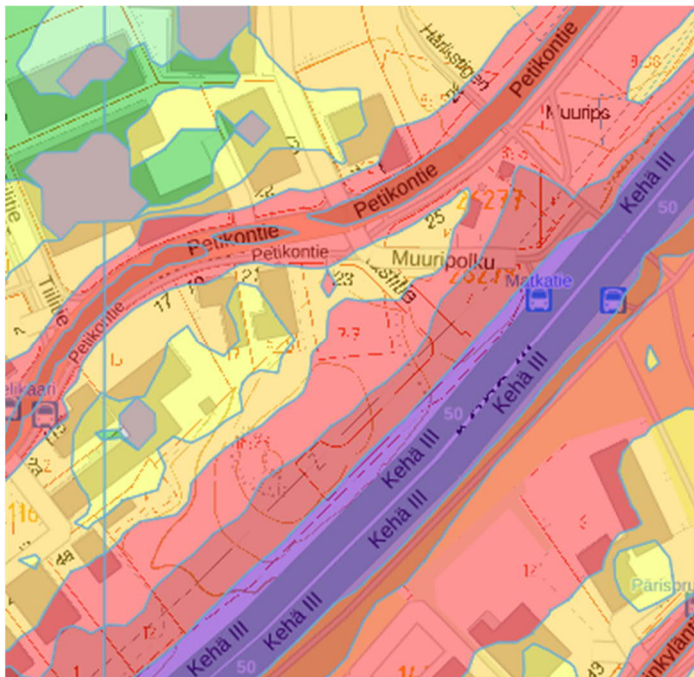
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Lentomelutaso Lden 55 – 60 dB edellyttää toimistotiloilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu

Tiemelutilanne (2016) on esitetty alla olevassa kartassa. Ääneneristävyytsvaatimus vaihtelee rakennusalojen eri osissa. Kehä III:n suuntaan julkisivulla tiemelutaso Aeq on 65 – 70 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.



Tiemelutilanne.

Tiemelutaso Aeq, 2016, päivällä klo 7 – 22.

45-50	50-55	55-60	60-65
65-70	70-75	75-	

dB

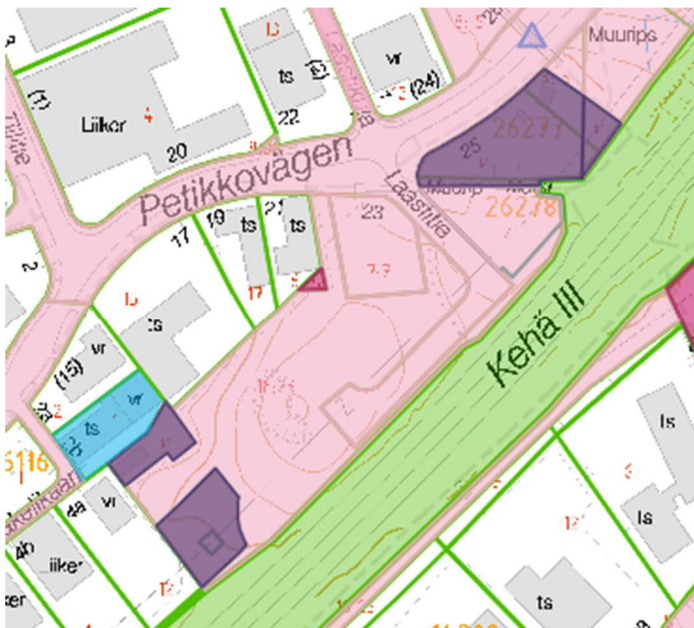
Vantaan ympäristökeskus 2016

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.



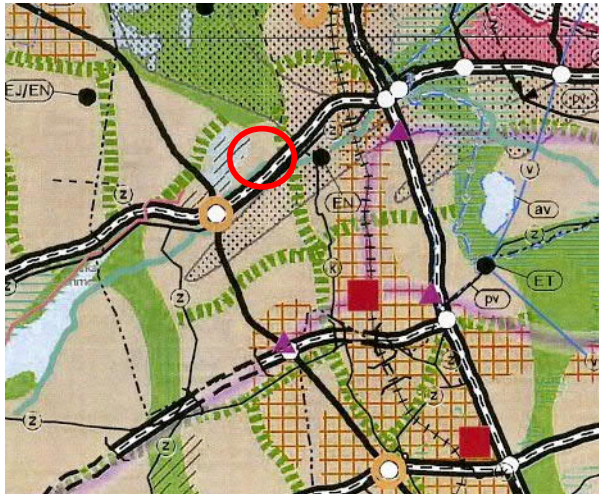
Maanomistus

Vantaan kaupunki
Vantaan kaupungin määräala
Vantaan kaupunki, vuokrattu
Suomen valtio / Uudenmaan ELY-keskus
Lahtinen & Kumpp. Oy
Muut.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

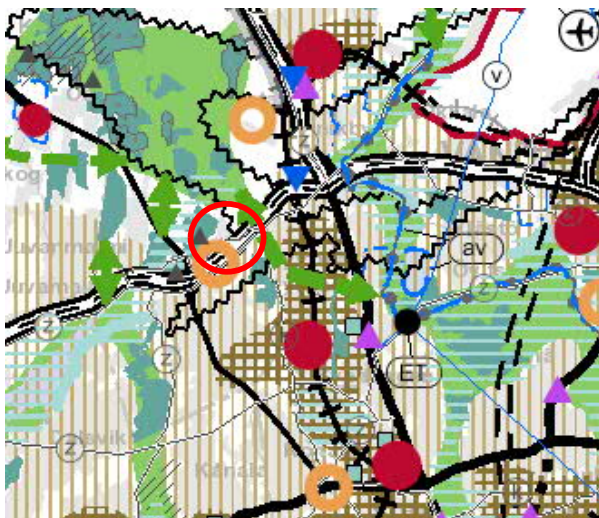
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017) => Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Alue on taajamatoimintojen aluetta. Petikko – Varistoon on merkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. / Uudenmaan liitto
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

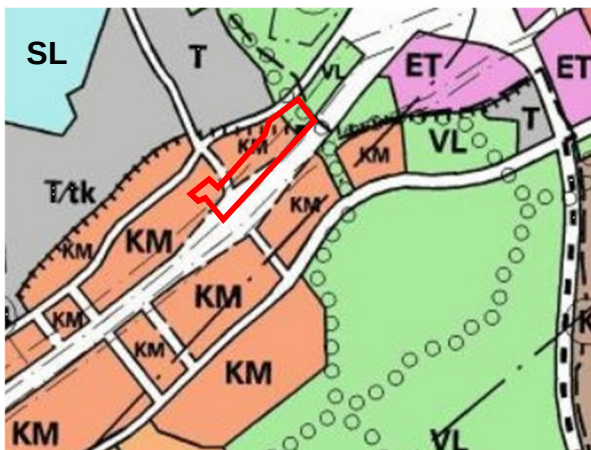
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Virkistysalue.
- Viherysteystestarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Tavoitteena on kasvun kestävä ohjaaminen. Petikko-Varisto on kaupan aluetta. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Maakuntavaltuusto päättää kaavasta 9.6.2020. / Uudenmaan liitto
=> Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

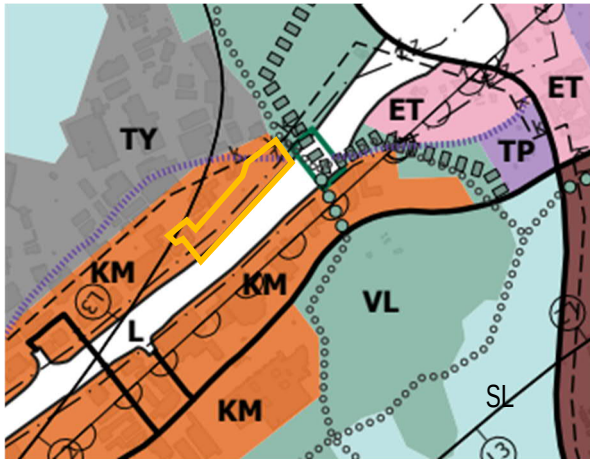
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Vantaan yleiskaava

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Yleiskaavassa on esitetty Kehä III:n vaihtoehtoinen eritasoliittymä. (Kv 17.12.2007)
=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, koska vaihtoehtoinen eritasoliittymä ei ole enää Kehä III:n tiesuunnitelman (2011) mukainen.

- Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- Kaupallisten palvelujen alue.
- Luonnonsuojelualue.
- Teollisuus- ja varastoalue.
- Lähivirkistysalue.
- Kaavamuutosalueen rajaus.



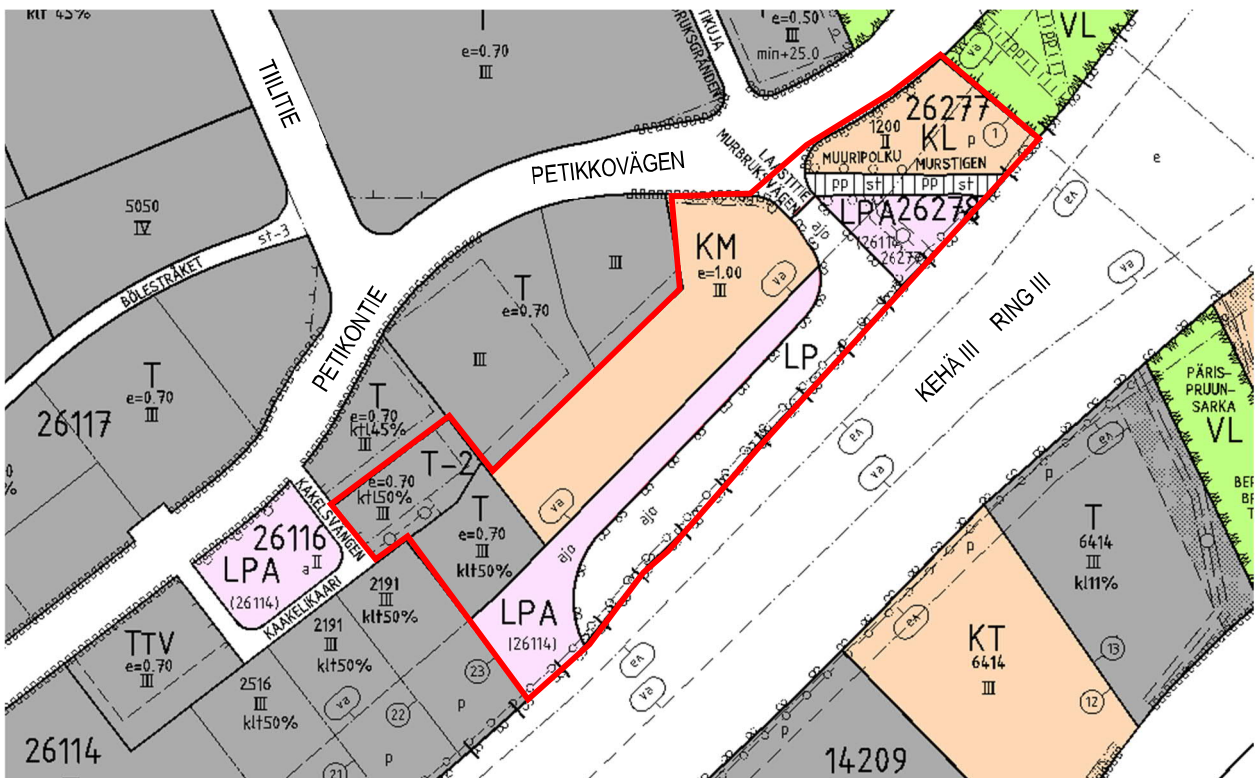
Vantaan yleiskaavaehdotus 2020

Kaava-alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM. Petikkoon ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan suuryksiköitä. (Kh 6.4.2020, nähtävillä 22.4. – 18.6.2020)
=> Kaavamuuos yleiskaavaehdotuksen mukainen.

ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue.
TY	Tuotanto- ja varastotoiminnan alue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Kaavamuuosalueen rajaus.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 260300 (YM 17.6.1992) ja 002030 (Kv 3.3.2014).



KL	Liikerakennusten korttelialue	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	e=1,00	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
LP	Yleinen pysäköintialue.	III	Suurin kerrosaluku roomalaisin numeroin.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	klf50%	Osuus rakennusoikeudesta, jonka saa käyttää liike- ja toimistotiloiksi.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	ajo	Alueella oleva ajoyhteys.
TTV	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.	(va)-	Vaara-alue.
VL	Lähivirkistysalue.	Ilpplst	Jalankulku- ja pyöräilykatu. Suojeltu tie.
26114	Korttelin numero.		Kaavamuuosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 tukee yleiskaavan määrittelemää vähittäiskaupan suuryksikön sijaintia ja laajuutta. (Kala 9.11.2015 § 10)



Suunnitelmapaketti Petikko – Variston kohdalta. (s. 46, kuva 30)

- Pt-kauppa 1000 – 2000 myymäläkerrosneliömetriä.
- Nykyinen kaupan alue.
- Kaupan alueen laajennus yleiskaavan KM-alueella.

Vantaalaisten ostovoima kasvaa voimakkaasti selvityksen tarkasteluajanjaksolla. Ostovoiman kasvu muodostuu väestönkasvusta sekä nykyisten asukkaiden ostovoiman lisäyksestä. Asemakaavan mahdollistama liiketilan lisäys vastaa osaltaan vantaalaisten ostovoiman kasvun aiheuttamaan liiketilan lisätarpeeseen. Kyseessä on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus.

Petikko – Variston alueella on vielä paljon kaupan kehittämisen mahdollisuuksia. Alueen veto-voima on vähentynyt viime vuosina asiakkaiden valitessa usein muun seudullisen huonekalu-, sisustus- tai kodintarvikekaupan alueen asiointipaikakseen. Kaupan tiloja on mahdollista toteuttaa alueelle käyttötarkoituksen muutoksilla sekä rakentamalla vielä tyhjiä tontteja. Alueen haasteena on, ettei se muodosta yhtä kaupallista kokonaisuutta vaan useita toisiinsa heikosti kytkeytyneitä osia. Erityisesti Kehä III jakaa alueen toiminnallisesti kahteen osaan. Aluetta kehitettäessä tulee keskittyä muun muassa tonttien välisten yhteyksien ja jalankulun parantamiseen sekä mahdollisiin yhteispysäköintiratkaisuihin. Alueen kaupallinen painopiste sijoittuu Variston puolelle.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama liiketilan lisäys edesauttaa alueen vetovoiman kasvua kaupan alueena, mutta mahdollistaa alueen merkittävän kaupallisen kehittämisen jatkossakin maakuntakaavan mitoituksen rajoissa.

Petikko – Variston kaupan alueen enimmäismitoitus

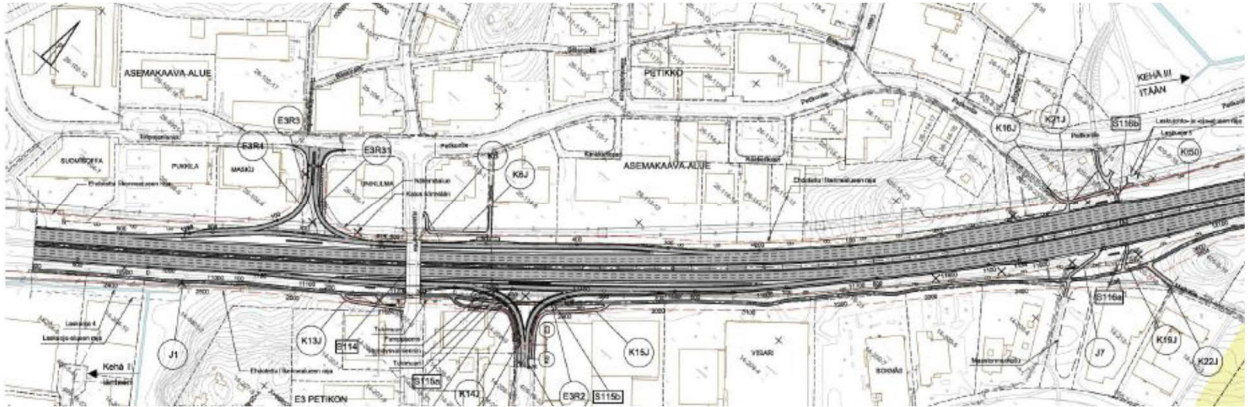
Alueen kaupat k-m2	Maakuntakaava k-m2	Uusimaa 2050 -ehdotus k-m2	Merkittävyys
127 200*	175 000	250 000	seudullinen

*) Liiketilaksi kaavoitettu kerrosala. (Heikkola, Joni 2015: 55; + 3 200 k-m2 kaavalla 002253 Riihimiehentie 8.)

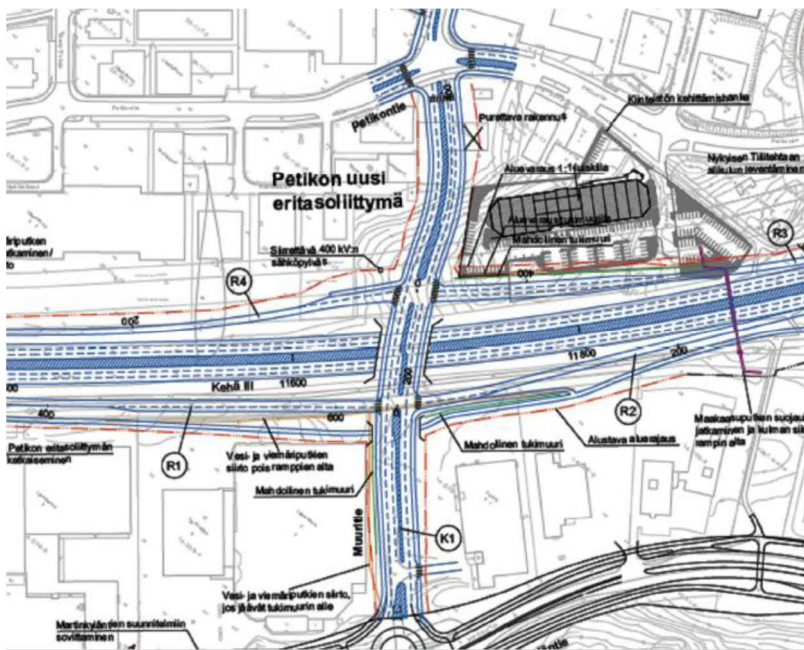
Selvityksen ja suunnitelman mukaan Petikko – Varistoon tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren koksensa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa. Aluetta kehitetään monipuolisena kaupan alueena, mutta kaupan toimiala ja laatu eivät saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10 hyväksyi Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 jatkosuunnittelun pohjaksi ja tiedoksi kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus 30.11.2015 § 20 merkitsi suunnitelman tiedoksi.

=> Hanke on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen. Asemakaavamuutos kieltää päivittäistavarakaupan myymälätilat ja rajaa kaupan laatua.



Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Petikon uusi eritasoliittymä. / Finnmap Infra Oy 2011



Vaihtoehtoinen eritasoliittymä, josta on luovuttu. Kehä III:n parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Petikon uusi eritasoliittymä (Muuritie), aluevaraussuunnitelma. / Sito Oy 2008

Tie- ja katusuunnitelmat

Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki ovat laatineet yllä esitetyt kaksi Kehä III:n parantamissuunnitelmaa. Petikko-Variston yrittäjät halusivat säilyttää Kehä III:n eritasoliittymän nykyisellä paikallaan, jonka kohdalle alueen yritystoiminta on syntynyt. Lisäksi vaihtoehtoisella paikalla olisi tullut rakentaa uusi silta sekä lunastaa ja purkaa toimiva teollisuusrakennus. Vaihtoehtoinen eritasoliittymä ei esiinny enää yleiskaavaehdotuksessa 2020.

Asemakaavan mukaisesta kadun (Muuritien) piilovarauksesta luopuminen on perusteltu tarkemmin jäljempänä sivulla 21.

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Kaakelikaari 2b:n rakennuksia (1981 – 1985).

TKa 8.5.2020

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

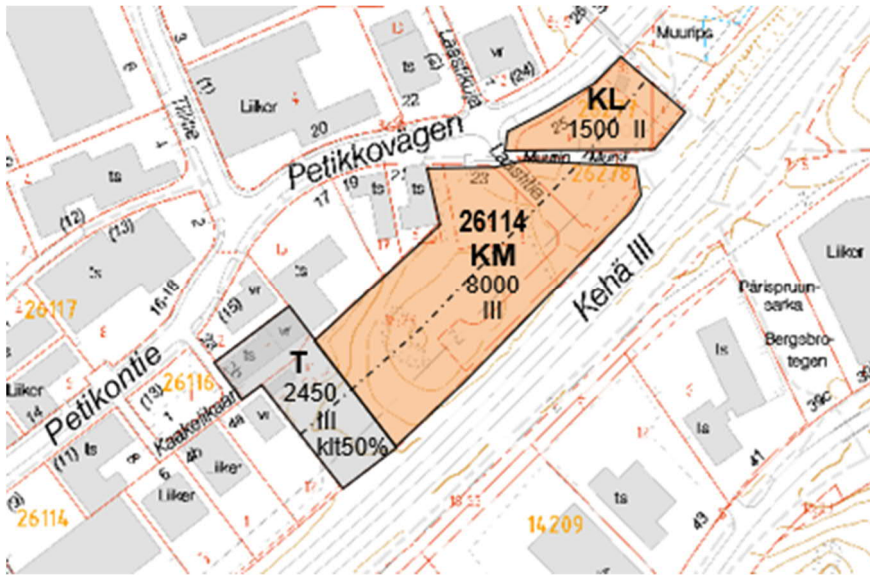
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat sekä Lahtinen & Kumpp. Oy hakivat 11.3.2020 Petikontie 23:n KM-tontin ja Kaakelikaari 2b:n T-tontin laajentamista LP- ja LPA-alueille. Samalla tutkittiin Petikontie 25:n rakentamaton KL-tontti.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakijat, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, postitettiin ja julkaistiin internetissä 23.3.2020. Mielenpitoet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamaan 4.5.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 18.4.2020.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostitse ja puhelimitse, varmimmin keskiviikkona 22.4.2020 klo 12 – 13. Kaavatilaisuutta ei järjestetty perustuen valtakunnallisiin suosituksiin koronaviruksen leviämisen estämiseksi.
- Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.3.2020 esitetty alustava maankäyttökaavio. Samalla ilmoitettiin, että suunnitelmaa ja rakennusoikeutta voidaan tarkistaa kaavaehdotuksessa.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Caruna Oy / 24.3.2020:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Elisa Oyj / 25.3.2020:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapelia kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla todella hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilat ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 89 §).

3. Naapuri, Kiinteistö Oy Petikonportti / Vitrea Oy / 27.3.2020 (puhelu):

Olemme rakentamassa lasisen talon, josta näkyy nyt metsää. Voidaanko naapuritontille määrätä istutuksia tai voidaanko ostaa kaupungin maata? Vuokra-alueelle menee putkisto meidän tontillamme. Voidaanko omalle tontille saada enemmän liike- ja toimistotilojen rakennusoikeutta?

=> Tonteilla on suuri tonttitehokkuus $e = 0,70$, jolloin naapuritontille ei mahdu istutusvyöhykettä eikä sitä ole voimassa olevassa asemakaavassakaan. Kaavaan annetaan vihertehokkuusmääräys. Omalle tontille saa lisätä istutuksia. Rakennusoikeutta voidaan myöntää asemakaavamuutoksella.

4. Naapuri, Kiinteistö Oy Petikonportti / Vitrea Oy / 15.4.2020 (sähköposti):

Olemme aloittaneet uuden toimitalomme (Vitrea Oy) rakentamisen pohjatyöt ja tarkoitus saattaa rakentaminen loppuun vuodenvaihteessa/alkuvuonna 2021. Havainnekuvia ohessa, kokolasinen seinä Kehälle päin/lupapisteessä paremmat havainnekuvat. Taloon on tarkoitus tulla näyttävä rakennuslasien show-room, toimistoa ja varastoa.

Kuten keskustelimme on nyt naapuritontille vuokratun voimalinjan alla olevan autoparkkipaikan sadevesien yms. vaatimat poistoputket suurine hulevesiivytysputkineen ”suunniteltu” nyt rakennettavan tonttimme viemärijärjestelmään. Me olemme sopineet kaupungin vuokralaisen kanssa (Autoverkkokaupan), että tonttimme läpi saa ajaa tietyin ehdoin. Jos tämä parkkipaikka tilapäinen nämä varaukset lienevät turhat, koska parkkialue toimii hyvin sora-alueena nyt.

Vitrean (Kiint Oy Petikonportin) halu olisi saada leveämpi rauhoitettu "metsäalue" tontin itärajan suuntaan esim. n. 5-10 metriä, jolloin talon arkkitehtuuri tulisi hienosti esille. Tämä esim. vuokraamalla/ostamalla tai jos sen voisi mahdollisesti jotenkin tulevissa kaava-asioissa huomioida.

Lisäksi meitä huolestuttaa teollisuustontin kaavoittaminen kaupallisten palveluiden väliin erityisesti nyt kun Kaakelikaari 6 ja 4B on juuri saneerattu ja tämä 4A on tekeillä.



=> Kaavamuutoksen osalta: Voimassa olevassa asemakaavassa on jo nyt tontin itäpuolella teollisuus- ja varastotontti, jonka rakennusala ja rakennusoikeus eivät kasva. Laajennettava tontti on ollut tässä käytössä 1980-luvulta. Metsä on rakentamaton osa teollisuus- ja varastotonttia. Kaavaan annetaan julkisivu- ja istutusmääräyksiä. Kaupunki on vastannut mielipiteeseen muilta osin.

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 21.4.2020:

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa. Alueella sijaitsee mm. vesijohdot DN 315, 300 ja 160, jätevesiviemärit DN 400, paineviemärit DN 315 ja 110 sekä hulevesiviemäri DN 300, joita varten asemakaavaan tulee merkitä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosiirtojen suunnittelun tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

=> K-kortteliin 26277 lisätään johtorasite ja kaavamääräys.

6. Vantaan Energia Oy / 21.4.2020:

Sähköverkko:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Kaavamuutosalueella tulee alustavasti varautua uuteen muuntamotilaan. Muuntamon tarvetta ja sen sijaintia tarkastellaan uudelleen, kun tiedetään arvioita kohteen sähkötehoista. Mikäli maakaapeleita tulee siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Suunnittelualueen läpi kulkee Vantaan Energian Dn250 kaukolämpörunkolinja (liite). Tämä tulee ottaa huomioon suunnittelu työssä, ja mahdollisesta siirtotarpeesta olla yhteydessä Vantaan Energiaan. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> K- ja LPA-tonteille varataan johtorasitteet. Muuntamosta annetaan kaavamääräys.

7. Talhu Oy, Petikontie 17 – 19 / 28.4.2020:

Näkemyksemme mukaan asemakaavaehdotus 002442 ei tue Petikon alueen vallitsevaa elinkeinorakennetta, eikä lisää parhaalla mahdollisella tavalla alueen kasvua vetovoimaisena PK-yrityskeskittymänä. Nykyisin valtaosa Petikon alueen kaavoituksesta on kaavaltaan T-aluetta ja näin ollen alueella toimii valtaosin rakentamista ja teollisuutta tukevaa PK-yritystoimintaa. Lisäksi alueella on merkittävässä määrin autokaupan, HORECA-alan tukkukaupan ja logistiikan alan toimijoita. Kyseinen elinkeinorakenne on erityisen korostunut Petikon itäosissa, jota asemakaavaehdotus koskee. Muu kuluttajakeskeinen liiketoiminta on keskittynyt Kehä III:n ylittävän Riihimiehentien sillan läheisyyteen, joka toimii pääasiallisena kulkuyhteytenä Petikosta Variston alueelle, jonka elinkeinorakenne on huomattavan paljon kuluttajaliiketoimintakeskeisempi. Lisäksi on huomioitava, että Vantaan kaupungin yleiskaavaehdotus 2020 (YK0048, 6.4.2020) toteutuessaan olisi ristiriidassa asemakaavaehdotuksen KM-merkinnän kanssa.

Vallitsevaa elinkeinorakennetta tukee parhaiten kaavamerkintä T tai KL, jotka mahdollistavat joustavamman PK-yritysten sijoittumisen asemakaavaehdotusta koskevalle alueelle. Lisäksi alueen näkyvästä sijainnista johtuen on huomioitava, että alueen rakennusten julkisivut on tehty korkealuokkaisista materiaaleista, jotta alueen vetovoimaisuus ei kärsi. Erityisesti on huomioitava näkymä Kehä III:n suuntaan, rakennuksen tai rakennusten julkisivujen tulisi peittää näkymä mahdollisille varastopihoille, joiden tulee olla siistejä ja aidattuja.

Petikon alueen kehitystä vetovoimaisena PK-yrityskeskittymänä ja työssäkäyntialueena tukisi erityisesti, että asemakaava-alue toteutettaisiin monimuotorakentamisena, joka yhdistää toimisto-, tuotanto- ja varastotilat usealle eri yritykselle. Asemakaavaehdotuksen alueelle sijoittuvien tiiviisti rakennettujen toimisto-, tuotanto- ja varastotilojen mahdollistaisi rakentamisen ja teollisuuden asiantuntijapalveluiden sekä tukkumyynnin ja huoltotoiminnan keskittymisen, joka kasvattaisi Petikon alueen arvostusta PK-yrityksmyönteisenä alueena, jota se perinteisesti on eittämättä ollut. Lisäksi Petikon alueen kehittäminen PK-yrityskeskisenä alueena tukisi samalla Variston alueen kehitystä kuluttajapalveluihin keskittyneenä alueena.

Lähdemateriaalia:

Vantaan kaupungin kaavaehdotus 2020 ehdotus (6.4.2020)

Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Kaupan toimiala ja laatu ei kuitenkaan saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan sallia päivittäistavarakauppoja, jotka palvelevat lähiasutusta (alle 1000 k-m²) ja tukeutuvat asuntorakenteeseen.

[Lisäksi otteet KL- ja T-alueiden kaavamääräyksistä asemakaavassa 002030.]

=> Vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruinen vähittäiskaupan myymälä (MRL 71 a §), jonka jo voimassa oleva asemakaava ja yleiskaavaehdotuksen KM-merkintä sallivat. Sekä voimassa oleva asemakaava että asemakaavamuutos kieltävät päivittäistavarakaupan ja antavat julkisivuista kaavamääräyksiä. KM-alueelle voi sijoittua esimerkiksi auto-, rauta- ja huonekalukauppaa, joita on jo Petikossa. Useille Petikon T-tonteille voi sijoittua myös liike- ja toimistotiloja. Kaava sallii KM-alueella myös toimistotiloja sekä K-alueella liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja.



Kaava-alueen länsiosa on vuokrattu määräajaisesti pysäköintialueeksi.

TKa 8.5.2020

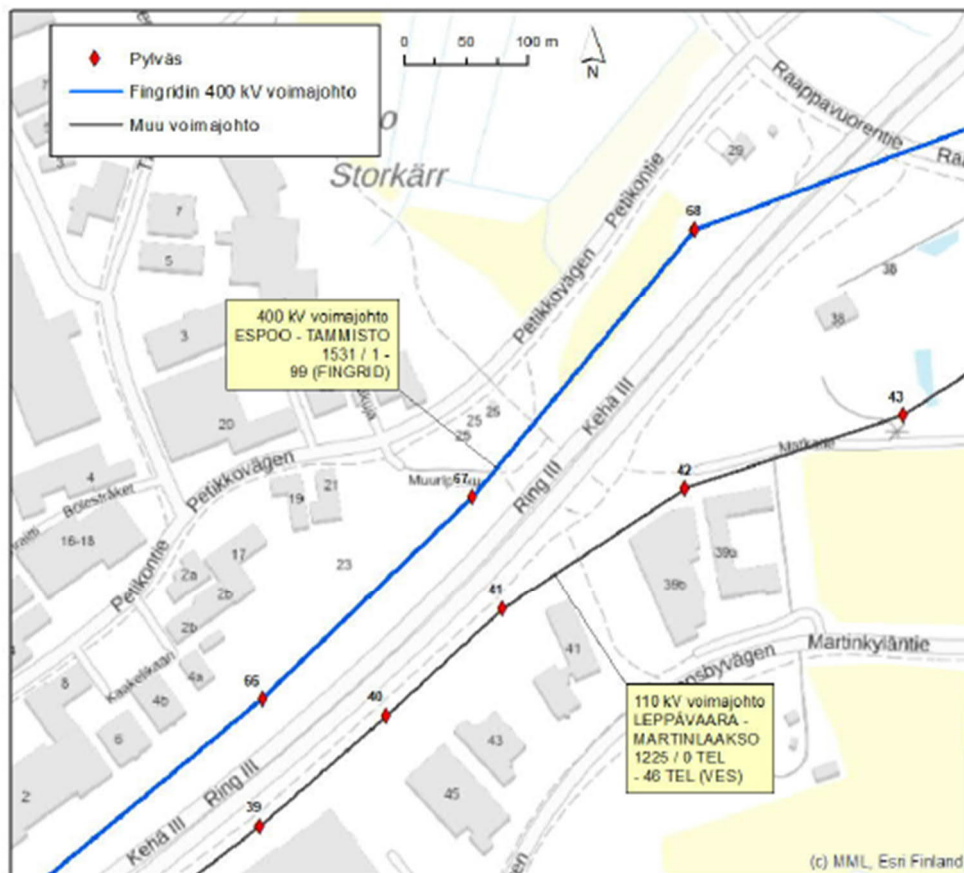
8. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 28.4.2020:
Ei lausuttavaa.

9. Helsingin Energy Trade Oy ja Kaakelikaaren Paikotus Oy, 30.4.2020:
Petikko on ollut pitkään huonossa hapessa, niin myös ko kaavatontin jalostus. Tontille 4a kaakelikaari ja samoin myös 4 b kiinteistölle löysimme pitkän ponnistelun jälkeen investoinnin. Käsityksemme mukaan ko alue olisi liiketoimintaa palvelevaa aluetta kun se rajoittuu kehä 3. Tontille 4a olemme hakeneet näyttävää liiketilaa edustavaa kiint. hanketta mikä nyt toteutuu. Kaupunki on luvannut ja antanut ymmärtää että 4a tonttiin voitaisiin tarvittaessa liittää lisämaata hankkeen sitä vaatiessa, eikä viereen tulisi teollisuus toimintaa palvelevaa tonttia, näin olemme ymmärtäneen tontin käyttötarkoituksen. Toivomme että huomioitte kehätielle päin näyttävyyden ja tontin käytön liiketilana, onhan 4 b ja 6 a saneerattu näyttävästi. Jatkossa pyrimme kehittämään Petikkoa omien kiint. osalta niin kuin muutkin yrittäjät alueella. Petikko uuteen nousuun, itse ole toiminut alueella 1983 alkaen.

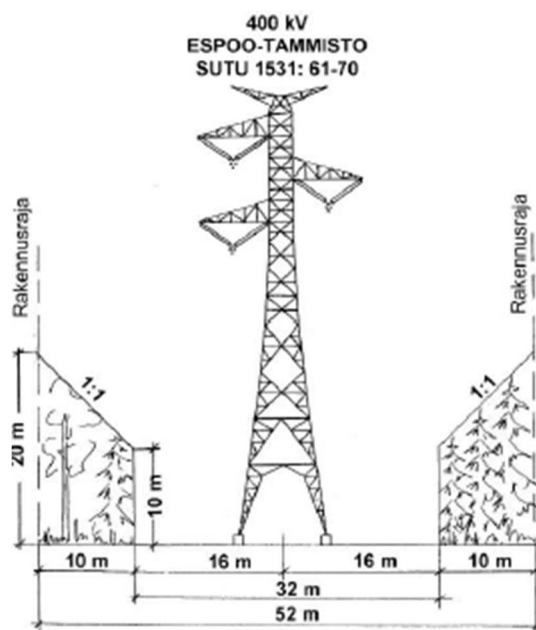
=> Voimassa olevassa asemakaavassa on jo nyt 4a-tontin itäpuolella teollisuus- ja varastotontti, jonka rakennusala ja rakennusoikeus eivät kasva. Myös Kaakelikaari 2a, 4a, 4b ja 6 ovat samalla tavalla teollisuus- ja varastotontteja T, joilla sallitaan liike- ja toimistotiloja (klt 45...50%). Laajennettava tontti on ollut nykykäytössä 1980-luvulta. Laajennusalue on nyt määräajaisesti vuokrattu pysäköintikenttää. Kaavassa annetaan julkisivu- ja istutusmääräyksiä.

10. Fingrid Oyj, 4.5.2020:

Asemakaava-alueella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo – Tammisto (Kuva 1).



Kuva 1. Alueelle sijoittuvat voimajohdot. Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto on merkitty sinisellä viivalla.



Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 metriä leveän voimajohtoalueen.

Kuva 2. Poikkileikkaus (Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto).

Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon mm. seuraavia asioita:

- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitus-alue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Polttonesteen jakelua suunniteltaessa on otettava huomioon riittävä etäisyys ilmajohdoista. Fingrid suosittelee, että polttoaineen jakelua ei sijoiteta pylvään korkeutta vastaavaa etäisyyttä lähemmäksi. Polttonesteen jakelupaikka olisi hyvä osoittaa sitovasti rakennusallalla.
- Voimajohtoalueelle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvu- korkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajan omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.

Tässä asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa rakentamisen ja pysäköintijärjestelyjen tekniseen toteutukseen. Erityisesti pysäköintialueen suunnittelussa on syytä kääntyä Fingridin risteämälauseuntojen puoleen hyvissä ajoin.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälauseunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, hulevesiallas, maanmuokaus- kaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälauseunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälauseunnossa esitetään annettua kaavalauseuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälauseunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalauseunto@fingrid.fi

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lauseunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI

=> Kaavassa säilyy nykyinen vaara-alueen kaavamääräys risteämälauseunnosta ja rajoitusten huomioon ottamisesta.



Muuripolku on osa Suurta Rantatietä.

TKa 9.2.2020

11. Vantaan kaupunginmuseo, 4.5.2020:

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää, jossa kulkee sähkölinja. Lounaisosassa sijaitsee 1980-luvulla rakennettuja teollisuus- ja varastorakennuksia, joilla ei ole erityisiä rakennusperintöarvoja.

Muuripolku on osa keskiaikaista Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä. Suuren Rantatien tielinjaus tulee huomioida asemakaavassa nähtävillä olevan Vantaan Yleiskaava 2020 ehdotuksen kehittämislinjauksen mukaisesti. Linjauksen tavoitteena on, että Suurta Rantatietä pitkin voisi kulkea Vantaan päästä päähän, kuten entisinä aikoina. Suuri Rantatie on esitetty omalla merkinnällään kaavakartalla ja siihen liittyy seuraava määräys:

"Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävelen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia."

Tielinjauksen säilyminen tulee taata asemakaavassa tarkoituksenmukaisella suojelumerkinnällä ja sitä täsmentävällä määräyksellä. Uudisrakennusten sekä tienvarren ympäristön suunnittelun yhteydessä on esitettävä millä tavoin siinä tuodaan esiin arvokkaan tien historiaan liittyviä teemoja.

=> Muuripolku säilyy suojeltavana tienä. Samoin nykyinen suojellun tien kaavamääräys säilyy. Tien alla ja vieressä on kunnallisteknisiä johtoja. Muuripolku on ajoyhteys pohjoispuoliselle tontille. Valaisimiin voidaan kiinnittää Kuninkaantie-kyltti, mihin asemakaavalla ei vaikuteta.



Kaakelikaaren uusittuja julkisivuja Kehä III:n suuntaan.

TKa 6.5.2020

Myöhästynyt mielipide

12. Naapuri, 5.5.2020:

liitän oheen asemakaavan muutoshakemuksen vuodelta 2000, jonka valmistelua oltiin tällöin aloittamassa.

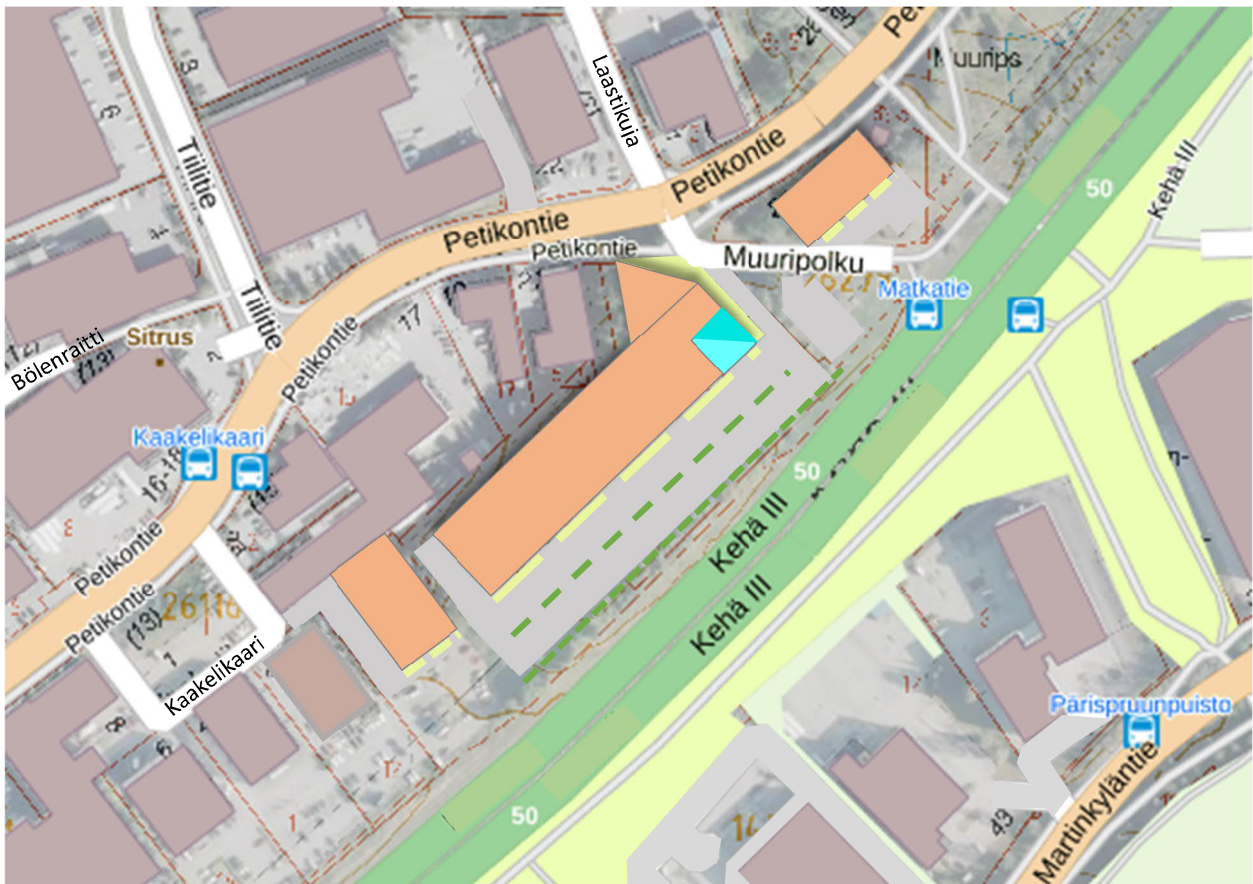
Ymmärryksemme mukaan aluetta oltiin kehittämässä tähän suuntaan tapaamisessamme alueen parkkipaikka- ja kehittämisasioissa yhdessä Autoverkkokaupan kanssa elokuun 10. v 2018 ja tällöin tiedustelimme mahdollisuutta lunastaa kaistale tonttimme itärajalta silmällä pitäen uutta toimitilahankettamme Kaakelikaari 4 A:ssa.

Mainitsit puhelinkeskustelussa, ettei nyt kaupungin vuokraamalle parkkialueelle tule rakentaa mitään hulevesijärjestelmää, koska se on väliaikainen. Nythän se on vaadittu ja suunniteltu osaksi meidän Kaakelikaari 4 A rakennettavaa järjestelmää. Tätähän me emme luonnollisesti halua rasittamaan tonttiämme. Asia olisi toinen, mikäli ko. parkkialue ja ja osa viereisestä tontista voisi olla liitettävissä tonttiimme Kaakelikaari 4 A.

Kysyit myös kuka vaatii hulevesijärjestelmää – ymmärtääkseni ja saamani tiedon mukaan Vantaan Rakennusvalvonta. Liitän Riitta Tammisen tähän mailiin, koska hänellä on paras tieto varmasti asiasta.

=> Kaakelikaari 4a:n tontille ei ole haettu asemakaavamuutosta tontin laajentamiseksi. Mielipiteen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma 001555/26.5.2000, jossa ei ole esitetty 4a-tontin laajentamista. Tontille on laadittu asemakaavamuutos 002030/Kv 3.3.2014, joka sekään ei sisältänyt 4a-tontin laajennusta. Pysäköintialue kaupungin tontilla on vuorattu määräaikaaisesti. Hulevesijärjestelmän osalta todetaan, että tontin käyttö on aloitettu ennen luvan myöntämistä. Mielipiteessä on sekaisin keskusteluja eri henkilöiden kanssa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva.

TKa 5.5.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa sekä T-korttelialuetta että KM-korttelialuetta laajennetaan LPA- ja LP-alueille. Nämä ovat toimineet piilovarauksina Kehä III:n vaihtoehtoiselle eritasoliittymälle ja Kehä III:n ylittävälle kadulle, jotka ovat tarpeettomia. Tällöin pysäköinti voidaan ratkaista tehokkaasti ja rakennusoikeus voidaan nostaa KM-tontilla 10 000 k-m²:iin ja KL-tontilla 2 000 k-m²:iin.

Liikerakennusten korttelialue KL, jolle saa sijoittaa myös toimistotiloja ja jonka rakennusoikeus on 1 200 k-m², muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K, jolle annetaan rakennusoikeudeksi 2 000 k-m². Lisäksi alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastotiloja enintään 50 % rakennusoikeudesta, kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan (2016), maakuntakaavaehdotuksen (2019), oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), yleiskaavaehdotuksen (2020) sekä Vantaan kaupan palveluverkko-selvityksen ja -suunnitelman (2015) mukainen. Kaavamuutos tukee Petikon kaupallista kehittämistä, edistää tonttien toteutettavuutta ja vastaa paremmin tonttien kysyntään.

Perustelut katu- ja eritasoliittymävarauksen poistamiselle



Nykyiset kadut Kehä III:n yli ja ali. Poistuva katuvaraus on esitetty punaisella.

Voimassa olevan asemakaavan LP- ja LPA-alueet ovat perustuneet Kehä III:n vaihtoehtoiseen eritasoliittymään, joka on esitetty yleiskaavassa 2007. Kehä III:n tiesuunnitelma 2011 on kuitenkin laadittu nykyisen eritasoliittymän pohjalta eikä vaihtoehtoista eritasoliittymää ole enää yleiskaavaehdotuksessa 2020. Petikosta Varistoon pääsee Kehä III:n yli Riihimiehentien sillan kohdalla ja ali Raappavuorentien kohdalla, joten katuvaraus on tarpeeton.

Käytännössä katuvaraus Petikontieltä Martinkyläntielle on jo poistunut Variston puoleiselta tontilta, koska sopimus katuyhteydestä tontin kautta on rauennut.

Yhdyskatua ei voi myöskään johtaa suoraan Tiilitielle, koska välissä oleva toimiva teollisuusrakennus olisi lunastettava. Katuyhteys vaatisi myös sillan Kehä III:n yli. Siten katu olisi hyvin kallis toteuttaa eikä se välittäisi merkittävää liikennemäärää, jolle on kuitenkin vaihtoehtoiset reitit. Sitä paitsi katu ei vähentäisi liikennettä Martinkyläntiellä Riihimiehentien ja Kalustetien liikennevaloristeyksissä.

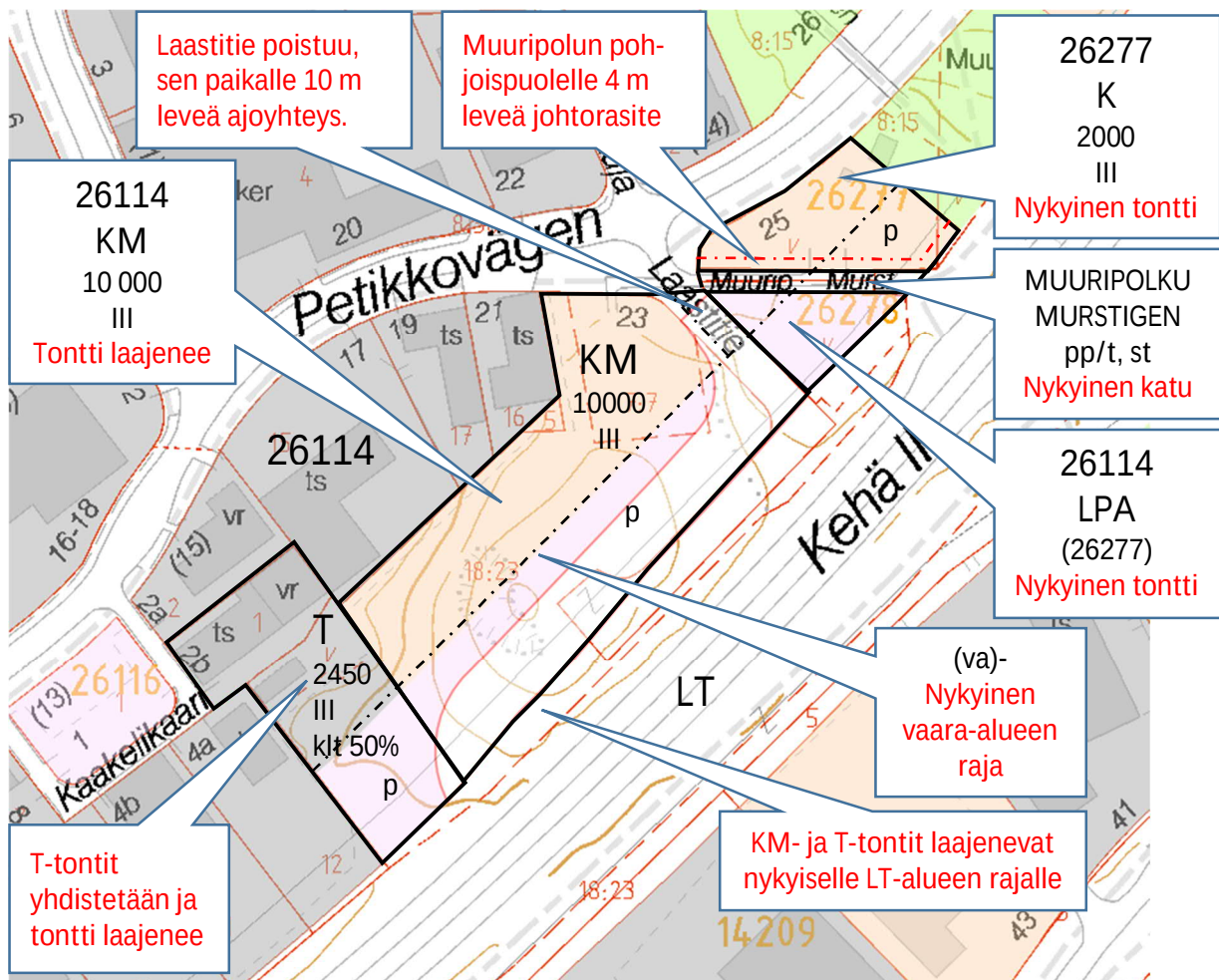
Asemakaavassa yhdyskadun piilovarauksena on ollut yleinen pysäköintialue LP, jota ei ole ollut tarpeen rakentaa eikä aluetta voi osoittaa tonttien pysäköintipaikoille.

Perustelut 10 000 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle

KM-tontin nykyinen rakennusoikeus vähittäiskaupan suuryksikköä varten on 6 612 k-m², lisäys on 3 388 k-m². Tämä on mahdollista, koska lisäys mahtuu hyvin rakennusalueelle ja autopaikkojen järjestely alueella on tehokkaampaa. Rakennusoikeus tuottaa 200 autopaikkaa. Uusi rakennusoikeus 10 000 k-m² vastaa myös paremmin KM-tonttien kysyntään.

Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan mitoitukseen ja oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ja on Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukainen. Petikko – Variston alueelle jää vielä käytettäväksi maakuntakaavan mukaista kaupan kerrosalaa 43 600 k-m² ja maakuntakaavaehdotuksen mukaista kaupan kerrosalaa 118 600 k-m².

Kyseinen kaupan ala on toteutettavissa vielä rakentamattomille tonteille ja käyttötarkoituksen muutoksilla jo rakennetuille tonteille. Petikko – Variston kaupan alueen liiketilarakentamisoikeus on hyvin monissa tapauksissa rajattu teollisuus- ja varistorakennusten korttialueilla 40 – 50 prosentin välille kokonaisrakennusoikeudesta. Asemakaavamuutos on linjassa alueen muun kaavoituksen kanssa ja toteuttaa siten kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua.



Asemakaavaan tulevat muutokset.

Asemakaavaan tulevat kaavamerkinnät

Uudet kaavamerkinnät:

- K, 2 000, III, p, nykyinen liittymäkielto, lisätään johtorasite Muuripolun pohjoispuolelle
- Muuripolku, Murstigen, nykyinen katualue, pp/t, st
- LPA, (26277), nykyinen johtorasite, kaavamääräys muuntajan sijoittamisesta
- KM, 10 000, III, p
- T, 2450, III, klt 50 %, p

Nykyiset ajoliittymäkiellot Petikontielle säilyvät.

Istutettava pensasaita Kehä III:a vastaan säilyy.

Istutettava puurivi vain Muuripolun eteläpuolelle.

Kaavamääräykset ajantasaistetaan ja tarkistetaan.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4.3 ALUEVARAUKSET

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Nykyinen liikerakennusten korttelialue KL, jolla nyt sallitaan myös toimistorakentaminen, muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K. Rakennusoikeus 1200 k-m² tarkistetaan 2000 k-m²:iin, joka mahtuu hyvin tontille. Uusi tonttitehokkuus $e = 0,75$ vastaa Petikossa yleistä tonttitehokkuutta $e = 0,70$. Suurin kerrosluku kaksi (II) tarkistetaan kolmeksi (III). Näin vastataan paremmin tonttien kysyntään ja helpotetaan tontin toteutettavuutta. Tarvittavat autopaikat 40 kpl voidaan sijoittaa osin omalle tontille ja osin Muuripolun eteläpuoleiselle LPA-tontille.

KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Nykyinen KM-tontti, jonka rakennusoikeus on 6 612 k-m², laajenee autopaikkojen korttelialueelle LPA ja yleiselle pysäköintialueelle LP, koska näitä ei tarvita varauksena Kehä III:n ylittävälle sillalle. Tontin laajentuessa ja pysäköinnin tehostuessa rakennusoikeus nousee 10 000 k-m²:iin, mikä vastaa paremmin tonttien kysyntään. Uusi tonttitehokkuus $e = 0,75$ vastaa Petikossa yleistä tonttitehokkuutta $e = 0,70$. Asemakaavamääräyksiä lisätään ja ajantasaistetaan. Tarvittavat autopaikat 200 kpl voidaan sijoittaa omalle tontille.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Nykyinen autopaikkojen korttelialue LPA. Rakentamisen tehostuessa alue osoitetaan kokonaan K-korttelin 26277 käyttöön. Alueella on Vantaan Energia Oy:n muuntaja ja kaukolämpöjohto.

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Kaksi teollisuus- ja varastotonttia, joilla on erilaiset asemakaavamääräykset, yhdistetään ja laajennetaan nykyisille autopaikkojen korttelialueelle LPA ja yleiselle pysäköintialueelle LP. Nykyinen rakennusala säilyy. Rakennusoikeus kasvaa 13 k-m²:llä 2 450 k-m²:iin, mikä johtuu pyöristyksestä. Uusi tonttitehokkuus on $e = 0,47$. Asemakaavamääräykset ajantasaistetaan. Huoltoasunnon rakentamismahdollisuus poistuu melutilanteen vuoksi.

Muuripolun katualue

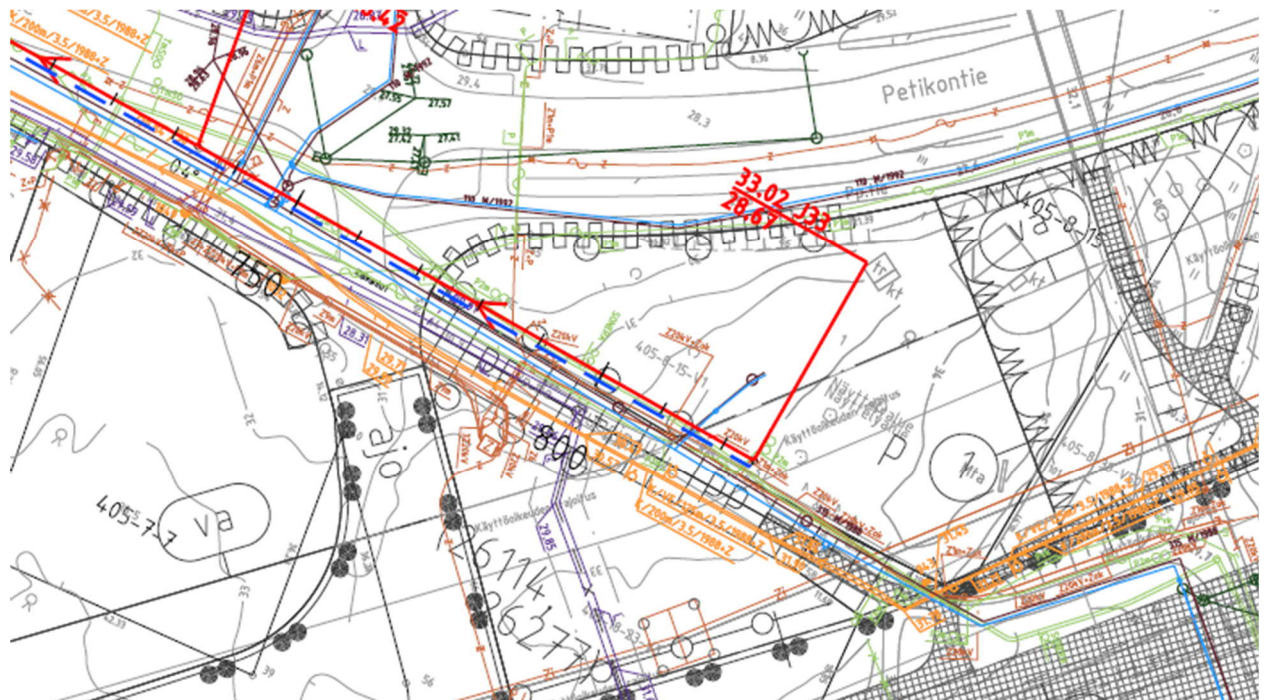
Alue on nykyinen Muuripolun katualue, joka on osa Suurta Rantatietä. Alueella sallitaan polkupyöräily ja nykyinen tontille ajo (pp/t). Alueella säilyy suojellun tien merkintä (st).

Tekninen huolto

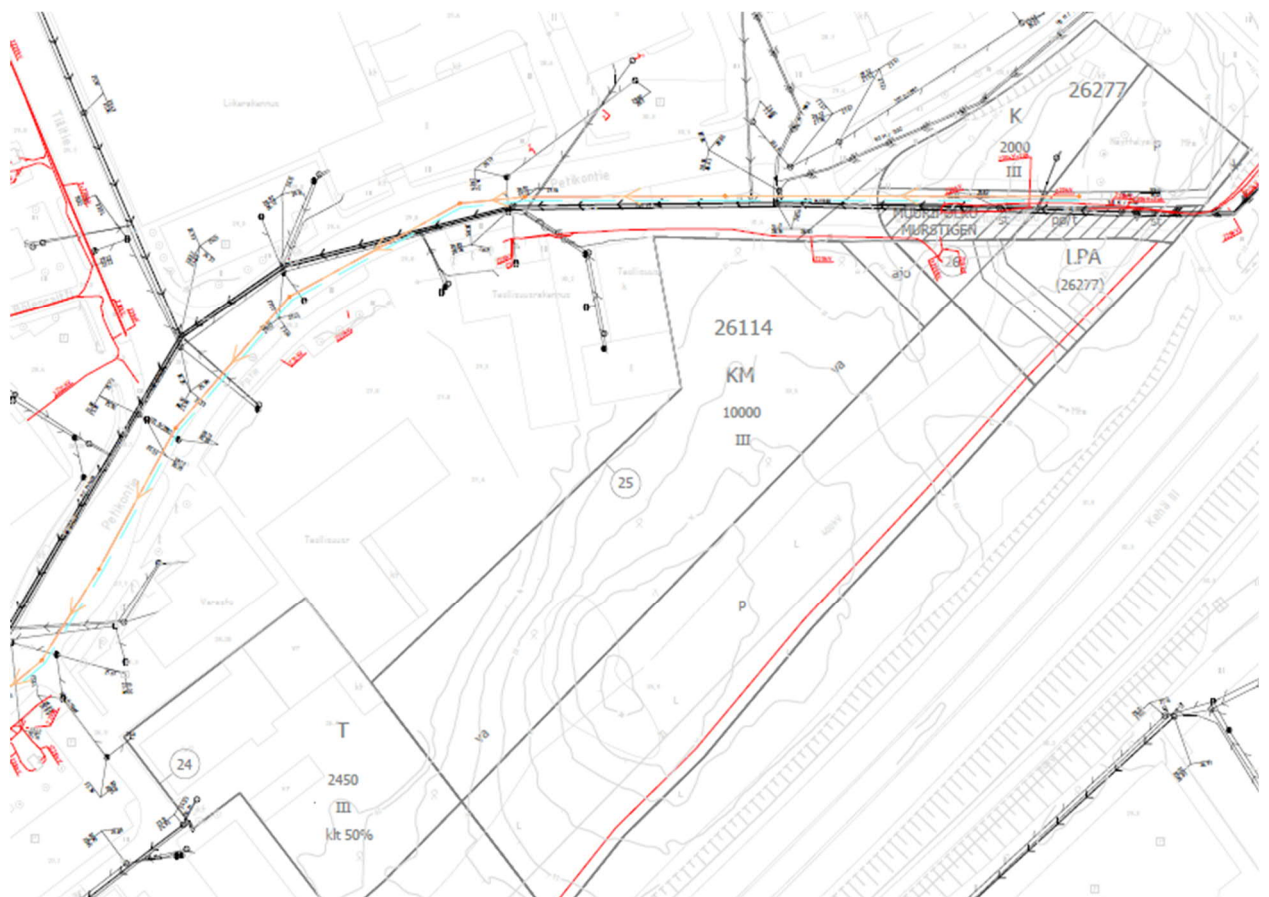
Kaduilla on tuleville tonteille valmis kunnallistekniikka.

Muuripolulla kulkee kaasuputki. Muuripolun pohjoispuolelle suunnitellaan vesihuollon saneerausta. Koska Muuripolku on hyvin kapea ja kaivamiseen kaasuputken läheisyydessä omat ehdoista, niin vesihuolto saatetaan joutua saneeraamaan Muuripolun pohjoispuolelle, jolloin se jäisi tontille rasitteeksi. Lisäksi tonttien pysäköintialueilla kulkee Fingridin voimajohtoja, joiden tuomat rajoitteet tulee huomioida pysäköintialueiden suunnittelussa. / Elina Kettunen 20.3.2020

Kaavaan on merkitty johtorasitteet voimajohtoja, kaasuputkea ja kaukolämpöjohtoa varten. Muuripolun pohjoispuolelle on osoitettu uusi johtorasite runkoviemäriä varten. Vantaan Energian muuntajasta annetaan LPA-tontille kaavamääräys. Gasumin kaasujohto ja Fingridin voimajohdot on huomioitu kaavassa ja määräyksissä kuten voimassa olevassa asemakaavassa.



Runkoviemärin yleissuunnitelma. / Ramboll 17.6.2019



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 18.5.2020

Vaikutus rakennettuun vesihuollon verkostoon

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollolle laajentamistarpeita vaan kaava tukeutuu olemassa olevaan verkostoon. Petikontien vesijohto (160 M) on riittävä tulevalle kulutukselle. Jätevesiviemäri on runkoviemäri, joten sen voidaan olettaa olevan riittävä myös. Petikontien hulevesiviemäri on liian pieni kaikille KM-, K- ja LPA-tonttien vesille, mutta todellisuudessa osa vesistä johdettaneen eteläpuolella kulkevaan avo-ojaan. Mitoitustarkastelut on esitetty erillisessä laskelmassa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue jakautuu Varistonojan ja Myllymäenojan valuma-alueisiin. Petikontien hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen pohjoispuolella Myllymäenojaan. Myllymäenojassa vedet virtaavat ensin pohjoisen suuntaan kääntyen sitten kohti länttä. Lännempänä Myllymäenoja virtaa Vihdintien alitse päättyen Pikkujärveen.

Kaakelikaaren hulevesiviemäri johtaa vedet Kehä III:n avo-ojaan, jossa vedet virtaavat lounaaseen päättyen Varistonojaan Vihdintien itäpuolella. Varistonoja virtaa edelleen luoteeseen alittaen Vihdintien ja laskee Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet päätyvät Pitkäjärveen ja sieltä edelleen Espoossa lounaan suuntaan. Lopulta vedet purkautuvat Suomenlahteen Espoon Kurttilassa.

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamatonta viheraluetta, jossa sadevedet virtaavat maaston muotojen mukaan Kehä III:n ja Petikontien avo-ojiin.

- Suunnitelma

Kaavamuutoksen myötä viheralue muuttuu tiiviiksi rakentamiseksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan imeyttämällä tai viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma, jossa esitetään, miten hulevesiä hallitaan tontilla.

Vesihuolto

- Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

- Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Kaava-alueen jätevedet johdetaan Petikontietä pitkin länteen Vihdintien alitse päättyen Askiston jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan lounaan suuntaan Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen pohjoispuolella Petikontiellä on hulevesiviemäri, josta vedet johtuvat Myllymäenojaan. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kehä III:n avo-oja, jossa vedet virtaavat lännen suuntaan päätyen Varistonojaan.

- Suunnitelma

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. HSY:llä on suunnitelmissa saneerata vesihuoltoa Muuripolulla ja Petikontiellä. Vesihuollolle on varattu johtorasitealue Muuripolun pohjoispuolelle.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkoston. 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 tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Elina Kettunen 15.5.2020

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutos täydentää kaupungin palveluverkkoa ja yhdyskuntarakennetta. Vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu maakuntakaavassa ja Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Suhde maakuntakaavaan (2016)

UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVA / Uudenmaan liitto 2014, päivitetty 2016

Uudenmaan liiton maakuntavaltuusto 20.3.2013, YM 30.10.2014, KHO 1770/2016 (29.4.2016)



Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Merkinnän kuvaus: Kaavamerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään selkeästä kaupasta varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppillinen asiointitiheys on pieni.

Suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottane voi perustelusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan sijoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Espoon Lommila), jonne voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 10 000 km², joka sisältyy Lommilan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen.

Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymäläistä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kohdemerkinällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä sekä edistään sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.

Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vantaa, Petikko-Varisto 175 000 k-m2

=> Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Suhde Uusimaa 2050 -maakuntakaavaehdotukseen (2019)

UUSIMAA-KAAVA 2050, HELSINGIN SEUDUN VAIHEMAAKUNTAKAAVAN EHDOTUS

Nähtävillä 8.10. – 8.11.2019.

Yleiset suunnittelumääräykset / kauppa ja elinkeinot

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m2, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaupan alue

Kuvaus:

Kohdemerkinällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.

Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Suunnittelumääräys:

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö

Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa.

Kohdemerkinällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

Kaupan alueiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä (k-m²)

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.

Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Vantaa, Varisto-Petikko **250 000 k-m²**

=> Hanke on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

Suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan 2007

KM Kaupallisten palvelujen alue

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupoja, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

=> Hanke on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Suhde yleiskaavaehdotukseen 2020

KM Kaupallisten palvelujen alue

Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset, Varisto-Petikko:

- Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Varisto-Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2000 k-m².

=> Hanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kaupalliset vaikutukset

Rakentaminen sijoittuu 2. vaihemaakuntakaavan mukaiselle merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköalueelle ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle. Asemakaavamuutoksen sallima vähittäiskaupan suuryksikkö sijoittuu siten yleispiirteisemmän kaavoituksen osoittamalle kaupallisten palvelujen alueelle, jonka on todettu tukeutuvan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti osaksi muuta yhdyskuntarakennetta. Kyseiset kaavat ovat myös määritelleet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen palvelujen saatavuutta edistävän keskusjärjestelmän ja palveluverkon, jossa Petikko – Variston alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Asemakaavan sijoituessa kyseiselle alueelle edistää se sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Alue on myös saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Petikko – Varistoon on nyt kaavoitettu liiketilaa 127 200 k-m². Asemakaavamuutoksen jälkeen (+4 188 k-m²) maakuntakaavan mitoitus mahdollistaa alueelle kauppaa vielä 43 600 k-m² ja maakuntakaavaehdotuksen mitoitus 118 600 k-m², joten alueelle jää vielä runsaasti erikoiskaupan kehittämismahdollisuuksia.

Asemakaavamääräykset rajaavat kaavan kaupan laatua, jolloin kaavan mahdollistamalla kaupalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Näin ollen kaavan mahdollistama vähittäiskaupan suuryksikön sijainti on perusteltua olla muu kuin keskusta-alue. Asemakaavamuutoksen kaupan laadun ohjaus on 2. vaihemaakunta-kaavan, maakuntakaavaehdotuksen, Vantaan yleiskaavan ja yleiskaavaluonnoksen sekä kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 mukainen.

Vähittäiskaupan suuryksikkö on sallittu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

Erikoiskaupan määrän kasvu vastaa kaupunkialueen asukasmäärän ja kysynnän kasvuun.

Kaavamuutos vahvistaa Petikko – Variston yritysalueen erikoistavaran kaupan keskuksena.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tonteilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen kohentaa ja vahvistaa Kehä III:lle näkyvää Petikon kaupallista kaupunkikuvaa.

Liikenteelliset vaikutukset

Tontit sijaitsevat erikoistavarakaupan keskuksessa. Paikka on hyvin saavutettavissa sekä autoilla pääteiltä että joukkoliikenteellä ja tontit liittyvät kevyen liikenteen raitteihin.

Iso erikoistavaran kauppa ei mahdu aluekeskukseen ja tuottaisi sinne raskasta liikennettä.

Erikoiskaupan liikennetuotosta on hyvin vaikea arvioida ja sen liikennemäärissä esiintyy suurta ajallista vaihtelua.

(Ympäristöministeriö; Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27|2008: 53.)

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tonteilla on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa, kaukolämpöä ja maalämpöä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ääneneristävyystarve vaihtelee rakennusten eri osissa. Kehä III:a vastaan tulevalla seinällä tiemelutaso on 65 – 70 dB, joten ääneneristävyydestä vaaditaan erillinen meluselvitys rakennusluvan yhteydessä. Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Maakaupasta on tehty ostositoumus.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anne Olkkola
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Elinkeinopalvelut	erityisasiantuntija	Mirka Järnefelt
Kadut ja puistot	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	liikenneinsinööri	Teemu Vihervaara
Kaupunginmuseo	arkeologi	Andreas Koivisto
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	tonttiasiamies	Jari Sainio

Kaavamuutoksen aloitus järjestettiin sähköposteilla 17. – 20.3.2020.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 29.4.2020 ja infrassa 15.5.2020.

Vantaa 2.6.2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

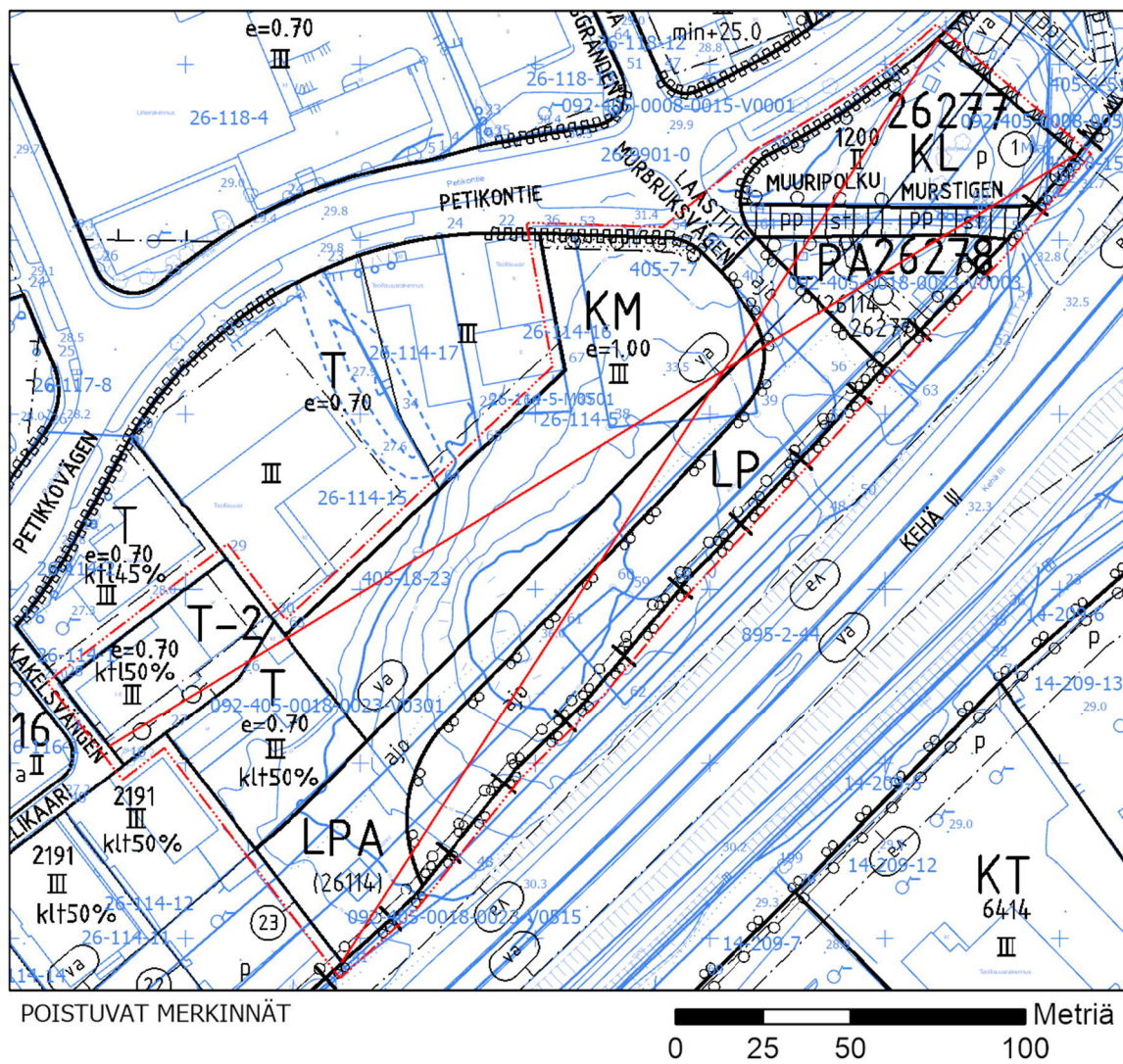
Timo Kallaluoto

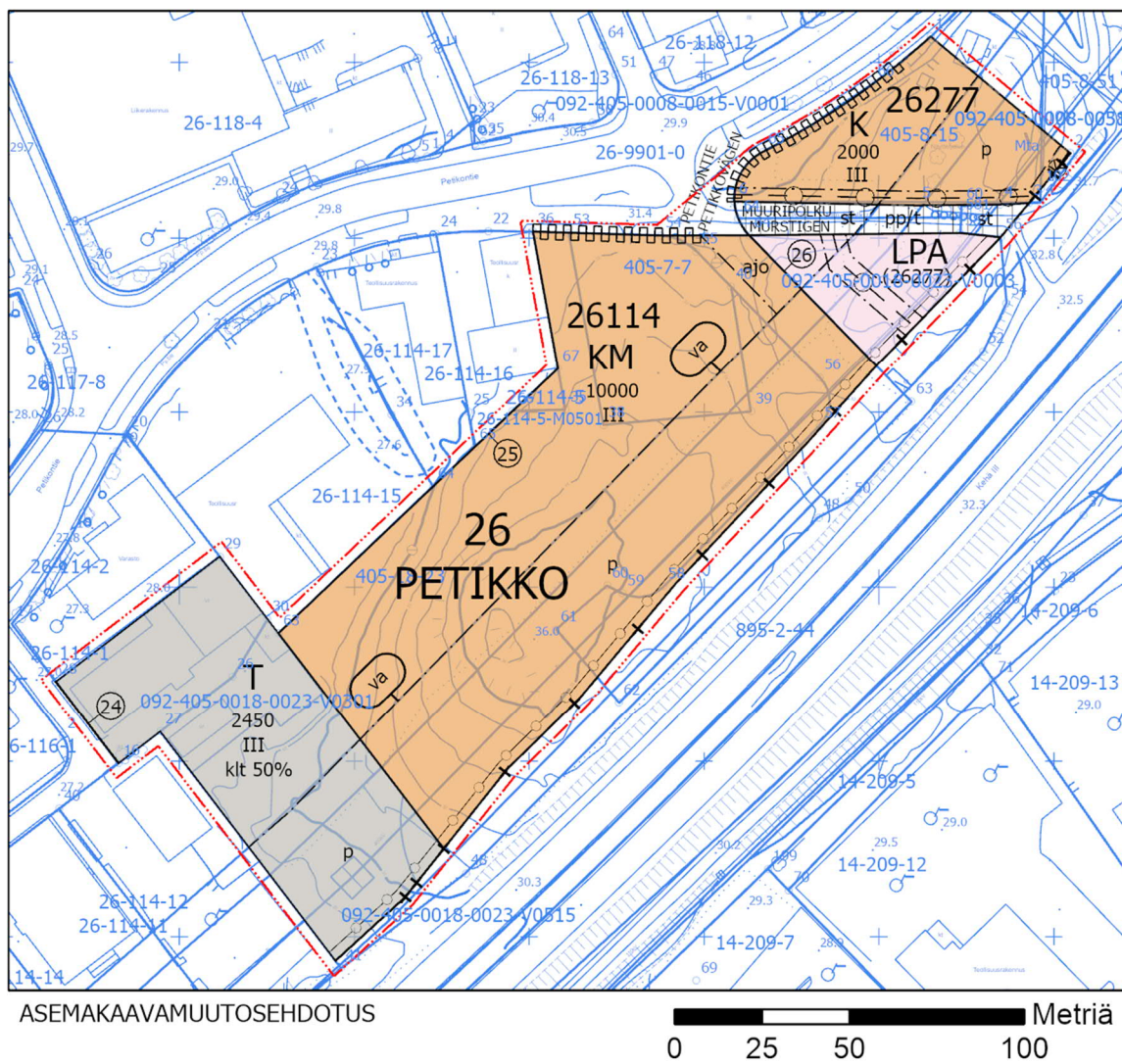
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002442	Päiväys Datum 2.6.2020	1/4
Vantaan kaupunki PETIKONTIE 23-25 Kaupunginosa 26, Petikko Asemakaavan muutos Kortteli 26277 ja osa korttelia 26114 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos Osa korttelia 26114. 1:2000	 Vanda stad PETIKKOVÄGEN 23-25 Stadsdel 26, Petikko Ändring av detaljplanen Kvarter 26277 och del av kvarteret 26114 samt gatuområde. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 26114. 1:2000	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRAYKSIIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja, joiden kokonaismäärä on alle 50 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Asiakkaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Liikkeistä ja toimistoista tulee johtaa jalankulkuyhteydet Petikontien kevyen liikenteen raitille.

Jalankulkualueet on kivetäviä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.

Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiseksi.

Kunnallistekniikan johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja pensaita.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7.

Hulevedet on viivytettävä.

Rakennuksen ääneneristävyys lento-, tie- ja Petikontien katumelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Tonttiliittymä tulee järjestää Muuripolun kautta.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- liikkeit	1 ap / 50 k-m ²
- toimistot	1 ap / 50 k-m ²
- teollisuus	1 ap / 100 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**Rakennusoikeus**

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaille keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

På området får placeras industri- och lagerutrymmen, vilkas totala antal är under 50 % av den tillåtna byggnadsrätten.

Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.

Fasaderna ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Kundingångar ska framhåvas.

Från affärerna och kontor ska ledas fotgångsförbindelsena till Petikkovägens stråk för lätt trafik.

Fotgångsområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.

I närheten av naturgasledningen får det inte bedrivas sådan verksamhet som medför skada eller fara för naturgasledningen.

På ledningsområdet för kommunalteknik får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och buskar.

Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.

Grönfaktorn ska vara minst 0,7.

Dagvatten ska fördröjas.

Byggnadens ljudisolerings mot flyg-, väg- och Petikkovägens gatubuller ska presenteras i samband med bygglov.

Tomtinfart ska ordnas genom Murstigen.

Bilplatser ska reserveras minst:

- affäre	1 bp / 50 m ² -vy
- kontor	1 bp / 50 m ² -vy
- industri	1 bp / 100 m ² -vy
- lager	1 bp / 150 m ² -vy

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**Byggnadsrätt**

På området får placeras en stor detaljhandelsenhet, vilken inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilken säljer varor som kräver mycket utrymme.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueelle saa sijoittaa kaupan lisäksi toimistotiloja.

Julkisivut

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Asiakkaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Rakennuksen ääneneristävyys lento-, tie- ja Petikontien katumelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Piha

Liikkeistä ja toimistoista tulee johtaa jalankulkuyhteydet Petikontien kevyen liikenteen raitille.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.

Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämislle.

Tontille tulee istuttaa pensasaita Kehä III:a sekä puita ja pensaita Muuripolkua vastaan.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap / 50 k-m ²
- toimistot	1 ap / 50 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Pysäköintialue on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista sekä pensasaidalla naapuritonteista ja tiealueesta.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.

Hulevedet on viivytettävä.

Rakennuksen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

- paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap / 50 k-m ²
- toimistot	1 ap / 50 k-m ²
- teollisuus	1 ap / 100 k-m ²
- varastot	1 ap / 150 k-m ²

Autopaikkojen korttelialue.

Tontille tulee sijoittaa energialaitoksen muuntaja.

Tontti tulee rajata puin ja pensain, paitsi johto- ja vaara-alueille ei saa istuttaa puita.

Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.

Pä området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Förutom handel får kontorsutrymmen vara belägna på området.

Fasader

Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.

Fasaderna ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Kundingångar ska framhåvas.

Byggnadens ljudisolering mot flyg-, väg- och Petikkovägens gatubuller ska presenteras i samband med bygglov.

Gårdsplan

Från affärerna och kontor ska ledas fotgångsförbindelsen till Petikkovägens stråk för lätt trafik.

Fotgångsområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.

Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller placeras träd eller buskar.

I närheten av naturgasledningen får det inte bedrivas sådan verksamhet som medför skada eller fara för naturgasledningen.

På tomten ska planteras hägg mot Ring III samt träd och buskar mot Murstigen.

Grönfaktorn ska vara minst 0,7.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser ska reserveras minst:

- affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 50 m ² -vy
- kontor	1 bp / 50 m ² -vy
- lager	1 bp / 150 m ² -vy

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Pä området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.

Fasaderna ska göras av högklassiga material.

Den del av tomten som används för av- och pålastning, ska förses med insynsskydd.

Parkeringsområdet ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena samt med häck av granntomter och vägområdet.

Grönfaktorn ska vara minst 0,6.

Dagvatten ska fördröjas.

Byggnadens ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska presenteras i samband med bygglov.

Bilplatser ska reserveras minst:

- affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 50 m ² -vy
- kontor	1 bp / 50 m ² -vy
- industri	1 bp / 100 m ² -vy
- lager	1 bp / 150 m ² -vy

Kvartersområde för bilplatser.

På tomten ska energiverkets transformator placeras.

Tomten ska gränsas med träd och buskar, utan på lednings- och faroområdet får inte planteras träd.

Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.

T

LPA

	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.	3/4
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.	
	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.	
26	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
PETIK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
26114	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
MUURIPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	
10000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
klt 50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.	Betekningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärs- och kontorslokaler.	
III	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.	
	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	Häck som ska bevaras / planteras.	
	Katu.	Gata.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.	
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	För naturgasledning reserverad del av område.	
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
(26277)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.	
	Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	Faroområde. För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.	
	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Del av område inom viken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägvägnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning ska bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner ska utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.	
st			
TONTTIAKO	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	4/4
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20____		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20____	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.05.2020
Kaavan nimi	002442 Petikko 26 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		23.03.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002442
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3509	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3509

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,3509	100,0	14450	0,61	0,0000	4201
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5990	68,0	12000	0,75	0,6707	4188
T yhteensä	0,5263	22,4	2450	0,47	0,1782	13
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2256	9,6	0		-0,8489	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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3509	100,0	14450	0,61	0,0000	4201
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5990	68,0	12000	0,75	0,6707	4188
K	0,2671	16,7	2000	0,75	0,2671	2000
KL	0,0000		0		-0,2671	-1200
KM	1,3319	83,3	10000	0,75	0,6707	3388
T yhteensä	0,5263	22,4	2450	0,47	0,1782	13
T	0,5263	100,0	2450	0,47	0,3462	1189
T-2	0,0000		0		-0,1680	-1176
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2256	9,6	0		-0,8489	0
Kadut	0,0200	8,9	0		-0,0089	0
Kev.liik.kadut	0,0684	30,3	0		0,0000	0
LP	0,0000		0		-0,4857	0
LPA	0,1372	60,8	0		-0,3543	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



14 § **Asemakaavan muutos 002429 sekä tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39 / TLA**

VD/7333/10.02.04.00/2019

TLA/TKA/AH/MKU

Vantaanlaaksontien ja Tuuliviirin risteykseen kaavoitetaan kaksikerroksisia erillispientaloja. Nykyisestä korttelista 18052 erotetaan uusi AO-korttelinosa, johon rakentamista tulee yhteensä 500 k-m², noin 3 asuntoa. Kaava-alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja voimassaolevassa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialuetta AP, rakentaminen tulee sen rakentamattomalle osalle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 18052, kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 18052.

Alueen sijainti Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39.

Hakija

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari

Maanomistus

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavamuutos

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialuetta AP, jolle on rakennettu yhtiömuotoisesti paritaloja ja kytkettyjä asuintaloja, jotka tarvitsevat peruskorjausta.

Tontin eteläosaan, joka on voimassa olevassa asemakaavassa rakentamatonta tontin osaa, muodostetaan erillispientalojen korttelialuetta AO, jolle esitetään rakennettavaksi pientaloja 500 k-m². Kaavamääräys sallii myös kytketyt erillispientalot. Uuden korttelinosan jako pienempiin tontteihin voidaan suorittaa myöhemmin rakennusluvan haun yhteydessä.

Ajo uusille tonteille johdetaan suoraan Vantaanlaaksontieltä. Liittymä sijaitsee tontin eteläpäässä, Vantaanlaaksontien ja Naapurinkujan risteystä vastapäätä.

Rakennusten sijoittelu tontille on vapaa. Rakennusryhmittelystä ja käytetyistä rakennusmateriaaleista edellytetään kuitenkin määräyksissä eheää kokonaisuutta. Rakennukset sijoitetaan niin, että ne muodostavat melusuojan Vantaanlaaksontien liikennemelua vasten, ellei sitä hoideta riittävillä meluaita- tai autokatosrakennelmilla. Ajo mahdollisesti myöhemmin perustettaville eri tonteille on ratkaistava asuinpientalojen korttelin sisällä joko sen niiden itä- tai länsipuolella.



Mitoitus:

AO-korttelille esitetty 500 k-m² rakennusoikeus merkitsee $e = 0,34$ tonttitehokkuutta. Pysäköintinormi on 2 ap/asunto. Koko suunnittelualan tehokkuudeksi muodostuu $e = 0,22$.

Rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, tukee lähistön palveluja ja lisää osaltaan alueen pientalotonttien tarjontaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.2.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta viimeistään 9.4.2020. Mielipiteitä tuli 6 kpl: Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy, Caruna Espoo Oy, HSY, HSL ja Vantaan kaupunginmuseo.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Asukastilaisuus peruttiin koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilan takia. Osallistuminen toteutettiin sähköisellä viestinnällä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 500 k-m², noin 3 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Asunto Oy Vantaan Tuulikaari ja esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002429 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39.
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Vantaan Tuulikaari maksaa muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132

asemakaava-arkkitehti Anders Hedman, p. 050 302 9167

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002429 VANHA NURMIJÄRVENTIE 36 / VANTAANLAAKSONTIE 39 VANTAANLAAKSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan muutoksen selostus
joka koskee 02.06.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002429
Kaavoitus on tullut vireille 28.02.2019.**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 18052 kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso

Tonttijaon muutos:

osa korttelista 18052 kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso

Vantaanlaaksontien ja Tuuliviirin risteykseen kaavoitetaan kaksikerroksisia erillis- tai kytkettyjä pientaloja. Nykyisestä korttelista 18052 erotetaan uusi AO-korttelinosaa johon rakentamista tulee yhteensä 500 km², noin 3 asuntoa. Suunnittelualue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja voimassaolevassa asemakaavassa asuinpientalokorttelin rakentamatonta tontin osaa.

Kaavan laatija: Anders Hedman, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki
anders.hedman@vantaa.fi, puh. 050503029167

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Vanha Nurmijärventie 36 / Vantaanlaaksontie 39

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

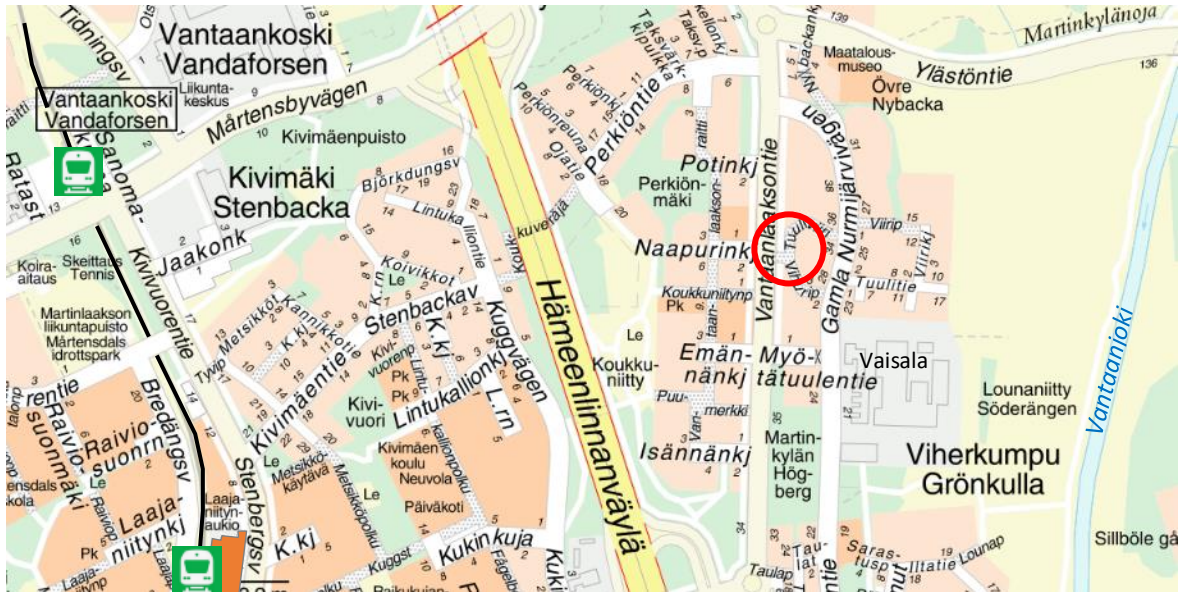
Tiiviisti

- Asunto Oy Vantaan Tuulikaaren kaavamuuotoshakemus on kirjattu saapuneeksi 09.09 20219. Kaavamuuoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002429
- Kaavoitus tuli vireille 28.02.2019
- Mielipiteet pyydettiin 09.04.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 1 asukastilaisuus joka jouduttiin perumaan koronavirustilanteen takia.



Tontti lounaasta Vantaanlaaksontieltä

Google maps 2020



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Sisällys

1	Tiivistelmä	sivu 3
2	Lähtökohdat	sivu 4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	sivu 12
4	Asemakaavan kuvaus	sivu 16
5	Asemakaavan toteutus	sivu 20
6	Asemakaavatyöhön osallistuneet	sivu 21
7	Kaavakartta ja määräykset	sivu 22
8	Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	sivu 26

1. TIIVISTELMÄ

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari hakee kaavamuutosta tontin 18052/2 eteläisen osan lohkomiseksi erilliseksi pientalokorttelin osaksi Vanha Nurmijärventie 36:n / Vantaanlaaksontie 39:n kohdalla. Alue on nykyisellään rakentamaton nurmipeitteinen tontin osa.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Yleiskaavaehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinpientalojen korttelialue AP.

Asemakaavamuutoksessa tontin 18050/2 rakentamaton osa lohkotaan ja siihen lisätään erillispientalojen rakennusala AO. Lohkotun korttelin osan pinta-alaksi tulee 1487 m², rakennusoikeudeksi 500 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,34$. Suurin kerrosluku on kaksi (II).

Rakennukset voivat olla kytkettyjä pientaloja, erillistaloja tai paritaloja. Autopaikkoja tulee olla 2 ap/asunto. Tonttiliittymä tulee Vantaanlaaksontieltä.



Ilmakuva kaava-alueelta.



uusi kortteli

koko muutosalue

Google maps 2020

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Vantaanlaakso on pientaloaluetta, jossa on myös 15 kerrostaloa (1955 – 1992). Vantaanlaakson asemakaavan suunnitteli Arkkitehtitoimisto Miettinen-Pekkala-Seppänen (1974).

Luonnonympäristö

Alue on alavaa nurmipintaista täytemaata jossa muutamia puita ja pensaita. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.



Näkymä alueelle länteen päin Tuuliviiriltä

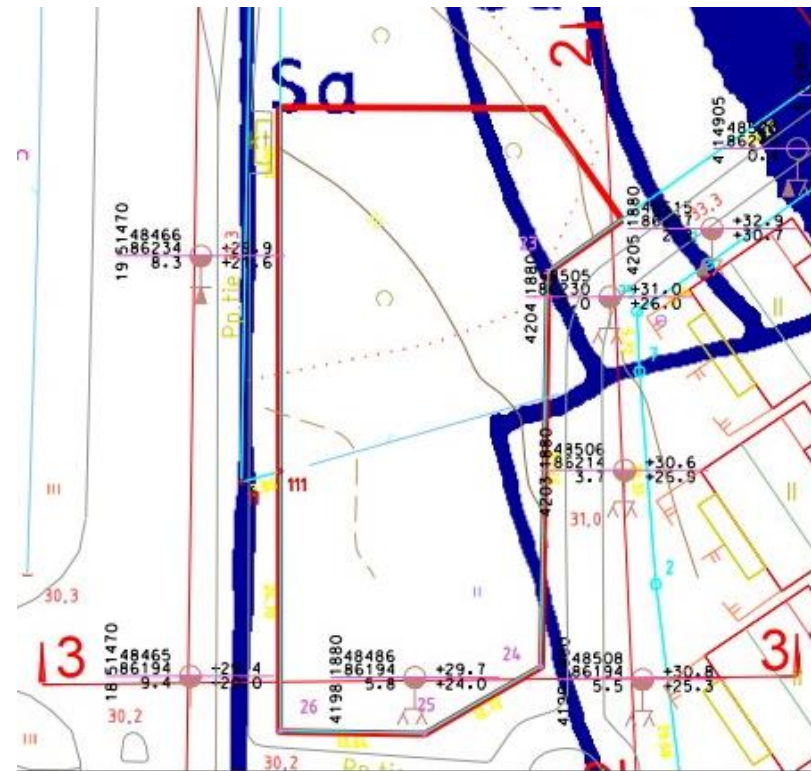
AH 02 2020

Maaperä

Kaava-alue on pintamaalajikartan mukaan savialuetta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevilla painokairauksilla ollaan päästy tunkeutumaan 3,7 – 9,4 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Rakennukset perustetaan todennäköisesti paaluilla.

Rakennuksien perustamistapa määräytyy lopullisesti rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

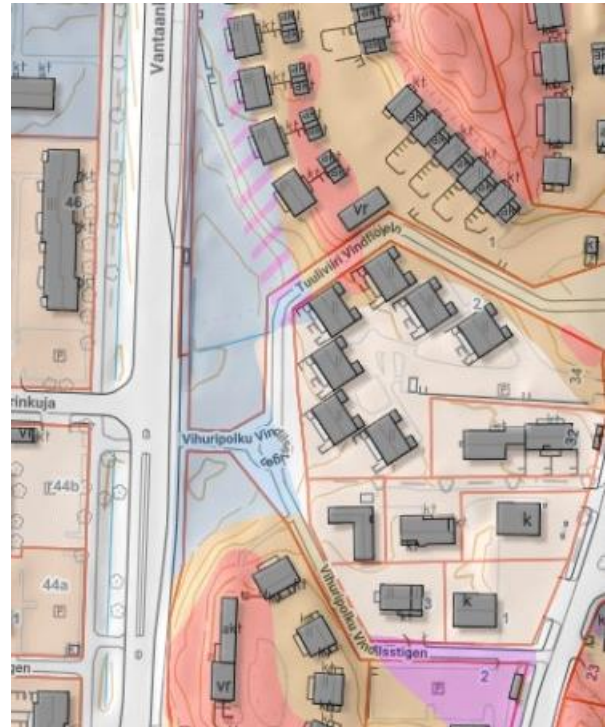


Kairauspisteet



Ortoilmakuva 2019

— uusi kortteli
— koko muutosalue



Maalajit.

Savi Kallio Siltti Täyttö Moreeni

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Mätäojanlaaksoon pohjoisosaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamaton istutettu tontinosa. Alueelle valuu pohjoispuolelta rinteestä sadevesiä, jotka tulee huomioida tontin hulevesien hallinnan suunnittelussa. Alueelle satavat vedet virtaavat kaava-alueen lounaisosaan, josta ne päätyvät Vantaanlaaksontien hulevesiviemäriin ja siitä Vantaanlaaksontien avo-ojaan. Alue ei sijaitse pohjavesialueella

Maanomistus

Asunto Oy Vantaan Tuulikaari.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kuusi paritaloa, kaksi rivitaloa ja erillisiä talousrakennuksia, julkisivut puuta (2007).

Naapuritonteilla on erillis-, rivi- ja paritaloja (1985 – 2011).

Palvelut

Vantaanlaaksossa on pieni ostoskeskus ja päiväkotia. Koulut ovat Martinlaaksossa. Vantaanlaaksontie 34:n kohdalle on kaavoitteilla Lidl. Martinlaaksosson ostarille on 1,5 km. Myyrmäen keskusta-alueen asemalle on 3,4 km.

Virkistys

Alueen lähistöllä on useita lähivirkistysalueita, kuten Martinkylän Högberg, joka on korkea näköalakallio, Vantaanjokilaakson virkistysalueet ulkoilureitteineen sijoittuvat lähelle suunnittelualueella.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Vantaanlaaksontien jätevesiviemäri on liitetty Martinlaaksontien jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät lännen suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Martinlaakson, Vapaalan, Hämeenkylässä ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Nykytilassa kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta viheraluetta, jossa kuivatus hoituu avo-ojilla. Avo-ojat johtavat vedet Vantaanlaaksontien hulevesirumpuun, josta vedet päätyvät Vantaanlaaksontien avo-ojaan. Hulevedet virtaavan Vantaanlaaksontien kuivatusjärjestelmässä etelään päättyen Hämeenlinnanväylän alitse Mätäojanlaakson pohjoispäähän.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB, jolla täydennysrakentaminen on mahdollista ja jossa ääneneristävyyden ΔL tulee olla asunnoissa 35 dB.

Tiemelu



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
50...54,9	30*	—

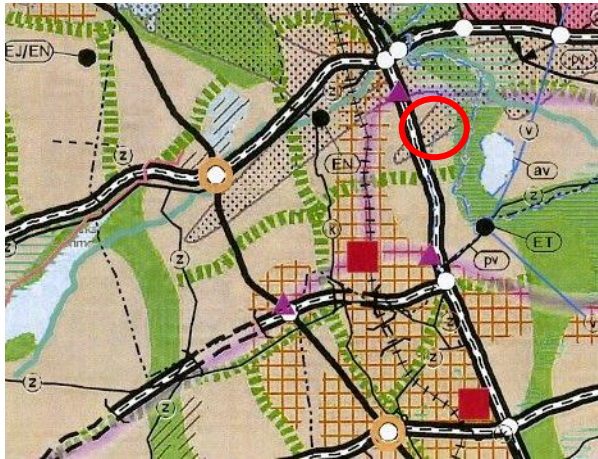
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010. *) YM asetus 796/2017.

Tiemelua on huomioitava suunnittelussa niin että rakenteiden ääneneristävyyden ΔL tulee olla asunnoissa 35 dB ja ainakin rakennusten idänpuoleisilla oleskelupihoilla melutaso ei saa ylittää 55 dB, mikä on myös todistettava melututkimuksella rakennuslupavaiheessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

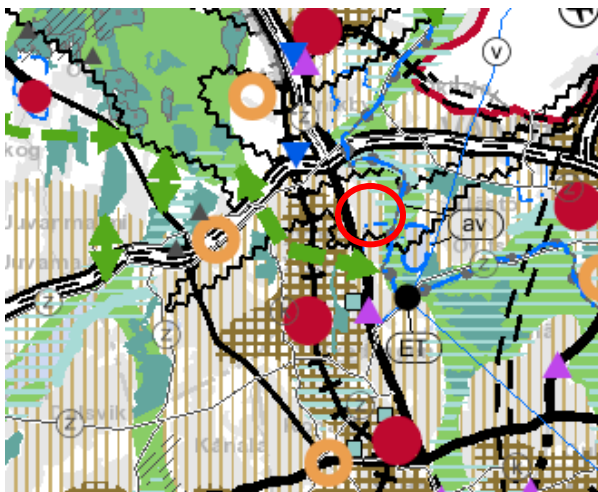
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (VN 14.12.2017). => Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavoissa (2014) alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta. => Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

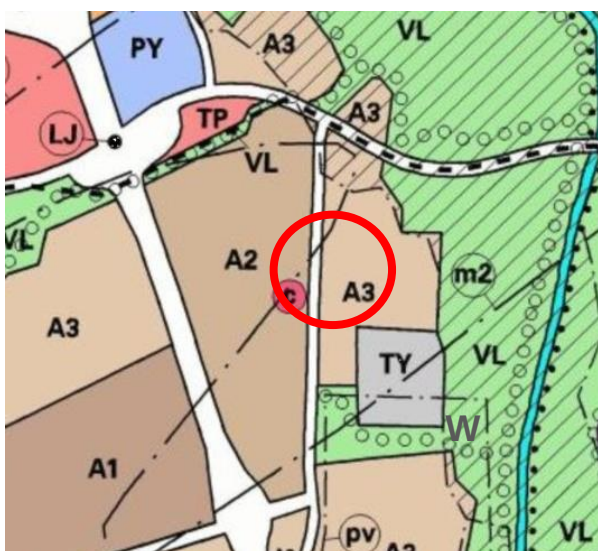
- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Hämevaara kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2019. / Uudenmaan liitto => Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

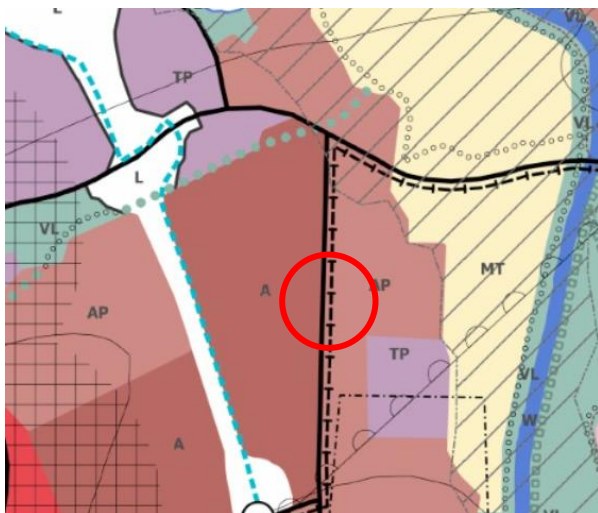
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.



Yleiskaava

Vantaan oikeusvaikuttisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. => Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- VL Lähivirkistysalue.
- W Vesialue.
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55 – 60 dB).
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Yleiskaavaehdotus 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun. Tämä kaava-alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. (Kh 11.2.2019, ollut nähtävillä)
=> Kaava on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

A	Tiivis asuntoalue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Laskeutumisvyöhyke.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Kaavamuutosalueen sijainti.



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.

Vantaan kaupungin maapoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2020

Kaavoitetaan uutta asuntokerrosalaa 240 000 k-m².

Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle.

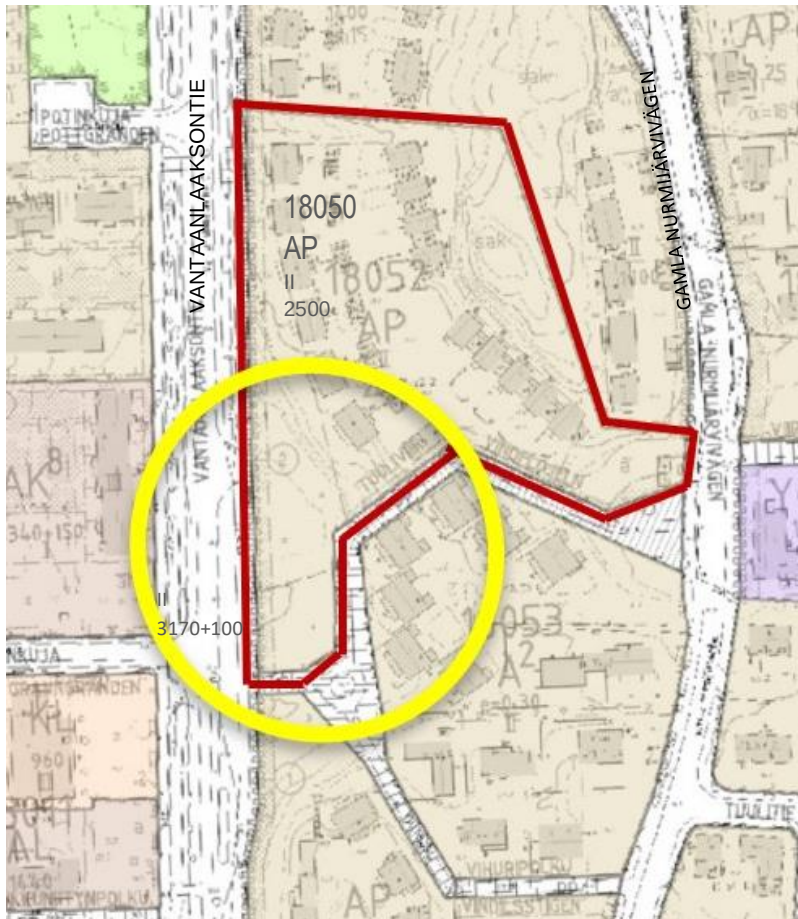
Asemakaavat tuottavat kansainvälisesti kilpailukykyistä kaupunkiympäristöä.

Kaavoitetaan riittävästi eri kokoisia ja houkuttelevia pientalotontteja hyville sijainneille. (Kh 28.10.2019 § 6, Talousarvio 2020 ja taloussuunnitelma vuosille 2020 – 2030, kaupunkisuunnittelu, s. 177)

=> Kaavamuutos tuottaa noin 3 pientaloasuntoa, maks. 500 k-m².

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 180800 Vantaanlaakso 8, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2005, jossa kaavamuutosalue on Asuinpienalojen AP alue.



AP	Asuinpienalojen korttelialue.		
VP(P)	Puistoalue.	2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
		0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosala/tontin ala.
YS-k	Yleisen rakennuksen korttelialue(koulu)	II	Suurin kerrosluku room. numeroin.
18050	Korttelin numero.		
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		
			Istutettava alueen osa.
			Kaavamuutosalueen raja.
			Tarkempi muutoskohta

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä Vihuripolun ja Tuuliviirin risteyksestä.

AH 05 2019

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

As. OY. Vantaan Tuulikaari haki 08.09.2019 alueelle pientaloasumista yleiskaavassa merkitylle pientaloalueelle.

1.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa 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, muut viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivätty 28.02.2020,

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä **28.02.2020**. Mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 9.4.2020 mennessä.
- **Vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 7.3.2020.
- **Aluearkkitehti ja asemakaava-arkkitehti piti olla tavattavissa tontilla 26.03.2020 klo 17.30.** mutta:

16.03 Asukastilaisuus 26.3 peruttu koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilan takia. Osallistuminen toimitettu sähköisen viestinnän välityksellä. Mielipiteet silti pyydetty 9.4 mennessä.

- **OAS-tarkennukseen** 16.03 2020 myös liitetty alustava maankäyttöluonnos.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin 6 mielipidettä, joista asukkailta 0 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin tontin läpi tai reunalla menevien infra-asennusten reunaehdot.

1. ELISA OYJ, saap. 4.3 2020

Mielipide: Ei huomauttamista asemakaavaamuutosehdotukseen. Mahd. kaapeleiden siirroista sovittava ajoissa.

2. Vantaan Energia Oy, ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy saap. 4.3 2020

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

=> Vastine: Kaavan rakennusala ei ulotu maakaapeleitten päälle.

3. Caruna Espoo OY saap. 10.3 2020

Mielipide: "kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa"

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, saap. 11.3. 2020

Mielipide: "Alueella sijaitsee mm. jakeluvesijohto DN 110 ja jätevesiviemäri DN 200, joita varten asemakaavaan tulee merkitä johtokuja."

=> Vastine: Johtorasite (6 m lev.) merkitty kaavaan.

5. HSL Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä, saap. 24.3.2020

Mielipide: "HSL pitää tärkeänä, etteivät alueen rakennustyöt häiritse bussien liikennöintiä eivätkä kyseisen (korttelin viereisen) pysäkin käyttöä."

=> Vastine: pysäkin kohdalla on liittymäkielto.

6. Vantaan kaupunginmuseo, saap. 24.3.2020

Mielipide: "Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueen vieressä kulkee Vanha Nurmijärventie, joka on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde. Jos kaava-alue ulotetaan tieosuudelle (Vanha Nurmijärventie), tulee sen mahdollinen suojelu tutkia".

=> Vastine: Kaava-aluetta ei uloteta tieosuudelle.

Mielipiteet pyydetty 09.04.2020 mennessä.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

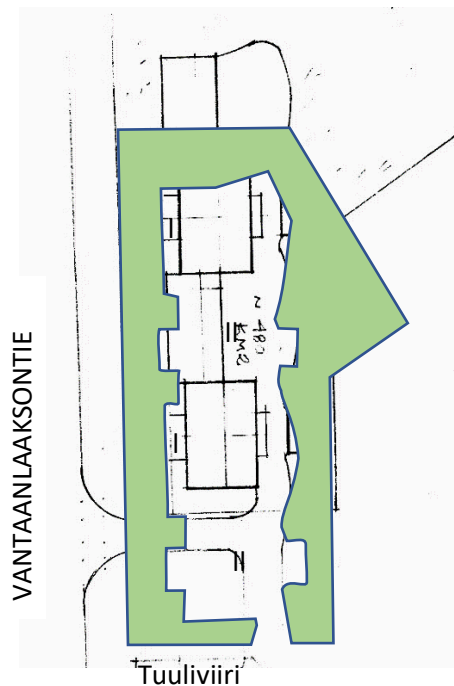
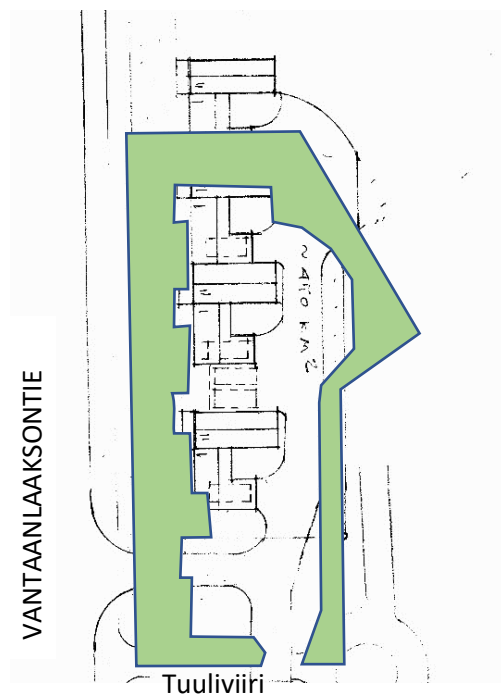
3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on ympäröivään rakentamiseen hyvin sopeutettu pientalojen täydennysrakentaminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tontille voidaan toteuttaa useita rakentamiskärsäjä – erillispientaloja, kytkettyjä erillispientaloja tai paritaloja.

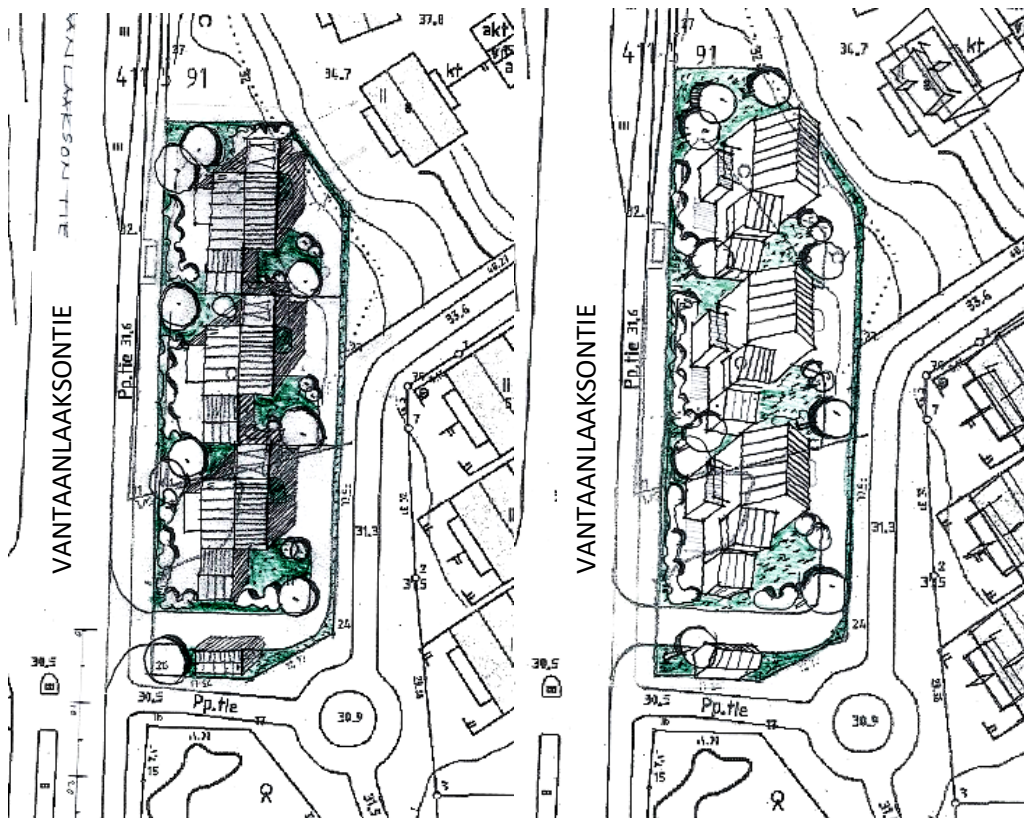
Rakentamisen sijoitukselle avainasemassa on tiemelun torjunta. Piha, jossa melun taso alittaa 55 dB on saavutettava joko rakennusten tai aitausten avulla. Toinen tutkittu seikka on ollut ajo-yhteys, joko tonttiliittymällä suoraan Vantaanlaaksontieltä tai pistokadun välityksellä.



Alustavia luonnoksia. Kytkeytyjä pientaloja ja paritaloja, melusuojausta ja tontin jakoa ei esitetty .
tie liittymä pistokekadun välityksellä. (ei mittakaavassa.) 3.6.2019 AH



Alustava havainnekuva ja aksonometria. Erillispientaloja. Ei mittakaavassa. 3.6.2019 AH

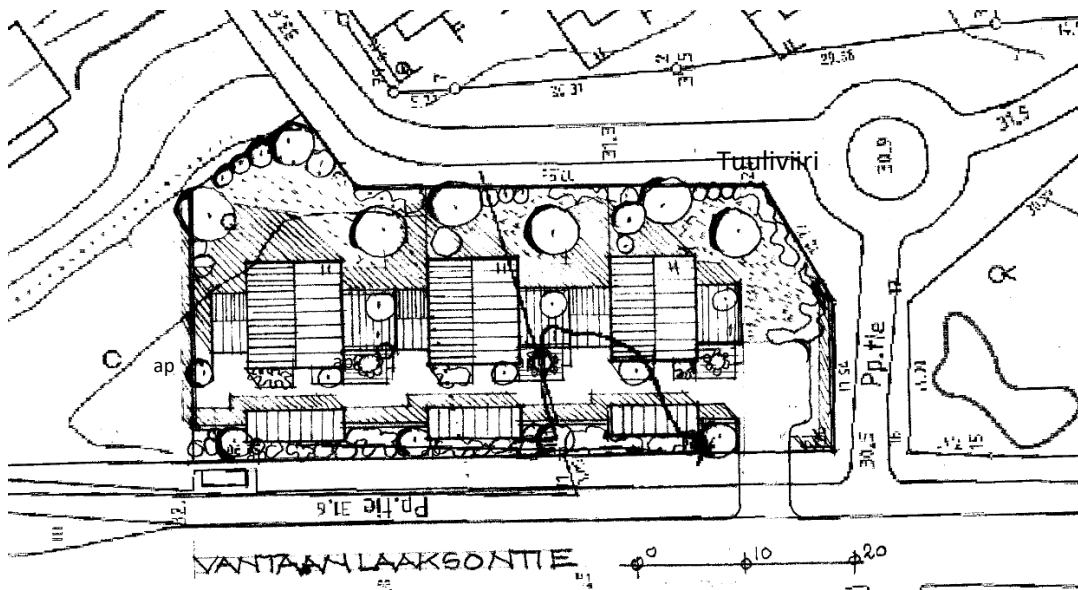


Alustava havainnekuva ja aksonometria. Suora tonttiliittymä Vantaanlaaksontieltä. Idänpuolen pihat melusuojattu rakennuksin. Ei mittakaavassa. 20.2.2020 AH

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

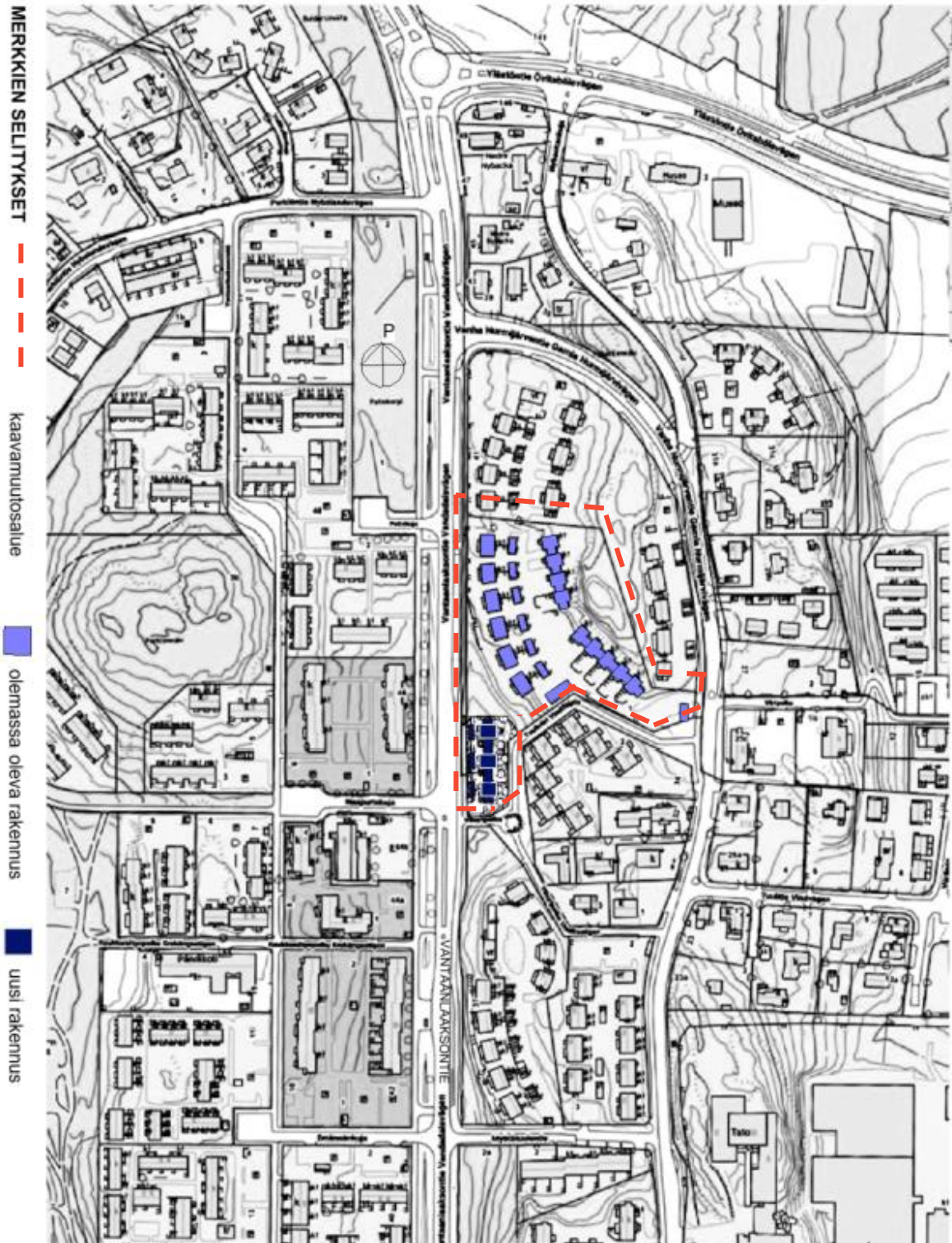
Rakennusala tontilla on mahdollisimman laaja useamman vaihtoehdon mahdollistamiseksi kuitenkin niin että rakennusten rakeisuus ja massoittelu täydentävät sopusoinnussa koko alueen rakennetta. Pienehkön korttelinosan joustavan käytön vuoksi sallitaan rakentamista 2 m tontinrajasta Vantaanlaaksontien suuntaan. Tonttiliittymä on suunniteltu toteutuvan suoraan Vantaanlaaksontieltä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva ja aksonometria, jotka havainnollistavat kaavan toteuttavuuden,

eikä välttämättä kuvaa lopullista ratkaisua. Pihat suojattu tiemelulta aitarakennelmin ja rakennuksin. (ei mittakaavassa). 14.5 2020 AH



Aluekuva, (ei mittakaavassa)

15.5 2020 AH

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos 002429

Korttelin 18052 eteläosaan joka voimassaolevassa kaavassa on esitetty rakentamattomaksi esitetään nyt rakennettavaksi maks. 500 k-m². Uuden korttelin osan jako pienempiin tontteihin voidaan suorittaa myöhemmin rakennusluvan haun yhteydessä.

Ajo asuinpientalojen korttelin osaan/uusille tonteille johdetaan suoraan Vantaanlaaksontieltä. Liittymä sijaitsee tontin eteläpäässä, Vantaanlaaksontien ja Naapurinkujan vastapäätä, aiheuttaen täten mahdollisimman vähän vaaratilanteita.

Kaavaratkaisun perustelut

Rakennusten sijoittelu tontille on vapaa. Rakennusryhmittelyistä ja käytetyistä rakennusmateriaaleista edellytetään kumminkin määräyksissä eheää kokonaisuutena. Rakennukset sijoitetaan niin että muodostavat melusuojan Vantaanlaaksontieltä tulevaa liikennemelua vasten, ellei sitä hoideta riittävillä meluaita- tai autokatosrakennelmilla. Ajo mahdollisesti myöhemmin perustettaville eri tonteille on ratkaistava asuinpientalojen korttelin sisällä joko sen niiden itä- tai länsipuolella.

Mitoitus

AO korttelille esitetty 500 k-m² rakennusoikeus merkitsee $e = 0,34$ tonttitehokkuutta. Pysäköintinormi on Vantaan pysäköintipaikkojen mitoitusohjeen mukainen 2 ap/asunto. Koko suunnittelualan tehokkuudeksi muodostuu $e = 0,22$.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Melusta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja hulevesisuunnitelma jossa myös tontille ympäristöstä valuvien vesien viivytys huomioidaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

AP Asuinpientalojen korttelialue:

Asemakaavaan annetaan seuraavat kaavamääräykset (jotka ovat identtiset poistetun kaavan määräysten kanssa): Puuverhoiltuja enintään kolme asuntoa käsittäviä kaksi kerroksisia asunrakennuksia, tummilla kaltevilla katoilla. Pihalla suojeltavaa avokalliota ja kasvustoa: pensaita ja puustoa.

AO Erillispientalojen korttelialue:

Asemakaavaan annetaan seuraavat kaavamääräykset. Puuverhoiltuja enintään kaksi asuntoa käsittäviä kaksi kerroksisia asunrakennuksia, tummilla harjakatoilla. Pihojen melusuojaukseen ja tontin yli vedettyihin putkiasennuksiin kiinnitettävä erityistä huomiota.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristöä ei muuteta rakennetuksi ympäristöksi, ja alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Korttelissa ei sallita vettä läpäisemättömiä päällysteitä, kuten asfalttia.

Kaavamuutoksen myötä istutettu tontin osa muuttuu tiiviiksi pientalotontiksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa. Tämä lisää kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan imeyttämällä tai viivytämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesisuunnitelma, jossa esitetään miten hulevesiä hallitaan tontilla.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää kaupunkirakennetta joukkoliikennevyöhykkeellä, rakentaminen parantaa omakotitonttien melutilannetta Vantaanlaaksontien tiemelua vastaan. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajakenttämistä tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. Nykyiselle vesihuollolle tontin eteläosassa varataan kaavaan johtorasitealue.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa 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 kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Liikenteelliset vaikutukset

Uudet asuintalot tuottavat liikennettä noin 9 ajon/vrk. joka mahtuu katuverkolle. Kaava tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee joukkoliikennekaupungin kehittämistä.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa erillispientaloja, joille on kysyntää. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja myös hulevesiselvitys.

Lentomelutaso Lden on tonteilla 55 – 60 dB, lisäksi alue on lentokentän laskeutumisvyöhykettä. Tämä asettaa asunnoille 35 dB:n ääneneristävyyttä vaatimuksen.

Tiemelutaso Aeq on AO-tontilla 55 – 65 dB ja AP-tontilla asuinrakennusten kohdalla 50 – 65 dB (2016, päivällä). Myös tämä asettaa asunnoille 35 dB:n ääneneristävyysvaatimuksen.

Kts. tiemelukartaa sivulla 8.

4.6 NIMISTÖ

Nimistö ei muutu.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

As oy Tuulikaari myy tai vuokraa muodostettavan erillispientalo-korttelialueen, joka voidaan jakaa useampaan tonttiin, kun kaava on tullut voimaan.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
Kadut ja puistot	vesihuollon suunnittelupäällikkö	Elina Kettunen
	liikenneinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo

Aloituskokous pidettiin 9.9.2019

Vantaa 02.06 2020

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

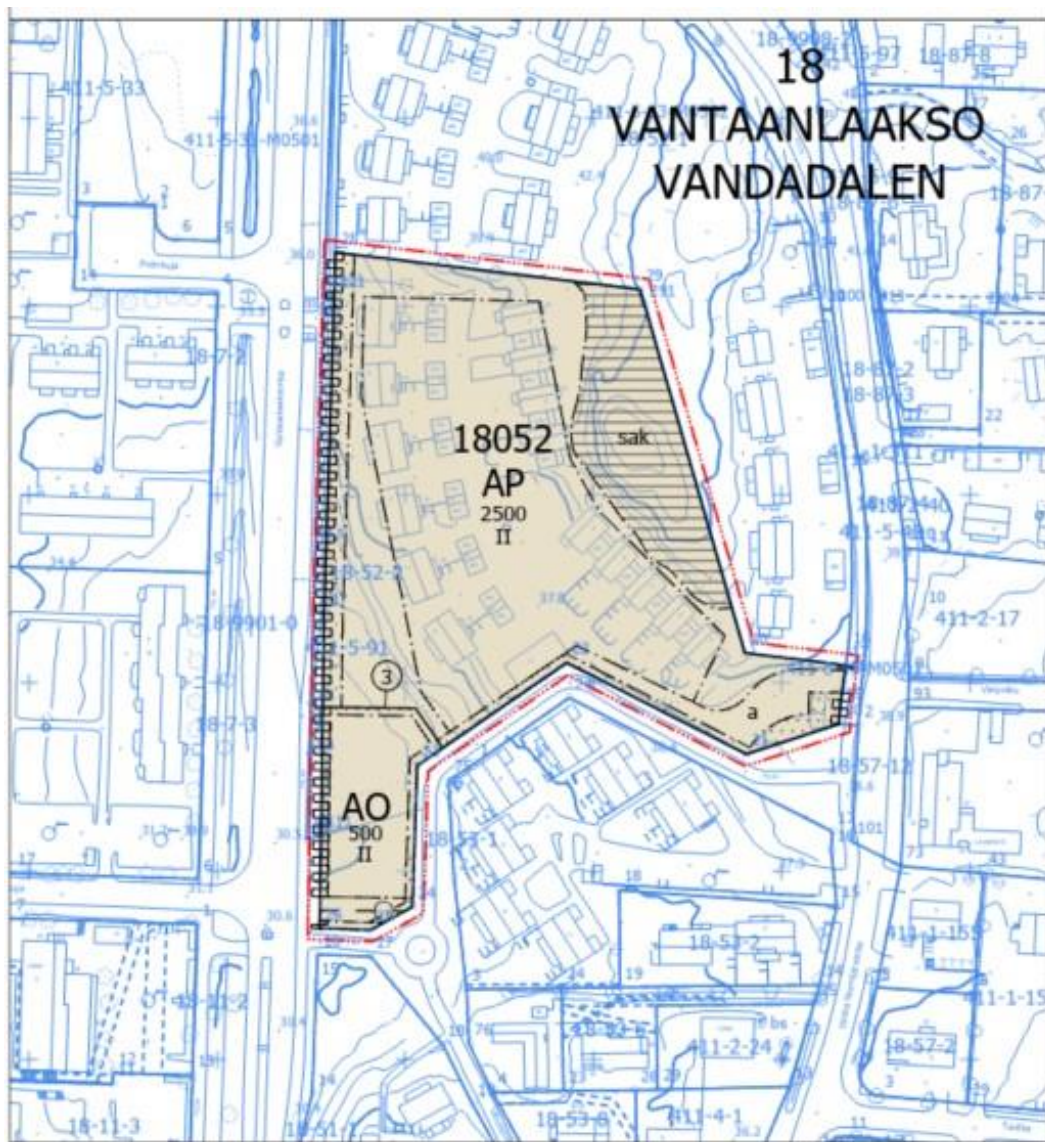


Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

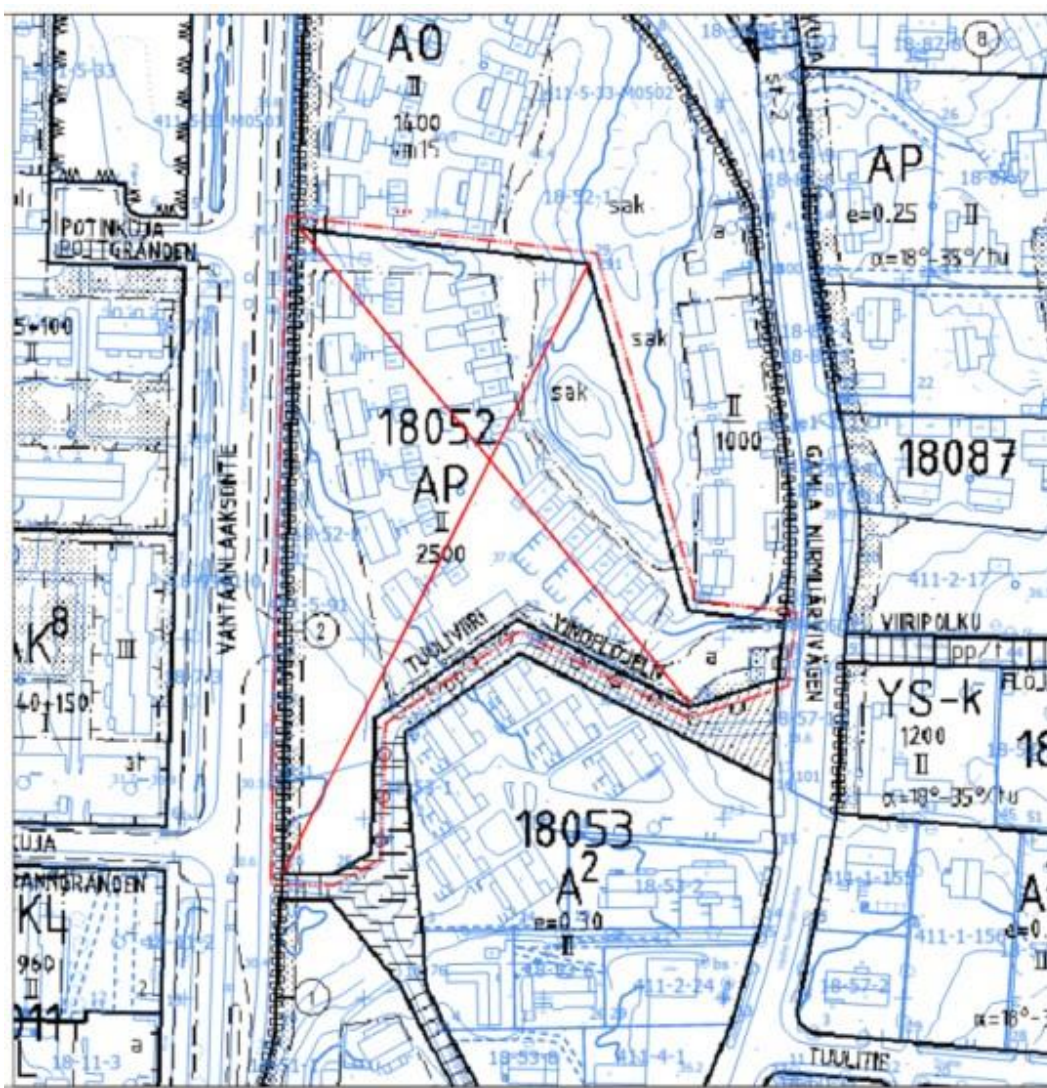


Anders Hedman, asemakaava-arkkitehti
anders.hedman@vantaa.fi
p. 050 3029167
Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

7. KAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET



UUSI KAAVA 1:2000



KORVATTAVA KAAVA 1:2000

ASEMAKAHAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinpientalojen korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dB.

Rakennusten näkyvä betonisokkelin korkeus ei saa ylittää 60 cm.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan kolme asuntoa käsittäviä rakennuksia.

Julkisivujen tulee olla laudoitettuja.

Kattokaltevuudet tulee olla 18-25 astetta.

Kattomateriaalit tulee olla tummia.

Katot on toteuttava avoräystäisinä.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.

Vantaanlaaksontien puoleiselle asunnoille on osoitettava piha rakennuksen molemmille puolille.

Maisemallisesti merkittävää avokalliota ei saa aidata.

Avokalliota ei saa tarpeettomasti louhia.

Alueella kasvavia suuria puita ja pähkinäpensaita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Vanhaan Nurmijärventiehen rajoittuvissa asunnoissa ensimmäisen asuinkerroksen lattiatason tulee olla 70 cm maantasoa korkeammalla.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

Autopaikat on melu- ja näkösuojan aikaansaamiseksi aidattava vähintään yhden metrin korkuisella tiheällä pensas- tai muulla tarkoituksenmukaisella aidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1,5 autopaikka/asunto.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus

Utöver den i stadsplanen anvisade våningsytan får utanför bostaden byggas förråd och gemensamma utrymmen som betjäna boendet, upp till 15% av den tillåtna våningsytan.

Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Byggnadernas synliga betongsocklar får inte överstiga 60 cm.

På området får byggnader som omfattar högst tre bostäder byggas.

Fasaderna skall vara brädfordrade.

Taklutningarna skall vara 18-25 grader.

Takmaterialen skall vara mörka.

Taken skall ha öppen takfot.

Varje bostad skall ha en till bostaden ansluten utevistelseplats som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn.

För bostäderna som vätter mot Vandadalsvägen skall gårdsplaner anvisas på båda sidorna av byggnaden.

Den landskapsmässigt betydande kala klippan får inte inhägnas.

Berghällarna får inte sprängas sönder i onödan.

De stora träd och hasselbuskar som växer på området skall bevaras och hållas i livskraftigt skick.

Träd som skall bevaras måste skyddas under byggnadsarbetenas gång.

För bostäderna som vätter mot gamla Nurmijärvivägen skall golvnivån i den första bostadsvåningen ligga 70 cm över gatunivån.

Parkeringsplatser får lokaliseras på byggnadsområdet.

För att få till stånd buller- och insynsskydd skall bilplatserna ingärdas med en högst en meter hög tät häck eller med annat ändamålsenligt staket.

Minimiantalet bilplatser. Bostäder: 1,5 bilplatser/bostad.

AP

Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientaloja saa kytkeä toisiinsa autotallein, varastoin ja kevyin rakennelmin.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen näkyvä betonisokkelin korkeus ei saa ylittää 60 cm.

Julkisivujen tulee olla laudoitettuja ja vaaleaksi pintakäsiteltyjä.

Rakennuksissa tulee olla tumma harjakatto.

Kattokaltevuudet tulee olla 18-25 astetta.

Katot on toteuttava avoräystäisinä.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila.

Asunnoille on osoitettava piha rakennuksen molemmille puolille.

Vantaanlaaksontiehen rajoittuvissa asunnoissa ensimmäisen asuinkerroksen lattiataso tulee olla 70 cm maantasa korkeammalla.

Asuintalojen, varastojen, autosuojien ja katosten tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäisen pihapiirin.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

Tontti ja asutopiha on aidattava vähintään yhden metrin korkuisella tiheällä pensas- tai muulla korkeatasoisella aidalla.

Piha-alueella on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot: 2 autopaikkaa/ asunto joista toinen pitää olla katettu.

Rakennusluvan yhteydessä on meluselvityksellä osoitettava, että tiemelutaso ainakin idän puoleisilla asutopihoilla on alle 55 dB.

Rakennusluvan yhteydessä tulee korttelialueelle laatia hulevesiselvitys, sekä tarvittavassa laajuudessa perustamistapaselvitys.

Kvartersområde för fristående småhus.

Fristående småhus får sammanbyggas med garage, förråd och lätta konstruktioner.

Utöver den i stadsplanen anvisade våningsytan får utanför bostaden byggas förråd och gemensamma utrymmen som betjänar boendet, upp till 15% av den tillåtna våningsytan.

Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Byggnadernas synliga betongsockel får inte överstiga 60 cm.

Fasaderna skall vara brädfordrade och ytbehandlade i ljus kulör.

Byggnaderna skall förses med mörka sadeltak.

Taklutningarna ska vara 18-25 grader.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Varje bostad skall ha en till bostaden ansluten utevistelseplats som på ett ändamålsenligt sätt skall vara skyddad mot insyn.

För bostäderna skall gårdsplaner anvisas på båda sidorna av byggnaden.

För bostäderna som vätter mot Vandadalsvägen skall golvnivån i den första bostadsvåningen ligga 70 cm över gatunivån.

Bostadshus, förråd, bilgarage och takkonstruktioner ska bilda en visuellt sammanhängande gårdsmiljö.

Parkeringsplatser får lokaliseras på byggnadsområdet.

Tomten och bostadsgårdarna skall inhägnas med en minst en meter hög häck eller med annat ändamålsenligt högklassigt staket.

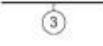
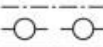
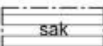
Ytmaterialen på gårdarna bör vara vattengenomsläppliga.

På område reserverat för underjordisk ledning får inte tunga konstruktioner eller träd eller buskar med djupa rötter planteras.

Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bilplatser / bostad, varav den ena ska vara taktäckt.

I samband med byggnadslov ska en utredning presenteras, som visar att vägbullernivån på bostadsgårdar mot öster är under 55 dB.

I samband med byggnadslovsansökan bör en dagvattensutredning uppgöras, samt en tillräckligt omfattande grundundersökning.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
18	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
18052	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	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.
	Maisemallisesti merkittävä avokallio.	Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.
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.

8. ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT JA YHTEENVETO

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.05.2020
Kaavan nimi	002429 Vantaanlaakso 18 kaupunginosaa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002429
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3418	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3418

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
A yhteensä	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
A yhteensä	1,3418	100,0	3000	0,22	0,0000	500
AP	1,1930	88,9	2500	0,21	-0,1488	0
AO	0,1488	11,1	500	0,34	0,1488	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



15 § **Asemakaavan muutos 002416 sekä tonttijako, 12 Hämeenkylä / Santamäentie 15 / TLA**

VD/5267/10.02.04.00/2019

TLA/ TKA/MJÄ/MKU

Esittelijä poisti asian esityslistalta.



16 §

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 16 Kaivoksela, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 32 Riipilä, 74 Havukoski ja 98 Sotunki / TLA

VD/4661/10.02.07.00/2020

TLA/TKA/MKU

Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan.

Uuden yleiskaavan 2020 luonnonsuojelualueet ja luo-alueet nimetään niiltä osin, kun paikannimet ovat uusia eivätkä vielä esiinny kartalla eikä niitä ole vielä nimetty.

Lisäksi tehdään muutamia tarkistuksia nykyiseen nimistöön.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

16 KAIVOKSELA

Husbackantie, Husbackavägen

tie

25 MYLLYMÄKI

Sanomatie, Tidningsvägen

katu

26 PETIKKO

Hoorikinmetsä, Hårikskogen

luontoalue, metsä

Hoorikinmäki, Hårikbacken

luontoalue, mäki

Hoorikinoja, Hårikbäcken

puro

Ladaunmäki, Ladaubacken

luontoalue, mäki

Pelininmäki, Pelinsbacken

luontoalue, mäki

32 RIIPILÄ

Rajakoskenranta, Råforsstranden

luontoalue, ranta-alue

Vantaanmetsänranta, Vandaskogsstranden

luontoalue, ranta-alue

74 HAVUKOSKI

Kormuntaanmäki, Kormtaksbacken

luontoalue, mäki

98 SOTUNKI

Nikuksentie, Nikusvägen

katu

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti kartalla tai ajantasa-
asemakaavassa.

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Kuuleminen ei ole tarpeen, jos osoite ei muutu tai korjataan kirjoitusvirhe. Muutokset eivät vaikuta nykyisiin osoitteisiin käännösvirheen korjaamista lukuun ottamatta. Käännösvirheen korjaaminen ei ole mielipidekysymys, joten siitä ei ole tarpeen järjestää kuulemistä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10 luvun § 2 kohdan 19 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 55 § 4 momentissa säädetyistä kadun ja muun yleisen alueen nimen sekä kaupunginosan ja korttelien numeroiden muuttamisesta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Selityslite 2.6.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

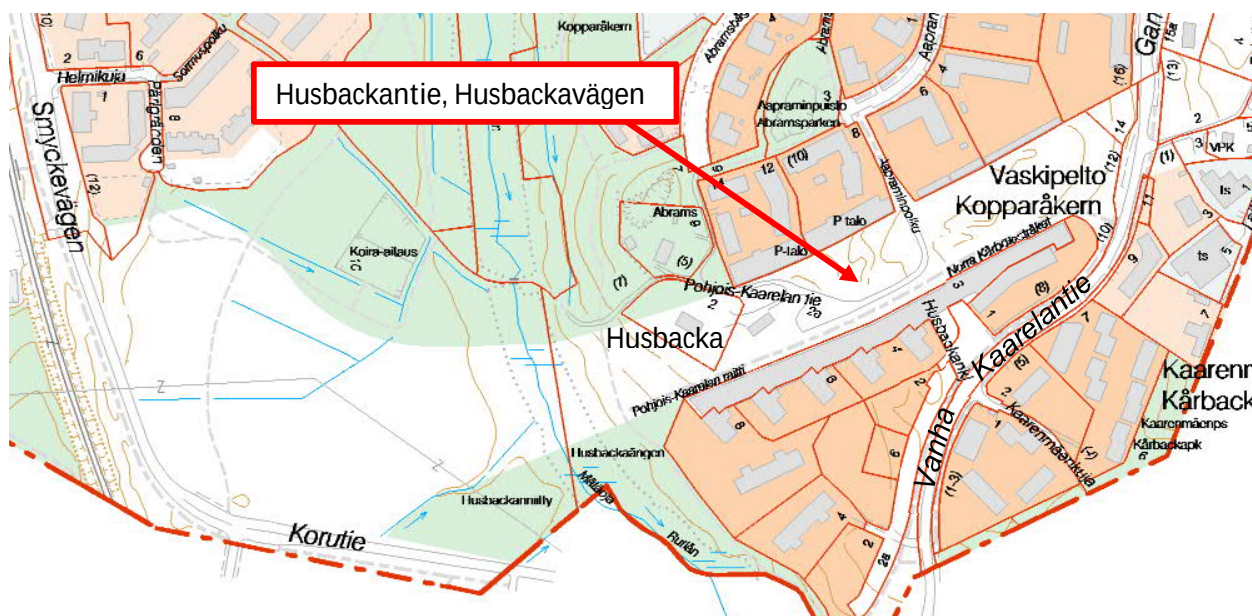
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 3122132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunginosa 16 Kaivoksela

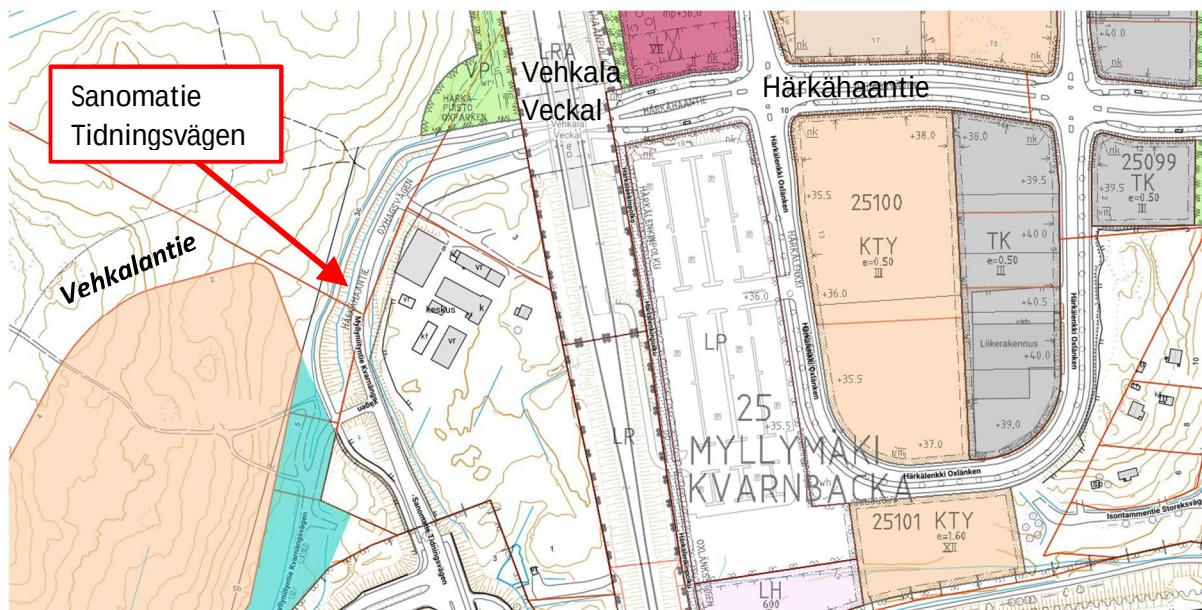
Kehä II / Ring II on jäämässä pois maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Uusi nimi Vanhalta Kaarelantieltä länteen kantalon nimestä Husbacka (1695). Talo sijaitsee tielinjalla. Lähellä ovat myös Husbackankuja / Husbackagränden (2007) ja Husbackanniitty / Husbackaängen (2007). (Nr 9.12.2019)



Kaupunginosa 25 Myllymäki

Sanomatie, Tidningsvägen

Alueelle suunnitellaan kiertoliittymää, jolloin tilanne muuttuu niin, että Sanomatie jatkuu pohjoiseen kiertoliittymään, josta lähteen lähtee Vehkalantie, Veckalvägen (1987), ja itään nykyinen Härkähaantie, Oxhagsvägen (2000). Sanomatie, Tidningsvägen (1992), on käytössä myös etelämpänä. (Nr 21.4.2020)



Kaupunginosa 26 Petikko

Hoorikinmetsä, Hårikskogen

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue Pyymosatien itäpuolella. 1700 Horik äng, 1824 Hårik Ängen, Hårik Torp... Torppa on ollut Pyymosantie 11:n kohdalla. Alkuosan etymologia on tuntematon. Loppuosa -ik tarkoittaa niittua, kuten nimessä Kynicke (1691 Kynge nitu). (Nr 9.12.2019)

Hoorikinmäki, Hårikbacken

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue Pyymosatien itäpuolella. Osa Hoorikki-nimistä virkistysaluetta. Hoorikki on niityn nimi: 1700 Horik äng, 1824 Hårik Ängen, Hårik Torp... Torppa on ollut Pyymosantie 11:n kohdalla. Alkuosan etymologia on tuntematon. Loppuosa -ik tarkoittaa niittua, kuten nimessä Kynicke (1691 Kynge nitu). (Nr 9.12.2019)

Hoorikinoja, Hårikbäcken

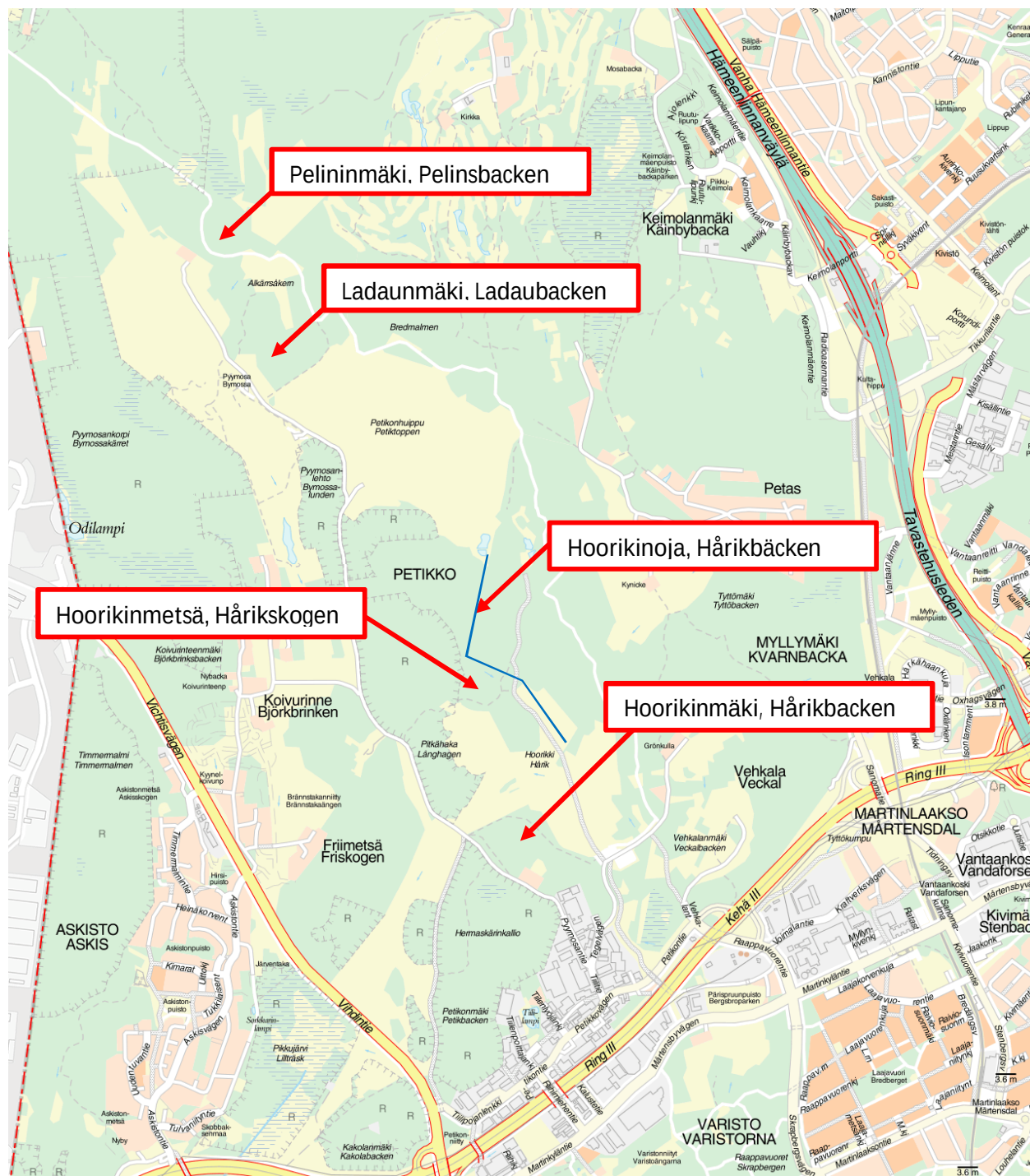
Nyt Hoorikinoja, Hårikbäcken, mutta pitää olla Hårikbäcken, kuten Petikstigen, Petikängen, Hårikstigen ja edellä olevat nimet. (Nr 9.12.2019)

Ladaunmäki, Ladaubacken

Uuden yleiskaavan luonnonsuojelualue, metsämäki. Pelto on nyt Alkärrsåkern, mutta Alkärr on Leppäkorven kaupunginosa. Pyymosa-nimiäkin on jo paljon. Nimi Hämeenkyllän kartanon omistajan mukaan, koska vanhat paikannimet ovat hävinneet. – Gustaf Vilhelm Ladau [la:-] (1765 – 1833) oli upseeri, senaattori ja postimestari. Hän kuului Anjalan liitokirjan allekirjoittajiin 1788, mutta liiton epäonnistuttua sai hirttotuomion. Hän pakeni Venäjälle, josta palasi, kun tuomio peruttiin. Ladau nimettiin 1811 postitoimen johtajaksi tehtävänä järjestää Suomen postilaitos ja hallituskonseljin jäseneksi. Hän osti Hämeenkyllän kartanon, jonne arkkitehti Carl Ludvig Engel suunnitteli uudet empiretyyliset rakennukset. Kaksi siipirakennusta ehti valmistua ennen Ladaun kuolemaa. Päärakennuksesta piti tulla Suomen suurin kartanon päärakennus, mutta siitä valmistui vain kivijalka, joka on purettu 1960-luvun siipirakennuksen tieltä. (Nr 9.12.2019)

Pelininmäki, Pelinsbacken

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue, metsämäki. Peltö on nyt Alkärrsåkern, mutta Leppäkorven kaupunginosa on Alkärr. Nimi Hämeenkyllän kartanon omistajan mukaan, koska lähellä ei ole sopivia vanhoja paikannimiä. – Johan Pelin (1871 – 1955) ja Hulda Pelin (s. Gammelén, noin 1894 – noin 1949) omistivat Hämeenkyllän kartanon 1906 – 1942, jolloin kartano myytiin TukkuKauppojen Oy:lle. Johan Pelin oli kauppaneuvos, perusti useita yrityksiä ja menestyi erinomaisesti liikemiehenä. (Nr 9.12.2019)

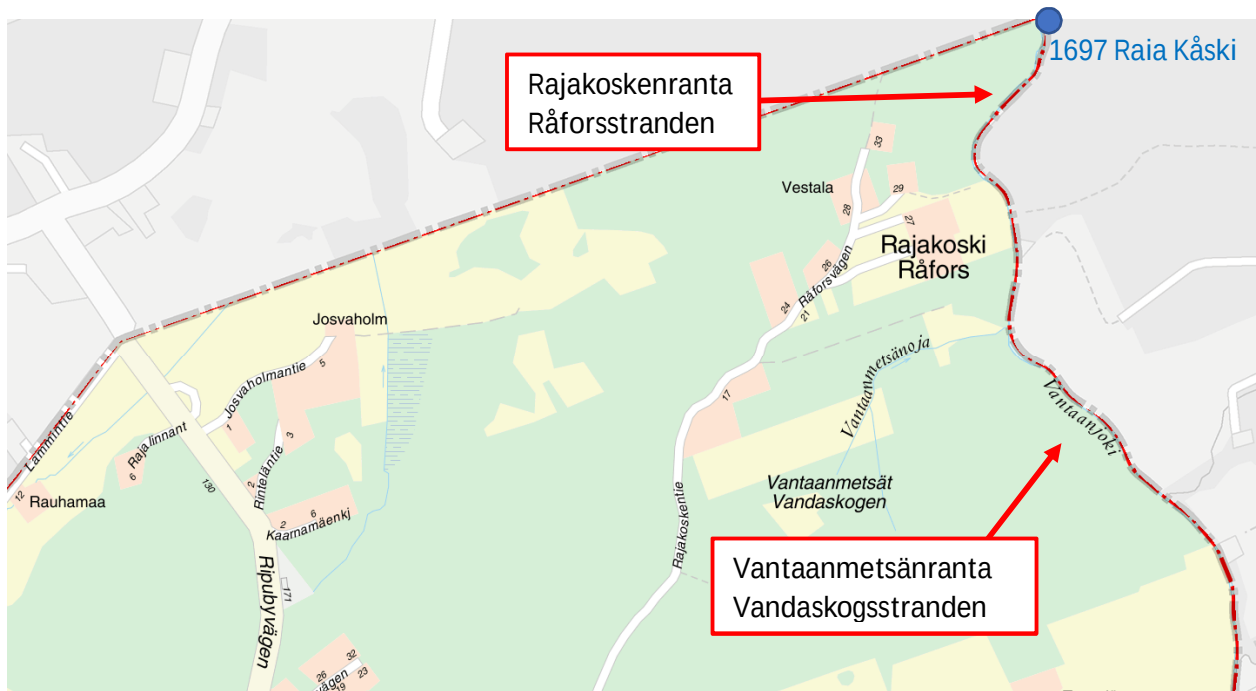


Rajakoskenranta, Råforsstranden

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue Vantaanjoen rannalla Rajakosken (1697 Raia Kåski) luona. Rajamerkki on kolmen kylän ja kolmen kunnan raja. Rajakoski on myös asutus etelämpänä (1957 Rajakoskentie, 1968 Råforsvägen, 2003 Rajakoski, Råfors). (Nr 14.1.2020)

Vantaanmetsänranta, Vandaskogsstranden

Uuden yleiskaavan arvokas luontoalue Vantaanjoen rannalla Vantaanmetsien luona. Täällä kaikilla Seutulan taloilla on ollut oma metsäpalsta (jaettu 1772-73). 1937 Vantaan metsäpalsta, 1956 Vandaskog, 1963 sanottu vandaskuugin, 1966 Vantaam mettät, metiksi, metäks, 2013 Vantaanmetsät, Vandaskogen. (Nr 4.11.2019 ja Kala 9.12.2019 Rajakoskenranta, Råforsstranden) (Nr 14.1.2020)



Kaupunginosa 74 Havukoski

Kormuntaanmäki, Kormtaksbacken

Metsämäki ja asemakaavaluonnoksen virkistysalue Rosenlundintien päässä. Vanhasta paikannimestä 1768 Kormtaka, Kormtacka Åker, Kormtak Äng ... 1913 Kormtakså Kern, Kormtakshagen, Kormtaksbacken, 1963 Harakkasaari, Kormtaksbacken, sanottu kormtaksbakkan.

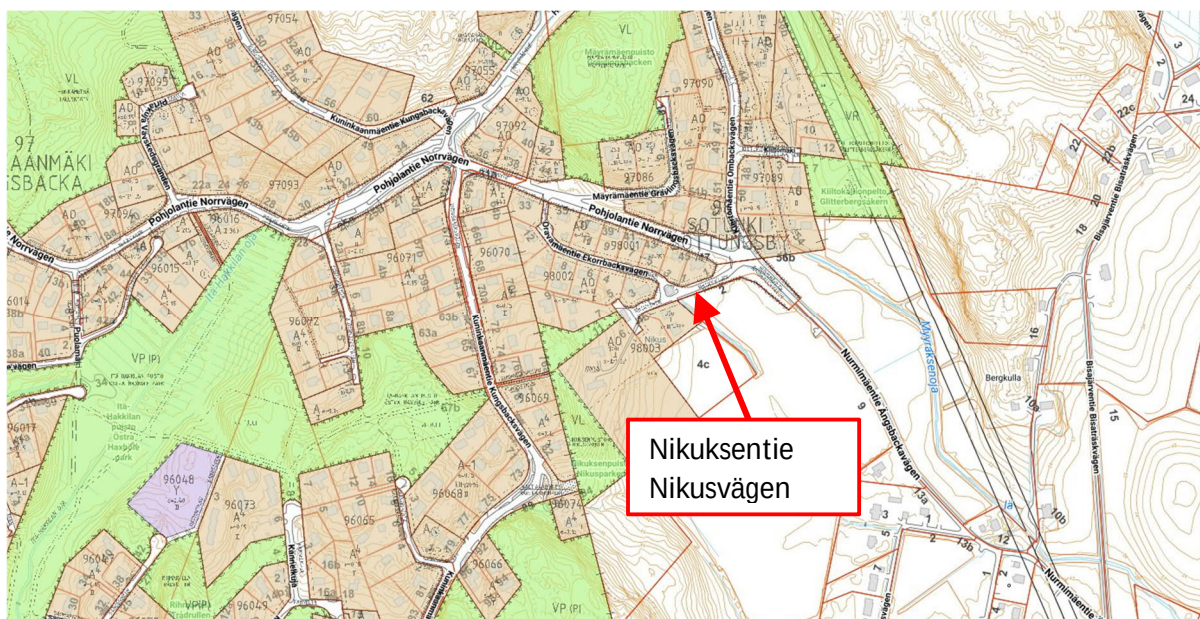
– Nimiin sisältyy suomen sanat kormu ('hiilimiilu') ja taka. Pelto on sijainnut Hanabölen kylästä katsottuna miilun takana. (Nr 19.12.2020)



Kaupunginosa 98 Sotunki

Nikuksentie, Nikusvägen

Nimi on asemakaavassa virheellisesti Nikuksentie, Nikusvägen (nimetty 1993, asemakaavaan 2004). Lähtökohtana on 1913 Nikus torp, sanottu nikos, joka oli Håkansbölen kartanon uusi metsänvartijan-asunto, ja 1920 Smedsistä erotettu lohkotila. Oikeinkirjoitus. (Nr 21.4.2020)





17 §

Tonttien 23139/1 ja 2 varausaikojen jatkaminen Puu-Kivistöstä osaomistusasunnoille ja asunto-osuuskunnalle / Lakea ja Village Co-Living / AK

VD/1383/10.00.02.00/2019

AK/MH

Esitetään Puu-Kivistöstä tonttien 23139/1 ja 2 ja varausaikojen jatkamista 31.12.2021 saakka.

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 12 on hyväksynyt asemakaavan nro 231900 (23 Kivistö / Puu-Kivistö), joka tuli voimaan 12.11.2018. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 850 asukasta.

Korttelin 23139 tonttien 1 ja 2 toteutuksesta on neuvoteltu **Lakean Sydänpuu** hankkeen kanssa (osaomistusasuminen, omaksi-konseptilla) ja **Village Co-Living** rakennuttajayhteisön kanssa (asunto-osuuskuntamallilla toteutettavia asuntoja). Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Tontille 23139/1 on suunniteltu toteutettavaksi **Lakean Sydänpuu**-konseptin mukainen puukerrostalo, jossa testataan rakennuksen hiilijalanjäljen laskentaa koko elinkaaren aikana ja se on osa ARAn kehittämishanketta. Kerrostalo rakennetaan tilaelementeistä siten, että kosteat tilat toteutetaan kivi-/betonirakenteisena ja kuivat tilat puurakenteisena. Lisäksi rakennuksen rahoitus- ja hallintamuoto on osaomistusasunto (omaksi-lunastettava vuokra-asunto) LAKEA:n Omaksi -mallilla. Omaksi -mallissa vuokralla asuva voi hankkia vuokra-aikana asuntoa omakseen vuokraan sisällytettävällä maksuosuudella. Lopullinen omaksi lunastus voi tapahtua 20 vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta. Lakea selvittää mahdollisuutta saada ARA:lta ns. vihreän rahoituksen käyttämistä kohteessa.

Village Co-Living on suunnitellut tontille 23139/2 rakennettavaksi asunto-osuuskuntamallilla toteutettavan puukerrostalon. Hankkeessa yhdistyvät ainakin seuraavat asiat, joita ei perinteisesti ole yhdistetty toisiinsa:

- ARAn takauslaina
- asunto-osuuskunta
- Village Co-Living yhteisöasuminen

Osuuskuntamalleja on monenlaisia, joten yksityiskohdat vaihtelevat mallin mukaan. Asunto-osuuskunta on perinteisen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto. Osuuskuntamallin tarkoituksena on yleensä omistaa ja hallita asuinrakennusta tai -rakennuksia jäsentensä asumisen edistämiseksi. Asunto-osuuskunnat ovat kiinteistöjen omistajia, hallinnoijia ja vuokraajia. Asukkaat puolestaan ovat osuuskunnan jäseniä, joilla on oikeus osallistua osuuskunnan päätöksentekoon ja toimintaan. Keskeistä on, että asunto-osuuskunta on ulkopuoliselle omistajataholle voittoa tavoittelematon. Tämä tarkoittaa sitä, että toiminnan mahdollinen ylijäämä jaetaan osuuskunnan jäsenille ja/tai investoidaan toiminnan kehittämiseen. Asukas hyötyy siis asumisen aikana, eikä esimerkiksi kertaluontoisesti vasta asunnosta luovuttaessa. Asunto-osuuskunnissa sovelletaan osuuskuntalakia ja pääosin asukkaiden oikeudellinen turva määritellään osuuskunnan sisäisillä sopimuksilla. Osuuskunnat pyrkivät täyttämään puuttuvaa lainsäädäntöä luomalla kattavia sopimuksia osuuskunnan sisällä. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa kaikilla asunto-osuuskunnilla on erilaiset sopimukset ja toimintamallit.



Village Co-Living kehittämä asunto-osuusmalli muodostuu kahdesta osuuskunnasta. Rakennuttamisen ammattilaisista muodostuva ryhmä omistaa kehittäjäosuuskunnan ja sen rooli on kohtuuhintaisen kohteen ammattimainen kehittäminen asukasosuus-kunnalle yhdessä asukasosuuskunnan kanssa. Asukasosuuskunta muodostuu kohteen asukkaista (asukasosuuskunnan jäsenistä), jotka haluavat osallistua hankkeen kehittämiseen, päätöksentekoon sekä mahdollisesti harjoittaa liiketoimintaa kohteessa ja ovat valmiita sijoittamaan kohteeseen (osuuskuntamaksu).

Alustavan suunnitelman mukaan kehittäjäosuuskunta vuokraa tontin kaupungilta ja rakennuttaa asuinrakennuksen omistukseensa. Kehittäjäosuuskunta vuokraa asuinrakennuksen asukasosuuskunnalle kohtuuhintaisella pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kehittäjäosuuskunnan perusajatuksena on tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista asukasosuuskunnan jäsenille.

Lakealle varattavaksi esitettävän tontin 23139/1 rakennusoikeus on 2 100 k-m² ja **Village Co-Livingille** varattavaksi esitettävän tontin 23139/2 rakennusoikeus on 2 410 k-m². Tontit 23139/1 ja 2 ovat asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A.

Tonttien 23139/1 ja 2 autopaikat tulevat sijoittumaan LPA-tontille 23140/1 rakennettavaan pysäköntilaitokseen.

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Varattaville tonteille on rakennettava vähintään B-energialuokan asuinrakennukset.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Tonttien käypä yksikköhinta on 550 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin kauppoihin. Hinta on voimassa 30.6.2020 saakka. Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) tonttien 23139/1 ja 2 toteuttajia ei kilpailuteta
- b) varataan Lakea Oy:lle osaomistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23139 tontti 1



- c) varataan Village Co-Living Oy:lle asunto-osuuskuntamallilla toteutettavaan asuntotuotantoon Kivistön korttelin 23139 tontti 2.
- d) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehdoin ja -hinnoin.
- e) tonteille on rakennettava puukerrostalot
- f) tonteille on rakennettava vähintään B-energialuokan asuinrakennukset
- g) varauksen saajan tulee esittää kaupungille hyväksyttäväksi laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ja osuuskuntien säännöt sekä osuuskuntien väliset vuokrasopimukset ja muut niihin liittyvät sopimukset ennen tontin ostamista tai vuokraamista kaupungilta
- h) tonttien 23139/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 30.6.2020 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tonttien 23139/1 ja 2 varaamisen jälkeen Puu-Kivistön asemakaava-alueelta sekä viereiseltä Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueelta löytyi erittäin uhanalaiseksi luokiteltuja lahopaviosammaleiintymiä, joiden takia muun muassa Puu-Kivistön asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentamista ei ole voitu aloittaa suunnitellun aikataulun mukaisesti.

Lahokaviosammaleiintymien jälkeen kaupunki haki elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY:ltä) Puu-Kivistön alueelta lahopaviosammaleiintymien siirtolupaa, josta luonnonsuojeluliitto valitti Helsingin hallinto-oikeuteen. Asia on edelleen hallinto-oikeudessa käsiteltävänä.

Koska tonttien 23139/1 ja 2 varausajat päättyvät 30.6.2020 toimijoista riippumattomista syistä, on tarkoituksenmukaista jatkaa tonttivarauksia 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on päätösvaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että jatketaan tonttien 23139/1 ja 2 varausaikaa 31.12.2021 saakka muiden varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- kartta tonteista 23139/1 ja 2 varaus

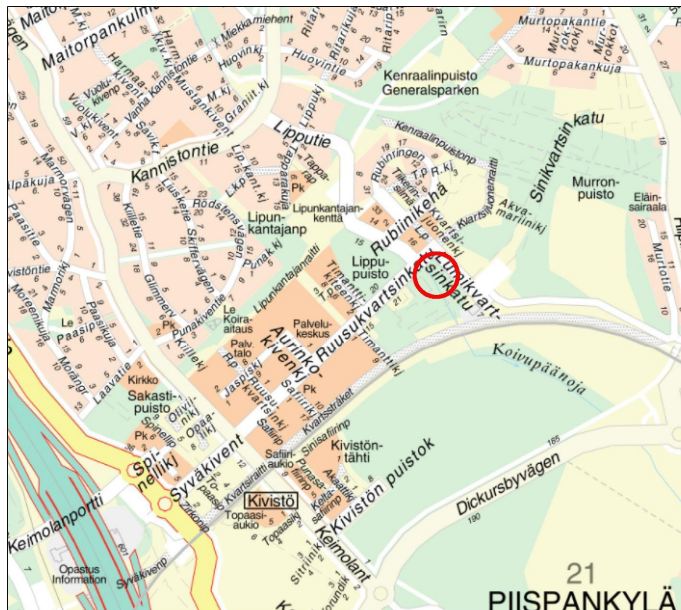
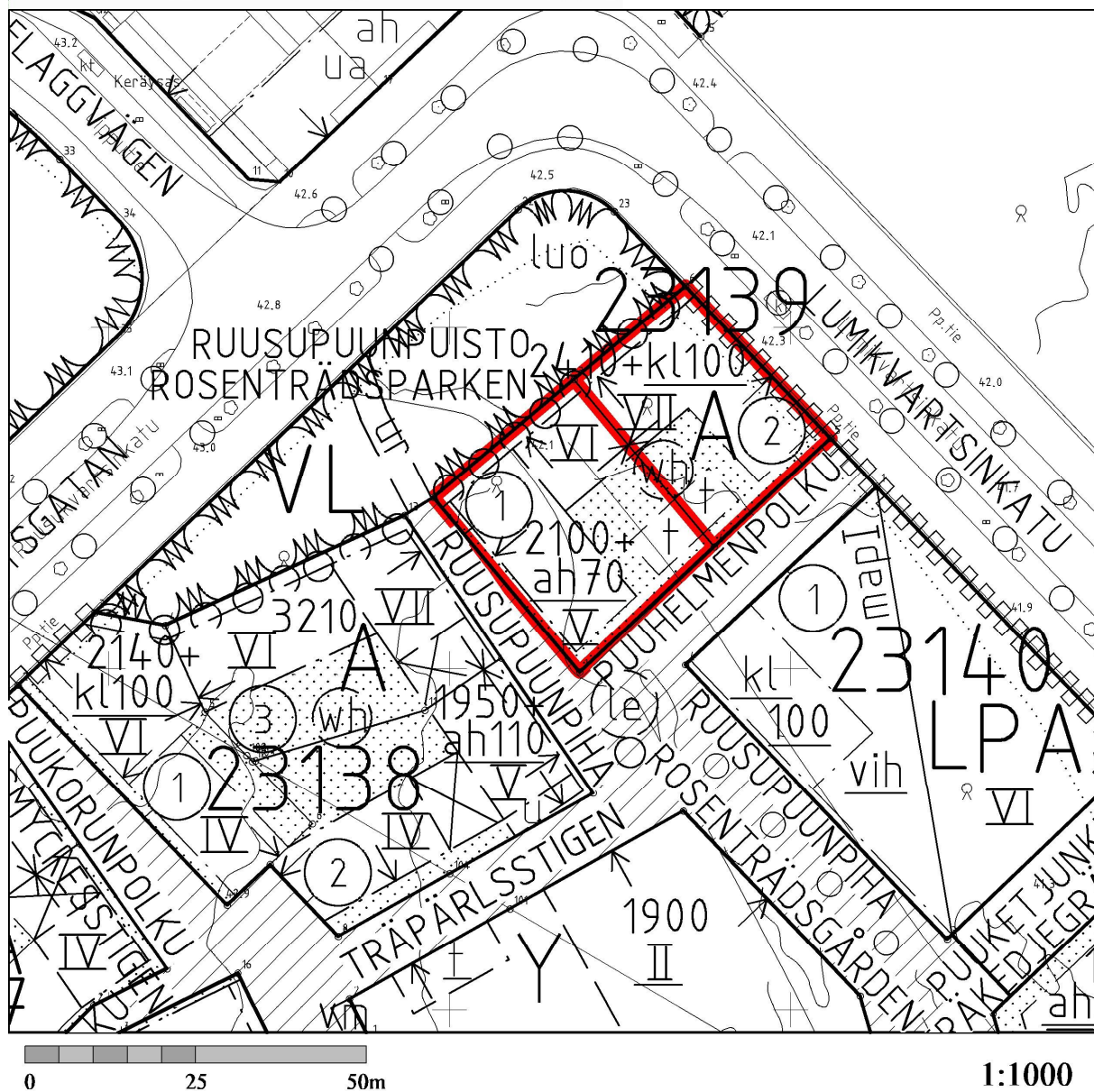
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


**TONTTIEN VARAAMINEN /
Lakea / Village Co-living**
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)
Kortteli: 23139
Tulevat tontit 1 ja 2




18 §

Kivistön tonttien 23151/4 ja 5 varausajan jatkaminen / YIT Rakennus Oy / AK

VD/3548/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään Kivistön tontin 23151/4 varausajan jatkamista 30.6.2021 saakka ja tontin 23151/5 varausajan jatkamista 31.12.2021 saakka sekä autopaikan vastikkeiden perimistä YIT Rakennus Oy:tä.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteena on luoda Kivistön keskustaan omaleimainen yhteisöllinen asuinkortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä virikkeellinen urbaani kaupunkiympäristö. Kilpailuohjelmassa haetaan korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja esimerkiksi yhteisökäyttöiseen asukastilaan ja yhteiselle korttelipihalle.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu kilpailijaryhmille, joissa on mukana vähintään kaksi nimettyä rakennuttajaa. Kilpailuun osallistuvien tulee laatia kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat. Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisidean, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin kilpailuehdotuksiin tai hylätä kaikki kilpailuehdotukset. Kilpailuehdotuksessa voi myös ehdottaa kilpailutontin jakamista useammaksi tontiksi.

Kilpailutontti sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella korttelissa 23151. Kortteliin 23151 on vireillä tonttijaon muutos ja kilpailu koskee tulevaa tonttia 23151/3. Korttelin pohjoisosan tulevalle tontille 23151/2 tullaan rakentamaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohde. Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt asemakaavan nro 231800 (Kivistön keskusta-asuminen 5), joka tuli voimaan 1.2.2017. Voimassa olevassa asemakaavassa kilpailutontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeus on 11 730 k-m². Tontin autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen tontille 23152/2.

Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeudesta noin puolet osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (pääosin pitkä korkotuki) ja noin puolet vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Omistusasunnoista korkeintaan 30 % saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään kiinteään hintaan 550/k-m² eikä niitä myydä tonttirahastoille. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kilpailun järjestelyistä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on 29.5. - 29.9.2017. Kilpailu toteutetaan avoimena kilpailuna ja kilpailuehdotukset arvioi virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Lopulliset tontinluovutus päätökset tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 20

Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:

Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017.

Kilpailusta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla, mediatiedotteella sekä alan toimijoille sähköpostijakelulla.

Kilpailuehdotuksia saatiin kilpailun määräaikaan mennessä yhteensä yhdeksän kappaletta.

Kilpailuehdotukset sisälsivät kilpailuohjelmassa vaaditut nimimerkkikuoret ja hankesuunnitelmakuoret, joten kaikki ehdotukset hyväksyttiin mukaan kilpailuohjelman mukaiseen arviointiin.

Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja. Arviointiryhmään kuului maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajia sekä sosiaali- ja terveystoimen edustaja. Kilpailuehdotusten arviointi keskittyi neljään osatekijään: yhteisöllisyyden ideaan ja ratkaisuihin, suunnitelman toiminnallisuuteen, asumismuotojen monipuolisuuteen ja asuntojen huoneistotyyppijakaumaan sekä Kivistön kaupunkikuvallisten tavoitteiden ja taiteen konseptin toteuttamisedellytyksiin.

Kilpailuehdotusten arviointi suoritettiin hankesuunnitelmakuoren sisältämän aineiston pohjalta. Kilpailuehdotusten arvioinnin ja voittajan valinnan jälkeen avattiin rakennuttajien tiedot sisältäneet nimimerkkikuoret ja kilpailuryhmien tiedot yhdistettiin kilpailuehdotukseen. Kaikille kilpailuun osallistuneille kilpailuryhmille tullaan lähettämään lyhyt palaute kilpailuehdotuksista.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat kilpailuehdotukset ja kilpailuryhmät:

1. Juttupa: Rakennusliike Lapti Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
2. Kivistön Saunapolku - Convivialità: Fira Oy ja Setlementtiasunnot Oy
3. Korttelikylä: YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö
4. Korundi: COR-Group/Health City Finland Oy ja Arttuasunnot Oy
5. Kymmenen tikkua laudalla: Bonava Suomi Oy, Avain Yhtiöt Oy ja Validia Asuminen – Invalidiliiton Asumispalvelut Oy
6. Mitä kuuluu?: T2H Rakennus Oy ja A-Kruunu Oy
7. Mosaiikki: SRV Rakennus Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
8. Piiri: Lujatalo Oy ja Sisco Oy
9. Yhteistuumin: Suomen Asuntokehitys Oy, VRP Etelä-Suomi Oy ja Y-Säätiö/Kiinteistö Oy M2-Kodit

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä "Korttelikylä", jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnittelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi. Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille kiinteään hintaan 550 euroa/k-m2. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään luovutushetkellä voimassa



olevalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla (vuonna 2017 ARA-hinta on 388 euroa/k-m²).

Kilpailutontin 23151/3 asukaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti LPA-tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy ja korttelien 23150-23153 AK-tonttien asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeuden 11 730 k-m² mukaisesti autopaikkoja tulee olemaan yhteensä 90. Alustavan aikataulun mukaan pysäköintilaitos on valmis kesällä 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n ja Asuntosäätiön kilpailuehdotus Korttelikylä.
- b) varata Kivistön tontti 23151/3 YIT Rakennus Oy:lle ja Asuntosäätiölle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö ovat hakeneet tontin 23151/3 varausajan jatkamista, koska Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu on vienyt oletettua enemmän aikaa kuin alun perin oli arvioitu. Suunnitelmia on esitelty kaupungin viranomaisille. Viimeisimpien keskustelujen perusteella suunnittelun periaatteita on tietyiltä osin vielä tarpeen tarkentaa. Suunnitelmien päivitys ja korttelin voittaneen kilpailuehdotuksen tarkoituksenmukaisen toteutuksen varmistaminen vaatii täten lisää aikaa. Molempien hanketta on koko ajan aktiivisesti edistetty sekä KIAS:n että rakennusvalvonnan kanssa.

Edellä mainituista syistä johtuen on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin varausaikaa 31.9.2019 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 23151/3 varausaikaa 31.9.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kilpailutontti 23151/3 on jaettu kolmeksi eri tontiksi, joista kaksi on varattu YIT:lle (tontit 23151/4 ja 5) ja yksi Asuntosäätiölle (tontti 23151/6). **Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy** on nyt käynnistämässä asumisoikeuskohdetta Kivistössä tontille 23151/6.

YIT Rakennus Oy on hakenut tonttien 23151/4 ja 5 varausaikojen jatkamista, koska YIT:lle on Kivistössä toinen hanke rakenteilla ja Kivistön asuntomarkkinoilla on paljon myymättömiä asuntoja.

Tonttien 23151/4 ja 5 autopaikat 64 kpl sijoittuvat LPA -tontille 23152/ 2 valmistuneeseen pysäköintilaitokseen. Kaupunki on joutunut rahoittamaan etupainotteisesti autopaikkojen rakentamista. Tästä syystä kaupungille aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia tonttivarauksen jatkoista. Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut YIT:n kanssa siitä, että YIT maksaa kaupungille rakentamisen aloituksen siirtymisestä johtuvia autopaikkojen (64 kpl) yhtiövastikkeet.

Edellä mainituitten syitten takia on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2020 saakka ja tontin 23151/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2020 saakka ja tontin 23151/5 varausaikaa 31.12.2020 saakka
- b) periä 64 autopaikan osalta yhtiövastikkeet YIT Rakennus Oy:tä

Käsittely:

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

Kiinteistöjohtajan esityksestä tehtiin päätöksen esittelyosaan seuraava korjaus: Esittelytekstissä todetaan, että Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on nyt käynnistämässä asumisoikeuskohdetta Kivistössä tontille 23151/6. Oikea toteamus on, että Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on nyt käynnistämässä valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantokohdetta Kivistössä tontille 23151/6.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

YIT Rakennus Oy on hakenut tonttien 23151/4 ja 5 varausaikojen jatkamista vuodella, koska YIT:lla on Kivistössä toinen hanke ennakkomarkkinoinnissa, joka lähtisi rakenteille ennen tontteja 23151/4 ja 5.

YIT on vastannut tonttien 23151/4 ja 5 pysäköintipaikkojen (64 kpl) ylläpitokustannuksista suunnitteluvarausaikana, joten jo rakennettujen autopaikkojen ylläpitokustannuksista ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Edellä mainituitten syitten takia on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2021 saakka ja 5 varausaikaa 31.12.2021 saakka.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen, kun myönnettävä pidennys on yli yhden vuoden. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on päätösvaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa tontin 23151/4 varausaikaa 30.6.2021 saakka ja tontin 23151/5 varausaikaa 31.12.2021 saakka
- b) periä 64 autopaikan osalta yhtiövastikkeet YIT Rakennus Oy:tä

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 23151/4 ja 5 varaus

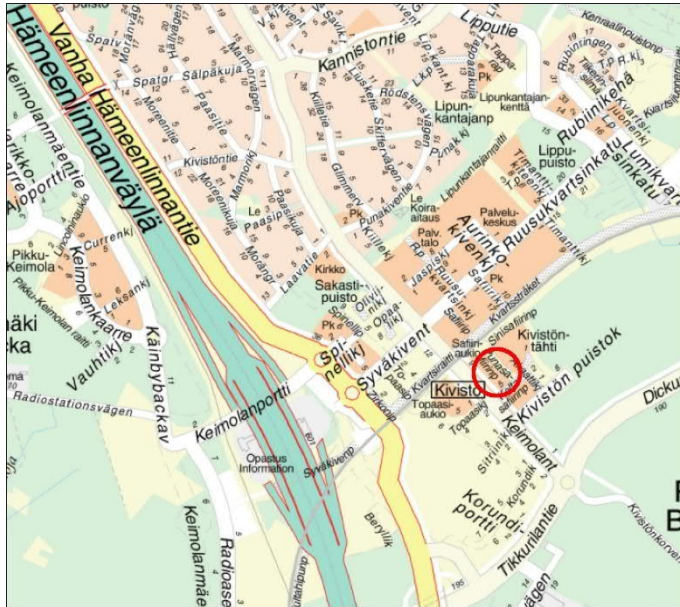
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTTIEN VARAAMINEN / YIT Rakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23151

Tontti: 4

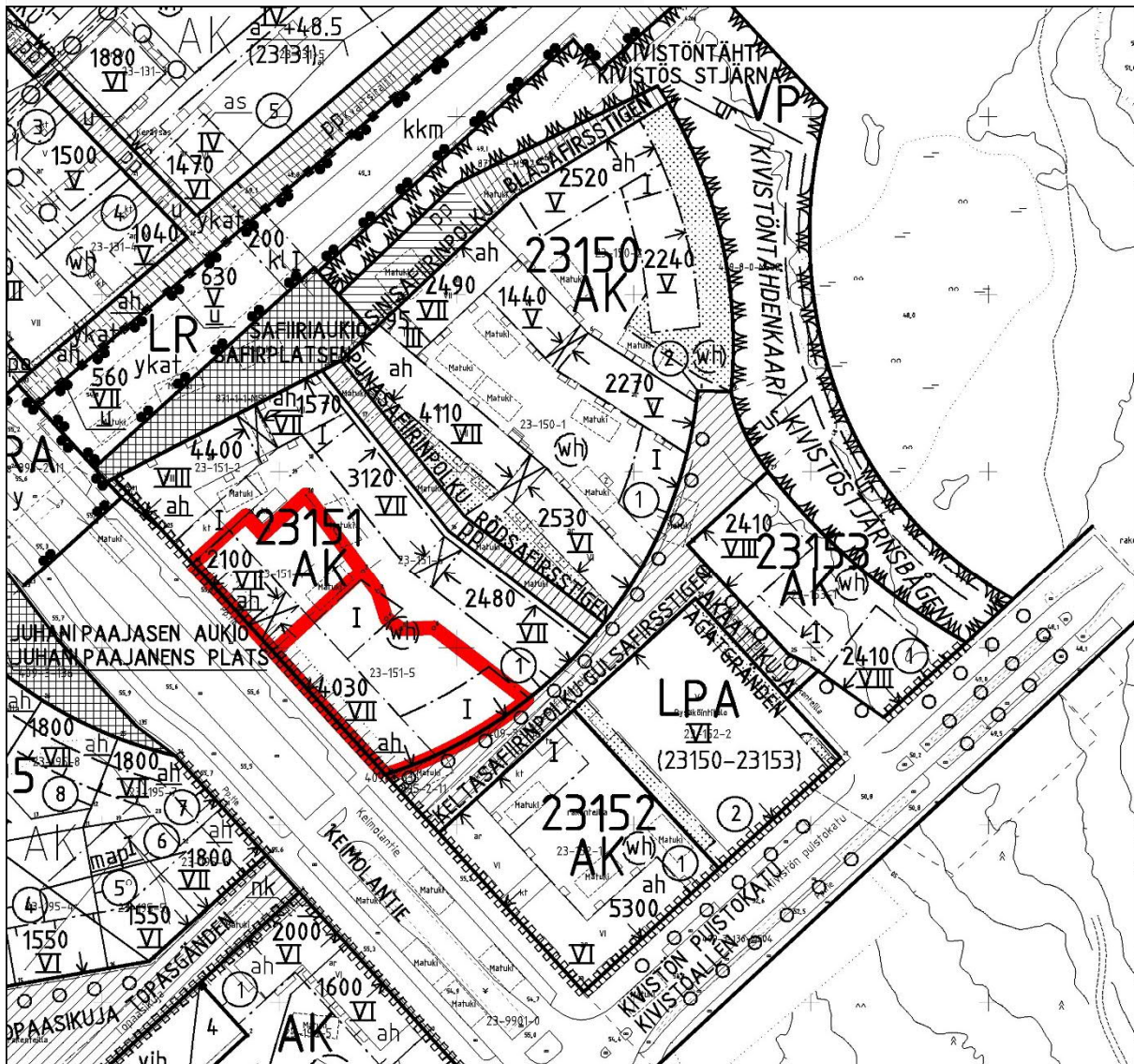
Pinta-ala 1090 m²

Rakennusoikeus 2100 k-m²

Tontti: 5

Pinta-ala 1976 m²

Rakennusoikeus 4030 k-m²



0 50 100m

1:2000



19 §

Tonttivarauksien jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy / AK

VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/AK/GK

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 korttelin 23184 tontin 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle Kivistön koulun alueen kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. SRV Rakennus Oy on kahdesti järjestänyt korttelin 23184 tontin 2 ennakkomarkkinoinnin, mutta varauksia on tehty erittäin vähän. Yhtiö anoo tonttien 1 ja 2 tonttivarauksien jatkamista 31.12.2021 asti.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.1.2019 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen 28.4.2020, jossa selostetaan tonttien suunnittelutilannetta ja ennakkomarkkinoinnin tulosta, jonka johdosta yritys hakee jatkoa tonttivaraukselleen. Tonttivaraukset ovat nyt voimassa 30.6.2020 asti.

SRV Rakennus Oy:llä on 7.3.2019 myönnetty rakennuslupa As Oy Vantaan Meritähdelle, joka koskee korttelin 23184 tonttia 2. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin helmikuussa 2019 ja lopetettiin toukokuun 2019 alussa vaimean kysynnän vuoksi. Kohteen 99 asunnosta varattiin vain seitsemän asuntoa ennakkomarkkinoinnin aikana. Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin uudelleen 13.1.2020 ja 28.4.2020 mennessä kohteesta oli varattu 13 asuntoa. Ennakkomarkkinointi on päätetty lopettaa jälleen vaimean kysynnän vuoksi. Yhtiö toteaa, että koronaepidemiolla on ollut negatiivisia vaikutuksia kysyntään ja että koronan yhteiskunnalliset ja kansantaloudelliset pitkän aikavälin vaikutukset ovat vielä kaikille epäselviä.

SRV Rakennus Oy hakee korttelin 23184 tonteille 1 ja 2 tonttivarauksen jatkamista 31.12.2021. Yhtiö hakee tonttivarauksille jatkoa markkinatilanteen rauhoittamisen ja hankkeen aloittamisen mahdollistamien keinojen löytämiseksi.

Kivistön entisen koulun alueella järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. SRV Rakennus voitti yhden kolmesta kohteesta. Toisen kohteen (kortteli 23184 tontti 3 ja kortteli 23186 tontti 3) voitti Fira Oy. Näiden tonttien varaukset päättyvät 30.6.2021. Kolmannen kohteen (kortteli 23186 tontit 1, 2 ja 4) voitti OP Asuntorahasto I Ky, joka kuitenkin luopui varauksistaan. Varaukset siirrettiin kilpailussa kohteessa toiseksi tulleelle Fira Oy:lle. Näiden tonttien varaukset päättyvät 30.9.2020.

Kilpailun jälkeen on toistaiseksi ainoastaan SRV Rakennus Oy hakenut rakennuslupaa ja tehnyt jo kahdesti ennakkomarkkinointia. Tällä perusteella yhtiöllä on asialliset perusteet tonttivarauksen jatkamiselle. Eräänä syynä huonoon markkinointitulokseen on varmasti ollut kaupallisten palvelujen puute Kivistössä, ja Kivistön kauppakeskuksen tarve on tullut esille useissa keskusteluissa toimijoiden kanssa.

Kivistön entisellä koulun alueella on kuitenkin syytä pohtia kokonaisuudessaan alueen varausten jatkamista ja niiden perusteita, kun Fira Oy:n tonttivaraukset toisessa kohteessa päättyvät 30.6.2021. Tämän jälkeen on mahdollista arvioida kilpailualueen tonttivarauksen ehtoja uudelleen tai laittaa tontit kokonaan uuteen kilpailutukseen. Tämän takia SRV Rakennus Oy:lle on perusteita jatkaa tonttivarauksia 30.6.2021 asti ja toivoa, että markkinatilanne muuttuu tulevana talvena ja yhtiö onnistuisi ennakkomarkkinoissa.



Vuoden 2020 alussa voimaan tulleen hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 20 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. tonttivarauksista silloin, kun kaupunkisuunnittelulautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrausta. Kohdan 8 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää mm. asuntotonttien myymisestä silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen tonttivarauksen jatkamisesta päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 tonttivarauksia 30.6.2021 asti.
- b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa, ja
- c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- d) kaupunki saa varausaikana luovuttaa tontit muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes SRV Rakennus Oy ostaa tontit.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- SRV Rakennus Oy:n kirje 28.4.2020 / henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle

Tonttivarauksen tausta

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

SRV Rakennuksen ehdotus "Koralli" valittiin korttelin kohteen 1 (92-23-184 tontit 1 ja 2) voittajaksi ja sille on myönnetty tonttivaraus tontille 2 30.6.2019 ja tontille 1 30.6.2020 saakka. Tontin 2 varaukselle haettiin 27.5.2019 jatkoaikaa 30.6.2020 saakka ja sen myönnettiin.

Aikataulutilanne

Ensimmäiselle hankkeelle ("As Oy Vantaan Meritähti" – tontti 2) myönnettiin rakennuslupa 7.3.2019.

2019 tilanne

Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin kilpailun ja sitä seuranneiden päätösten mukaisella keskineliöhinnalla helmikuussa 2019 ja lopetettiin toukokuun alussa 2019 vaimean kysyntä tilanteen vuoksi. Kohteen 99 asunnosta seitsemän varattiin ennakkomarkkinoinnin aikana.

2020 tilanne:

Kohteen ennakkomarkkinointi aloitettiin uudelleen 13.1.2020 ja 28.4.2020 mennessä kohteen 99 asunnosta on varattu 13 asuntoa. Ennakkomarkkinointi lopetetaan huhtikuun 2020 lopussa, johtuen vaimeasta kysynnästä. Korona-epidemiolla on ollut negatiivisia vaikutuksia kysyntään. Koronan yhteiskunnalliset- ja kansantaloudelliset pitkän aikavälin vaikutukset ovat vielä kaikille epäselviä.

Tonttivarauksen jatko

Esitämme tontin 1 tonttivarauksen jatkamista 31.12.2021 saakka.

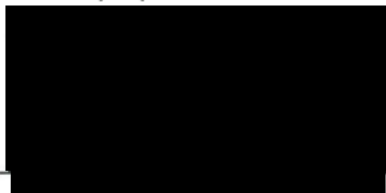
Esitämme tontin 2 tonttivarauksen jatkamista 31.12.2021 saakka.

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

Espoossa 28.4.2020

Kunnioittaen,

SRV Rakennus Oy:n puolesta



Kim Jolkkonen

Asuntoliiketoiminnan johtaja



Juha Kuusiniemi

Rakennuttaja johtaja



20 §

Myyrmäen tontin 15403/2 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle / AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Esitetään Myyrmäessä tontin 15403/2 myymistä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoon 2 545 000 kauppahinnalla ja AH-tontista 15403/5 määräosan 5000/15150 luovuttamista Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi 13.3.2017 § 25 tonttivarauksen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle korttelista 15403 yhdelle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille valtion tukemaa opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoa varten kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla. Tonttivaraus on ollut voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 tonttivarausta 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 24 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.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle varatun korttelin 15403 tontin 2 asuinrakennusoikeus on 5 000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA-tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostui noin 2,2 M€.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) antoi 7.4.2020 päätöksen, jossa se hyväksyi kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Kohteeseen on tulossa 124 erityisasuntoa opiskelijoille. ARA hyväksyi korkotuettaviksi ja avustettaviksi kustannuksiksi (sis alv:n) enintään 17 173 200 euroa. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr voi aloittaa rakennustyöt välittömästi. Jos rakennustöiden aikana ilmenee muutostarpeita hyväksyttyihin suunnitelmiin tai kustannuksiin taikka käyttötarkoitukseen, ARA:lta on haettava etukäteen hyväksyntä muutoksiin.

Kun kohde on valmis, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n on viimeistään 3 kuukauden kuluessa ilmoitettava ARA:lle hankkeen toteutuneet kustannukset ja vastaava rahoitus. ARA vahvistaa kohteen valmistuttua hyväksyttävät kustannukset enintään toteutuneen suuruisina.

Korttelin 15403 tontti 2 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla 509 €/k-m². Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Myyrmäen juna-aseman läheisyydessä. Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 509 €/k-m² x 5000 km² = 2 545 000 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2020 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion tukemia opiskelijoiden vuokra-asuntojajhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (5 000 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista 15403/2 lisäkauppahintaa (509 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin



lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 15403/2 on myönnetty.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15403 sisällä olevan AH-tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) korttelin rakentajille. AH-tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. AH-tontti jaetaan korttelin rakentajille määräosina rakennusoikeuksien suhteessa. AH-tontin osuus sisältyy AK-tontin hintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 13.3.2017 § 25 mukaan tonttivaraukselle asetetaan tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvien osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinoitua, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.
- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoita alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.
- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee 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.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 2 valtion tukemaa opiskelijoiden vuokra-asuntotuotantoa varten 2 545 000 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) luovuttaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 5000/15150 suuruisen määräosan korttelin 15403 tontista 5 ja
- c) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutus sopimus on allekirjoitettu.



Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 15403/2
- Kartta 15403/5

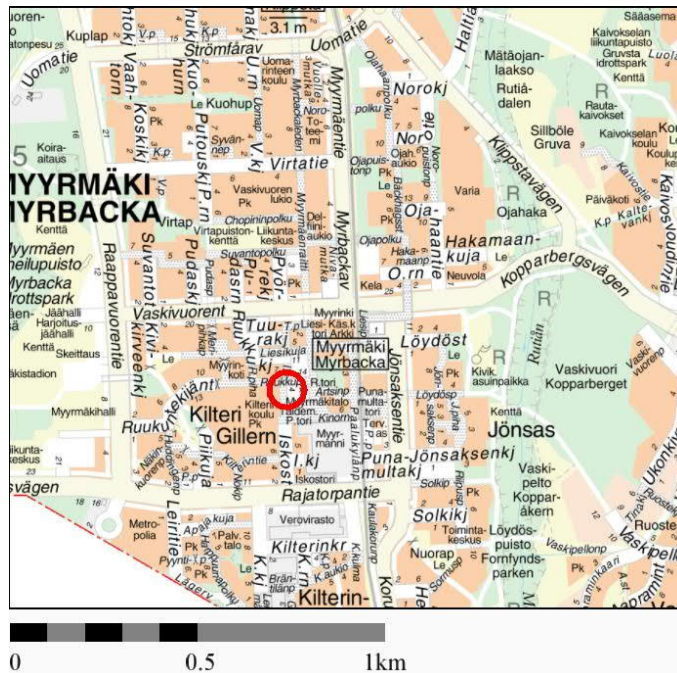
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

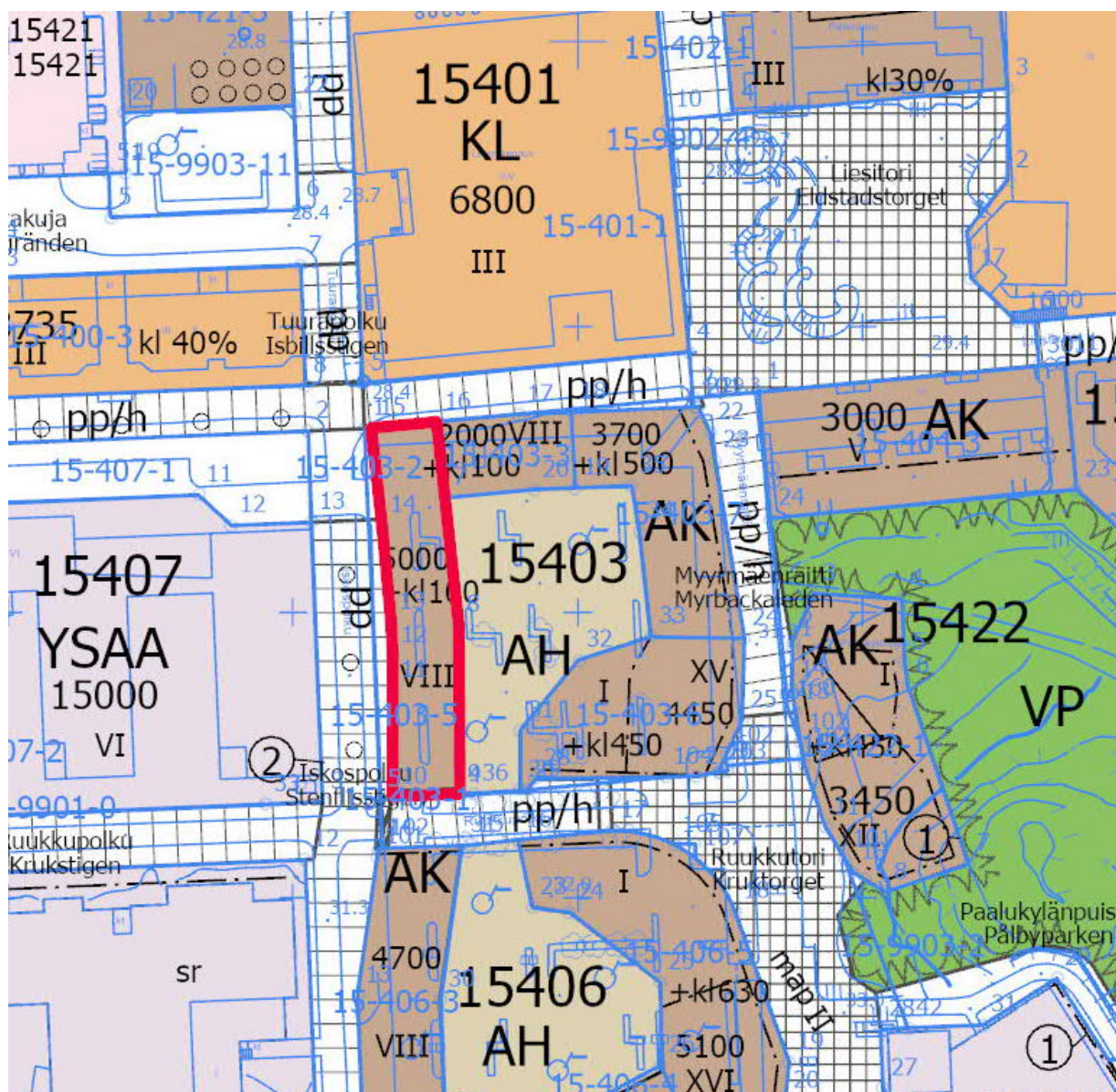
KOHTEEN SIJAINTI

TONTIN MYYNTI /
HOAS

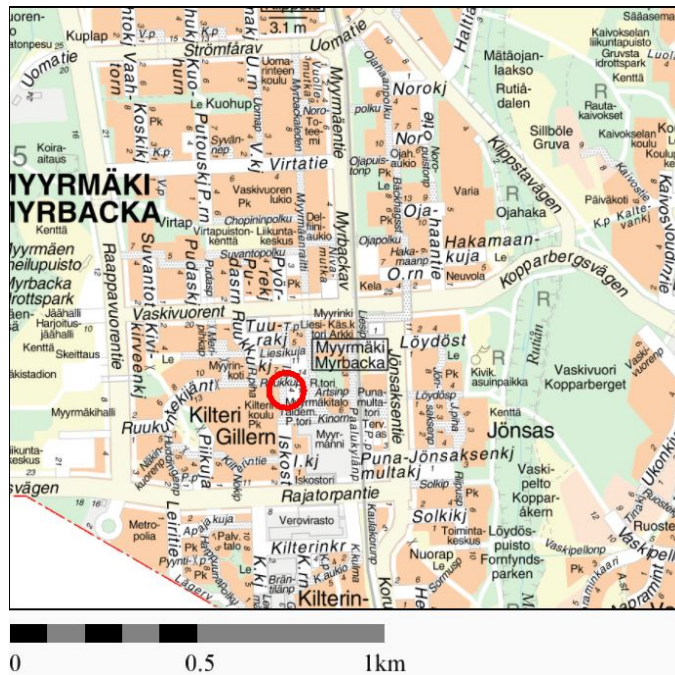
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15403

Tontti: 2

Pinta-ala 758 m²Rakennusoikeus 5100 k-m²

KOHTEEN SIJAINTI



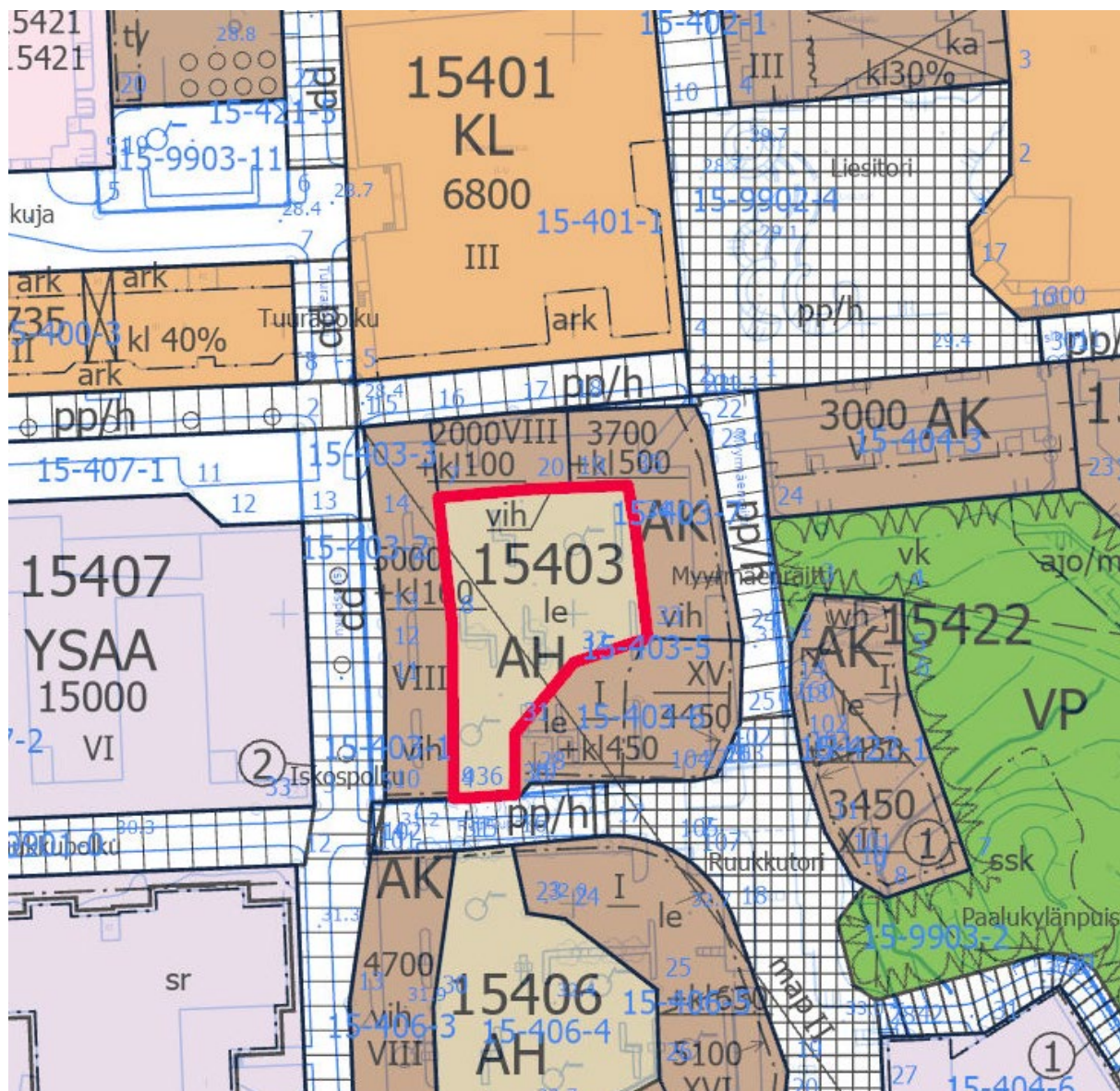
TONTIN MYYNTI /

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15403

Tontti: 5

Pinta-ala 1277 m²





21 § **Myyrmäen tonttien 15403/6 ja 7 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Lumo Kodit Oy:lle /AK**

VD/8515/10.00.02.00/2014
AK/GK

Esitetään Myyrmäessä tonttien 15403/6 ja 7 myymistä Lumo Kodit Oy:n perustamille Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8 ja Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14 -nimisille yhtiöille vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 4 075 000 kauppahinnalla ja AH-tontin 15403/5 määräosan 8150/15150 luovuttamista Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8 ja Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14 -nimisille yhtiöille. Tonttien 15403/6 ja 7 kauppahinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt 13.3.2017 § 25 tonttivarauksen VVO-yhtymälle Oyj:lle korttelista 15403 kahdelle ohjeelliselle tonttijaon mukaiselle tontille vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten 500 €/k-m² yksikkö hinnalla, 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 tonttivarauksia 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 24 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 yksikkö hinnaksi vapaarahoitteisista vuokra-asuntotonteista 500 €/k-m². Kilpailuohjelman mukaan tarjotut rakennusoikeuden yksikkö hinnat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen 1.4.2015 lähtien. Liiketilojen rakennusoikeuden hinta sisältyi tarjouksessa asuntorakennusoikeuden hintaan. Arvioitu kauppahinta kahdesta AK-tontista, joiden asuntorakennusoikeus on 8.150 k-m² ja liikerakennusoikeus 950 k-m², on noin 4,1 M€ ilman indeksikorjausta.

Huhtikuussa 2015 elinkustannusindeksi 1951:10=100 on ollut 1908 ja viimeisin julkaistu huhtikuun 2020 elinkustannusindeksi oli 1966, jolloin tontin yksikkö hinta olisi 515 €/k-m² ja tontin kokonaishinta olisi noin 4,2 M€. Yksikkö hinta tarkentuu, kun tiedetään kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15403 sisällä olevan AH -tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) kortteleiden rakentajille vastikkeetta. AH-tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan tonttivaraukselle asetetaan tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvien osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinoitua, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.



- Seurantaryhmän tehtävänä on 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 hyväksyttävä kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.
- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3700 k-m² ja 4450 k-m²), kaupungilla on oikeusperiä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi 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 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Lumo Kodit Oy/Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 7 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 850 000 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti.
- b) myydä Lumo Kodit Oy/Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 6 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 2 225 000 euron kauppahinnalla, jota korotetaan elinkustannusindeksin muutoksella 1.4.2015 lähtien kaupantekohetkeen asti.



- c) että tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
- d) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Liesikuja 8:lle määräosa 3700/15150 korttelin 15403 tontista 5
- e) luovuttaa Asunto Oy Vantaan Ruukkupolku 14:lle määräosa 4450/15150 korttelin 15403 tontista 5
- f) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.
- g) Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 15403/6 ja 7
- Kartta 15403/5

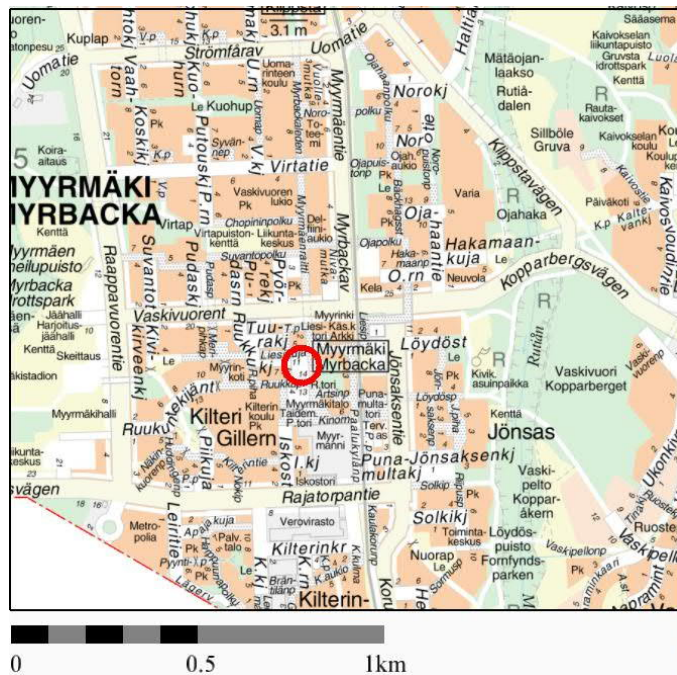
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1 Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI

TONTTIEN MYYMINEN /
Lumo Kodit Oy

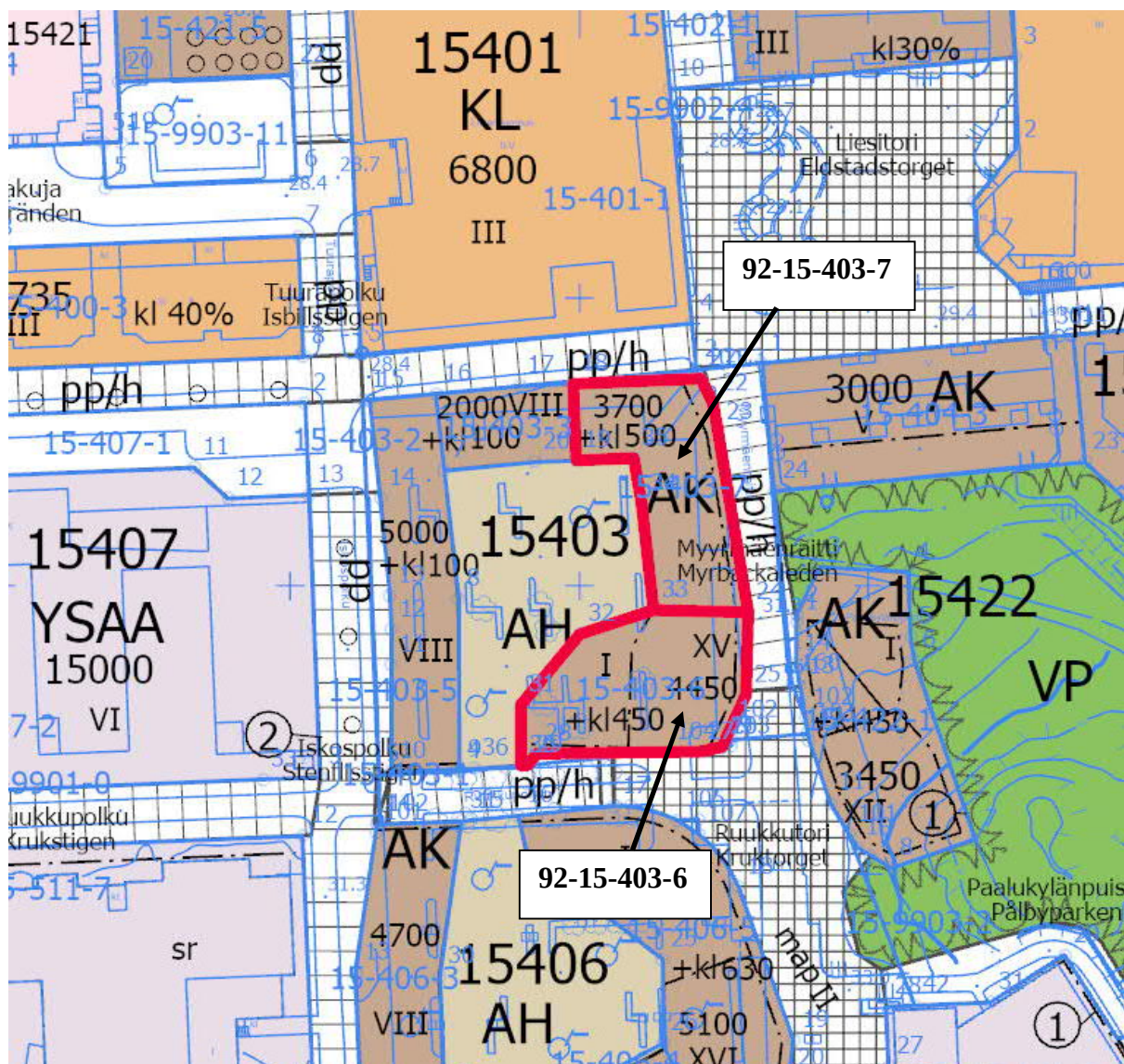
Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15403

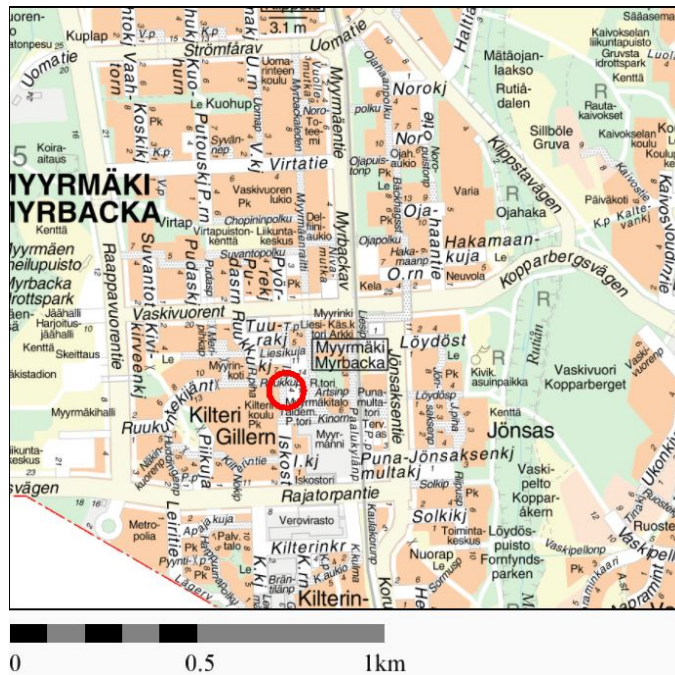
Tontti: 6

Pinta-ala 811 m²Rakennusoikeus 4900 k-m²

Tontti: 7

Pinta-ala 742 m²Rakennusoikeus 4200 k-m²

KOHTEEN SIJAINTI



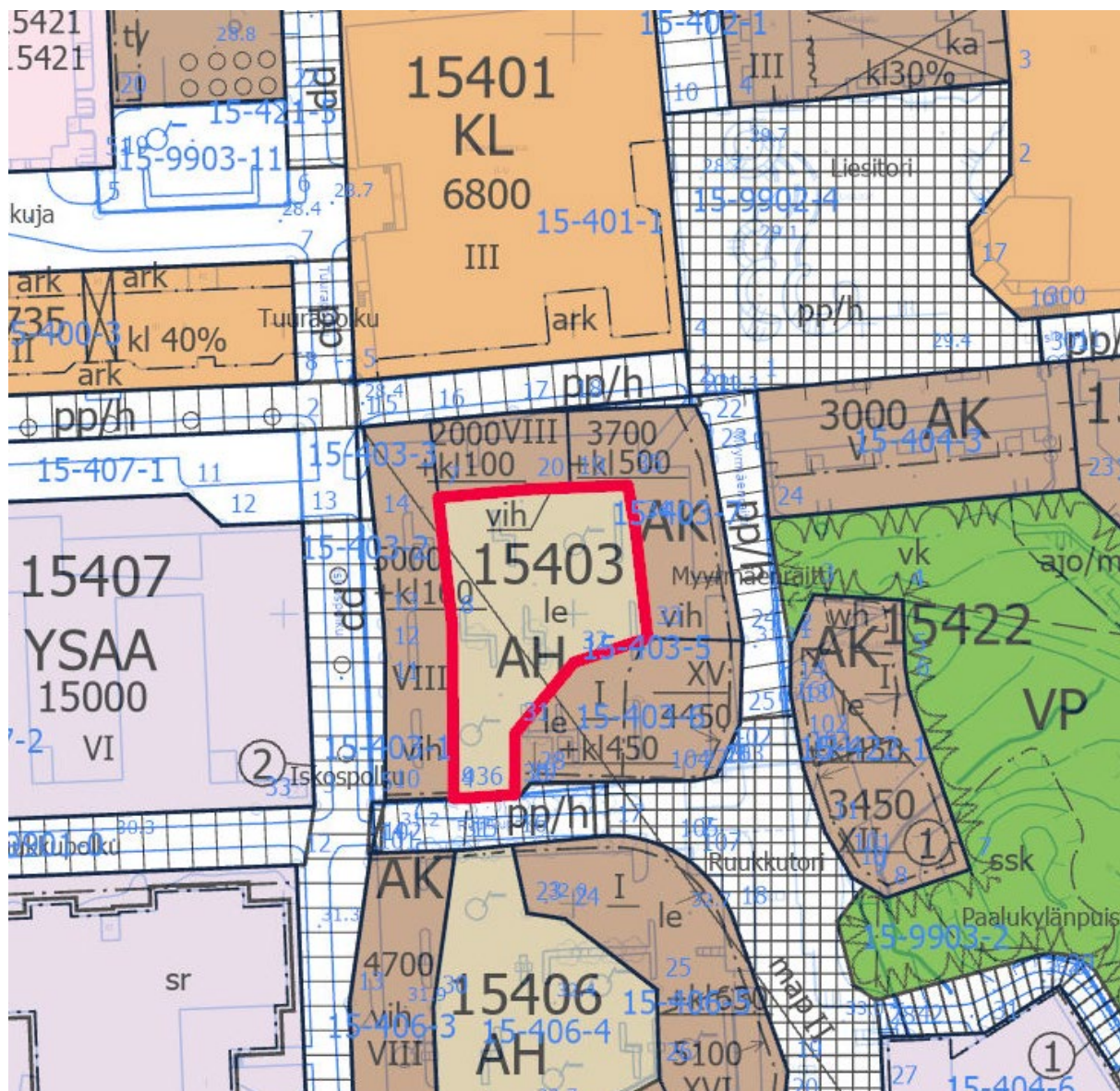
TONTIN MYYNTI /

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15403

Tontti: 5

Pinta-ala 1277 m²





22 §

Myyrmäen tontin 15403/3 myyminen ja AH-tontin 15403/5 määräosan luovuttaminen Asoasunnot Uusimaa Oy:lle /AK

VD/8515/10.00.02.00/2014

AK/GK

Esitetään Myyrmäessä tontin 15403/3 myymistä Asoasunnot Uusimaa Oy asumisoikeustuotantoon 1 018 000 euron kauppahinnalla ja AH-tontista 15403/5 määräosan 2000/15150 luovuttamista Asoasunnot Uusimaa Oy:lle.

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa, joka pidettiin 26.11.2014-31.3.2015, kaupunki pidatti oikeuden osoittaa 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Tonttivaraus perustuu kaupungin järjestämään kilpailuun valtion tukemista asumisoikeustuotannon tonteilla. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.8.2016 § 19 varata asemakaavamuutoksen nro 001925 mukainen Myyrmäen tontti Asoasunnot Uusimaa Oy:lle. Tonttivaraus oli voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi 13.3.2017 § 25 tonttivarauksen Asoasunnot Uusimaa Oy:lle korttelista 15403 ohjeellisen tonttijaon mukaiselle tontille valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten kaupantekohetkellä ARA-tuotantoon sovellettavalla tonttien enimmäishinnalla. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.3.2017 § 25 antama tonttivaraus korvasi aiemmin annetun tonttivarauksen. Tonttivaraus on ollut voimassa 1,5 vuotta asemakaavamuutoksen nro 001925 voimaantulosta. Asemakaavan muutos tuli voimaan 18.10.2017. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jatkanut 1.4.2019 § 17 tonttivarausta 31.12.2019 asti ja 9.12.2009 § 24 31.12.2020 asti.

Asoasunnot Uusimaa Oy:lle varatun korttelin 15403 tontin 3 asuinrakennusoikeus on 2 000 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m². Vuoden 2017 ARA-tontinhinnalla kauppahinnaksi muodostui noin 0,9 M€.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) antoi 9.4.2020 päätöksen, jossa se hyväksyi kohteen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Kohteeseen on tulossa 35 vuokra-asuntoa. ARA hyväksyi korkotuettaviksi kustannuksiksi (sis alv:n) enintään 8 041 000 euroa. Asoasunnot Uusimaa Oy voi aloittaa rakennustyöt välittömästi. Jos rakennustöiden aikana ilmenee muutostarpeita hyväksytyihin suunnitelmiin tai kustannuksiin taikka käyttötarkoitukseen, ARA:lta on haettava etukäteen hyväksyntä muutoksiin.

Kun kohde on valmis, Asoasunnot Uusimaa Oy:n on viimeistään 3 kuukauden kuluessa ilmoitettava ARA:lle hankkeen toteutuneet kustannukset, kustannuksia vastaava rahoitus sekä asukailta perittävä keskimääräinen vuokra (€/asm²/kk). ARA vahvistaa kohteen valmistuttua hyväksyttävät kustannukset enintään toteutuneen suuruisina.

Korttelin 15403 tontti 3 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla 509 €/k-m². Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 509 €/k-m² x 2000 k-m² = 1 018 000 €. Tontin hinnassa on huomioitu 15 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Myyrmäen juna-aseman läheisyydessä. Tontin hinta on voimassa 31.12.2020 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan valtion tukemia asumisoikeusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 000 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista 15403/3 lisäkauppahintaa (509 €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan



määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 15403/3 on myönnetty.

Lisäksi kaupunki luovuttaa korttelin 15403 sisällä olevan AH-tontin (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) korttelin rakentajille. AH-tontit ovat kerrostalojen piha-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta. AH-tontti jaetaan korttelin rakentajille määräosina rakennusoikeuksien suhteessa. AH-tontin osuus sisältyy AK-tontin hintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 13.3.2017 § 25 mukaan tonttivaraukselle asetetaan tontinvarausehtoja Myyrmäen keskustan hallitun rakentamisen varmistamiseksi. Ehdot tullaan soveltuvien osin sisällyttämään myös myöhemmin tehtäviin kiinteistön kauppakirjoihin. Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

- Myyrmäen keskustan rakentamisen koordinoitua, yhteistyötä ja tiedotusta varten perustetaan seurantaryhmä, johon kaupunki nimeää puheenjohtajan. Seurantaryhmään kuuluvat kaupungin edustajien lisäksi tonttivarauksen saajat sekä muut rakentamiseen liittyvät tahot.
- Seurantaryhmän tehtävänä on koordinoita alueen järkevä rakentamisjärjestys, eri toimijoiden yhteistyö, tiedonkulku ja aikataulujen yhteensovittaminen. Lisäksi seurantaryhmän tehtävänä on huolehtia ja valvoa rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen, muun ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja työmaapysäköinnin ohjauksesta sekä opastuksesta.
- Tonttivarauksen saaneiden on palkattava kustannuksellaan seurantaryhmän avuksi koordinaattorikonsultti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Konsultin tulee olla käytettävissä koko rakentamisen keston ajan. Palkattava konsultti tulee hyväksyttävä kaupungilla. Tonttivarauksen saaneiden tulee sitoutua noudattamaan konsultin kanssa yhteistyössä laadittuja suunnitelmia ja aikatauluja alueen työmaiden suunnittelussa ja yhteensovittamisessa.
- Rakennusluvan hakemisen yhteydessä varauksen saaneiden on esitettävä rakennuskortteleista yhtenäinen kokonaissuunnitelma, josta ilmenevät mm. julkisivujen pääperiaatteet ja rakennusten korkeusasemat.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asoasunnot Uusimaa Oy:lle Myyrmäen korttelin 15403 tontti 3 valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa varten 1 018 000 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin
- b) luovuttaa Asoasunnot Uusimaa Oy:lle määräosa 2000/15150 korttelin 15403 tontista 5
- c) tehdä lopullinen tontin kauppa ja määräosan luovutus, kun Myyrmäen kortteleita 15403, 15406 ja 15422 ja eräitä yleisiä alueita koskeva toteutussopimus on allekirjoitettu.



Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta 15403/3
- Kartta 15403/5

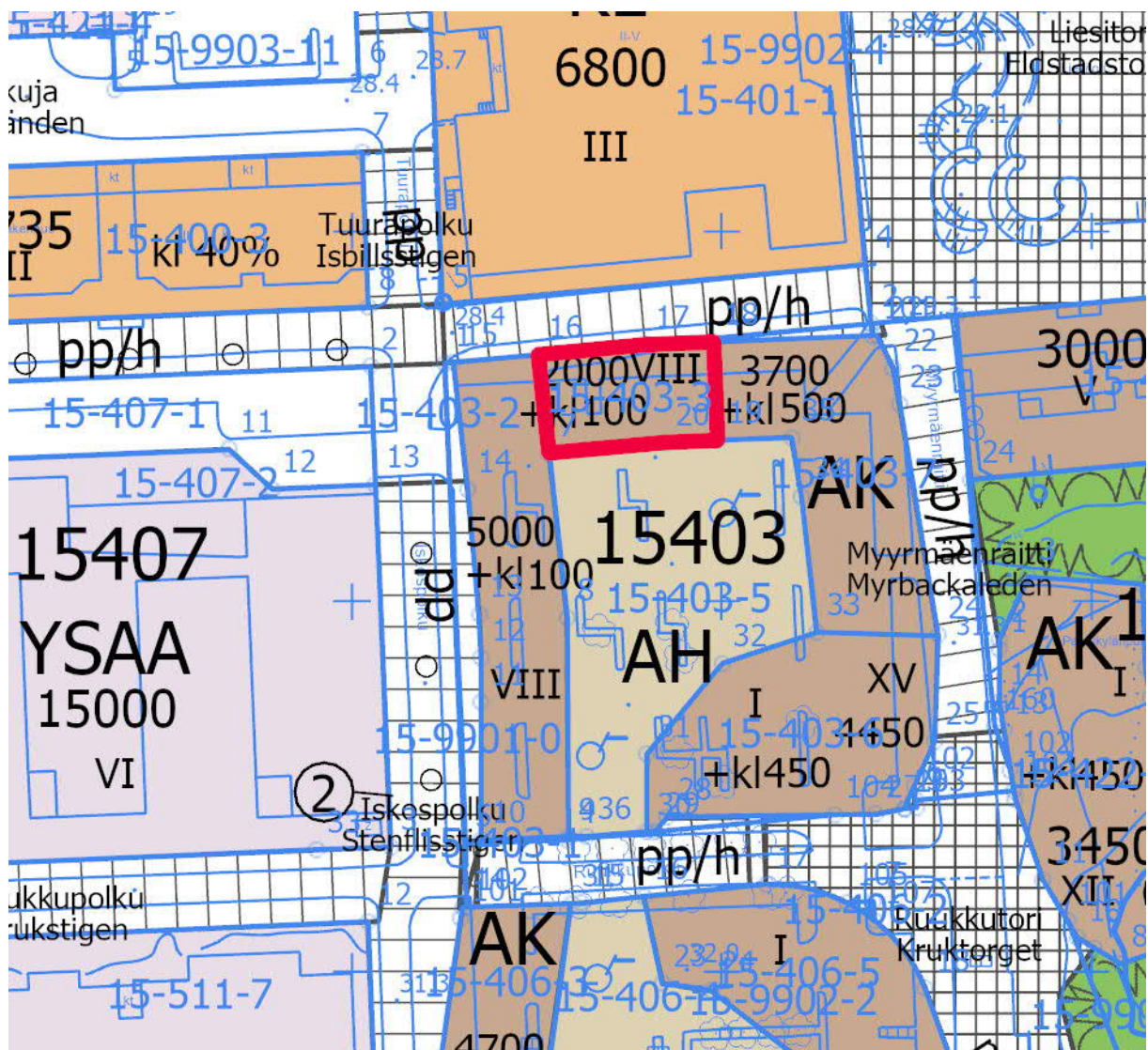
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

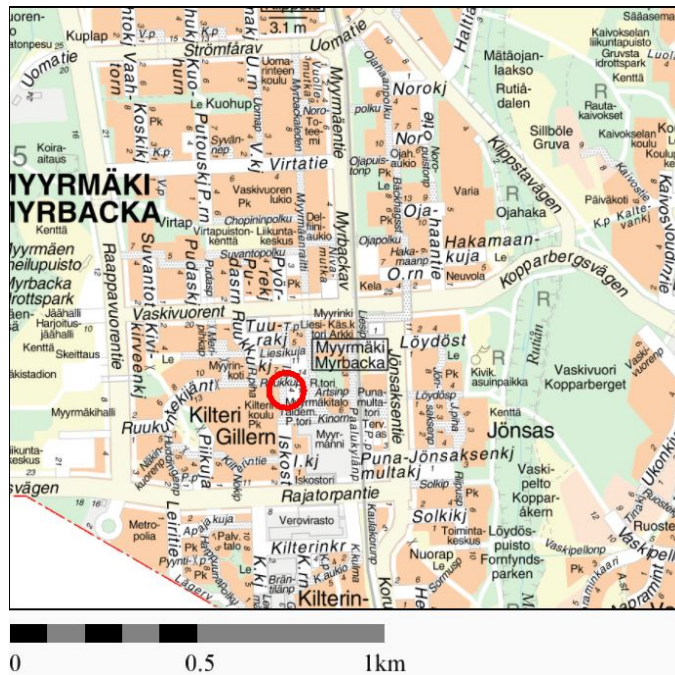
Lisätiedot:

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

Tontti: 3
Pinta-ala 312 m²
Rakennusoikeus 2100 k-m²



KOHTEEN SIJAINTI



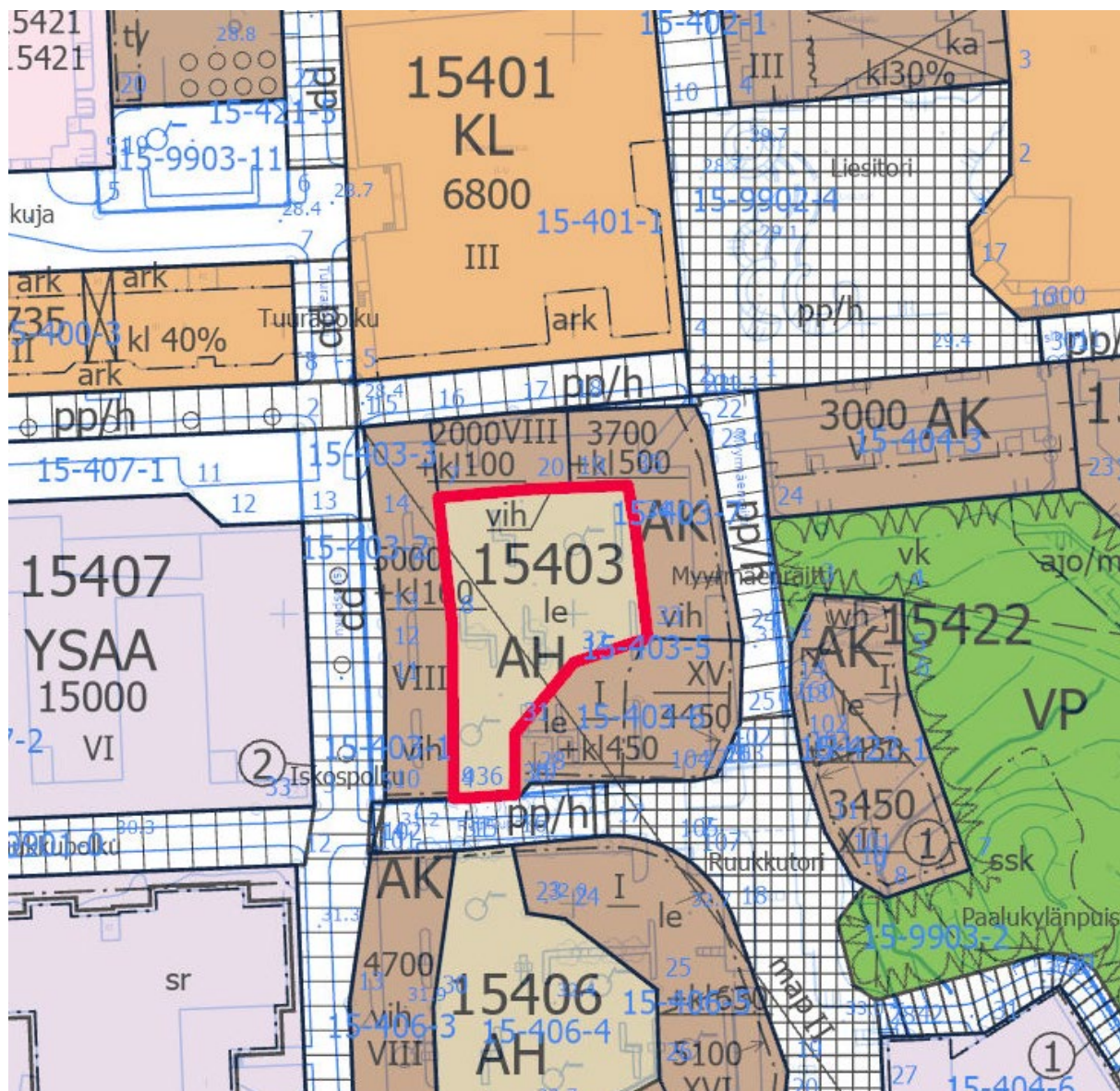
TONTIN MYYNTI /

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15403

Tontti: 5

Pinta-ala 1277 m²





23 § Varistosta tontin 14002/21 varaaminen omistusasuntotuotantoon / Nil-Group Oy / AK

VD/4184/10.00.02.00/2019
AK/JL

Esitetään Varistosta tontin 14002/21 varaamista Nil-Group Oy:lle omistusasuntotuotantoon 30.6.2021 saakka.

Vantaan kaupunki järjesti yhtiömuotoisesta asuinpientalotontista 14002/21 tarjouskilpailun 3.9. - 1.11.2019. Kilpailussa tontin pohjahinnaksi oli päätetty 550 €/k-m². Tarjouksia saatiin kaksi määräaikaan mennessä. Kummatkin tarjouksentekijät peruivat myöhemmin tarjouksensa ja kilpailu päättyi tuloksettomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 13 päätti laittaa tontin 14002/21 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 14002/21 sijaitsee Varistossa. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta 1 200 k-m². Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rivitalon, jossa on enintään 16 asuntoa.

Tontin ollessa jatkuvassa myynnissä Nil-Group Oy on tehnyt siitä varauksen ja maksanut tontista 10.000 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 2.6.2020 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Variston korttelin 14002 tontti 21 Nil-Group Oy:lle omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 30.6.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 14002/21

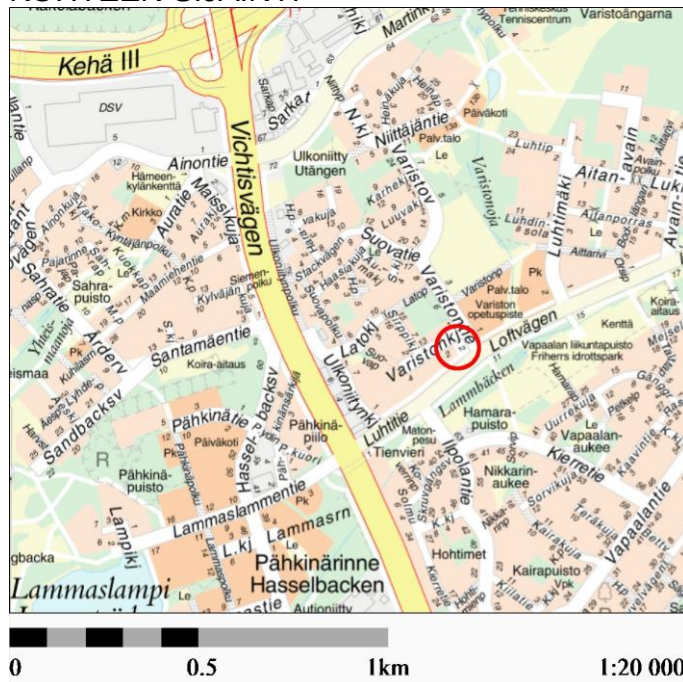
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

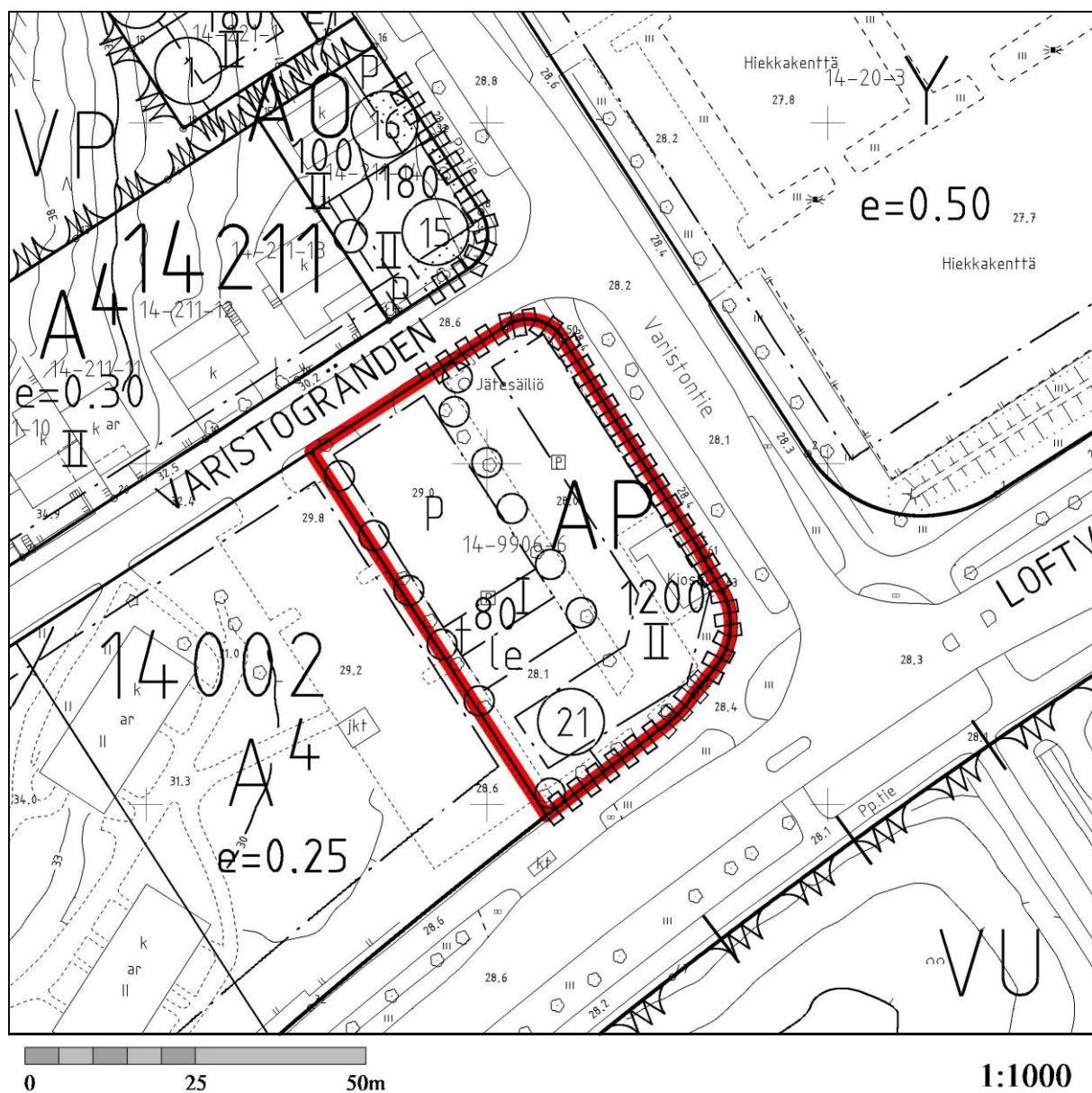


Kaupunginosa: VARISTO (14)

Kortteli: 14002

Tontti 21

Pinta-ala 2425 m²





24 § Maanvuokrasopimuksen sopimusehdosta poikkeavan vakuuden hyväksyminen / GoGolf Oy / AK

VD/3051/10.00.02.04.00/2018
AK/TJ/EL

Esitetään maanvuokrasopimuksen sopimusehdosta poikkeavan vakuuden hyväksymistä. Vantaan kaupunki on vuokrannut Golden Pro Oy:lle (Y-tunnus: 1911347-8, jäljempänä GP) maa-alueen golfrangea varten Viinikkalassa, jota koskeva maanvuokrasopimus on siirretty edelleen GP:n toimesta uudelle vuokralaiselle. Uusi vuokralainen on pyytänyt Vantaan kaupunkia hyväksymään maanvuokrasopimuksen mukaisena vakuutena tilipanttauksen pankin kuittaamattomuustodistuksella.

Taustaa ja voimassa oleva maanvuokrasopimus

Vantaan kaupunki on vuokrannut 22.11.2019 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella yhteensä noin 7,13 hehtaarin suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-425-2-4, 92-425-2-52 ja 92-425-2-54 golfrangen toimintaa varten GP:lle ajalle 1.11.2019-31.12.2031. Vuokrauksesta on päättänyt kaupunkisuunnittelulautakunta päätöksellään 30.9.2019 § 22. Maanvuokrasopimuksen kohdan 8.1 mukaan vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 22 000 suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi.

GP on siirtänyt maanvuokrasopimuksen GoGolf Oy:lle (Y-tunnus: 2375690-0, jäljempänä GoGolf) 17.3.2020 päivätyllä kauppakirjalla. GoGolfin tarkoituksena on jatkaa golfrangen toimintaa aiemmalla tavalla.

GoGolfin esittämä uusi vakuus on tavanomaisesti käytetty vakuuden muoto kaupungin maanvuokrasopimuksissa ja se voidaan arvioida yhtä turvaavaksi vuokranantajan kannalta.

Toimivalta

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki hyväksyy alkuperäisen maanvuokrasopimuksen vakuutta koskevasta sopimusehdosta poiketen vakuudeksi myös tilipanttauksen pankin kuittaamattomuustodistuksella.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliite

Täytäntöönpano: Lakimies- ja valmistelupalvelut/Lemponen ja Pitkänen

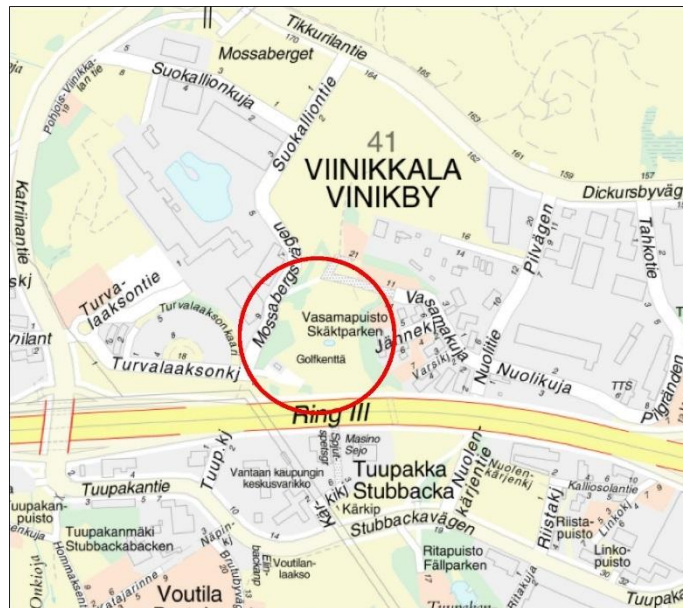
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



lakimies Elina Lemponen, p. 041546363,
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

VUOKRASOPIMUS / GOLDEN PRO OY

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

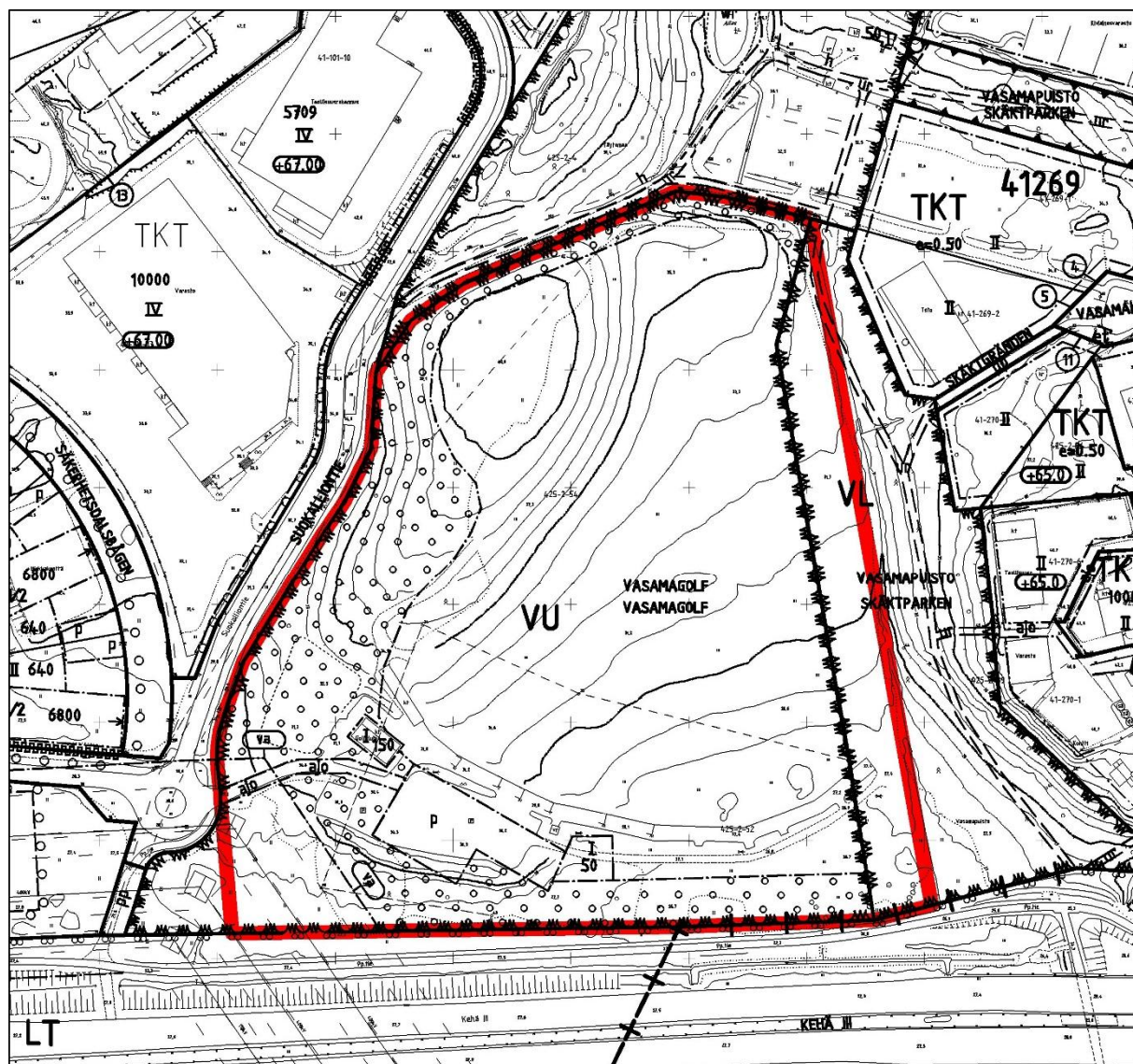
Kylä: VOUTILA (425)

n. 7,13 ha:n suuruinen maa-alue

tiloista: 92-425-2-4

92-425-2-52

92-425-2-54



0 75 150m

1:3000



25 §

Sopimussakon periminen Synkroni Oy:ltä / AK

VD/4835/10.00.02.00/2020

AK/TH/JL/MH/HPI

Esittelijä poisti asian esityslistalta.



26 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ylimääräisen kokouksen järjestäminen / HP

HP/AK/KN

Esitetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta pitää ylimääräisen kokouksen tiistaina 9.6.2020 klo 18.00 alkaen. Kokous pidetään Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28 ja siihen voi osallistua myös etäyhteydellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2020 § 26

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään järjestää ylimääräinen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous tiistaina 9.6.2020 klo 18.00 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille 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 viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.



Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus



Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle



Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenenä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös

- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.